



Señales de cambio que no llegan aún al pequeño comprador



La mejoría del conjunto del mercado inmobiliario está pendiente del crédito y de un mayor ajuste en precio

TEXTO NURIA SALOBRAL

Las grandes estadísticas aún están lejos de mostrar una recuperación del mercado inmobiliario español, pero hay síntomas que apuntan con claridad al creciente interés de los inversores, tanto locales como internacionales. Son quienes con sus compras están empezando a desbrozar el camino, a la espera todavía de que los particulares puedan acceder a la adquisición de una vivienda, venciendo unos obstáculos que ahora son insalvables y que tienen que ver directamente con el paro y la falta de crédito. Los expertos coinciden en que no habrá recuperación para el ladrillo hasta que se reactiven las compras de los particulares, aunque ya se aprecien síntomas de mejoría.

“Se observa la entrada de inversión extranjera en vivienda, y también que el inversor local empieza a comprar. Además, recurriendo en menor medida a los créditos hipotecarios. Por el lado negativo, se mantiene sin apenas cambios el enorme stock de vivienda nueva sin vender, en el entorno de las 800.000, al tiempo que siguen entrando inmuebles adjudicados en el balance de los bancos. Su stock aumentó el 7% en el primer semestre”. Es el resumen de la situación que hace José García-Montalvo, profesor investigador del IVIE y catedrático de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra.

Las estadísticas muestran cifras reveladoras. Los españoles destinaron el pasado año a la compra de vivienda un total de 25.385 millones de euros, la cifra más baja en términos nominales desde 1998. Así, el gasto en vivienda nueva representa ahora tan solo el 2% del PIB, la cifra más baja de una serie histórica que se remonta a 1997. Los últimos datos del Ministerio de Fomento revelan que las compraventas de viviendas en el segundo semestre del año cayeron el 4% respecto al mismo periodo del año anterior, si bien aumentan las compras de extranjeros residentes en más de un 28%. Y el porcentaje de compraventas realizadas por los no nacionales marca un porcentaje histórico del 17% del total.

“Los datos de Fomento incluyen las transacciones realizadas por particulares, no las realizadas por fondos. Y ahí sí se está viendo más actividad”, apunta Patricio Palomar, director de análisis y estrategias de inversión de CB Richard Ellis. Esta consultora explica que el volumen de la inversión en el sector inmobiliario—entendida como inversión en inmuebles no residenciales destinada al alquiler—ascendió en el primer semestre del año a 1.223 millones de euros, una cifra a la que habría que añadir la entrada en otros 800 millones en julio y agosto, dos meses especialmente activos. “A mitad de año ya estábamos en la media lograda en el conjunto de 2012 y podríamos cerrar 2013 en los 3.500 millones de euros de inver-

Compra de viviendas nuevas



Lejos de los cuatro años razonables de esfuerzo para comprar casa

Uno de los indicadores más reveladores para medir en qué punto está el mercado inmobiliario es la relación entre los precios de la vivienda y la renta familiar bruta disponible. Es decir, el esfuerzo financiero para comprar una casa, que en los años se la burbuja suponía el empleo de las rentas familiares de 7,5 años. El ratio ha descendido a 5,9 años, según datos del Banco de España, para una vivienda tipo de 90 metros cuadrados construidos. Pero to-

avía está lejos de los cuatro años de plazo que los expertos consideran razonable. “Es EE UU ya han descendido incluso de esos cuatro años, allí el mercado sí ha tocado fondo”, explica José García-Montalvo. En EE UU, el ajuste de precios en dos años fue del 30%, cuando en España en ese tiempo no llegó al 10%, añade el experto. Y para mejorar el ratio, deberá tenerse en cuenta también la otra gran variable, un aumento de la renta familiar ahora muy lejano.

La venta de viviendas de la banca a los fondos liberará recursos para dar crédito

sión”, añade Palomar. En su opinión, el mercado aún no ha tocado fondo ni en el área residencial ni en la comercial, aunque en este segundo segmento sí se observa mejoría en la rentabilidad de los alquileres y más operaciones de venta de inmuebles a institucionales. Ha sido el caso de la anunciada por Sabadell, que a finales de agosto vendió una cartera de 953 propiedades inmobiliarias—el 90% viviendas— a un consorcio de inversores institucionales. También en agosto, la Comunidad de Madrid anunció la venta de

3.000 pisos del Ivima a Goldman Sachs y a la gestora inmobiliaria española Azora. Nicolás Llari, director de activos bancarios de la consultora Sallvis, confirma el interés de los fondos internacionales por la inversión en inmuebles en España y cree que “el mercado sí ha tocado fondo en términos de inversión institucional”. En ello tiene que ver el aumento de la rentabilidad que están logrando los inversores en el alquiler, una variable “que funciona cuando el precio de compra es bajo y el del alquiler es sostenible”, añade Fernando Encinar, director de estudios de Idealista.com.

El rendimiento del mercado del alquiler era en los años de la burbuja de apenas el 1% ó 1,5% y ahora oscila entre el 4% y el 5% anual. Pero Encinar se muestra muy escéptico sobre la mejoría real del mercado inmobiliario español. “Las operaciones son con cuentagotas. Y no sabemos en realidad dónde está el suelo. Pensar que lo peor ha pasado entraña el riesgo de congelar el mercado y que los vendedores se resistan a bajar precios”, añade.

Ajuste en precios

Según Encinar, aún queda mucho ajuste en precios por delante, en especial en el mercado residencial. “Estamos en mínimos de compraventa pero no en mínimos de precios. Si se hubiera completado el ajuste en precios, habría una avalancha de operaciones y no estamos ahí”. El experto defiende que todavía persiste una brecha entre el precio al que el vendedor está dispuesto a vender y la cantidad que está dispuesto a pagar el comprador. “La operación se cierra cuando el vendedor acepta la oferta del comprador con una rebaja de media del 25%”, añade. Y, en última instancia, todo pasa por la financiación, si bien cada vez son menos las viviendas que se compran con hipotecas. Solo una de cada tres, según el Consejo General del Notariado.

Los expertos coinciden en que la demanda de inmuebles existe, aunque no así el acceso al crédito. La señal alentadora es que, a medida que la banca suelte lastre del ladrillo en balance gracias a las ventas a institucionales, liberará recursos y se acercará al objetivo que la economía espera de prestar dinero.