

## &gt;&gt; EN PORTADA



Una nueva promoción de viviendas en venta en Sevilla. / CARLOS MÁRQUEZ

# Subidas de precio antes de lo previsto

El mercado de la vivienda podría experimentar un súbito repunte impulsado por la política monetaria del BCE, la vuelta de la financiación hipotecaria y la falta de oferta en determinadas zonas. Por Luis M. de Ciria

«La recuperación del sector inmobiliario en España tendrá lugar antes de lo que muchos pronostican y con subidas de precios más fuertes y más rápidas de las que el mercado espera». Así de taxativo se mostraba el pasado miércoles Ignacio de la Torre, socio de la firma de asesoramiento financiero Arcano, en la presentación del informe sobre la evolución de la economía española *The 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 convocados por su patronal Asprima— aborda las previsiones del sector desde la óptica de la macroeconomía y del comportamiento de los mercados financieros. Una aproximación novedosa que desmonta algunas de las creencias comúnmente aceptadas 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 deban considerarse sobrevalorados o no 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 mundo inmobiliario seguirá deprimido durante varios años más.

**PRECIOS Y 'STOCK'.** 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 vacacional— muy pocos analistas pronostican una recuperación rápida, alegando las relaciones históricas entre precios y capacidad de compra. Pero, según este analista, «el consenso generalizado se equivoca».

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 renta bruta de los hogares españoles «ignorando 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 mercado residencial». Condicionantes que, en su opinión, hacen que aumente el interés relativo por la vivienda y que ex-

plicarían por qué el precio de las casas ya ha comenzado a subir en algunas zonas «mucho antes de lo que todo 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 su media histórica y hoy nos encontramos con 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 los activos que acabará afectando al precio 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» teniendo en cuenta «que una cuarta parte del mercado está en manos de compradores extranjeros, con un nivel de renta considerablemente más alto».

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 determinante, ya que, a su parecer, la clave no pasa por analizar esa cifra, sino su distribución geográfica y la relación de estas regiones con el Producto Interior Bruto (PIB) del país.

«Cuando se analiza la distribu-

## EL 'STOCK' ES ASIMÉTRICO Y NO IMPIDE LA REACTIVACIÓN EN DETERMINADAS ZONAS

ción de este excedente de viviendas [ver gráfico] se percibe que existen enormes irregularidades, con una concentración muy relevante en regiones que aportan menos de un tercio al PIB, mientras que en comunidades como Madrid, Cataluña y País Vasco, que aportan el 43% del total, el *stock* está incluso por deba-

jo de su media histórica», expone De la Torre. «Esto», asegura, «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 y Barcelona las compraventas de casas 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 regiones con un peso muy relevante 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 la Comunidad de Madrid, habla de que mientras la 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 sur. Este desequilibrio no impide que los precios de las casas en la zona norte suban y los promotores comiencen nuevos proyectos allí.

Por otro lado, el estudio de Arcano destaca que la relación entre viviendas nuevas construidas y vendi-

## CLAVES DE LA RECUPERACIÓN

JUAN ANTONIO GÓMEZ-PINTADO

Son ya muchos los datos que desde el último trimestre de 2014 hablan de recuperación del sector inmobiliario. La economía española creció por encima de la media europea en el último tramo del año pasado y se prevé un crecimiento del PIB superior al 2% en 2015; la compraventa de viviendas inscritas aumentó un 15,7% en diciembre de 2014 respecto al mismo mes del año anterior; y la creación de empleo estará en 2015, según los datos del informe de Arcano *The Case of Spain III: Plus Ultra*, cerca de los 450.000.

Sin embargo, no podemos caer en la autoconplacencia y cometer los mismos errores

que en el pasado. Corresponde a nuestro sector comenzar a trabajar desde ya en un modelo válido para el futuro, porque si la crisis nos ha dejado un mensaje claro es que el modelo antiguo no funciona.

Debemos comenzar a promover la utilización de energías sostenibles, diseñar edificios que busquen la mejor calificación energética o mejorar los procesos productivos y constructivos, incorporando para ello la tecnología más avanzada. Debemos hacer de la formación una de nuestras principales herramientas de trabajo pues ello redundará en una mayor profesionalización del sector.

Cabe recordar que desde la UE nos viene impuesta la normativa Europa 2020, de obligado cumplimiento, y en la que se habla de consumo energético cero, energías renovables, uso eficiente de los recursos, rehabilitación integral o *smart cities*. Nuestro nuevo sector debe trabajar en esa línea para que, cuando llegue el momento, estas medidas sean una realidad y no objetivos pendientes.

No podemos olvidarnos del empleo que tan trágicamente se ha visto mermado en nuestro sector. Debemos volver a la senda del crecimiento para que las previsiones del informe de Arcano se cumplan y favorecer así la creación de empleo. Además, debemos exigir a la Administración que priorice las necesidades sociales, racionalizando los desarrollos urbanos y flexibilizando las normativas. Es responsabilidad de la Administración promo-

ver un desarrollo más responsable, no sólo con el medio ambiente sino con la sociedad.

Por último, no debemos obviar que la recuperación no será real si los supervivientes de la crisis y los nuevos actores no nos unimos y empezamos a trabajar en un sector donde la eficiencia y la innovación sean los motores del cambio. Pero, sobre todo, debemos cambiar el foco de actuación y centrarnos en lo que siempre debió ser lo principal: el cliente. De nada valdrán las previsiones positivas, ni los cambios que hagamos si no sabemos comunicar a la sociedad que es nuestra principal valedora. Poner la eficiencia y la innovación al servicio del cliente será el paso definitivo a un nuevo sector inmobiliario.

Juan Antonio Gomez-Pintado es presidente de la patronal de promotores madrileños, Asprima.

das en un año se sitúa en un ratio de 0,25 (se venden cuatro casas nuevas por cada una que 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 la actividad».

Por estas razones, De la Torre sostiene que sus previsiones sobre la evolución del mercado residencial «sólo pueden ser al alza». Afirmación que justifica en base a que todos los fundamentales 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 no pueden sino subir».

**MERCADO AL ALZA.** En este sentido, destaca que la contribución media del sector inmobiliario y de la construcción al PIB «ha rondado siempre el 7%, llegó hasta el 12% antes del estallido de la crisis y actualmente está en niveles cercanos al 5%». «Esto», continúa, «genera un potencial alcista de casi un 2,5% del PIB sin necesidad de acudir a sobrecalentamientos». Este incremento ya ha comenzado a reflejarse 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 tercera parte de las que se levantaron durante la recesión de 1959, cuando en España había 20 millones de habitantes menos. «Vamos a afrontar una normalización de estas tasas hasta niveles de 200.000 viviendas al año, con lo que esto supondrá para la creación de empleo», explica de la Torre.

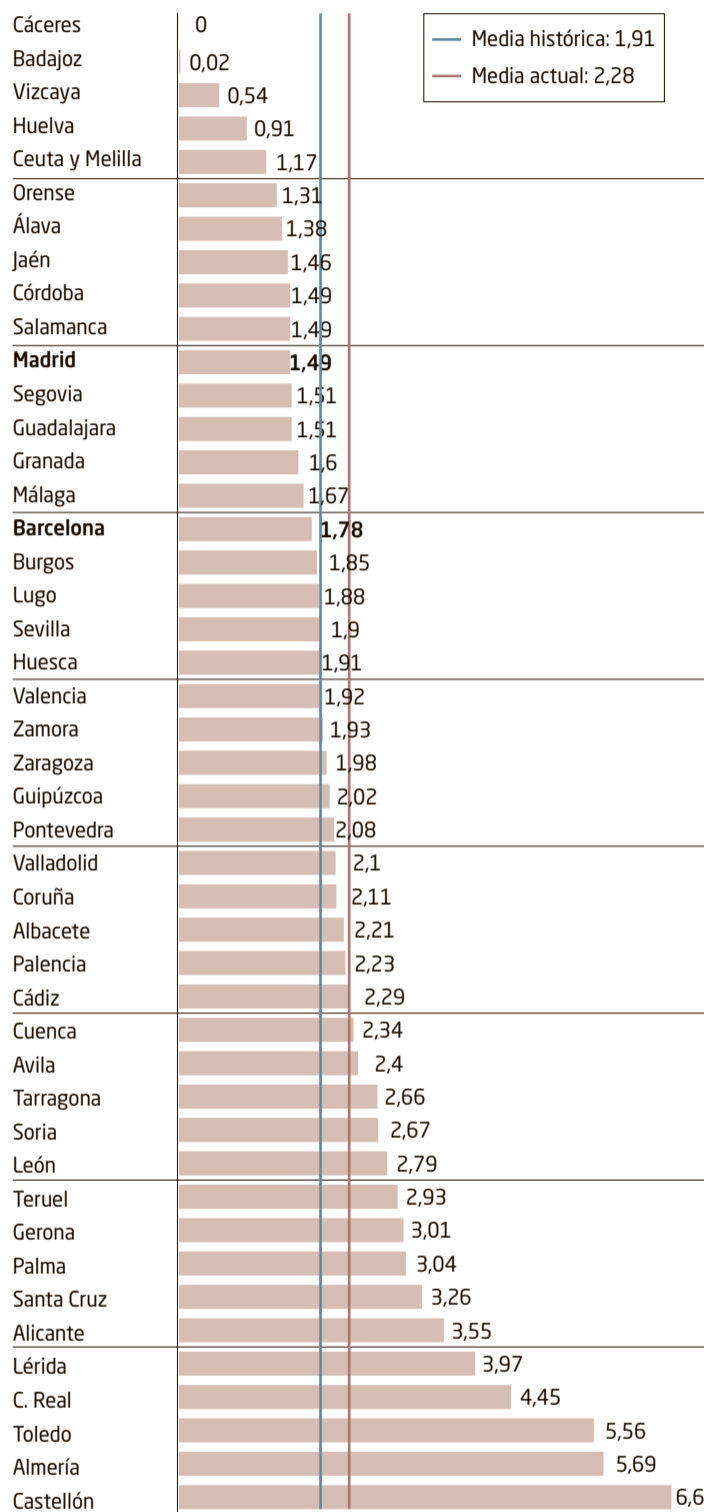
Y es que, según Arcano, por cada punto del PIB que varía la construcción en positivo o negativo se crean o destruyen 230.000 empleos. Esto supondría crear 530.000 puestos de trabajo si, como ellos estiman, en los próximos años el sector inmobiliario escala del 5% al 7,3% en el PIB.

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, «que ha pasado del 'ni está ni se le espera al está y se acelera'». «A finales de 2013 pocos creían que la financiación iba a cambiar de forma súbita y, sin embargo, así ocurrió», dice De la Torre.

■ **Datos para interpretar el final del ajuste**

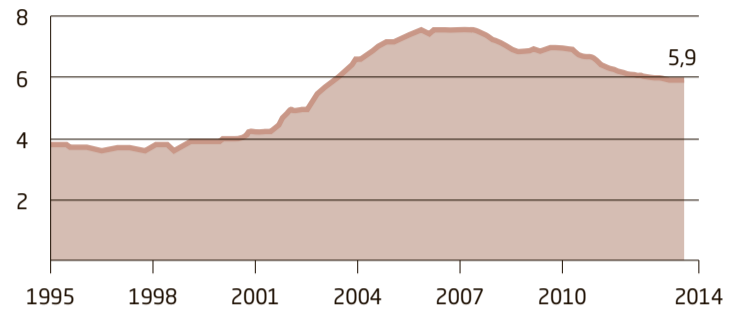
■ **STOCK / PARQUE VIVIENDAS**

Porcentaje que supone el excedente de casas sin vender sobre el parque de viviendas total de cada región.

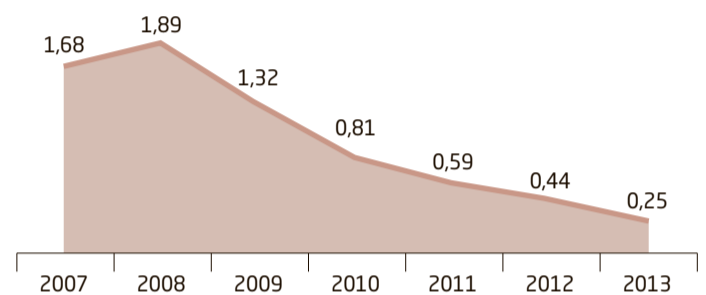


■ **PRECIO DE LA VIVIENDA / RENTA BRUTA DE LOS HOGARES**

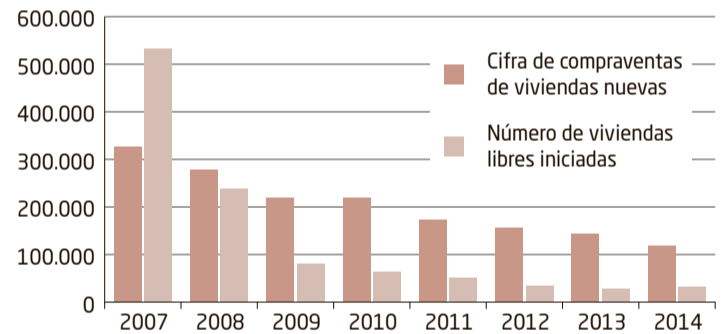
Años de renta necesarios para comprar una vivienda



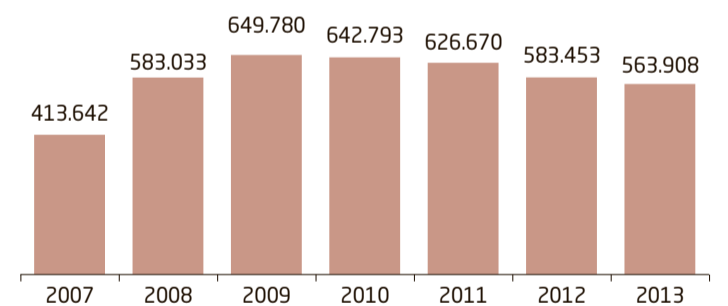
■ **VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR CADA UNIDAD VENDIDA**



■ **VENTA DE VIVIENDA NUEVA / PRODUCCIÓN**



■ **STOCK ACUMULADO**



Dato de 2014 aún no disponible.

FUENTE: Ministerio de Fomento, INE, Banco de España y Arcano.

Carmen Guitián / EL MUNDO

**COMPRAMOS EDIFICIOS RESIDENCIALES EN MADRID CON Y SIN INQUILINOS DISCRECIÓN - PAGO AL CONTADO**



**TELEFONO: 916.574.416**  
**www.spainequity.com**