‘Boom’ del ladrillo usado

● Ocho de cada 10 casas que se venden en España son de segunda mano, a un ritmo de 759 viviendas cada día ● La mayor demanda impulsó los precios un 3,6% en el primer semestre del año

VÍCTOR MARTÍNEZ MADRID

2015 será recordado como el año en el que el *ladrillo* abandonó el letargo de la crisis y volvió a emerger con ritmos de crecimiento de dos cifras. Tras repuntar un 2% el ejercicio pasado y frenar un desplome del 58% desde 2007, las compraventas de pisos se recuperan hoy a un ritmo del 10,5% tras firmarse 210.400 operaciones entre los meses de enero y julio.

La mejora del sector está concentrada en la «vivienda usada», según las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Las compras de viviendas de segunda mano atraviesan su particular *boom* al aumentar en los siete primeros meses del año un 42% con respecto al mismo periodo de 2014, registrándose en el mes de julio el mayor número de firmas desde abril de 2008. El ritmo de venta está disparado y alcanza la cifra de 759 viviendas por día en media nacional.

Detrás de esta mejoría se encuentra la recuperación de la confianza del consumidor, que ve cómo la economía ha dejado atrás la recesión y crece a ritmos del 3%; la mejora en la concesión de hipotecas; el temor a un recalentamiento de los precios, especialmente en grandes ciudades como Madrid o Barcelona; y la falta de alternativas para invertir por el minúsculo interés que ofrecen productos bancarios como los depósitos o la volatilidad de las Bolsas.

No obstante, la venta de viviendas de obra nueva sigue cayendo y va camino de sumar su noveno año consecutivo de retrocesos en la firma de operaciones. Sólo en el mes de julio se ha vendido 6.395 viviendas, una gran parte localizadas en zonas costeras de la Comunidad Valenciana y Andalucía. A modo de ejemplo, hoy se venden más casas nuevas en las provincias de Alicante o Málaga que en el conjunto de las dos Castillas.

El continuo descenso en la venta de obra nueva se produce en un escenario en el que todavía persisten medio millón de pisos a estrenar en *stock*, según la estadística publicada por el Ministerio de Fomento referida al cierre de 2014. Esta cantidad ha ido reduciéndose desde el máximo de 650.000 viviendas registradas en el año 2009.

«Sigue habiendo bolsas de *stock* pero mayoritariamente en zonas donde no hay una demanda activa. En los lugares más consolidados y con más actividad, el mercado de obra nueva es muy escaso, lo que lleva a que la mayoría de las operaciones se concentre en el mercado de vivienda usada», explica Jorge Ripoll, director del servicio de estudios de la tasadora Tinsa.

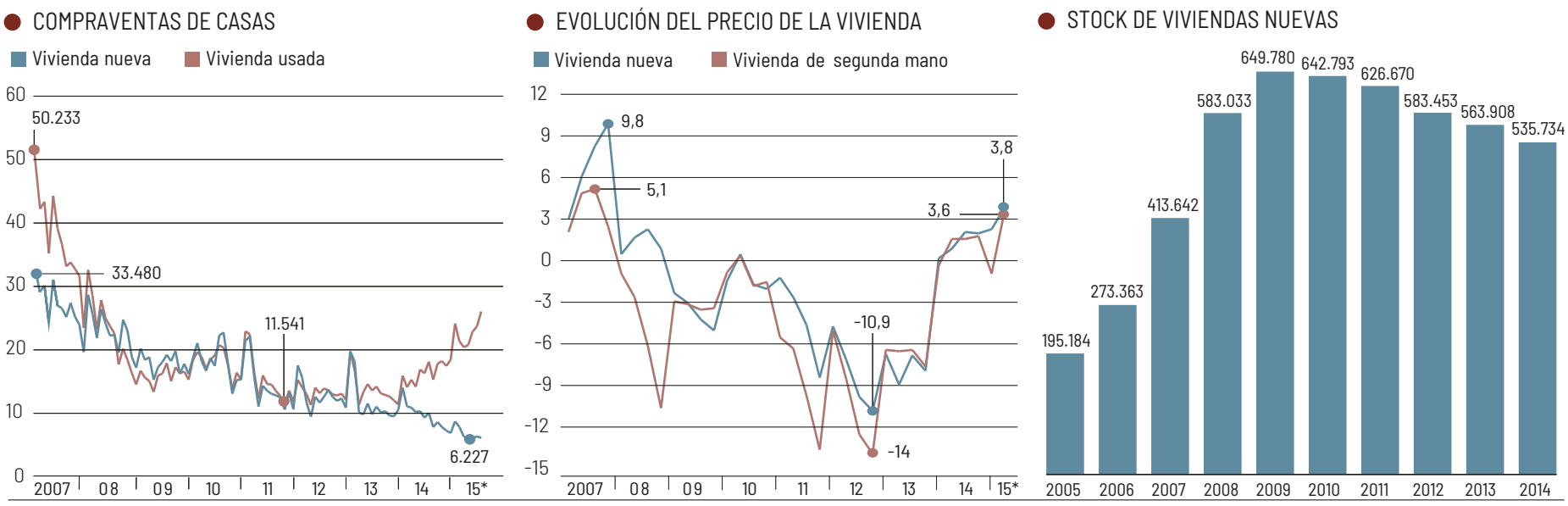
Esta situación ha creado una asimetría en el mercado hasta hoy desconocida. Ocho de cada diez casas vendidas es «usada», un porcentaje que ha ido incrementando desde la relación de paridad que existía en el año 2007.

El resurgir del *ladrillo* ha ido emparejado de un repunte de los precios. En lo que va de año, el coste de adquirir una vivienda se ha incrementado de media un 3,6%. El aumento de los precios es más agudo en las regiones con grandes núcleos urbanos como Madrid o Cataluña, y en los archipiélagos balear y canario.

«En estos lugares, se empieza a percibir cierta tensión entre oferta y demanda, derivado del parón en la construcción en los últimos años. Y esto se traduce en una incipiente tensión al alza en los precios para el producto de obra nueva», explica Ripoll. Este experto matiza la estadística pública y advierte que puede estar influenciada por la intermediación realizada por los bancos en los últimos años, ya que algunas casas construidas durante el *boom* pero nunca habitadas pueden ser catalogadas como usadas. El INE se limita a explicar en su metodología que «vivienda usada» es toda aquella que no es «obra nueva».

El economista jefe de Economías Desarrolladas del BBVA Research, Rafael Domenech, quitó ayer hierro al rápido encarecimiento del *ladrillo* y lo vinculó con «el típico rebote tras la sobrerreacción en el ajuste». Desde el año 2007, el precio de la vivienda se ha desplomado más de un 30%, según la estadística del INE. «Que se hable de tasas del 5% o del 10% es hablar de una parte muy pequeña de los precios anteriores. No creemos que se pueda decir que estamos volviendo otra vez a las andadas», aseguró al valorar la rápida aceleración del sector de la construcción y su impulso en la contabilidad nacional.

SE DISPARA LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO



FUENTE: INE, Ministerio de Fomento y elaboración propia

Daniel González Cappa / EL MUNDO

¿Por qué suben los precios?

GONZALO BERNARDOS

En la actualidad, el mercado residencial está en expansión. Así lo indican el incremento interanual del precio de la vivienda y de las transacciones (un 4% y un 13,9%, respectivamente) en el segundo trimestre; una etapa cuyas primeras señales se observaron en las principales ciudades del país a finales de 2014 y que previsiblemente se extenderá al resto de la década. No obstante, nadie debe pensar que se está formando una nueva burbuja. Todas las principales variables (ventas, precio, viviendas iniciadas y porcentaje de la renta familiar dedicado al pago de la cuota hipotecaria) se encuentran muy lejos del nivel que alcanzaron en 2006 y 2007. Los principales motivos de la subida del precio de la vivienda son:

a) Los pisos están relativamente baratos. Descontada la inflación, la mayoría vale menos de la mitad que en 2007 y aproximadamente lo mismo que en 2002. Por tanto, en la actualidad, la compra de una vivienda bien ubicada es una magnífica oportunidad. En mi opinión, en el 2016 el precio subirá un 12%.

b) La disposición de los bancos a otorgar más préstamos hipotecarios. En la actualidad, les sobra liquidez y consiguen un bajo margen de beneficio por cada euro intermediado. Lo que no ganan por margen, lo deben obtener por volumen. Por tanto, dado que entre los diferentes tipos de préstamos, el hipotecario es el menos arriesgado y el que más fideliza al cliente, todos están dispuestos a dar muchos más. En cierta medida, ya lo están haciendo: el número de hipotecas sobre vivienda creció en julio un 28,5% en términos interanuales.

c) La vivienda es la mejor inversión. Es lo que piensan muchos inversores relativamente adversos al riesgo, dada la escasa rentabilidad de los depósitos, las pérdidas sufridas en los fondos de inversión de renta fija y la elevada volatilidad de la Bolsa. En la actualidad, en las zonas de clase media– alta y alta de las grandes ciudades, la vivienda combina una elevada expectativa de revalorización a medio plazo (alrededor del 50% en lo que resta de la década) y una interesante rentabilidad por alquiler (aproximadamente un 3,5%)

d) El cambio de una vivienda de alquiler a una de propiedad. Un significativo número de familias han vivido de alquiler durante los últimos años, esperando que el precio de la vivienda tocara fondo, los préstamos se abarataran y mejoraran las expectativas económicas. Entre finales de 2014 y principios de 2015, los tres deseos se han cumplido.

En definitiva, una nueva etapa en el mercado residencial ha comenzado. En ella, continuarán existiendo viviendas muy baratas (en los municipios que están en el centro de la nada) y algunas se pondrán carísimas (situadas en lugares emblemáticos de las grandes ciudades). No obstante, nada será igual a lo recientemente vivido, ni en el periodo de crisis (2008–2014) ni en el de creación de la burbuja inmobiliaria (2001-2007).

Gonzalo Bernardos es Profesor de Economía y Director del Máster Inmobiliario de la UB.