

LA CAÍDA DEL PETRÓLEO Y DE LAS BOLSAS, ¿BENDICIÓN O MALDICIÓN PARA LA VIVIENDA?

GONZALO BERNARDOS

TRIBUNA

China va peor, el precio del petróleo cae en picado y las Bolsas se hunden. Ante este panorama, los profesionales del mercado inmobiliario tendrían que haber descorchado el champán. Sin embargo, no lo han hecho. En lugar de sentirse muy felices, una gran preocupación ha invadido sus mentes. La consecuencia no es otra que el regreso del miedo al mercado de la vivienda.

Dichos profesionales han confundido una tendencia macroeconómica positiva para sus intereses con una negativa y este equivoco les ha generado un gran desasosiego. Sin duda, los titulares de algunos medios de comunicación y las opiniones de determinados economistas apocalípticos han contribuido decisivamente a ello. En los dos primeros meses de 2016, no ha sido extraño leer o escuchar frases como las siguientes: «viene una segunda recesión», «la actual crisis de los mercados mundiales es similar a la de 2008» o «lo peor está por llegar».

El miedo ha hecho que algunos paralicen en una significativa medida su actividad empresarial. Así, han dilatado la compra de determinados solares, postergado el inicio de diversas promociones y parado la contratación de nuevos comerciales. De la lectura de los periódicos, deducen que una gran tormenta amenaza a la economía nacional y no quieren correr ningún riesgo significativo hasta que en su cielo no haya casi ni una sola nube. Aunque *a priori* lo pueda parecer, no es una reacción histórica. Es la consecuencia normal del desconocimiento del funcionamiento de la macroeconomía a nivel mundial y del vivo recuerdo de una crisis muy dura y larga.

La escasez de conocimientos macroeconómicos ha impedido a muchos valorar de modo adecuado cómo una profunda desaceleración de la economía china, al afectar negativamente al petróleo y a las principales Bolsas

mundiales, puede repercutir sobre el mercado residencial español. En las próximas líneas trataré de explicarlo. En ellas, intentaré mostrar por qué sus repercusiones no son perjudiciales, sino sumamente beneficiosas para el negocio inmobiliario, siempre y cuando las autoridades económicas europeas reaccionen de forma conveniente.

La expectativa de una gran desaceleración de la economía china es uno de los principales motivos por los que ha bajado el petróleo y las Bolsas. No obstante, la caída del primero no ha sido la causa del derrumbe de las segundas, pues un crudo más barato favorece el incremento del PIB de los países importadores, una característica que posee tanto España como la mayor parte del resto de las naciones europeas. No obstante, el primordial problema no es el impacto directo de dicha desaceleración sobre la economía mundial, sino la reacción de las autoridades del país asiático ante ella. Un gran número de analistas considera que China volverá a su antiguo modelo de crecimiento económico basado en las exportaciones, sustituido en los últimos años por otro sustentado en la demanda interna, y devaluará en gran medida su moneda para recuperar la competitividad perdida.

Si las anteriores expectativas se cumplen, la economía española se verá afectada por dos principales vías: una menor demanda externa y un incremento de la deflación. La primera sería consecuencia de la disminución de las exportaciones y el aumento de las importaciones por el desplazamiento de una parte de la demanda mundial desde el resto del mundo hacia China. La segunda supondría una tasa de inflación más negativa al provocar previsiblemente una caída del precio de la mayoría de las materias primas y de los productos que provienen de numerosos países emergentes.

Las consecuencias negativas del primer efecto no serían considerables, pues nuestros principales clientes y proveedores son los países de la Unión Europea, siendo el comercio con China relativamente escaso. Así, en 2014, las ventas a dicho país sólo supusieron el 1,66% de las exportaciones y las compras únicamente el 5,98% de las importaciones de bienes. En cambio, las derivadas de una mayor deflación provisional serían positivas y tendrían una repercusión más importante en la economía española y, en especial, en el mercado de la vivienda.

No obstante, éstas sólo se producirían si las nuevas medidas adoptadas por el Banco Central Europeo (BCE) para combatir la deflación lograran que los bancos españoles aumentaran moderadamente el crecimiento del crédito neto otorgado a familias y empresas, especialmente el de carácter hipotecario. En términos de este último, dicho aumento supondría revertir la tendencia observada desde 2009 hasta hoy, período en el que el saldo vivo del crédito hipotecario no ha hecho más que disminuir. Así, desde un máximo histórico de 1,099 billones de euros en 2009 ha descendido hasta 693.603 millones de euros en noviembre de 2015, disminuyendo en un 4,6% durante el último año.

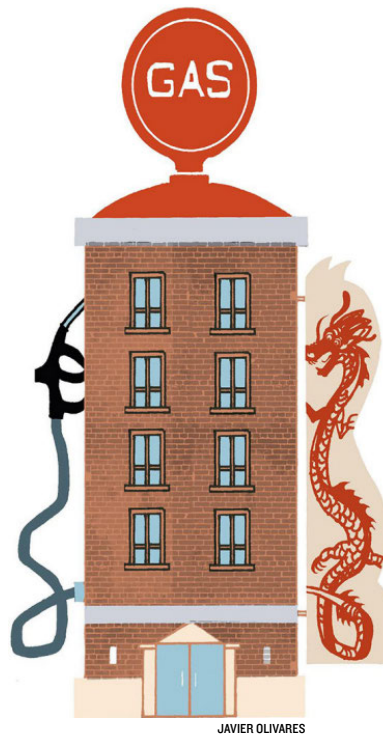
Para conseguir dicho objetivo, sería muy conveniente que en la próxima reunión del mes de marzo el BCE adoptara todas o algunas de las siguientes medidas: aumentar el importe mensual de deuda pública y privada adquirida en el mercado (60.000 millones de euros mensuales), ampliar el plazo previsto de dichas operaciones (su duración actual es hasta marzo de 2017), aceptar activos de menor calidad como garantías del dinero ofrecido a los bancos y especialmente reducir el tipo de la facilidad de depósito (el interés que paga el BCE a los bancos por el capital que tiene de-

positado en él). De todas las anteriores medidas, probablemente esta última sea la más relevante. Si dicho tipo pasa próximamente del -0,3% al -0,5%, el Euribor a un año probablemente se situaría entre el -0,15% y -0,25% y erosionaría aún más el reducido margen de intereses por euro prestado que los bancos españoles actualmente consiguen.

Por tanto, si en 2016 la banca pretende aumentar sus beneficios no tendrá más remedio que incrementar sustancialmente el número de créditos hipotecarios otorgados, pues ya no tendrá la posibilidad de obtener las grandes plusvalías que en el reciente pasado obtuvo por la venta de deuda pública o por algunas líneas de negocio, tales como los seguros, tarjetas o gestoras de sus activos inmobiliarios. Dicho aumento del crédito, que no supondría la activación de una nueva burbuja sino la normalización de una de las principales actividades, impulsaría notablemente la demanda de casas y haría que la recuperación inmobiliaria empezara a notarse también en las ciudades medianas y en las periferias de las grandes urbes.

En definitiva, como en muchos otros aspectos de la vida, en Economía lo que a simple vista parece no es lo que es. La desaceleración económica de China no es perjudicial para el mercado residencial español, sino beneficiosa. Siempre y cuando quien influye decisivamente en la actuación del BCE (Angela Merkel) acierte. Si vuelve a fallar como lo hizo en mayo de 2010, cuando llevó a la zona euro a reducir la demanda de bienes para solucionar una crisis generada por la falta de ella, casi todo irá mal. Y, por supuesto, el mercado de la vivienda.

Gonzalo Bernardos es economista y director del Máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona.



JAVIER OLIVERAS

**SI EN 2016 LOS
BANCOS QUIEREN
AUMENTAR SUS
BENEFICIOS NO
TENDRÁN MÁS
REMEDIOS QUE DAR
MÁS HIPOTECAS**

EFICACIA | FINANCIACIÓN | GARANTÍA



www.gerco.es
inmobiliaria@gerco.es
T. 91 575 15 70



Abierto incluso sábados mañana