



La carestía de la vivienda ▶ La evolución

¿Por qué suben los precios?

La oferta de vivienda nueva quedó congelada durante la crisis económica, mientras que la demanda ha seguido creciendo

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS
BARCELONA

Durante la burbuja inmobiliaria, en Barcelona y el área metropolitana no hubo excedente de oferta. No se produjo más de lo que se necesitaba. Pero los precios se dispararon. Y eso es lo que define una burbuja: la escalada de precios es ajena a la relación entre oferta y demanda. Así lo explica Agustí Jover, economista de Promo Assessors Consultors y especialista en el mercado inmobiliario. La expectativa general de que los precios no iban a caer nunca alimentó esa burbuja, que finalmente explotó, como ya ocurrió en otros episodios de la historia inmobiliaria del país que, seguramente, se habían obviado o menospreciado.

Cuando la burbuja se hizo añicos, los precios se resistieron a descender, pese a que la actividad promotora desapareció. La industria quedó prácticamente desmantelada, mientras que «los propietarios se resistieron a dejar escapar el valor de sus activos», cuenta Jover. El 85%, aproximadamente, del patrimonio de las familias corresponde al ladrillo que tienen en propiedad. Solo el 15% se debe a sus activos financieros. «Si tu futuro depende del valor de esos activos, eres muy reacio a reconocer que ese valor se ha deteriorado», agrega. Y eso, no solo le ocurrió a las familias. También a los bancos, propietarios de una gran parte del parque de viviendas por vender.

Aceptar esa situación y depurar los excesos llevó a los menos siete años: desde el 2007 hasta el 2014. Pero durante ese periodo no hubo nueva

Barcelona y el área metropolitana no tuvieron un exceso de oferta en la burbuja, pero los precios se dispararon

Lo poco que se ha construido desde el 2014 se ha vendido sobre plano y por importes crecientes

producción. Era la respuesta lógica para las zonas en las que sí se produjo un exceso de oferta y se generó un estoc invendible. Pero, se convirtió en un problema en aquellas donde el parque ya era ajustado, porque existía demanda embalsada a la espera de que los precios se ajustaran. No se construyó, pero las necesidades de vivienda crecieron. «Una parte de esas necesidades se resolvieron en el mercado del alquiler, que sí crece desde el 2007», cuenta Jover.

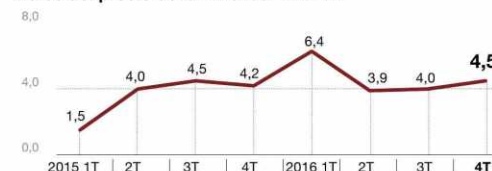
DEMANDA EMBALSADA // La demanda embalsada, así como la de inversión -ante expectativas de crecimiento de precios y rentas del alquiler- apareció al mismo tiempo en que se volvió a construir. Primero los bancos, que se cobraron la deuda de los promotores mediante proyectos conjuntos de promoción que estaban parados. Luego los propios promotores aprovecharon los solares que tenían en estoc. Se sumaron los fondos de inversión internacionales que compraron carteras de activos de los bancos. Unos y otros se encontraron con el mismo problema: falta de suelo para llevar a cabo promociones donde se necesitan, en las poblaciones con más demanda.

«El mayor repunte en los precios de la obra nueva se justifica por la paralización de proyectos en los últimos años. Las promociones actuales se comercializan a buen ritmo y con incrementos de precios», reconoce Francisco Pérez, director de promoción y desarrollo de la inmobiliaria Solvia. La fuerte caída de precios justifica, también, las subidas que se registran en la actualidad, agrega.

INDICADORES DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

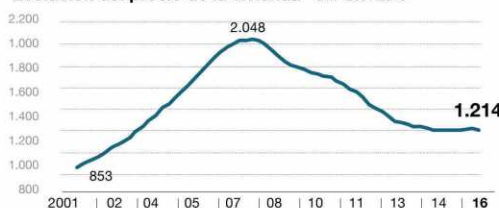
INE

Índice del precio de la vivienda 2015-2016



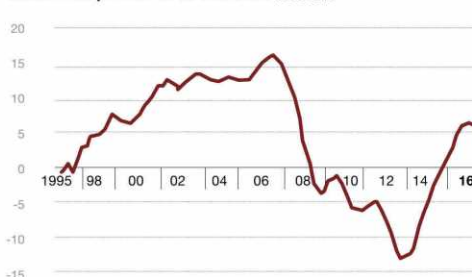
TINSA

Evolución del precio de la vivienda €/m² 2001-2016



REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

Índice del precio de la vivienda 1995-2016



TECNOCASA

Variación anual del precio de la vivienda EN %



Fuente: INE/ TINSA / TECNOCASA / COLEGIO DE REGISTRADORES

EJUI VIVAS

la situación en otras ciudades

GIRONA ▶ PRESIÓN INMOBILIARIA

Los alquileres se han incrementado el 8%

Entre 50 y 100 euros mensuales es lo que ha subido el precio del alquiler en la ciudad de Girona ante la dificultad cada vez mayor de encontrar un piso. Según datos de la Cambra de la Propietat de Girona, la media de un alquiler en la capital está sobre los 513 euros, el 8% más que el año 2016. El estoc de alquiler en Girona cada vez es más reducido y,

entre otras causas, los expertos consultados consideran que hay dos fundamentales.

La primera, la presión sobre el mercado que provocan los estudiantes que, durante el verano, copan la mayoría de ofertas de alquiler especialmente en el Barri Vell y los distritos cercanos como son el Eixample, la Devesa y Pericot-Montilivi. La presencia de la población universitaria ha

llegado al extremo de que algunas inmobiliarias se quedaron en el verano del año pasado sin estoc de viviendas de trescuatrohabitaciones para poder ofrecer a otros segmentos de potenciales clientes.

Una segunda razón es el cambio detectado entre los propietarios de inmuebles que están empezando a abandonar el alquiler para ponerlos en venta. Los expertos consultados consideran que la crisis provocó que muchos de los pisos que no se vendían se trasladaran al mercado del alquiler. Ahora, la sensación es a la inversa y se vuelve a poner

más pisos en venta que en alquiler.

Otra razón es la proliferación de los pisos turísticos, que en Girona suponen un parque cada vez mayor, y que también aumenta la presión en el mercado ya que reduce el estoc final.

Todo ello ha supuesto que en Girona sea cada vez más difícil encontrar un alquiler. «A la mañana siguiente de poner un anuncio de alquiler nos llegan una media de 20 peticiones», relatan fuentes del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona. ALEX HERNÁNDEZ

TARRAGONA ▶ OFERTA MUY VARIABLE

Objetivo, entre los 100.000 y 200.000 euros

Antes de que estallara la burbuja inmobiliaria, el precio medio de la vivienda en Tarragona era de 2.355 euros por metro cuadrado. Una década después, tras caídas acumuladas que superaron el 50%, el mercado repunta, con más pena que gloria, desde finales del 2015.

En vivienda de segunda mano, según el informe mensual de febrero de pre-

cios de venta de www.pisos.com, Tarragona es la tercera ciudad más cara de Catalunya, con un precio de 1.410 euros por metro cuadrado, lo que supone un incremento mensual del 0,19% y la sitúa, interanualmente, como la undécima ciudad de España en la que más han subido los pisos. Las viviendas más buscadas están entre los 100.000 y los 200.000 euros.



Los precios suben. ¿Cuánto? ¿Han subido el 7% que registran los notarios para Catalunya; el 12% que la inmobiliaria Engel & Völkers contabiliza en las ventas del barrio del Eixample o que alguna web inmobiliarias da para el conjunto de Barcelona; o han subido el 5% que dan los registradores de la propiedad para toda España? La diversidad de indicadores distorsiona la realidad. Se trata de medias generales. Cuanto más cercana es la foto a un mercado, más se alejan los precios de las medias. La mayor parte de indicadores señalan un crecimiento de en torno al 5% para España el año pasado. Pero encontrarán alzas de ese porcentaje es otra cuestión.

Conviene discernir qué miden los indicadores. Registradores, notarios, tasadores, inmobiliarias y portales de internet confeccionan sus índices partiendo de información diferente. Los dos

Los índices coinciden en una subida media del 7% en Catalunya, pero no reflejan la realidad del mercado

primeros son la materia prima de los indicadores que luego publican el Ministerio de Fomento, el INE y la Generalitat de Catalunya: elaboran sus registros a partir del cruce de oferta y demanda —contratos de compraventa o escrituras de propiedad— que aportan las dos primeras fuentes. Los tasadores se ocupan de certificar el valor de las propiedades para que los bancos concedan hipotecas. Los portales de internet publican los precios de oferta, y pocas veces los de las transacciones. Tecnocasa, que realiza un índice con la Universitat Pompeu Fabra, reconoce que entre el precio de oferta y las operaciones cerradas existe una diferencia, que ellos sí cuantifican: para el 2016, esa diferencia fue del 6%, pero llegó a ser del 14% en los años de la crisis. ■

El peculiar urbanismo de Tarragona se traduce en que en la periferia se pueden encontrar pisos de tres habitaciones por menos de 40.000 euros y, en otras, el precio no baja de los 250.000.

El presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana, Agustí Pujol, no tiene la percepción de que la ciudad expulse habitantes. La vivienda de segunda mano mantiene vivo el sector, aunque en muchos casos se trata de «pequeños inversores que no necesitan hipoteca y las compran para alquilarlas».

Precisamente, el alquiler

es el gran déficit de la ciudad, con mucha más demanda que oferta y una «carencia total de alquiler social, que es lo más buscado pero no se encuentra».

Según datos de Habitania, en marzo del 2016 alquilar un piso en Tarragona costaba de media 6,88 euros el metro cuadrado y, en febrero de este año, 7,44. Respecto a la obra nueva, el precio en Tarragona es de 1.803 euros el metro cuadrado útil, mientras que en Reus es de 1.916 euros, según un estudio de la Asociación de Promotores. ESTHER CELMA

MADRID ► ALZA DE LAS TRANSACCIONES

El mercado se dispara empujado por la demanda

El mercado inmobiliario de Madrid es uno de los que se están recuperando de forma más rápida. Hasta el punto de que se están provocando problemas de acceso a la vivienda en algunas zonas y para algunos colectivos. Según el Ministerio de Fomento, los precios en la comunidad han repuntado el 11,2% desde el mínimo que alcanzaron en el tercer trimestre

del 2014, un alza solo superada en Baleares (15%) y mayor que la de Catalunya (8,6%).

La tendencia al encarecimiento, además, se acelera. En el 2016, el precio de las viviendas en la región se incrementó el 9%, frente al 2,9% del 2014, el 7,3% del 2015 y el 7,8% del tercer trimestre del año pasado, según el Instituto Nacional de Estadística. Se trata del mayor alza de toda

España en total y en segunda mano (9,5%) y la segunda en vivienda nueva (6,4%), por detrás de Extremadura (6,9%).

En la ciudad de Madrid, el incremento fue del 6,3%, según datos de la tasadora Tinsa. Los barrios más caros son Salamanca (3.645 euros/m²) y Chamberí (3.562). Los plazos medios de venta, desde que el inmueble sale al mercado, son los más bajos del país tanto en la comunidad (5,7 meses) como en la capital (4,3 meses), lo que prueba la pujanza de la demanda, que es la que tira de los precios.

Los alquileres también es-

tán disparados. La web Idealista apunta que el precio de los arrendamientos escaló el 15,6% el año pasado en la capital, un crecimiento solo superado por el de Barcelona (16,5%). En las dos ciudades, el coste de vivir en alquiler está en máximos históricos desde que la firma lo calcula (14,4 y 17,9 euros/m²).

La comunidad fue la que más compraventas registró el año pasado (58.752) y la primera en endeudamiento por vivienda (174.166 euros) y plazo medio de pago (26,4 años), según los registradores. PABLO ALLENESALAZAR