

de la vivienda este año

harán que pase página la crisis del mercado residencial más intensa y profunda de las últimas décadas. En este ejercicio de 2006. Parte de los que alquilan ahora su vivienda volverán a la compra por los bajos tipos de interés.



del alquiler (inferior en numerosos casos a los 200 euros) y la imposibilidad de obtener un préstamo hipotecario por parte de la mayoría de la población que vive en régimen de arrendamiento, harán que la demanda de viviendas, aunque tenga un nivel superior a los años anteriores, siga siendo muy reducida.

El aumento del precio del 5% supondrá, según la serie histórica proporcionada por el Ministerio de Fomento (véase la figura 2), que a finales de 2015 el importe por metro cuadrado de la vivienda libre se sitúe a un nivel prácticamente equivalente al del segundo trimestre de 2004. Un aspecto que deja bien claro el elevado retroceso sufrido por el precio de los pisos durante la crisis, en concreto, un 42,8% entre el primer trimestre de 2008 y el tercero de 2014. No obstante, dada la existencia de una gran burbuja especulativa en el mercado residencial en 2007, dicho dato no indica nada concluyente sobre si en la actualidad los pisos están o no baratos.

En principio, este aspecto nos lo debería clarificar el indicador denominado grado de esfuerzo, que mide el porcentaje de salario que una familia mediana (la que tiene un igual número de familias que cobran más y menos que ella) debe dedicar al pago de la cuota hipotecaria. Dicho esfuerzo, según cálculos del Banco de España, se sitúa en la actualidad en el 35% y es menor al observado en septiembre de 2008 (41%), pero muy superior al advertido en diciembre de 1999 (20,2%).

Mi interpretación es que para un gran número de familias, especialmente la mayoría de las que ingresan menos de 2.500 euros mensuales, la compra de un piso es una opción imposible. En cambio, para aquellas que disponen de una significativa riqueza u obtienen un salario relativamente elevado, la vivienda es en la actualidad un activo barato.

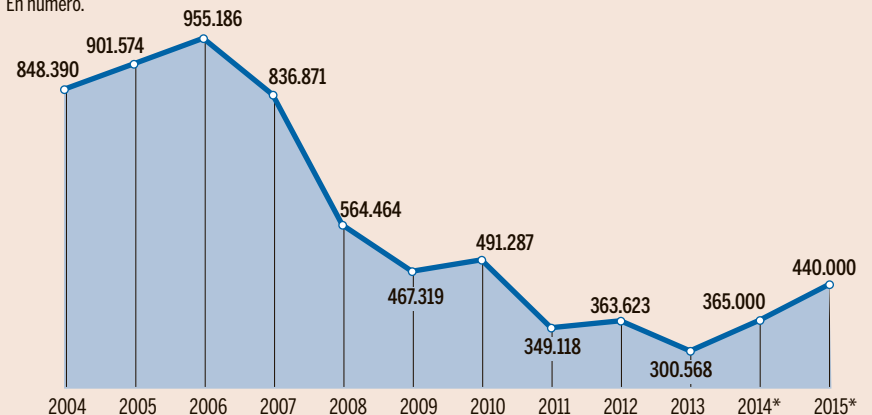
Las viviendas visadas

En el 2015, los promotores iniciarán los trámites para construir alrededor de 65.000 viviendas (véase la figura 3). Un cifra que previsiblemente supondrá un crecimiento de las unidades visadas superior al 60% (40.000 en 2014), pero que será menos del 10% de las que estaba previsto construir

LAS PREVISIONES DE LA VIVIENDA

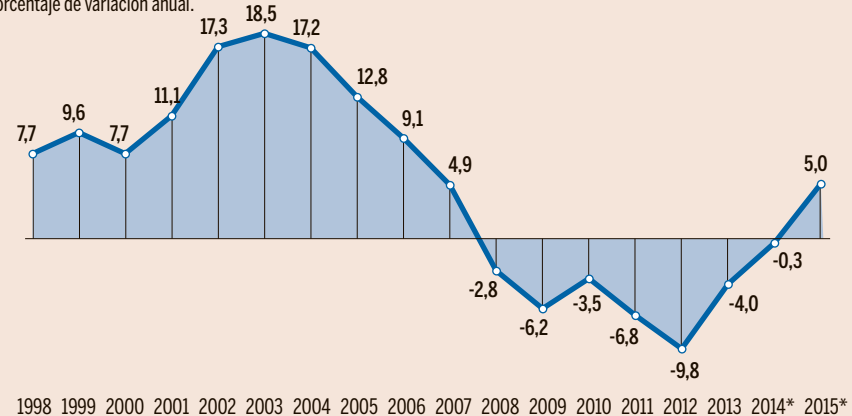
> Ventas totales de vivienda

En número.



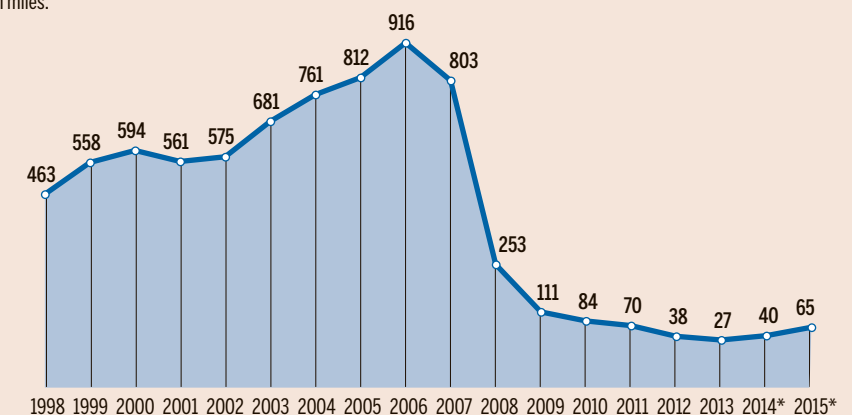
> Variación del precio de la vivienda en España

Porcentaje de variación anual.



> Viviendas visadas en España

En miles.



Fuente: Ministerio de Fomento, Colegio de Arquitectos y elaboración propia

Expansión

en 2006 (915.745 viviendas) y no llegará a la cuarta parte de las que deberían empezar a levantarse en un año "normal" (350.000 unidades).

A diferencia de ejercicios anteriores, si el solar está bien ubicado, los bancos facilitarán créditos para su construcción en un porcentaje que se acercará al 80% del coste total de la promoción. Incluso, es posible que alguna entidad empiece a financiar de forma parcial la compra de solares en las mejores zonas de las grandes ciudades.

A pesar de estas positivas

previsiones, es muy probable que ninguno de los próximos ejercicios pueda ser considerado en materia de construcción de viviendas un año "normal", pues el elevado exceso de oferta existente en numerosos pequeños municipios, en bastantes medianos y en múltiples localidades turísticas, impedirá que ni en 2016 ni en 2017 se alcancen las 175.000 unidades.

En resumen, en el ejercicio de 2015 empezará la recuperación del mercado residencial y supondrá el inicio de un período caracterizado por

moderadas subidas del precio de la vivienda y por un considerable crecimiento de las transacciones. No obstante, ambas variables continuarán estando en los próximos ejercicios muy por debajo de las cifras alcanzadas en 2006 y 2007.

Por tanto, nadie debería confundir la recuperación iniciada con la aparición de una nueva burbuja.

Director del Máster en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona

cional) tendrá una escasa repercusión sobre la demanda de viviendas, pues la inmensa mayoría de los generados serán temporales o a tiempo parcial y escasamente retribuidos.

Llega un nuevo periodo con moderadas alzas de precios y notable aumento de ventas

El exceso de oferta evitará todavía que los próximos años sean 'normales' para el sector inmobiliario

de oferta, no preveo subida alguna del precio. En dichas ubicaciones, existirá recuperación de las transacciones, pero no de los precios.

En algunos pequeños municipios, el precio seguirá bajando, aunque a un ritmo bastante inferior al de los ejercicios anteriores. La pérdida de habitantes, el escaso importe

El precio

En el conjunto del país, el precio de la vivienda en 2015 aumentará alrededor del 5%, siendo la clave de dicho aumento el elevado incremento de la demanda advertido en las grandes capitales. En las mejores zonas de Barcelona y Madrid es donde se observará el mayor aumento anual, llegando éste a superar en varias de ellas el 10%. En las zonas turísticas más alejadas de la playa o de las estaciones de esquí, así como en los barrios de las capitales de provincia donde exista un elevado exceso