

L'HABITATGE: EL RETORN DE L'INVERSOR NACIONAL

OPINIÓ

Gonzalo BernardosPROFESSOR D'ECONOMIA DE LA UB I DIRECTOR DEL
MÀSTER EN ASSESSORIA, GESTIÓ I PROMOCIÓ
IMMOBILIÀRIA DE LA UB

Durant la llarga crisi immobiliària (2008 - 2014), l'inversor estranger va ser la gran estrella del mercat residencial espanyol. Les vendes a forans i l'augment de les operacions de lloguer van constituir el salvavides que va permetre a nombrosos API salvar-se del naufragi immobiliari. Durant aquest exercici 2015, encara que els anglesos, francesos i alemanys continuaran adquirint habitatges a Espanya a un nivell igual o superior als anys precedents (els russos seran més venedors que compradors), el principal protagonista del mercat d'inversió tindrà nacionalitat espanyola.

Les principals raons de la tornada de l'inversor nacional seran:

a) Un nou cicle alcista. Alguns inversors i molt pocs analistes, entre els quals m'hi trobo jo, creuen que el 2015 constituirà l'inici d'un nou cicle alcista del mercat residencial. Aquest nou cicle tindrà com a base la recuperació de l'economia espanyola, el creixement econòmic, segons els

més optimistes, pot acostar-se al 3% en l'actual exercici. Aquests estimen que l'import de venda de l'habitatge a Espanya seguirà una evolució similar a l'observada als Estats Units, Regne Unit i fins i tot Irlanda i, per tant, al 2016 el preu en el conjunt del país ja augmentarà per sobre del 10%.

b) Abundant crèdit hipotecari. La combinació d'uns tipus d'interès en mínims històrics (l'euribor a un any s'està acostant al 0,2%), una gran quantitat de diners en l'actiu de les entitats (derivat de la compra de deute públic per part del BCE) i la contrastada solvència dels principals bancs del país (han passat amb nota l'últim test d'estrès), faran que el crèdit destinat a l'adquisició d'habitatge augmenti aproximadament un 8% durant l'actual exercici (el 2013 i 14 va baixar un 4, 2%). Les entitats tornaran a basar el seu negoci en la seva gran especialitat: concedir hipoteques.

c) Una gran alternativa d'inversió. En l'actual exercici, les opcions segures d'inversió, com ara la renda fixa a curt termini i els dipòsits, oferiran en la majoria dels casos rendibilitats que no arribaran a l'1%. D'altra banda, el preu dels bons espanyols a 10 anys (renda fixa a llarg termini) està en el seu màxim històric i, per tant, té escàs recorregut a l'alça (el preu i el tipus d'interès van en sentit invers). Finalment, l'IBEX, encara que posseeix una molt bona perspectiva a mitjà termini, pot baixar en una elevada mitjana, si Grècia aca-



El professor d'Economia de la UB
Gonzalo Bernardos.

ba sortint de la zona euro.

Indubtablement, entre aquestes opcions, l'habitatge destaca favorablement. D'una banda, pel comparativament elevat «dividend» que ofereix, ja que continua essent relativament fàcil aconseguir, via

arrendament, una rendibilitat anual del 3,5% i, de l'altra, per l'expectativa d'aconseguir una elevada plusvàlua a mitjà termini. A diferència dels bons a 10 anys, en moltes ubicacions el preu de l'habitatge tocarà en el 2015 el seu valor mínim (el 2014 va baixar a Espanya un 0,3%, segons el Ministeri de Foment) per probablement encadenar successives pujades per sobre de la inflació en els pròxims anys.

Entre els inversors, aquest any hi haurà qui adquireixi suposades gangues en municipis petits, apartaments amb aparentment moltes possibilitats en destinacions turístiques i pisos d'elevat preu, encara que molt més barats que el 2007, molt ben situats a les grans capitals. Ni molt menys tots guanyaran, perquè encara que el mercat anirà molt millor del que ha anat, no tornarà a comportar-se com ho va fer durant els anys de la bombolla immobiliària i, especialment, entre 2004 i 2007.

Per tant, ni allò aparentment car serà necessàriament una mala inversió ni allò summament barat imprescindible una de bona. Els més llestos compraran sòl, ja que el seu preu puja molt més que el de l'habitatge en les etapes d'expansió, a les zones on hi ha un escàs excés d'oferta, és a dir, als barris de classe mitjana - alta i alta de les principals ciutats del país.

En definitiva, l'any 2015 serà el quilòmetre 0 de la nova carretera del mercat residencial. Una via amb corbes i desnivells, però en la que no s'albiren, en l'actualitat, ni esvorancs ni un abrupte final.