



La demanda de las familias es incapaz de impulsar el mercado de la vivienda

El 62% de las adquisiciones de inmuebles las realizan inversores, que pagan al contado

El número de hipotecas sobre viviendas avanzó un 19% en junio y otro 29% en julio, hasta 18.107

Ingrid Gutiérrez MADRID.

El mercado inmobiliario ha empezado a dar los primeros síntomas de recuperación, después de años consecutivos de caídas en los que ha pasado de representar un 12,3 por ciento de la economía en 2007, a un 5,2 por ciento el año pasado, según cálculos del INE. Así y de acuerdo con los datos de los Registradores, el precio de la vivienda aumentó un 0,97 por ciento interanual en el segundo trimestre, tras años de retrocesos. Al mismo tiempo, las compraventas subieron en julio un 10,7 por ciento hasta las 28.583 operaciones, después de diez meses de descensos. Otra estadística clave, la del Notariado refleja que en julio, las hipotecas para adquirir una vivienda repuntaron un 17,4 por ciento. Con todo, no es el comprador tradicional el que está tirando de este mercado. Los expertos aseguran que son los fondos, sociedades y los ahorradores extranjeros quienes están impulsándolo, como muestra el hecho de que el 62 por ciento de los inmuebles adquiridos en julio se pagaron al contado. Las familias, por sí solas aún no son capaces de impulsar este mercado.

De acuerdo con la última estadística publicada por el Consejo General del Notariado, el porcentaje de viviendas financiadas mediante crédito hipotecario ese mes fue del 37,7 por ciento. Estos préstamos sirven, a la vez, para financiar el 75,5 por ciento del valor del inmueble.

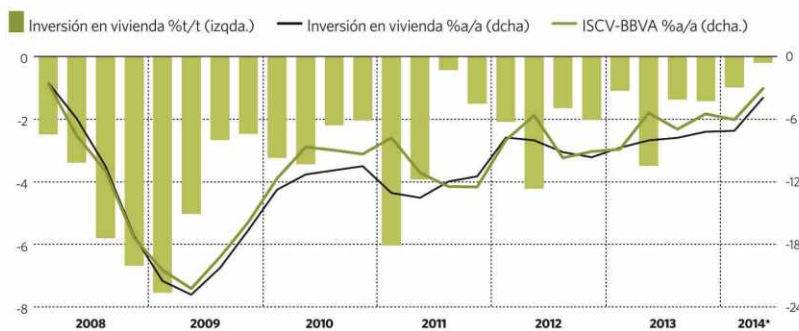
“Hay un cambio muy claro que se produjo a mediados o finales del año pasado, sobre todo por la incidencia de los fondos extranjeros”, explica José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu i Fabra y experto en sector inmobiliario. Estos compradores llegan a nuestro país atraídos por la rebaja de precios que ha experimentado el sector.

La principal tasadora nacional, Tinsa, calcula que desde su punto máximo en 2006, el precio de la vivienda ha caído un 48,4 por ciento en la costa del Mediterráneo, ha descendido un 45,2 por ciento en las capitales de provincia y grandes ciudades y ha retrocedido un 43,4 por ciento en las áreas metropolitanas.

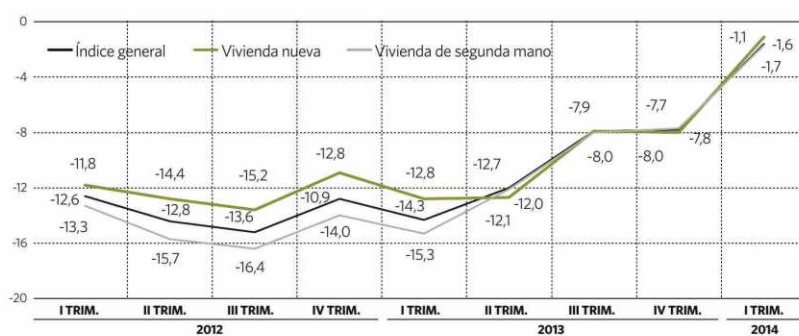
Los datos que ya indican una reactivación del sector permiten, en opinión de García Montalvo, un cam-

Reactivación del mercado de la vivienda

Inversión en vivienda



Evolución anual del IPV



Fuente: BBVA Research e INE. (*) Estimación para el último trimestre.

elEconomista

La vivienda, positiva para el IVA en 2015

De acuerdo con los Presupuestos del año que viene, los ingresos por IVA ascenderán a 60.260 millones, un 7,2 por ciento más que este año, y a ello no solo contribuirán el consumo y el afloramiento de economía sumergida, sino también la estabilización del gasto en compras de vivienda, frente a las caídas previas.

85
POR CIENTO

Cae desde los máximos de 2006 el gasto en vivienda, según las cuentas de 2015.

bio de expectativas que afecta sobre todo a los inversores. Esto se refleja en que, según explica, entre el 20 y el 25 por ciento de las compras se dan ya por parte de inversores, en algunos casos de sociedades.

Tipos de inversores

También vuelve a tomar protagonismo el tradicional inversor español de mediana edad, que compra pisos con la intención de ponerlos en alquiler. Hasta la fecha había optado por adquirir depósitos y “estos apenas le dan ya una rentabilidad del uno por ciento, frente al 4,5 o 5 por ciento que puede conseguir poniendo en alquiler un inmueble”, señala.

Otro 18 por ciento de las ventas las copan particulares extranjeros, que concentran sus adquisiciones de segunda vivienda en las zonas de costa, las que se han visto castigadas con más dureza por el pinchazo de la burbuja.

Un 20 por ciento adicional de los

compradores los conforman sociedades extranjeras inmobiliarias. Ahora “lo que hace falta es que llegue el comprador tradicional, que es el que no ha terminado de volver aún”, precisa García Montalvo. Los bancos siguen siendo muy restrictivos a la hora de conceder créditos, aunque sí se aprecian mejoras notables en este indicador.

Las estadísticas publicadas por el Banco de España (BdE) avalan que la actividad hipotecaria registró sus primeros síntomas positivos a comienzos de este año, aunque la mejora fue muy sensible. Al mismo tiempo y, según el INE, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas repuntó un 19 por ciento en junio, en relación al mismo mes de 2013. Más tarde, en julio -el último mes contabilizado- el aumento interanual fue muy superior, prácticamente del 29 por ciento (se firmaron un total de 18.107 créditos para adquirir inmuebles). Este mercado se ha saneado no-

tablemente, de modo que, mientras que en 2006, “un porcentaje elevado de las hipotecas que se concedían eran para trabajadores con contratos temporales, ahora, prácticamente no se da esta situación”, remarca Montalvo, quien sí aprecia un avance considerable en materia de precios.

La proporción de renta bruta disponible familiar para comprar un inmueble es ya de algo más de cinco años que, con todo, está lejos aún de la situación previa al estallido de la crisis. “Esto no significa que haya que volver a esos niveles, o que haya que hacerlo de inmediato”, puntualiza.

Otra referencia clara la ofrece el BBVA Research en su último informe *Situación España*. Sus páginas reflejan que la inversión en vivienda volvió a mostrar una moderación de su deterioro. Las compraventas en los dos primeros meses del segundo trimestre se mantuvieron en torno a las 30.000 operaciones mensuales. El texto incide en que el buen comportamiento de la

Las Cuentas de 2015 prevén que la construcción aporte por primera vez al PIB tras ocho años

demanda de extranjeros y la paulatina consolidación de la recuperación de los fundamentales de la demanda doméstica situó el nivel de ventas ligeramente por encima al del mismo periodo del año anterior, aunque todavía lejos de los niveles previos a la crisis -es decir, en torno a las 200.000 operaciones trimestrales entre 2004 y 2007-.

Si atendemos a las cifras ofrecidas por el Gobierno en el proyecto de Presupuestos Generales del Estado del año que viene, la inversión en construcción aumentará un 3,1 por ciento en 2015 y será uno de los componentes de la demanda nacional que más vigor aporte al crecimiento de la economía. Este hecho es importante, si tenemos en cuenta que según añade el Ejecutivo, el gasto en compra de vivienda “tendrá una pequeña aportación positiva tras ocho años de descensos ininterrumpidos”, lo que ha supuesto un descenso de más del 85 por ciento desde los máximos de 2006.