

# LA VIVIENDA ESPAÑOLA, PENDIENTE DEL MUNDO

**GONZALO BERNARDOS**

TRIBUNA

El futuro del mercado de la vivienda en España vendrá principalmente determinado por la macroeconomía. Y no sólo por la del propio país, sino por la internacional. Ambas estarán muy influenciadas por actuaciones de carácter político, especialmente las inesperadas. En dicho ámbito, el año 2016 trajo dos grandes sorpresas: el *Brexit* y la elección de Trump como nuevo presidente de EEUU. Además, aún está por ver qué pasará con el mercado de la vivienda del gigante asiático, China, cuyo pinchazo de la burbuja inmobiliaria se ha convertido en una amenaza continua para el mundo.

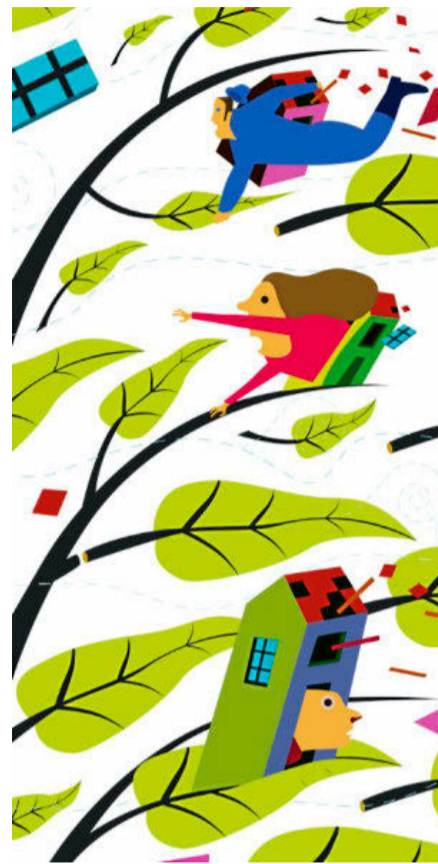
La primera de estas sorpresas ha provocado un aumento de la incertidumbre económica en la zona euro. Una repercusión que probablemente haya influido significativamente en la reciente decisión del Banco Central Europeo (BCE) de prolongar la compra de deuda pública y privada hasta, al menos, diciembre del próximo año 2017. Una decisión que prácticamente garantiza, a finales del próximo ejercicio, un Euribor a un año inferior al 0,5% y un bono a 30 años por debajo del 3,5%, las principales referencias de las hipotecas a tipo variable y fijo, respectivamente.

El *Brexit* tendrá un efecto de doble filo. Por un lado, positivo, porque ayudará a mantener los tipos de interés bajos durante más tiempo en la Eurozona (medida que impulsará el BCE para contrarrestar el posible decrecimiento económico producido por la salida del Reino Unido); y por otro, negativo, ya que se reducirá el número de

compradores británicos de una casa en España. Sobre todo, por el lado de la clase media, que es el perfil de demanda que más peso tiene en el mercado. Principalmente se notará en las costas de Alicante y Málaga. Este tipo de demandante perderá poder adquisitivo tanto por la subida de precios de la vivienda española como por la depreciación de la libra en su país de origen. Además, estos potenciales clientes deberán hacer frente a una mayor incertidumbre en torno a su salario y a su empleo.

No obstante, el *Brexit* atraerá una demanda de vivienda de otro tipo que compensará, en parte, la perdida. Se trata de los extranjeros con residencia en el Reino Unido, básicamente en Londres, y que suelen circular por toda la UE. Este perfil comenzará a adquirir más inmuebles en ciudades como Madrid o Barcelona y muchos, posiblemente, venderán sus propiedades en el territorio británico. Parecido camino seguirán, igualmente, las grandes fortunas, que empezarán a redirigir sus compras del Reino Unido a otros países europeos como España (en concreto, a zonas selectas de Marbella y Mallorca, fundamentalmente) huyendo de las bajadas de precios que se presumen en Londres ante la inseguridad del *Brexit*.

La segunda de las sorpresas internacionales en 2016 ha sido Trump. Si el presidente electo de EEUU cumple su programa electoral comportará a corto plazo un mayor aumento del PIB de EEUU y a medio un mayor déficit público. El primer aspecto ayudará, vía exportaciones, a generar más empleo en España y el segundo provocará, probablemente ya en 2018, un gran aumento del interés de las hipotecas a tipo fijo, por lo que se perderá un importante producto hipotecario que está sirviendo de atractivo



LUIS PAREJO

aliciente para las compras de una casa. Por tanto, una buena noticia para 2017 y una mala para el siguiente año.

Inicialmente, EEUU tirará de las exportaciones a nivel mundial, incluidas las españolas, lo que se traducirá en una mejora económica nacional y, por lo tanto, también del mercado laboral, que impulsará la com-

praventa de viviendas en España. Posteriormente, la subida de los tipos frenará la demanda. ¿Cuál de los dos factores pesará más? A la larga, las hipotecas a tipo fijo no serán competitivas y se estará eliminando un gran argumento para la compra.

Por último, el tercer país que más puede influir sobre el mercado residencial español es China. Si empieza a ir muy mal (incremento del PIB por debajo del 2%), el precio del petróleo caerá mucho, la deflación volverá a ser un peligro y los tipos de interés estarán muy bajos durante mucho tiempo. Si así sucede, recomiendo a los promotores e intermediarios que no se espanten. Al contrario, saquen el cava de la nevera. ¿El motivo? La vivienda volverá a ser un activo refugio.

Ante este riesgo, el Gobierno chino está intentando impulsar la demanda interna a través de un marcado componente hipotecario. En concreto, alienta el gasto de las familias y la inversión de las empresas del sector privado. Las autoridades asiáticas están incentivando a los bancos para que den mucho crédito y evitar así el declive económico por la pérdida de competitividad del país. Estas acciones están conduciendo a China a una situación inconsistente: por un lado, el Ejecutivo chino intenta frenar la burbuja inmobiliaria con medidas restrictivas a la compra y, por otro, aviva el crédito, echando gasolina al sector inmobiliario.

Si finalmente la burbuja inmobiliaria china explota, la economía en China irá muy mal. El principal comprador global de materias primas caerá, la inflación a nivel mundial bajará y los tipos de interés se asentarán en niveles mínimos durante mucho tiempo. ¿Qué efectos tendrá para España? El beneficio de los tipos baratos superará a los inconvenientes que producirá la reducción de las exportaciones a China.

Gonzalo Bernardos es profesor de Economía y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona (UB).

19 VIVIENDAS UNIFAMILIARES  
EN UNA LOCALIZACIÓN EXCLUSIVA

Torrelodones

Desde 520.000 €

[www.fincalasmarias.com](http://www.fincalasmarias.com)

685 200 900

[fincalasmarias@assuma.net](mailto:fincalasmarias@assuma.net)

FINCA  
LAS MARIAS

Ten Brinke  
Group

Comercializa:  
ASSUMA  
A RESOLUTIONS COMPANY