



Pr: Diaria
Tirada: 18.233
Dif: 10.396

Perspectivas inmobiliarias: optimismo económico en un mercado con carencias

José García Montalvo

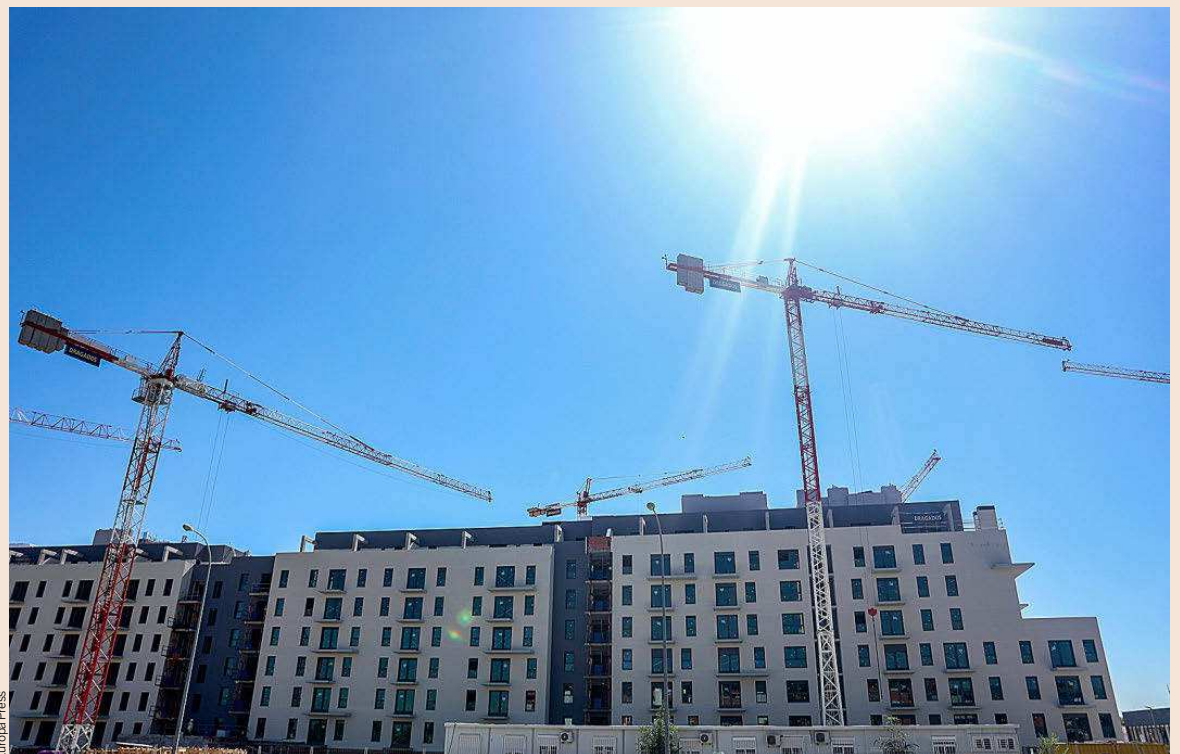
Era previsible que el sector fuera de menos a más durante 2024 por la bajada de los tipos de interés, aunque la aceleración del precio de la vivienda podría poner un cierto freno. Es urgente generar oferta para evitar las subidas de precio. En el alquiler, la situación es incluso más complicada.

Los datos más recientes muestran que la economía española está creciendo al 3,1%, bastante más que las previsiones más positivas. El optimismo económico general se traslada también al sector inmobiliario. Era previsible que el sector residencial fuera de menos a más durante 2024, puesto que se esperaba una bajada significativa de los tipos de interés para la segunda mitad del año. La demanda de vivienda también se ve favorecida por la positiva evolución del mercado laboral, el aumento de las rentas familiares reales y los sustanciales flujos migratorios que se están recibiendo.

No obstante, la divergencia de las estadísticas disponibles sobre el primer semestre de 2024 dificulta una valoración cuantitativa muy precisa. En particular, el INE señala que las compraventas registradas cayeron un 4,5% en los primeros seis meses del año mientras las estadísticas notariales indican un aumento del 6%. La misma divergencia se produce en las estadísticas hipotecarias: mientras las hipotecas registradas caen un 5,5% en el mismo periodo, las hipotecas aumentan un 12,5% según fuentes notariales. Los datos de julio sobre compraventas e hipotecas recuperan la consistencia: las compraventas crecen un 19,4% según el INE, y un 20,2% según los notarios, mientras las hipotecas registradas lo hacen un 23,5% y las reportadas por los notarios un 31,1%.

Es evidente que la bajada de tipos y la fortaleza general de la economía generarán un aumento significativo de las compraventas y las hipotecas en la segunda mitad de año, aunque la aceleración simultánea del precio de la vivienda podría poner un cierto freno. De mantenerse la previsión del 5% de incremento del precio de la vivienda, las compraventas al final de año podrían oscilar entre 590.000 y 620.000. Por su parte, el stock de crédito a las familias para la adquisición de vivienda ha caído con intensidad con el incremento de los tipos de interés, que ha impulsado un intenso proceso de amortización anticipada. Es muy probable que este proceso se revierta antes de finalizar el año. Las estadísticas notariales ya muestran un aumento de las compras de vivienda financiadas después de una caída de más de 10 puntos durante la fase de incremento de los tipos de interés.

Este incremento de la demanda se seguirá encontrando con una



La demanda de vivienda se ve favorecida por la positiva evolución del mercado laboral, el aumento de las rentas familiares reales y los sustanciales flujos migratorios.

oferta insuficiente. Aunque los visados de obra nueva están avanzando al 15%, de mantenerse el ritmo esto significaría acabar el año con unas 125.000 viviendas, insuficientes para hacer frente al aumento anual de formación de familias y al déficit ya acumulado en los últimos años. Es necesario buscar con urgencia un acuerdo parlamentario para aprobar la nueva ley del suelo y empezar a poner remedio a este desequilibrio en un contexto ya complicado por la falta de mano de obra y el aumento de los costes de construcción.

Teniendo en cuenta el fuerte incremento de la demanda y la dificultad de expandir la oferta es previsible que el precio de la vivienda siga subiendo, en especial en las grandes ciudades y los núcleos turísticos. Los precios de la obra nueva marcan un ritmo de crecimiento muy elevado (11,2%). También se está acelerando el precio de las viviendas de segunda mano que ha pasado del 3,6% de finales de 2023 al 7,3% del segundo trimestre de 2024. De esta forma es muy probable que se supere con claridad la

Es necesario buscar un acuerdo parlamentario para conseguir aprobar la nueva ley del suelo

Es previsible que el precio siga subiendo por la fuerte demanda y la dificultad de crear oferta

En el alquiler, las regulaciones del Gobierno provocan una desaparición de la oferta

previsión anual del 5% para el conjunto de las viviendas.

En el sector del alquiler la situación es incluso más complicada. A la escasez estructural de oferta de vivienda en alquiler, derivada de los controles de precios franquistas y las prolongadas desgravaciones fiscales a la compra de vivienda, se une la desaparición más reciente de oferta, fruto, entre otras cosas, del juego del gato y el ratón entre regulaciones gubernamentales y propietarios de vivienda. Los portales inmobiliarios constatan grandes caídas en los anuncios de alquileres, en algunas ciudades superiores al 20%. Además, el Barómetro del Alquiler señala que cada vivienda que sale al mercado del alquiler tiene entre docenas y centenares de interesados. Según esta fuente en Cataluña ha subido, en un trimestre, de 80 a 318 contactos en 10 días. Solo aumentando la oferta, y reduciendo las colas, se podría conseguir el objetivo de mejorar la accesibilidad de la vivienda en alquiler para los sectores de población con mayores dificultades (jóvenes y familias con menores recursos económicos).

La falta de oferta de vivienda y, como consecuencia, la subida de los precios y los alquileres no solo dificultan la accesibilidad de la vivienda. También distorsiona la asignación de trabajadores entre localizaciones. En el caso español no tenemos todavía un estudio sobre el impacto de los altos precios de la vivienda en las ciudades más productivas sobre la disponibilidad de trabajadores. En el caso de Estados Unidos los altos precios de ciudades como Nueva York o San Francisco redujeron un 36% el crecimiento económico del conjunto del país pues muchos trabajadores no podían permitirse vivir y trabajar en estas grandes ciudades perjudicando la productividad general de la economía. Tanto por accesibilidad como por eficiencia en la localización de los trabajadores es necesario contener cuanto antes la subida acelerada del precio de la vivienda y los alquileres. Y para eso es necesario aumentar la oferta en las ciudades que atraen población. No quedan muchas más opciones.