



EL LADRILLO LOGRA UN CRECIMIENTO 'SANO' TRAS 10 AÑOS DE CRISIS

El sector cerrará año en el entorno de las 500.000 operaciones, un nivel 'sostenible' para los expertos

Ingrid Gutiérrez MADRID.

Diez años después de que la crisis de las hipotecas *subprime* en Estados Unidos vapulease la economía mundial y precipitase el *pinchazo* de la *burbuja inmobiliaria* en España, el sector está algo más cerca de su normalización. Si las proyecciones de la mayoría de los expertos se cumplen, este año podríamos cerrar en el entorno de las 500.000 compraventas, un nivel de operaciones "sano" que se mantendrá al menos en el medio plazo. En términos de precios, y pese a que el mercado está muy fragmentado, aún existe margen para subidas.

De enero a junio de este año se cerraron 235.672 transacciones de inmuebles. Esta cifra representa una caída del 45 por ciento en relación a las operaciones que se firmaron en el mismo periodo de 2007, justo antes que estallase la crisis financiera. Sin embargo supone una mejora notable en relación a lo que sucedió en el primer semestre de 2014, cuando no se alcanzaron ni siquiera las 162.000 transacciones. Hay que pensar que en los años del *boom* y el desenfreno inmobiliario este avance podía registrarse en un solo mes.

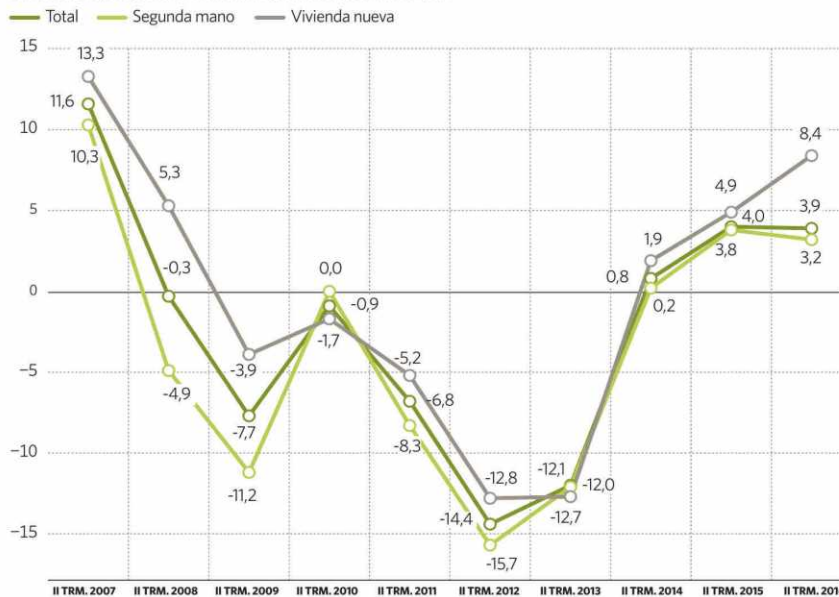
En opinión de José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu i Fabra y uno de los mayores expertos en el sector, el dato de junio está dentro de lo esperado y revela que la recuperación del ladrillo se afianza. En su opinión es más que probable que este año podamos llegar a las 500.000 operaciones. Sería "un nivel razonable" y, en cualquier caso, estaría muy lejos de los niveles pre-crisis, prácticamente en la mitad del millón de inmuebles anuales que llegaron a colocarse en plena burbuja del sector.

En su último informe *Situación inmobiliaria*, el BBVA Research prevé que las transacciones de viviendas crezcan a lo largo de este ejercicio cerca del 10 por ciento en relación al año pasado, es decir, tres puntos porcentuales por encima de lo que habían previsto un trimestre antes. En su caso, ponen énfasis en la importancia del mercado extranjero e inciden en que, pese a que el *Brexit* está provocando un descenso del número de compradores británicos, su descenso se verá compensado por el alza de adquirientes de otras nacionalidades.

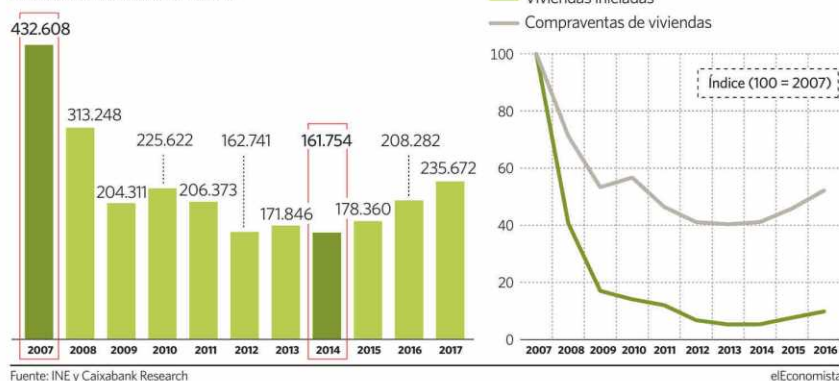
García Montalvo puntualiza, además, que el mayor dinamismo del sector lo está generando la vivien-

Los avances de un sector en recuperación

Evolución del precio de la vivienda en términos interanuales (%)

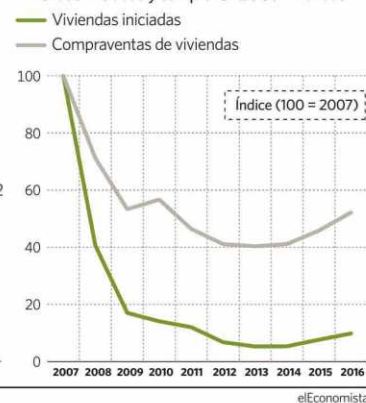


Número de operaciones de compraventa de viviendas
Datos acumulados (enero - junio)



Fuente: INE y Caixabank Research

Viviendas iniciadas y compraventas de viviendas



Esta tensión por el lado de la oferta se está trasladando a los precios. En BBVA Research calculan que las viviendas pueden revalorizarse de media un 3 por ciento este año, medio punto por encima de lo que estimaban hace cuatro meses. Además, inciden en que pese a las desigualdades evidentes entre autonomías, existe margen al alza en todas ellas.

En opinión de Óscar Martínez, presidente de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, asistimos a una normalización del sector con subidas moderadas que

El descenso de los compradores británicos por el 'Brexit' lo compensan otras nacionalidades

Las capitales lideran el alza de precios por la escasez de oferta, pero sigue habiendo caídas

aún tienen recorrido porque venimos de niveles muy bajos, "a veces por debajo, incluso, de los costes de producción".

García Montalvo observa, además, una enorme polarización en el comportamiento de los precios por territorios. Así, se están produciendo subidas importantes en grandes ciudades como Madrid, Barcelona o Valencia, que conviven con caídas allí donde no existe tanta escasez de vivienda. "El mercado está muy fragmentado", recalca.

José Luis Ruiz-Bartolomé, consultor inmobiliario, pide no dejarse llevar por la euforia para que la situación no vuelva a descontrolarse. Para ello será clave cómo se comporten en adelante la banca y el Estado. Así, Ruiz-Bartolomé incide en que lo principal es que las entidades sigan concediendo financiación para adquirir una vivienda que no supere el 35 por ciento de los ingresos familiares totales. "Supondría un problema si vamos de nuevo a niveles en el entorno del 40 o el 45 por ciento".

Por otro lado, considera que el Gobierno debería evitar caer de nuevo en el error de los incentivos fiscales a la compra, que pueden distorsionar el mercado.

da de segunda mano, puesto que los inmuebles nuevos representan un porcentaje muy pequeño del total de operaciones. De hecho, la recuperación en este subsector se es-

tá produciendo a un ritmo mucho más lento. Un informe publicado recientemente por el servicio de estudios de Caixabank hace hincapié en que

"el número de viviendas iniciadas muestra una recuperación mucho más gradual y se encuentra aún en niveles históricamente bajos".

'Stock' y tensión de precios

El motivo es tan simple como que el ingente *stock* de vivienda nueva que generó la crisis inmobiliaria ha frenado el avance de la construcción residencial. Hemos de recordar que en el año 2014 España acumuló el máximo de inmuebles nuevos sin vender, una cifra que de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento rozaba los 650.000 inmuebles.

Las hipotecas, también al alza

La firma de hipotecas es otro de los indicadores de recuperación del sector. En mayo se concedieron un total de 29.012 préstamos sobre vivienda, lo que supone un aumento del 9,2 por ciento interanual. Así, la constitución de hipotecas retomó la senda positiva tras el descenso registrado en abril, un mes muy marcado por los efectos de la Semana Santa. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, el incremento mensual de las hipotecas se situó en el 37 por ciento.