



VIVIENDA Análisis de la firma de asesoramiento financiero Arcano

El mercado de la vivienda se recuperará antes de lo esperado

- El informe 'The Case of Spain III' sostiene que en 2015 se producirá un repunte de la construcción de viviendas y de los precios en zonas clave.
- La política monetaria del Banco Central Europeo, de bajos tipos de interés y abundante liquidez, y la vuelta de la financiación impulsarán el sector.

LUIS M. DE CIRIA [<https://twitter.com/martindeciria>] > Madrid

Actualizado: 13/02/2015 09:10 horas

152

"La recuperación del sector inmobiliario en España tendrá lugar antes de lo que muchos pronostican y con subidas de precios más fuertes y rápidas. En un momento en el que el sector se mostraba el pasado miércoles Ignacio de la Torre, socio de la firma de asesoramiento financiero Arcano, en la presentación del informe *Case for Spain III: Plus Ultra*.

El estudio elaborado por De la Torre -que no es un experto inmobiliario como dejó claro ante un nutrido auditorio plagado de promotores convencidos del sector desde la óptica de la macroeconomía y del comportamiento de los mercados financieros. Una aproximación novedosa que **desmonta la teoría de la recuperación cuando se analiza el mercado de la vivienda**.

Entre estas creencias destacan dos: **que el stock de casas sin vender vaya a lastrar la recuperación del sector y que los precios de las viviendas se recuperen antes de lo esperado en relación con la renta bruta disponible de los hogares**. Dos de los argumentos que emplean quienes, en su opinión, tratan de justificar que el sector se recupere en los próximos años más.

Precios al alza

El informe de De la Torre expone que tras las "abultadas" caídas de precios -que sitúa el ajuste en un 34% en primera vivienda y en un 45% en segunda- se producirá una recuperación rápida, alegando las relaciones históricas entre precios y capacidad de compra. Pero, según este analista, "el consenso generalizado es que el sector se recupere en los próximos años más."

Para desmontar esta teoría, De la Torre explica que no se puede pronosticar la evolución de los precios en base a la relación entre estos y la capacidad de compra, sino a factores clave como los tipos de interés, la liquidez aportada por el Banco Central Europeo (BCE) o la influencia de la demanda extranjera en el sector. **En su opinión, hacen que aumente el interés relativo por la vivienda y que explicarían por qué el precio de las casas ya ha comenzado a subir antes de lo que el mundo esperaba**".

"La relación entre los precios de los inmuebles y los tipos de interés es inversa", explica De la Torre. "Con tipos bajos, aumentan su valor por encima de los tipos más bajos de la historia". Por otro lado, este analista cree que **la inyección masiva de liquidez del BCE provocará una inflación de precios en el sector de la vivienda**, "un fenómeno monetario que no puede ser obviado en ningún pronóstico de precios".

Por otro lado, el socio de Arcano cree que **relacionar el precio de la vivienda con la renta de las familias "tiene una validez limitada"** tener en manos de compradores extranjeros, con un nivel de renta considerablemente más alto".

'Stock' menos relevante

Respecto a la cifra de 600.000 casas sin vender en las que oficialmente se estima el *stock*, De la Torre piensa que pese a ser "elevado" no es tan relevante como se suele pensar, sino su distribución geográfica y la relación de estas regiones con el Producto Interior Bruto (PIB) del país.

"Cuando se analiza la distribución de este excedente de viviendas se percibe que existen enormes irregularidades, con una concentración muy alta en algunas zonas."

al PIB, mientras que en comunidades como Madrid, Cataluña y País Vasco, que aportan el 43% del total, el *stock* está incluso por debajo de lo que "es una señal de que en estas áreas puede gestarse una incipiente recuperación de precios y actividad, y **explicaría por qué en zonas como Madrid en 2014 crecieron más del doble de la media nacional**".

Este analista también cree que es importante analizar la distribución del *stock* dentro de una misma provincia. En este sentido, el informe destaca que **en el PIB se observa una absorción muy irregular de este excedente** que no impide que se estén iniciando nuevos proyectos. En el caso concreto de oferta ya se ha agotado en algunas zonas como el norte de la capital y los municipios del noroeste, sigue siendo elevado en las ciudades del interior y en las zonas norte suburbanas y los promotores comienzan nuevos proyectos allí.

Por otro lado, el estudio de Arcano destaca que la relación entre viviendas nuevas construidas y vendidas en un año se sitúa en un ratio de 0,7 (se construye), muy lejos del 1,89 que se alcanzó en el año 2008. Esto, según el analista, "indica una enorme potencialidad de crecimiento de

"El mercado no puede sino subir"

Por estas razones, De la Torre sostiene que sus previsiones sobre la evolución del mercado residencial "sólo pueden ser al alza". Afirmación que rodean a este sector se han pasado de frenada ("el ajuste ha sido descabellado", afirma) por lo que, en su opinión, "llegados a este punto

En este sentido, destaca que la contribución media del sector inmobiliario y de la construcción al PIB "ha rondado siempre el 7%, llegó hasta niveles cercanos al 5%". "Esto", continúa, "genera un potencial alcista de casi un 2,5% del PIB sin necesidad de acudir a sobre calentamiento en los últimos datos trimestrales del PIB.

Lo mismo pasa con la producción de nuevas viviendas. Según este analista, **las apenas 35.000 viviendas iniciadas durante 2014 suponen una recesión de 1959**, cuando en España había 20 millones de habitantes menos. "Vamos a afrontar una normalización de estas tasas hasta nivel supondrá para la creación de empleo", explica de la Torre.

Y es que, según Arcano, **por cada punto del PIB que varía la construcción en positivo o negativo se crean o destruyen 230.000 empleos**. como ellos estiman, en los próximos años el sector inmobiliario oscilará del 5% al 7,3% en el PIB.

Pero lo que para este analista sin duda certificará el repunte del mercado de la vivienda será la mejora del crédito, tanto para promotores como para compradores y se acelera". "A finales de 2013 pocos creían que la financiación iba a cambiar de forma súbita y, sin embargo, así ocurrió



De tiendas [http://www.detiendasporelmundo.es/]

Reloj Aviador Explorer [http://www.detiendasporelmundo.es/productos/reloj-aviador-explorer/p-12400/?cid=SINECOM0101&s_kw=reloj_aviador_explorer]



[http://www.detiendasporelmundo.es/productos/reloj-aviador-explorer/p-12400/?cid=SINECOM0101&s_kw=

Pack 2 Unidades Corrector de Espalda [https://www.compraconjunta.es/producto/32868-corrector-de-espalda-no-mas-dolores-pack-2-unidades-por-1990/?utm_source=elmundoes&utm_medium=moduloportadacorrectorespalda&utm_campaign=moduloportadacorrectorespalda&cid=SINECOM0101&s_kw=pack_2_unidades_corrector_de_espalda]





[<https://www.compraconjunta.es/producto/32868-corrector-de-espalda-no-mas-dolores-pack-2-unidades-po>
utm_source=elmundoes&utm_medium=moduloportadacorrectorespalda&utm_campaign=moduloportadacorrectorespalda&cid=SINECO

Gafas de Sol California Style [http://www.compraconjunta.es/busqueda-por/especial-california-style/?utm_source=elmundoes&utm_medium=editorportadagafas&utm_campaign=editorportadagafa]



[<http://www.compraconjunta.es/busqueda-por/especial-california-style/>?
utm_source=elmundoes&utm_medium=editorportadagafas&utm_campaign=editorportadagafas&cid=SINECOM0101&s_kw=gafas_de_s