



El sector inmobiliario, más sano que nunca



José Luis Ruiz
Bartolomé

Son especialmente interesantes los informes inmobiliarios que elabora Tecnocasa porque están basados en los datos reales que proporciona su red de oficinas, lo que, gracias su dispersión geográfica, representa una muestra muy representativa del mercado nacional de segunda mano. Además, la participación del equipo de la Universidad Pompeu Fabra dirigido por José García Montalvo es garantía de rigor en el tratamiento de los datos.

En el Informe sobre el Mercado de la Vivienda que acaba de hacerse público, con datos del primer semestre de 2017, queda patente que en este ciclo se están haciendo las cosas muy bien. Así, y aunque la vivienda se ha encarecido de media un 8,24% (que no es más que recuperar una caída del 4,12%), todos los indicadores relevantes del sector se encuentran en los dominios de la prudencia y el sentido común.

El ratio "préstamo a valor" o *loan to value* se sitúa en el 72%, nivel similar al de los últimos tres años, y muy lejos del récord del 86% recogido por Tecnocasa en 2006. Muy conservador sigue siendo el perfil de los nuevos hipotecados: el 74% tienen contrato indefinido y sólo el 7% contrato temporal. En tiempos del *boom*, el 50% de las hipotecas eran para los indefinidos y cerca del 40% temporales; no sorprende que acabaran las cosas como acabaron. Del mismo modo, la cuota hipotecaria media se sitúa en el último semestre en 375 euros, nivel en el que se mantiene o sube ligeramente desde que comenzó la recuperación en 2015. Cabe recordar que la cuota media llegó a alcanzar la estratosférica cifra de 1.000 en el ya lejano 2007.

Uno de los cambios más sorprendentes lo encontramos en el plazo de las hipotecas. Casi el 90% lo constituyen hipotecas a 30 años o menos, que es lo que viene siendo la tónica en los últimos tres años. Mientras tanto, en 2007 nada más y nada menos que un 65% de las hipotecas concedidas superaban los 30 años.

Y, por fin, el que considero el ratio más importante para saber si estamos cerca o no de

una nueva burbuja: el esfuerzo de compra o lo que representa la cuota hipotecaria sobre los ingresos del comprador. Se mantiene en un más que saludable 25% desde hace tres años, frente al más de 60% de los años de la burbuja. ¿Es que a nadie se le ocurrió entonces que con un 40% de los ingresos difícilmente una familia podría hacer frente a los gastos del día a día? Y esas familias, ¿cómo podían ser tan imprudentes de no dejar el más mínimo colchón para una posible subida de tipos y cuota?

Rol inversor

Merece la pena detenerse en el hecho de que desde 2015 entre un 27% y un 29% de todas las compras de vivienda las efectúan inversores. Uno de los primeros síntomas de recalentamiento del mercado en el anterior ciclo se produjo cuando a partir de 2003 y 2004 empezó a dispararse la compra de inversor, sobre todo en obra nueva. Era un inversor absolutamente especulativo, un inversor que no pretendía patrimonializar en alquiler, simplemente esperaba multiplicar su inversión a través de la revalorización del inmueble por el mero paso del tiempo.

Sin embargo, la fuerte presencia del inversor actual es altamente positiva, puesto que su papel en este mercado es diametralmente opuesto al de aquella época. Eso no quiere decir que renuncie o no contemple ganar rentabilidad vía revalorización –lo que seguramente va a obtener dado el recorrido al alza previsto–, sino que su objetivo es principalmente la rentabilidad obtenida por las rentas del alquiler.

Frente a lo que ha sido la tónica de las últimas décadas, actualmente los españoles eligen el alquiler más que nunca, y para ello es necesario que haya una oferta amplia y abundante. Que casi un tercio de las compras que se producen anualmente estén destinadas a satisfacer esa nueva demanda es una excelente noticia. Como también lo es que este inversor de ahora recurra más a los fondos propios que a la financiación ajena: casi ocho de cada diez compras son al contado. De esta manera, y aunque el inmobiliario ha vuelto con fuerza, el conjunto de las familias sigue desapalancándose confiando más solidez a la recuperación.

Chamberí AM