

La vuelta de las familias al 'ladrillo' rompe seis años de ajuste de precios

Madrid, Cataluña y Valencia impulsan el primer encarecimiento de la vivienda

¿Realidad o necesidad?

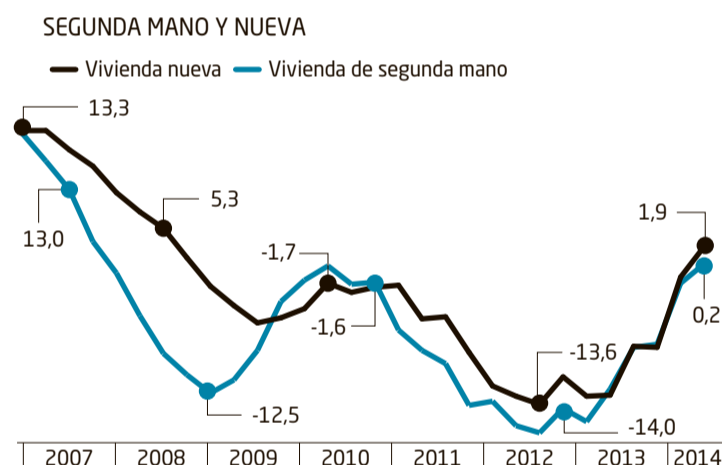
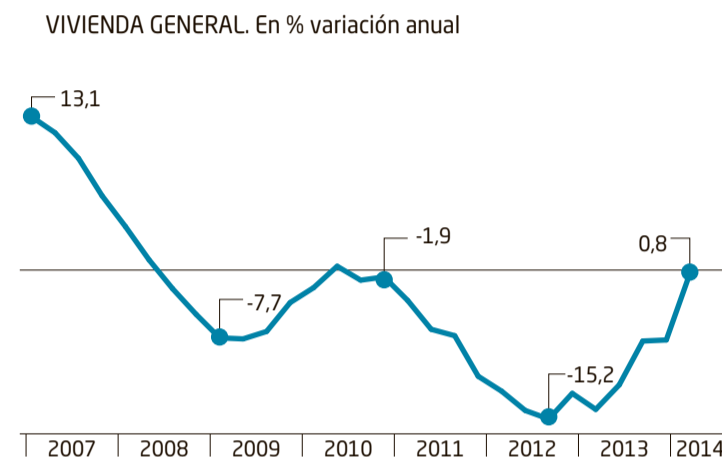
ÁNGEL SERRANO

VÍCTOR MARTÍNEZ / Madrid
El aumento de las compraventas de vivienda y las mejores expectativas económicas en el corto y medio plazo han roto con el ajuste de precios en el sector inmobiliario tras seis años de desplome. El coste medio de una casa en España se incrementó un 0,8% en el segundo semestre del año tras sufrir una rebaja del 37% desde 2008, según las cifras publicadas ayer por el INE. Este repunte coincidió con el mayor número de compras realizadas en este periodo y la recuperación de las firmas hipotecarias.

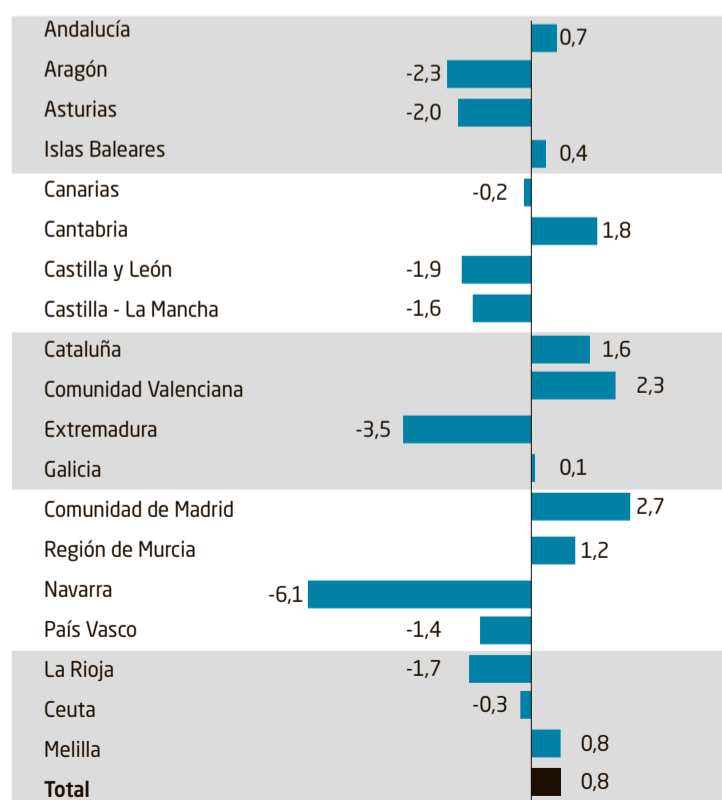
Los analistas consultados sitúan detrás de este renacer del ladrillo a la clase media. «Las expectativas de mejora del sector han atraído a pequeños y medianos inversores que buscan alternativas a la escasa rentabilidad de la renta fija», explica Fernando Encinar, jefe de Estudios de *idealista.com*. «Hay una demanda embalsada de los últimos seis años integrada por familias que ha decidido que ha llegado el momento de comprar», añade Gonzalo Bernardos, director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona.

Los motivos que sostienen este cambio de actitud ante la compra de una casa pueden resumirse en dos. Por un lado, la sensación de que los precios ya no van a bajar más al reactivarse el mercado. «Los carteles de *Se vende ahora*

El precio de la vivienda vuelve a subir



VARIACIÓN ANUAL DE VIVIENDA GENERAL POR COMUNIDADES



FUENTE: INE.

Pablo Calvache / EL MUNDO

al 4%», explican en una inmobiliaria de un gran banco.

Por otro lado, las compras se realizan en un escenario de mejores expectativas ante la marcha de la economía en el corto y medio plazo y de recuperación del crédito concedido por parte de las entidades financieras. «La estabilización del empleo y la mejora de la confianza son factores clave en la recuperación del sector», argumenta Íñigo Valenzuela, director general comercial de Tinsa.

La recuperación de los precios viene impulsada por los grandes núcleos urbanos. La Comunidad de Madrid, Valencia y Cataluña presentan las mayores subidas del coste de los inmuebles, mientras que en 9 autonomías se siguieron registrando abaratamientos. «Hay zonas en las que aún no se ha tocado suelo», explica Manuel Gandarias, director del gabinete de Estudios de *Pisos.com*.

El incremento de precios también varía según el tipo de inmueble. En el caso de la vivienda nueva el encarecimiento en el segundo trimestre a nivel nacional fue del 1,9%, mientras que en segunda mano sólo ascendió un 0,2%. Esta diferencia se produce por la mayor oferta de inmuebles usados y la posibilidad de un mayor regateo por parte del comprador.

En todo caso, todos los analistas coinciden en señalar que los pró-

El mercado inmobiliario ha sufrido una obligada revisión de casi todos sus ámbitos en los últimos siete años de profunda crisis económica y sectorial, pero lo que no parece haber cambiado demasiado es la ecuación de los dos factores que determinan la compra de una vivienda, como son la necesidad y la inversión. «Es buen momento para comprar? Si la oferta se adecua a la demanda, siempre es buen momento para comprar.

El dato del INE de ayer viene a confirmar la tendencia avanzada por el Colegio de Registradores, hace una semana, y las percepciones que los observadores del mercado vislumbran desde hace meses. Sería prudente esperar a próximos datos y estadísticas para constatar la solidez de esta tendencia, pero todo apunta, incluidas otras variables macroeconómicas, que se empieza a percibir un cambio después de siete años muy duros para el sector.

Los precios han empezado a subir, no de forma homogénea, porque algunas zonas requieren de una mayor corrección y, además, habrá que ver su sostenibilidad. El mercado inmobiliario está formado a su vez por micromercados y su comportamiento es muy asimétrico, pero los hechos apuntan ya tendencias.

La demanda está agotada tras años de números negativos y hay una voluntad por salir de la zona oscura, que viene acompañada por un exceso de liquidez en el mercado de inversión, que hace del inmobiliario un foco de interés ante la baja rentabilidad de las imposiciones a plazo fijo.

La inversión y la demanda, hasta ahora, se concentra en el exceso de oferta disponible, si bien el mercado de suelo empieza a mostrar signos de recuperación. De hecho, se pondrán en marcha nuevos desarrollos residenciales, que se acabarán y venderán incluso antes que viviendas y promociones inmobiliarias terminadas y con varios años en fase de comercialización y venta.

Esta evolución y los cambios de comportamiento en el mercado residencial —parejos a los que se viven en otros segmentos de actividad inmobiliaria, en los que también se detectan reactivación— no acabarán por certificarse como tendencia real si persiste el riesgo de una salida en falso de la crisis en zonas donde el precio debe corregirse más porque, de nuevo, deberíamos de evitar el efecto contagio de las zonas que requieren una sana revisión de aquellas otras en las que el ajuste ya ha finalizado.

Ángel Serrano es director general de Negocio de Aguirre Newman.

El precio de los inmuebles sube un 0,8% tras caer un 37% desde 2008

El sector se reactiva: «Los carteles de 'Se vende' duran menos en los balcones»

duran menos tiempo en los balcones», ilustra Bernardos. Esta circunstancia ha reducido la capacidad de negociación —o regateo— entre compradores y vendedores.

A esta situación habría que añadir el hundimiento de la rentabilidad ofrecida por productos de inversión tradicionales para los hogares como los depósitos. «El comprador ya no busca obtener una plusvalía a corto plazo, sino la amortización del inmueble con rentabilidades superiores

En segunda mano sólo suben un 0,2% por el mayor margen para el regateo

El estancamiento de los socios europeos y el empleo precario, riesgos del sector

ximos datos deberán cimentar «el incipiente cambio de tendencia» y advierten de que el sector se mantiene todavía penalizado por algunos riesgos. El primero sería un nuevo estancamiento de la economía nacional por el frenazo de las grandes potencias europeas y su impacto sobre las exportaciones. Otro factor de riesgo es la precariedad de los nuevos empleos. «Se están generando nuevos contratos con mayor temporalidad, menos horas trabajadas y menor salario», advierte Valenzuela.