



LA VIVIENDA RECUPERA TERRENO

Precio. 2005 =100 (punto de equilibrio). Variación interanual, en porcentaje. *Previsión.



Fuente: OCDE y previsiones

Expansión

La vivienda subirá más del 5% en 2018 pese a la desaceleración catalana

EL VALOR DEL METRO CUADRADO VUELVE A NIVELES DE INICIOS DE 2005/ El ladrillo español se encarecerá por quinto año consecutivo, gracias a la buena marcha de la economía y al tirón de inversores extranjeros.

Juanma Lamet, Madrid
Desde 2008 hasta 2013, el precio de la vivienda se desplomó más del 30%. Desde 2014 a 2017, ha subido casi un 20%. Aún queda recorrido al alza y, además, la tendencia es positiva. Así lo refleja el informe *El Mundo en 2018*, elaborado por Arcano. Esta compañía de asesoramiento financiero y gestión de activos pronostica que los pisos se encarecerán más del 5% en 2018, gracias a la buena marcha de la economía y al gran apetito inversor de los compradores extranjeros, y pese a "la desaceleración transitoria" del ladrillo catalán.

El año que viene se convertirá, por tanto, en el quinto ejercicio consecutivo de crecimiento, después de siete de caídas. En 2014, el valor medio del metro cuadrado subió un 0,1%; en 2015, un 3,7%; y en 2016, un 4,7%, según la estadística de precios reales de la OCDE. Este año se espera que cierre en el entorno del 6%, según el consenso de los analistas consultados por este diario.

Con ese incremento y el 5% (como mínimo) del año que viene, el precio de los pisos volverá a los niveles registrados a finales de 2004 e inicios de 2005, cuando el sector estaba en pleno ciclo expansivo. Arcano apunta, en base a los datos de la OCDE, que la vivienda está aún un 9,5%

más barata que en 2005, año que se considera de referencia. De seguirse la tendencia actual, en 2019 se llegaría a ese punto.

Eso sí, si bien la consolidación del ladrillo será incontestable, también se producirá de forma irregular. En las grandes ciudades el encarecimiento podría llegar a dos dígitos, y en las zonas con más stock y demanda menos solvente, se producirán aún estancamientos o incluso alguna caída. Son algunas de las

conclusiones del estudio, elaborado por Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano Research.

En este contexto, no es de esperar que el precio de los pisos caiga en Cataluña, a pesar de que en octubre se produjo la mayor desaceleración de la historia en un sólo mes, desde una tasa de crecimiento del 10,6% al 6,1%, según los datos de Fotocasa que adelantó este diario. Esa desaceleración "va a ser transitoria en Cataluña", según De la Torre.

"El año que viene se normalizará la situación", agrega.

La vivienda catalana

Hay que tener en cuenta que Barcelona, que es la punta de lanza del mercado inmobiliario catalán, sufre una fuerte tensión de precios por la alta demanda de inversores y por la escasez de suelo de la que adolece. Según un estudio de Tecnocasa, el 40% de las viviendas que se venden en la ciudad condal se destina a la rentabilidad. Esto significa

que sólo el 60% de los compradores adquiere una vivienda para vivir en ella.

Hay que resaltar que Cataluña venía siendo el ariete de la recuperación inmobiliaria, por delante incluso de la Comunidad de Madrid, de las Islas Baleares y de la Costa del Sol. El precio medio del metro cuadrado catalán llegó a subir más de un 12% interanual a mediados de año, superando el 20% en la capital barcelonesa y con crecimientos notables en todas las provincias.

"Hay que construir más casas para evitar una burbuja"

El precio de los pisos subió un 7,7% en el tercer trimestre del año, según el Colegio de Registradores de la Propiedad. El año que viene, el aumento superará el 5%, según Arcano. Al tiempo, el empleo crecerá, la economía seguirá avanzando con solidez y la Unión Europea se mantendrá en una senda positiva, que coadyuvará a la creación de una suerte de círculo virtuoso para España. Toda esta coyuntura es positiva, pero ha encendido algunas alarmas: ¿estamos ante la formación de una nueva burbuja inmobiliaria?

Es decir, ¿se pueden repetir los excesos que llevaron a la mayor crisis económico-financiera de la historia democrática de España? Dicho de manera más prosaica, ¿van a volver a crecer un 15% los pisos? Los analistas no lo creen. Al menos "no aún". El principal indicador para comprobar si el precio de las casas está recalentado es el esfuerzo anual que tendría que hacer una familia para comprar un piso de valor medio. Esta tasa se encuentra actualmente en España en 6,8 años de salario bruto anual. El punto de equilibrio es 7, según

Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano Research. Por tanto, es pronto para decir que hay riesgo de burbuja. Antes al contrario, todos los analistas inmobiliarios consideran que un crecimiento de precios en el entorno del 5% es una tasa muy sólida, ya que incita a la compra sin caer en los excesos de hace una década. Por ejemplo, el Colegio de Registradores cree que ésa es la "línea de tendencia futura, en la medida que parece razonable la consecución de tasas positivas en el entorno del 5%". "La evolución del mercado inmobiliario y de la

economía en general debe llevar a descartar la idea de una mayor intensidad en el crecimiento de los precios de la vivienda", agregan. Eso sí, si se superara esa tasa de esfuerzo de 7 años de renta anual para pagar la casa, sí habría riesgo de burbuja y se espolearía "el populismo", según De la Torre. Es decir, cuanto mayor sea la dificultad para acceder a una vivienda, más se avivará el discurso intervencionista. Para evitarlo, la solución que da el economista jefe de Arcano es más sencilla de lo que se podría pensar: "Hay que construir más casas".

El año que viene el mercado inmobiliario alcanzará niveles de precios nunca vistos desde 2005

El valor medio de la vivienda no caerá en Cataluña, pero sí crecerá menos, de forma "transitoria"

La demanda británica caerá por el Brexit, pero el alza del resto de la UE lo compensará

Según Arcano, la crisis catalana costará entre 2.000 y 3.000 millones de euros al PIB español en 2018, esto es, casi 0,3 puntos. Pese a ello, "el crecimiento seguirá siendo relevante". "El círculo virtuoso del descenso del paro y aumento del consumo aún tiene recorrido. El crecimiento es sostenible y de calidad", apunta De la Torre.

Más inversores

Eso apuntará la presencia de inversores en el mercado inmobiliario español. La demanda extranjera de viviendas seguirá "boyante" durante 2018, de manera que los compradores foráneos protagonizarán una de cada ocho operaciones, en torno al 13% del total. Es decir, esta tasa se mantendrá estable, a pesar de los efectos negativos del Brexit, que han perjudicado la demanda británica. Los ciudadanos de Reino Unido son los extranjeros que más pisos compran en España, un 14,5% del total adquirido por compradores foráneos. Eso sí, ésta es su mínima cuota histórica, en términos relativos.

La agencia de calificación Standard & Poor's opina que esa tendencia puede seguir empeorando: "El efecto a largo plazo del Brexit es otra incertidumbre para el sector residencial, porque la debilidad de la libra y las dudas sobre el estatus futuro de los británicos [residentes] en la Unión Europea" pueden desincentivar a los compradores del país insular. No en vano, el precio de los pisos ya cae (un 1%) en Londres.

¿Qué significa esto? Que la debilidad de los compradores británicos se verá compensada por la pujanza de otros compradores foráneos, como los franceses, que viven un sólido crecimiento económico, por encima incluso de Alemania. En la Unión Europea "la actividad continuará muy sólida", vaticina Arcano.