

**MERCADO INMOBILIARIO**

LA VIVIENDA SALE DEL COMA

**LOS CIUDADANOS MÁS SOLVENTES YA ESTÁN ANIMANDO LA COMPRA DE PISOS.
¿PRIMEROS BROTES VERDES? POR EL MOMENTO, MATOJOS SILVESTRES**

POR SUSANA DE LA RIVA

ILUSTRACIÓN GUILLERMO NIEBLA

"El mercado se está estabilizando". Con estas palabras se despedía a finales de julio antes de sus vacaciones la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, tras conocerse que en mayo se concedieron un 14% más de hipotecas que en abril. Sólo tres meses antes, este optimismo hubiera provocado una carcajada general. Pero ahora la situación es diferente. De hecho, los datos de hipotecas y compraventa de viviendas publicados días después de estas declaraciones han corroborado la tendencia al alza.

Las ventas y los créditos crecieron en junio un 4% y un 7,2% respecto a mayo, según el Instituto Nacional de Estadís-

tica, con lo que la caída interanual se frena hasta el 25,5% en el caso de las compraventas y el 10,8% en el de las hipotecas, muy por debajo del 41% y el 43,5% que arrastraban en enero. Y por si esta inyección de moral esta-

dística no fuera suficiente, el sector inmobiliario protagonizó en agosto un sorprendente *rally* bursátil, con Royal Urbis (+208%) y Renta Corporación (+105%) como actores más destacados. ¿Implica todo esto que estamos ante los primeros brotes verdes de la crisis inmobiliaria?

Aunque el análisis mensual de los datos puede estar influido por la estacionalidad, es innegable que, en términos absolutos, tanto las 35.372 compraventas de viviendas como las 61.775 hipotecas registradas en junio son el mejor dato desde octubre de 2008. Pep Ruiz, director de Análisis Inmobiliario de Analistas Financieros Internacionales, con-

sidera que estas cifras reflejan que para una parte de la población está siendo suficiente el ajuste parcial de precios que se ha producido. "Los bancos ya han cribado a los malos clientes y empiezan a abrir de nuevo la mano. Aunque la caída de precios oficial es del 8,3% [datos del Ministerio de Vivienda correspondientes al segundo trimestre del año], en ciudades medias el descenso es mayor. Ya hay gente dispuesta a aceptar esos precios relativamente ajustados, sobre todo ahora que la caída de tipos tiene un efecto equivalente a un abaratamiento del 10%", señala Ruiz. ▶





ESPAÑA | LA VIVIENDA SALE DEL COMA

Los bajos tipos de interés (el euríbor cerró agosto en su mínimo histórico: 1,334%, muy lejos del 5,32% de agosto de 2008) y el fin de la deducción fiscal por compra de vivienda a partir de 2011 han animado a los clientes más solventes a afrontar la compra. Para ellos el grifo vuelve a estar abierto. Sobre todo el de los bancos internacionales, como Barclays, Deutsche Bank o ING, que, según fuentes del sector, son los más proclives a conceder hipotecas en Madrid y Barcelona. La vivienda turística sigue bloqueada.

“Las cajas de ahorros siguen sin dar crédito, pero en otoño los bancos españoles empezarán también a abrir la mano”, señala Gonzalo Bernardos, director del máster de Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona. “Las entidades tienen que recomponer sus márgenes y lo harán sacando el máximo partido a la clientela. Pero no a cualquiera, sino al cliente de alto nivel, aquel que el banco sabe que va a pagar”, apunta.

BROTOS PARA UNOS POCOS. Bernardos cree que sí hay brotes verdes en las compraventas, ya que 2009 está siendo mucho mejor que 2008. “Y eso que la estadística no incluye las operaciones de alquiler con opción a compra, que en la mayoría de los casos son ventas aplazadas”, afirma Bernardos.

Sin embargo, no todas las voces son tan optimistas. Para José García Montalvo, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, sólo se podrá hablar de recuperación cuando, frente al solitario buen dato de junio, las subidas intermensuales de ventas se produzcan durante cuatro o cinco meses consecutivos. Y, en su opinión, es una meta complicada.

“Las entidades financieras están aplicando mayores diferenciales que encarecen el crédito y, además, lo que miran es si el cliente podrá pagar cuando los tipos vuelvan al 4% o 5%”, señala. Una posibilidad que será complicada para muchos en vista de las poco halagüeñas perspectivas del mercado laboral. Aunque es difícil marcar un calendario, irremediablemente el

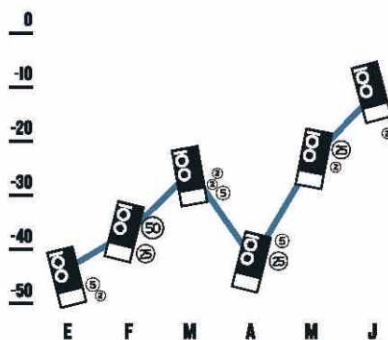
punto de equilibrio exige, según García Montalvo, una mayor corrección de precios: el coste de la vivienda no debería superar cuatro veces la renta familiar anual, que es la ratio que ha existido históricamente en España. Se ha mejorado respecto a las 7,5 veces que se alcanzó en 2007, pero sólo hasta el 6,8, según datos del Banco de España.

tividad de visados de obra. Y a este último frente aún le quedan dos o tres años de espera: el *stock*, estimado en millón y medio de viviendas, tiene que eliminarse.

A las compañías del sector les queda también una larga travesía del desierto. Con espejismos incluidos, como el burzátil del mes pasado. No hay justificación empresarial para dichas subidas,

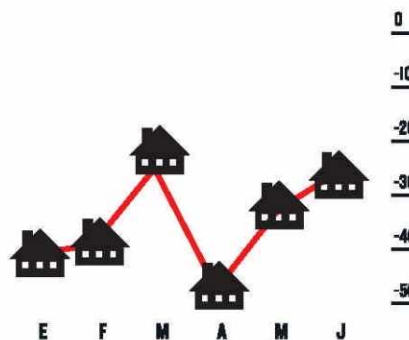
UN VERANO MÁS ALEGRE

EL GRIFO VUELVE A GOTEAR
 Variación interanual (caídas) en el número de hipotecas. En porcentaje.



Fuente: INE.

LAS VENTAS SE ANIMAN
 Variación interanual (caídas) en compraventa de viviendas. En porcentaje.



“En Estados Unidos y Reino Unido ya han llegado a sus ratios históricas, pero es que los precios ya han caído desde su pico un 32% en Estados Unidos y un 22% en Reino Unido”, apunta García Montalvo. En España, la sobrevaloración estaba cifrada en un 30% y sólo vamos por un 8,3% de caída.

Sin embargo, la euforia creada por los bajos tipos puede estar retardando el ajuste. La base de

que oscilan entre el 39% y el 208%. De hecho, expertos del sector financiero apuntan que algunas grandes empresas no están siendo capaces de cumplir las condiciones de sus procesos de refinanciación.

¿Por qué entra dinero en las inmobiliarias? “La recuperación en Estados Unidos ha podido ejercer cierto efecto contagio. Pero es el escaso *free float* (porcentaje de capital que cotiza en bolsa) de las inmobiliarias lo que exagera enormemente las subidas”, apunta Elena Bonet, analista de Bankinter. Son compañías volátiles, muy atractivas para especuladores.

Ignacio Romero, de Ibersecurities, apunta al cierre de posiciones cortas. Es decir, inversores que tomaron prestadas acciones pensando que el valor bajaría (la diferencia entre el precio al que se prestaron las acciones y el real tras el descenso, cuando tienen que devolverlas, sería su ganancia) y que luego tienen que comprarlas ante su revalorización para limitar sus pérdidas. “La reducción del estrés crediticio ha impulsado a los sectores más vinculados con la financiación: banca e inmobiliarias”, señala Fernando Hernández, analista de Inversis.



**LA MINISTRA BEATRIZ
 CORREDOR AFIRMÓ A FINALES
 DE JULIO QUE ESTABA
 ACABANDO LA
 CAÍDA DE VENTAS**

datos del portal inmobiliario idealista.com registró en julio un 27% menos de rebajas que hace un año y el menor número mensual de todo 2009.

Cualquier recuperación tiene que notarse primero en las ventas, para pasar luego a los precios y, por último, a la ac-