



El mercado inmobiliario empieza a recuperarse tras siete años de recesión

Los precios suben por primera vez desde el estallido de la burbuja ● El ajuste de valores y el retorno del crédito impulsan las ventas y los proyectos

LLUÍS PELLICER
Barcelona

Tras siete años de números rojos, el sector inmobiliario ha enfilado ya su salida de la recesión. Los principales indicadores sobre el mercado de la vivienda, que quedó completamente hundido tras el estallido de la burbuja, indican que este encontró su suelo en la segunda mitad del año pasado. La inversión se recuperó, los bancos volvieron a prestar, las compraventas se incrementaron y las grúas incluso se pusieron de nuevo en marcha en las principales ciudades. Los datos que ayer publicó el Instituto Nacional de Estadística (INE), que por primera vez en seis años recogían una subida anual de los precios, abundan en esa fase de estabilización en la que está entrando el sector.

Los precios de la vivienda subieron el 1,8% en 2014, según el INE. Solo en tres comunidades (Asturias, Extremadura y Navarra) las casas siguieron perdiendo valor. A pesar de que los datos contrastan con los del Ministerio de Fomento, que aún recoge un leve descenso interanual, ambas estadísticas indican también la tendencia del mercado a recuperar el equilibrio. La de Fomento indica que doce comunidades vieron cómo los precios se incrementaron de forma trimestral y siete acabaron 2014 con valores superiores a los del año anterior.

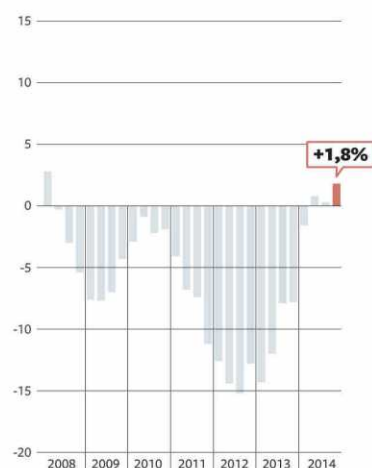
El catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo, explica que el "salto" hacia esta nueva fase se produjo a finales de 2013, con la llegada de fondos extranjeros que se hicieron sobre todo con edificios comerciales y carteras de préstamos y viviendas. De hecho, la inversión residencial volvió a registrar en el último trimestre del año pasado su primer dato positivo, con un cre-

Índice de precios de la vivienda

IV trimestre de 2014

VARIACIÓN ANUAL

En %



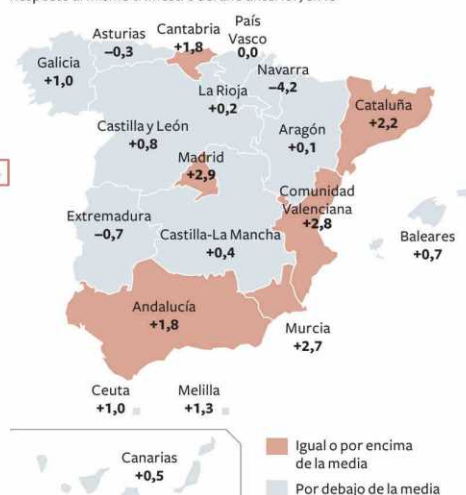
VIVIENDAS VISADAS

Variación anual en %



VARIACIÓN ANUAL POR COMUNIDADES

Respecto al mismo trimestre del año anterior, en %



INVERSIÓN EN VIVIENDA

Variación anual en %



Fuente: INE, Ministerio de Fomento, Banco de España.

EL PAÍS

cimiento del 2,1%, según el Banco de España. "En 2014 hubo mucho pequeño y mediano ahorrador que decidió invertir en vivienda para luego alquilarla ante la baja rentabilidad de los depósitos u otros productos financieros", sostiene Fernando Encinar, fundador de idealista.com.

Las compras, en general, volvieron a remontar con una subida del 2,1%, gracias sobre todo al tirón de la vivienda de segunda

mano, que supone ya dos tercios de todas las transacciones. Ese aumento se dio, según los analistas consultados, por dos factores: la caída de precios acumulada durante toda la crisis, de cerca del 40%, y el aumento del 1,6% en la concesión de hipotecas. "La paralización de la caída de los precios sirve para quitar el miedo a los compradores, que tenían comprar pensando que habían pagado demasiado", afirma el director

general de Negocio de Aguirre Newman, Ángel Serrano.

Los precios han frenado su bajada a pesar de que los hogares aún deben destinar 6,3 años de sueldo a pagar la casa, cuando la media en la Unión Europea se sitúa alrededor de los cuatro años. García Montalvo, no obstante, opina que esa proporción debe bajar ahora mediante una recuperación del empleo y los salarios.

Tras la estabilización de los

precios —aunque el sector conviene en que algunas zonas aún tienen pendiente un último ajuste— y de las ventas, el último eslabón de la cadena que debía engrasarse era el de la construcción de casas. El sector tocó techo en 2006 con un volumen de casi 840.000 viviendas visadas que el mercado fue incapaz de digerir. El fin de ciclo dejó un stock de casas sin vender que rozó el millón de unidades, lo cual señalaba que el camino para recuperar la actividad iba a ser largo. Por primera vez desde la burbuja, en 2014 la promoción de viviendas volvió a crecer, aunque muy modestamente. Según Fomento, se concedieron visados de obras para 34.873 pisos, el 1,7% más que el año anterior. "El mercado está remontando, aunque estamos partiendo de unos niveles muy bajos. Desde el fin de la burbuja hasta el año pasado, la construcción de casas había caído más de un 90%", asegura García Montalvo.

Tras años de parón, los Ayuntamientos sacan del cajón proyectos urbanísticos y el año pasado las grúas regresaron a las principales ciudades. Serrano explica que el interés por volver a promover se nota por la demanda de estudios de mercado por parte de

Las viviendas se encarecieron el 1,8% en 2014, según el INE

La construcción crece de nuevo después de caer más de un 90% desde 2006

fondos internacionales y promotores que "supieron protegerse de la crisis". El proceso de reestructuración bancaria, recuerda García Montalvo, también ha tenido que ver en ello. "Tras las provisiones, el valor de construcción del suelo ahora es cero, cuando en el pico de la crisis era del 60% y en situaciones de estabilidad es de entre el 15% y el 20%. Así que estamos viendo a muchos bancos preparar proyectos", mantiene.