



EVOLUCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESTRATÉGICA

La fuerte alza de precios de los pisos reactiva el sector

La vivienda se encareció el 4,2% el segundo semestre, el registro más alto en 8 años

La cifra de operaciones de compraventa de casas aumenta el 14% en un año

SALVADOR SABRIÀ
BARCELONA

Si hay un sector en el que empieza a ser evidente que ha llegado la recuperación este es el de la construcción y el inmobiliario. Lo que ya es una evidencia en las calles, en las que han florecido de nuevo las oficinas de compraventa de pisos, y donde se empiezan a ver otra vez grúas, ahora se está traduciendo en las estadísticas oficiales. Las últimas se hicieron públicas ayer por parte del Instituto Nacional de Estadística (INE) y constatan que en el segundo trimestre de este año se produjo un aumento de precios de la vivienda en España del 4% anual, y del 4,2% trimestral, un porcentaje de subida que no se daba desde hace ocho años, en el tercer trimestre del 2007. Entonces, en el inicio del estallido de la burbuja inmobiliaria, se registró el último incremento superior, de un 5,7%, y se inició la progresiva caída de precios hasta llegar al récord del descenso anual del 15,2% registrado en el segundo trimestre del 2012.

Pero no el fue el único dato del día que reflejaba el nuevo auge del sector: el INE publicó las cifras de las compraventas de viviendas en julio: en términos anuales, aumentaron el 14%, con un total mensual de 32.714 compraventas en España.

DISPERSIÓN // Los datos totales no reflejan la dispersión de precios y ventas según la zona geográfica, con oscilaciones que en precios van desde la subida máxima registrada en Catalunya, del 5,4%, y la mínima del 1%, en Extremadura. Y lo mismo sucede con las transacciones: frente a un aumento de operaciones del 37,4% de Baleares hay todavía una caída del 9,8% en Extremadura. Catalunya fue la sexta autonomía por incremento ventas (17,2%).

Aunque en este caso se ha producido una desaceleración respecto al mes de junio, cuando la compraventa de viviendas creció en España un 17%, con el nuevo dato suman ya 11 meses de incrementos interanuales consecutivos.

Para José García Montalvo, catedrático de Teoría Económica del

Universitat Pompeu Fabra y responsable de los informes del mercado de vivienda para Tecnocasa, los datos demuestran que ha llegado «la estabilidad en el sector».

Montalvo destaca que las subidas no son generalizadas, y asevera que las estadísticas «están muy polarizadas por lo que sucede en las ciudades de Madrid y Barcelona», con elevadas subidas de precios. «Hay que tener en cuenta que prácticamente no hay nueva oferta, porque no se ha construido en los últimos años y lo que se ha iniciado prácticamente no ha llegado aún al mercado». Para situar las cosas, el especialista recuerda que se-

guimos estando casi un 30% por debajo de los precios del 2007, con un 40% de las compraventas registrada aquel año y muy por debajo del 10% de viviendas iniciadas en pleno boom.

Según el INE, la vivienda usada (se considera como tal la que hace al menos dos años que está en el mercado, aunque no haya sido habitada) acapara el 80,5% de las ventas de julio en España, frente al 19,5% de nuevas. En Catalunya la situación es más exagerada: solo el 13% de las ventas fueron pisos nuevos (704 sobre un total de 5.267 operaciones).

Gonzalo Bernardos, director del master inmobiliario de la Universidad de Barcelona y responsable de los estudios de mercado de la inmobiliaria Forcadell, resalta que el precio de la vivienda todavía está «más barato de lo que corresponde». Vaticina que este año acabará con un aumento del 5% que se disparará hasta el 12% en el 2016. Entre las causas que explican esta subida cita la necesidad de las instituciones financieras de ofrecer créditos para recuperar su negocio tradicional; el hecho de que la vivienda ha vuelto a situarse como valor a tener en cuenta para los inversores particulares, y no solo los grandes fondos; y la recuperación de la confianza por parte de muchas personas con empleo que ahora se están decidiendo a pasarse del alquiler a la compra.

EXPANSIÓN CONTROLADA // Tanto Montalvo como Bernardos coinciden en que, al menos por ahora, se está muy lejos de crear otra burbuja porque los bancos están sometidos a un control mucho más estricto; todavía hay mucha oferta pendiente de venta en el mercado; las inmobiliarias de los bancos están acabando además promociones que se quedaron a medias y las subidas de precios se está produciendo a un ritmo pausado, muy lejos del ritmo de dos dígitos anuales del boom. Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista, recalca que «estos incrementos de precios en absoluto representan una nueva burbuja, sino que indican que nos estamos acercando a la normalización del sector, a un punto de equilibrio del mercado». ■

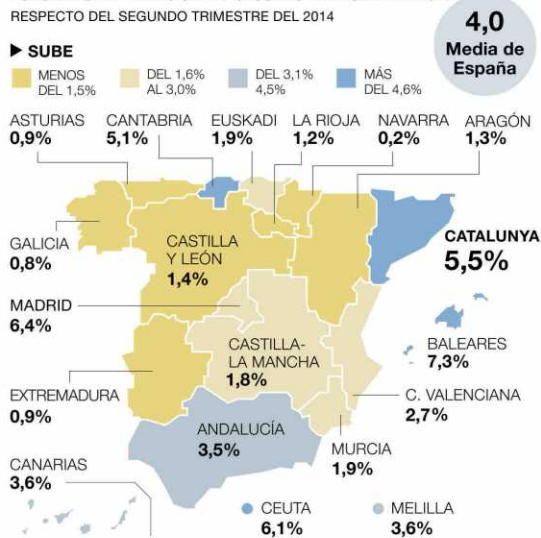
financiación MÁS HIPOTECAS BAJO CONTROL

CRÉDITOS
Si al principio de la recuperación del sector muchas de las escasas compras se hacían casi al contado, en los últimos meses ha habido un incremento de hipotecas, hasta alcanzar un cifra de 21.454 inscritas en España en junio, el 26,3% más que un año antes.

LÍMITES
De momento, los que acceden al crédito son familias con ingresos muy seguros. «La banca solo ofrece hipotecas por ahora a compradores que ingresan como mínimo 2.500 euros netos al mes por unidad familiar, que permite afrontar pagos de unos 800 euros al mes», explica Jordi Tomàs, consejero delegado de la inmobiliaria Guinot-Prunera. Su empresa es un ejemplo del auge de la actividad del sector: en lo que va de año ya ha cerrado las mismas operaciones que en todo el 2014, y además a un importe más alto. «Pero ahora se tarda más en cerrar un trato, porque el vendedor ya no acepta bajadas de precio», advierte.

Variación anual del precio

PORCENTAJE DE VARIACIÓN DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2015 RESPECTO DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2014



Fuente: INE y AHE



La nueva franquicia de Tecnocasa en el paseo de Maragall de Barcelona.



DATOS DE LA NUEVA ACTIVIDAD

1 Los proyectos de obra nueva en Catalunya aumentaron el 39% durante el primer semestre del año

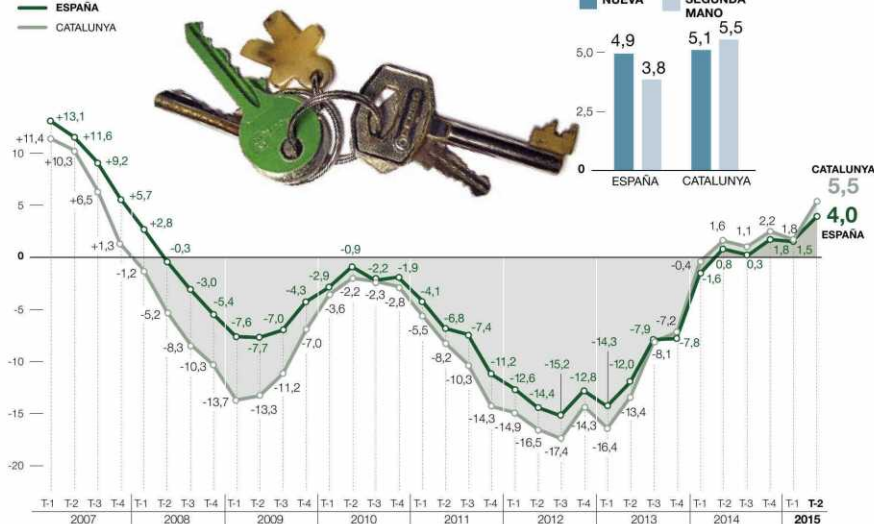
2 Catalunya, Madrid y Baleares lideran el mayor interés inmobiliario, según los registradores

3 La cifra de hipotecas encadena 13 meses seguidos de aumentos, que en junio fue del 26%

Evolución en los últimos años

VARIACIÓN ANUAL EN %

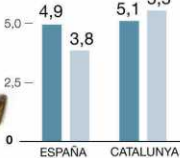
— ESPAÑA
 — CATALUNYA



Por tipo de vivienda

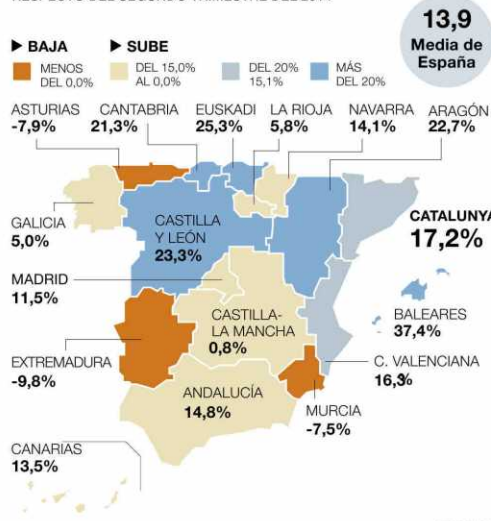
2-T DEL 2015

■ NUEVA ■ SEGUNDA MANO



Variación anual del número de transacciones

PORCENTAJE DE VARIACIÓN DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2015 RESPECTO DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2014



FERRAN NADEU