



Stock sin salida

La absorción del stock es uno de los obstáculos que impide que el restablecimiento del mercado tome velocidad. «El inventario en manos de la banca sigue acumulándose porque se sigue adjudicando más de lo que vende», indica Montalvo. Para Gil, la calidad del mismo es media-baja, pues la mayoría de estos inmuebles están alejados del centro urbano y carecen de servicios. «No deberíamos contar estos activos como oferta porque no es competencia», explica Montalvo. Este desequilibrio entre oferta y demanda se relaciona con la necesidad de liquidez y las políticas de comercialización agresiva de las entidades, aspectos que marcarán el devenir del precio. Un estudio de Deloitte sitúa el mayor stock por cada 1.000 habitantes en las provincias de Castellón (45), Toledo (34) y Almería (34), mientras que las más liberadas son Badajoz (0,9), Cáceres (1,1) y Navarra (2,7). La media para España es de 14 viviendas.

de Horizonte Consulting. «hay que estar esperanzados porque hay aspectos que han cambiado para mejor, pero otras cuestiones estructurales indican que hay que ser cauto». El último trimestre de 2014 inicia el año cero de un nuevo ciclo en el que caminamos hacia unos niveles de actividad razonables, sin sobresaltos.

Menos precio y más empleo

El recorrido que le queda a los precios depende del mercado local, pues la amplitud de los ajustes no ha sido equitativa geográficamente. No obstante, a uno o dos años vista, la estabilización se habrá completado. «Hay muchas oportunidades por debajo del precio del mercado, y en el momento que se estabilice, van a desaparecer», anuncia Gil. El experto declara que en un mismo lugar conviven gangas con producto sobrevalorado, puesto que «hay particulares y promotores que aún no se han dado cuenta del cambio». Para Joaquín Blanco, del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE), el precio dejará de caer, lo que no implica que crezca, sino que este ha alcanzado el equilibrio. Además, «no se percibe un repunte de la demanda lo suficientemente fuerte como para presionar al alza los precios».

En este sentido, el desempleo ha demostrado ser el talón de Aquiles de la demanda. El paro llevaba seis meses cayendo en España, pero en agosto ha retomado la senda al alza. Esta pieza del puzzle económico es esencial para la buena marcha del sector. Para Gil, «la precariedad laboral destruye demanda efectiva porque inhabilita para la obtención de financiación», mientras que Montalvo cree que la temporalidad «genera estrés financiero» a las familias.

Luces y sombras de la recuperación inmobiliaria

Las cifras del mercado inmobiliario salen de los mínimos históricos. El sector se inunda de buenas vibraciones ante el despertar de la vivienda, pero las previsiones contienen la alegría en un ejercicio de prudencia

POR ALICIA ARAGÓN

Las estadísticas sobre vivienda llevan unos meses de verdadero infarto. Aunque ciertos indicadores presentan una variación contradictoria en función de la fuente consultada, lo cierto es que todas estas mediciones tienen en común el cambio de tendencia: o bien repuntan después de años de caída o bien el descenso se ralentiza de forma notable. La conclusión de los expertos es que de la consolidación de este giro en los acontecimientos dependerá la recuperación del sector.

Según José García Montalvo, catedrático de economía de la Universitat Pompeu Fabra, estos vaivenes son típicos de una situación como la que estamos viviendo, por lo que «vamos a estar varios meses subiendo y bajando». Para Julio Gil, socio-director

VAIVENES
«Vamos a estar varios meses subiendo y bajando»
(José García Montalvo, catedrático de economía de la Universitat Pompeu Fabra)



¿Sabías que...

según Fomento, 2013 fue el séptimo año consecutivo de caída para los visados de obra nueva con solo 33.869 unidades, un número muy alejado de los 865.561 alcanzados en 2006?

Sin mejores remuneraciones y estabilidad laboral, el sector tardará en dejar de lado los mínimos. Gil añade una dinámica demográfica que no está ayudando al sector: la gran emigración de ciudadanos en edad de comprar vivienda.

Inversión vs. consumo

Las dos caras de la moneda de las transacciones son la inversión pura y dura y la compra para uso y disfrute. Para Montalvo, la primera representa el 25% en las grandes ciudades, mientras que hasta un 70% de estas adquisiciones son al contado en ciertos mercados: «Se están comprando viviendas baratas ante la baja rentabilidad de otras alternativas», expone. El ladrillo como valor refugio es también la razón que esgrime Gil, aludiendo a la baja rentabilidad de los depósitos y de la renta fija. Los inmuebles que entran dentro de esta categoría se localizan en las zonas céntricas o cascos antiguos de urbes importantes. «Son viviendas no muy grandes, de entre 70.000 y 100.000 euros, a las que se les saca una rentabilidad en alquiler del 4%-5%», señala Montalvo.

Frente al inversor está el que concibe la vivienda como un bien de uso duradero. La compra de primera vivienda está emergiendo. «Ha llegado la percepción a la calle de que puede ser un buen momento para comprar», opina Gil. El elemento subjetivo de la confianza, inexistente hace un año, es fundamental para el responsable de Horizonte, pero también hay quien, pudiendo comprar, espera mayores ajustes. «La decisión del comprador final no tiene que venir marcada por si hemos o no tocado fondo», defiende Montalvo, añadiendo que los descuentos que queden «son irrelevantes porque el futuro se cuenta en decenas de años». Blanco comenta que el volumen de la compraventa es tres o cuatro veces inferior al periodo pre-crisis, por lo que «todo parece indicar que este será el nivel de transacciones de equilibrio en el medio plazo».

Los que protagonizan las compras en ambos bandos son tanto nacionales como extranjeros, incrementándose el peso de los segundos en el último año. «El panorama inmobiliario español supone una oportunidad de negocio para los extranjeros residentes, que adquieren inmuebles como vivienda vacacional o como inversión», indica Blanco. Sin embargo, Gil revela que, con respecto al comprador foráneo, «ha habido más ruido que nueces», ya que estos



Grúas a la vista

La mejoría incipiente también se percibe en el inicio de nuevas promociones. La banca pone en marcha suelo provisionado gracias al acuerdo con los promotores. Estos desarrollos «se limitan a zonas muy concretas donde existe un nivel elevadísimo de preventas», según Gil. El coste del producto se reduce porque antes el suelo «se comía el 50% del precio final y ahora supone el 15%», indica Montalvo. La actividad

irá lenta porque se opera en un mercado de sobreoferta. Según Fomento, 2013 fue el séptimo año consecutivo de caída para los visados de obra nueva, con solo 33.869 unidades, un número muy alejado de los 865.561 alcanzados en 2006. Los últimos datos, relativos a los cinco primeros meses de 2014, dan pie a la esperanza, dado que ya son siete las regiones que arrojan datos positivos frente a 2013: Asturias, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Comunidad Valenciana, Galicia y Madrid.

«no han entrado masivamente en vivienda». Su interés por ampliar su patrimonio en suelo español debe ser uno de los pilares del nuevo ciclo, pero «no se ha trabajado suficientemente por parte de las administraciones», dice Gil, que es partidario de fomentar la compra de vivienda en costa, donde España es competitiva: «El descenso del riesgo país ha colocado a España de nuevo en el mapa económico», sentencia.

Hipotecas sin riesgos

El despunte de la compraventa está muy asociado a la hipoteca, un producto que ha estado relegado al olvido y sin el cual la demanda final está limitada. A lo largo de 2014, «la generación de nuevas hipotecas ha estado creciendo entre un 20% y un 60%», según la entidad financiera, según Montalvo. Dentro de este entorno de supuesta apertura, no todos los perfiles tienen cabida. El control de los riesgos es más exhaustivo que antes y los bancos son estrictos a la hora de comprobar la capacidad de pago de los solicitantes. «Las condiciones se relajarán en la medida que

la economía mejore, pero no volveremos a ver la barbaridades de antes», manifiesta Montalvo, que estima que los tiempos de «me caso con 25 años con el piso puesto» han terminado.

Detrás de esta cautela hay otra razón que, según Blanco, impide una mayor flexibilidad hipotecaria. El portavoz del IEE se apoya en las recientes medidas anunciadas por el Banco Central Europeo (BCE), «que pueden ocasionar una nueva oleada de compra de bonos del Estado, un negocio más rentable que conceder hipotecas, más aún cuando la tasa de morosidad de los hogares sigue creciendo». Si algo ha potenciado esta restricción es el alquiler, dado que firmar un contrato de arrendamiento no plantea las mismas exigencias que un préstamo hipotecario. «En un país normal la proporción del alquiler es de un 30%-35% sobre la compra, pero en España eres un perdedor si eres inquilino, una connotación que ha forzado tomas de decisión no adecuadas desde el punto de vista financiero», admite el catedrático de la Pompeu Fabra.

BUENAS PERSPECTIVAS
«Ha llegado la percepción a la calle de que puede ser un buen momento para comprar»
(Julio Gil, socio-director de Horizonte Consulting)