



# Los extranjeros y la recuperación reaniman el precio de la vivienda

El coste de los pisos sube por primera vez desde el inicio de la crisis en 2008

ÁLVARO ROMERO  
Madrid

Seis años después del estallido de la burbuja inmobiliaria, los precios de la vivienda se han estabilizado y, aunque todavía es pronto para asegurar que han tocado fondo, el mercado está a un paso de doblar la esquina de la crisis. Dentro de esta tendencia, el Instituto Nacional de Estadística (INE) publicó ayer la mayor señal de recuperación del sector hasta la fecha: la primera subida de precios desde que empezó la crisis en 2008. La mejora ha venido de la mano de los inversores internacionales, que vuelven a España, y la recuperación general de la economía.

El Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del INE recogió un avance del 0,8% entre abril y junio con respecto al mismo periodo de 2013. El repunte se explica más por la evolución de las casas nuevas, que se encarecen un 1,9%, que por las usadas, que se estancan con una tasa del 0,2%. La heterogeneidad del mercado, donde conviven zonas residenciales de moda con ciudades fantasma, también se refleja en la evolución de los precios por comunidades. De hecho, en ocho de ellas los pisos siguen abaratándose.

“El mercado inmobiliario se mueve por las expectativas y la mejora económica y la entrada de inversores extranjeros han ayudado a mejorar estas expectativas”, resume José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. Junto a ello, también llama la atención sobre las operaciones de los compradores locales reconvertidos en inversores con dinero en el banco que ha dejado de reportarles la suficiente rentabilidad.

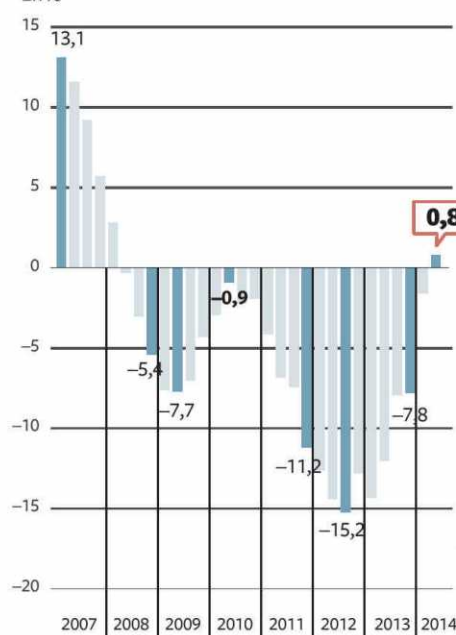
Sin embargo, este economista advierte de que persisten algunos problemas, sobre todo del lado de la oferta. “El stock se mantiene en niveles muy altos y los inmuebles adjudicados en la banca —por impago de los créditos— siguen aumentando”, comenta.

## Índice de precios de la vivienda

II trimestre de 2014

### VARIACIÓN ANUAL

En %



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

### VARIACIÓN ANUAL POR COMUNIDADES

Respecto al mismo trimestre del año anterior, en %



Todas las comunidades moderan su caída, excepto País Vasco, y nueve de ellas alcanzan valores positivos.

Por encima de la media  
Por debajo de la media

## Los expertos hablan más de estabilidad que de cambio de tendencia

## La obra nueva explica el repunte, mientras la usada se estanca

Preguntados sobre si el dato del INE, que coincide con el balance de los registradores, permite afirmar que los precios han tocado suelo, los expertos prefieren responder que han entrado en la fase de estabilización. Desde los portales inmobiliarios, de hecho, llaman a la cautela. “Siguen siendo muy precipitado hablar de un cambio una tendencia”, dice Fer-

nando Encinar, de Idealista, en línea con Beatriz Toribio, de Fotocasa, quien recuerda los mínimos que tocó el sector en 2013.

María Jesús Fernández, de la dirección de coyuntura y estadística de Funcas, recuerda que esta fundación lleva desde 2013 previendo la estabilización y ahora creen que las caídas en las compraventas concluirán en breve. No obstante, para que crezca la construcción, hito que marcará el verdadero final de la crisis inmobiliaria, habrá que esperar algo más, hasta 2015 como mínimo.

Fernández piensa que llevará un tiempo ver una tendencia claramente positiva en los precios. De hecho, hasta la OCDE afirmó ayer que no descarta más descensos. Eso sí, la economista de la fundación de las cajas lo tiene claro cuando se le inquiriere si ha llegado el momento de comprar: “Si una buena amiga me lo pregunta, le diría que sí”, asegura.

No obstante, no abundan las personas en condiciones de cambiar de casa. A este respecto, García Montalvo señala que si, por una parte, son pocas las familias solventes que no se hayan endeudado ya, por otra, los nuevos criterios de la banca, que no dan hipotecas a los trabajadores temporales, colectivo al alza en esta España poscrisis, no invitan a ser optimistas.

Respecto a si es la hora de comprar, el catedrático de la Pompeu Fabra primero insta a distinguir entre quien adquiere una casa para invertir, que sí debe prestar atención a las previsiones sobre precios, y quien lo hace para vivir. Este último, enfatiza, “tiene que pensar en otras cosas, en si le gusta la casa y en si la puede pagar”. Que su precio suba o baje unas décimas en los próximos meses no le va afectar si espera quedarse en ella muchos años, remata.