

# La alegría volverá al mercado

**LA RECUPERACIÓN INMOBILIARIA /** La 'vuelta' del sector financiero al mercado de las hipotecas y el incremento de la inversión nacional se venderán cerca de 440.000 viviendas, un 20% más que el año pasado, pero muchas menos que las 950.000 transacciones



**Gonzalo Bernardos**

La alegría sí, la fiesta no. Ésta se acabó en 2007 y no hay ninguna perspectiva de que pueda regresar ni a corto ni a medio plazo. No obstante, a pesar de la elevada cifra de parados (5.457.700 a finales de 2014) y los bajos salarios que continuará percibiendo una sustancial parte de la población (7.861.844 asalariados declararon en 2013 rentas mensuales inferiores a 967,94 euros), en el 2015 la recuperación del mercado residencial será una realidad.

No serán brotes verdes, sino una tendencia alcista que se consolidará en los próximos periodos, pues las principales variables de dicho mercado (transacciones, precios y viviendas visadas) tendrán una mejor evolución en 2016 y 2017 que en el año actual. Por tanto, en el ejercicio de 2015, la crisis del mercado residencial más intensa y profunda de las últimas décadas, que asoló durante 7 años a la vivienda en España, ya será sólo historia.

## Las transacciones

La recuperación será notable en materia de transacciones, aumentando éstas aproximadamente un 20% respecto al año anterior. Así, si en 2014 las ventas se situaron alrededor de las 365.000 unidades, las realizadas durante el ejercicio actual se acercarán a las 440.000 (véase la figura 1). Aunque serán aproximadamente 75.000 transacciones más que en 2014, dicha cifra será inferior en más de 500.000 unidades a la observada en 2006 (955.186 ventas), el ejercicio con más compraventas de la Historia de España. Además, quedarán por debajo de las efectuadas en 2009 (463.719 unidades), un año donde el PIB cayó un 3,6%. Sin duda, un entorno muy distinto al de 2015, período para el que preveo un crecimiento económico del 2,2%

El aumento de las transacciones principalmente tendrá lugar en las grandes ciudades y especialmente en las calles donde reside la población más adinerada (clase media-

alta y alta). En dichas zonas de Barcelona y Madrid, el crecimiento de las ventas será espectacular, superando en algunas de ellas en casi un 50% el nivel alcanzado en 2014. Los principales motivos de este comportamiento diferencial respecto al resto del país, además de la mayor riqueza y renta mensual de sus residentes, serán: un incremento de la preferencia por invertir en vivienda, una mayor facilidad para acceder al crédito hipotecario y la existencia en ellas de una considerable demanda latente de viviendas, una gran parte de la cual vivía hasta el momento de alquiler. En las capitales de provincia, en las zonas turísticas y en las pequeñas ciudades (menos de 20.000 habitantes), las ventas también aumentarán, aunque lo harán en una proporción sustancialmente inferior.

## ¿Por qué aumentará la demanda de viviendas?

Las principales razones por las que aumentará considerablemente la demanda de viviendas serán:

a) El crecimiento del crédito hipotecario. La superación de los test de estrés, unido a

## El crecimiento de las ventas en las zonas más adineradas de Madrid y Barcelona será espectacular

## Este año empezarán los trámites para construir 65.000 casas, un 60% más que en 2014

## En muchos casos los intereses de la hipoteca serán inferiores al pago mensual del alquiler

## La recuperación económica aumentará el margen de gasto de muchas familias

## Los precios de la vivienda han descendido con la crisis un 42,8% entre 2008 y 2014

las menores oportunidades para obtener plusvalías vía compraventa de deuda pública o enajenación de activos no estratégicos, llevarán a las entidades financieras a incrementar el crédito concedido. Un aspecto que hará que las hipotecas vuelven a convertirse en un producto *gancho*, es decir, más ideadas para captar nuevos clientes o fidelizar a los antiguos que para generar un gran margen de intermediación por euro prestado.

Este aspecto provocará la reducción generalizada del diferencial sobre el euríbor al 0,75% y la aparición masiva de hipotecas a 35 años. De forma selectiva, también observamos el retorno de préstamos que financian el cambio de vivienda (compra primero de la nueva y posterior venta de la antigua), así como de los otorgados por el 100% del valor del piso para inmuebles que no son propiedad del banco.

Debido a todo ello, a diferencia de 2014, año en que el crédito concedido a las familias para la adquisición de pisos descendió aproximadamente un 3,5%, en el 2015 éste aumentará alrededor del 8%. Sin duda, un cambio sustancial que comportará la vuelta a la normalidad de la financiación hipotecaria destinada a la compra de vivienda.

b) El incremento sustancial de inversores nacionales. Ni los rusos, más vendedores que compradores en 2015, ni los ingleses ni los alemanes serán los protagonistas de la inversión en vivienda en el actual año, sino los españoles. La expectativa de recuperación de los precios, la elevada volatilidad de la Bolsa, la baja rentabilidad nominal ofrecida por la renta fija a corto plazo y el peligro de incurrir en pérdidas en la de largo plazo, volverán a dirigir a los inversores hacia el mercado residencial.

Las adquisiciones se realizarán preferentemente en las zonas donde residen (un clásico de la inversión inmobiliaria) o en el centro de su ciudad, decantándose sólo un pequeño porcentaje por adquirir una residencia en la playa o en la montaña. A pesar de su atractivo precio (en algunos casos inferior a 60.000 euros), casi ninguno de ellos comprará en las pequeñas ciudades. Los principales motivos serán la elevada dificultad para alquilar las viviendas



El año 2015 marcará un punto de inflexión en el mercado de la vivienda.

adquiridas, debido al elevado exceso de oferta y a la pérdida de población que muchas de ellas padecen, así como las escasas perspectivas de revalorización de las mismas a corto y medio plazo.

c) El desplazamiento de una parte de la demanda de alquiler a la compra. En los últimos años, numerosas familias han optado por vivir de alquiler a la espera de que bajara más el precio de la vivienda, disminuyera la incertidumbre sobre su futuro en la empresa donde trabajan o consiguieran ahorrar el capital necesario para pagar el porcentaje del importe del piso que normalmente no financian los bancos. En la actualidad, una gran parte de ellas cree que en el próximo futuro el precio de la vivienda tenderá más a subir que a ba-

## Si el solar está bien ubicado, los bancos darán créditos para construir el 80% de la promoción

## Nadie debería confundir la recuperación iniciada con una nueva burbuja

jar, ven más improbable su despido en el trabajo y, después de años de ahorro, ya están en disposición de adquirir el piso deseado

Además, dado el mínimo histórico del euríbor en diciembre de 2014 (0,329%) y la expectativa de que el tipo de interés de referencia del BCE continúe a un nivel muy redu-

cido durante al menos los tres próximos años, observan que les es mucho más ventajoso en la actualidad comprar que alquilar. El motivo es que los intereses pagados mensualmente por el préstamo hipotecario contratado serán en la inmensa mayoría de los casos inferiores al importe del alquiler sufragado por un piso similar.

d) La recuperación macroeconómica. Un crecimiento económico del 2,2% generará un aumento de los beneficios obtenidos por un significativo número de autónomos y pequeños empresarios. Un aspecto que hará que algunos de ellos decidan cambiar de vivienda o invertir en una adicional. Sin embargo, la creación de más de 350.000 puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo (metodología de la contabilidad na-