

Una burbuja con sólidos cimientos

Los expertos del sector inmobiliario descartan con rotundidad una caída en los precios de la vivienda, aunque esperan que su crecimiento se desacelere en los próximos años

ANA BARANDIARAN/BILBAO

'The Economist' dio la voz de alarma al advertir de la existencia de una burbuja inmobiliaria en varios países europeos. España estaba entre ellos y, además, con una de las profecías más catastróficas: «Los precios de la vivienda están sobrevalorados en un 52% y podrían caer un 30% en cuatro años». No era la primera vez que se alertaba sobre esta amenaza. Es un debate que lleva tiempo abierto. Pero el hecho de que una publicación británica, por muy prestigiosa que sea, se atreva a hacer una afirmación de tal calibre y con tanta rotundidad levantó ampollas en el sector inmobiliario español, que respondió al unísono: «De eso nada». Todos los agentes que intervienen en él -constructores, inmobiliarias, bancos y cajas, e instituciones- descartan un desplome. Sólo habrá una desaceleración, sostienen.

- «La Administración debe promocionar más VPOs»
- «La situación actual es muy diferente a la de 1993»
- «Los tipos de interés no van a registrar una fuerte subida»
- «El precio no bajará y cuanto antes se compre, mejor»

Los expertos en materia de vivienda admiten que se han llevado una sorpresa ante su comportamiento boyante en el primer semestre de este año. Todos los pronósticos apuntaban a una ralentización del crecimiento de los precios, ya que contaban con que el sector se resintiera del bache económico. Pero no. Han registrado un aumento medio del 19% en los últimos doce meses -en ciudades como Bilbao el incremento se eleva al 26%- sin dar señales de agotamiento. Exista o no burbuja, lo cierto es que la hinchazón está alcanzando unas dimensiones escalofriantes. La escalada acumulada entre 1996 y 2002 se eleva al 92%, aunque es todavía menor al 175% contabilizado entre 1985-1991, el anterior 'boom' inmobiliario que se saldó con una crisis que duró hasta 1997.

En ese último 'shock' del mercado de la vivienda los precios apenas cayeron en términos nominales aunque sí crecieron por debajo de la inflación. Y eso que las condiciones económicas eran peores que ahora y los tipos de interés rondaban el 15%. De ahí la confianza en que el 'ladrillo' es una inversión segura.

Que el precio de la vivienda sube sin freno es un hecho indiscutible. El 'quid' de la cuestión radica en averiguar si hay factores sólidos que sostienen ese encarecimiento o, si por el contrario, el globo se ha formado por las expectativas de una revalorización futura. Es necesario, por tanto, un análisis de ese aire que ha inflado la presunta burbuja y todo ello partiendo de la base de que, si el precio sube, es porque existe una demanda que supera con creces la oferta, condicionada por la escasez de suelo.

¿Qué hay detrás de esa demanda? Para empezar, factores demográficos -el ritmo de creación de hogares se ha acelerado por causas como los divorcios y la inmigración hasta rondar los 400.000-500.000 al año- y económicos -la bonanza de los últimos años ha traído consigo incrementos de la renta y el empleo-. Aunque lo que realmente ha proporcionado carburante al motor de la vivienda es la caída de los tipos de interés hasta mínimos históricos. En 1995 rondaban el 10%. Hoy están en el 2%.

Tipos de interés

El problema es que los recortes de los tipos de interés son neutralizados por la escalada del precio de la vivienda. Prueba de ello es que los indicadores de accesibilidad están empeorando. El pago de un préstamo hipotecario requiere ahora el 48% del salario medio español, el peor ratio desde 1993. Las entidades han respondido con un alargamiento de los plazos de amortización hasta los 30 años, con lo que una persona está pagando su casa hasta la edad de jubilación.

También han contribuido factores de tipo transitorio como el 'efecto euro' -el dinero 'negro' que salió al mercado con el cambio de moneda- o el 'efecto refugio' -el estallido de la burbuja bursátil ha desviado la inversión hacia el 'ladrillo'-. Desde 1995, sólo los bonos superan en rentabilidad a la vivienda. En el periodo 1999-2002, ésta ha batido a todos los demás activos.

Tampoco hay que olvidar el factor cultural. España es el país europeo con el porcentaje más bajo de viviendas en alquiler. Sólo el 11% del total.

Partiendo de la premisa de que éstas son las causas del encarecimiento de la vivienda, los expertos consultados detectan dos grandes riesgos que podrían quebrar la línea ascendente de los precios: un parón económico que disparase la tasa de desempleo y una fuerte subida de los tipos de interés. Pero la economía parece haber pasado lo peor y no se espera un incremento en el precio del dinero superior a los dos-tres puntos desde los mínimos actuales. 'The Economist' no piensa así: «Basta un cambio del estado de ánimo para detonar el desplome».

El debate está servido y es lógico que se le dispense tanta atención dado el temor que despierta la posibilidad de una caída en el precio de la vivienda. El estallido de la burbuja bursátil ha hecho daño. Pero el de la burbuja inmobiliaria podría hundir la economía en una profunda crisis.

Desde diciembre, la vivienda se han encarecido un 8,1 por ciento de media

La subida de los pisos se modera, pero sigue superando la inflación

Aunque la mayoría de los expertos ya han comenzado a hablar de moderación en la escalada de precios, la verdad es que, por ahora, los incrementos siguen superando ampliamente al IPC.

Durante el primer semestre de 2003, el precio medio del metro cuadrado en nueva construcción se ha incrementado en las capitales de provincia hasta los 1.802 euros, un 8,1 por ciento por encima del cierre de 2002, según los datos facilitados por Sociedad de Tasación. De mantenerse esa tendencia, estaremos de nuevo ante un encarecimiento de los pisos superior al 10 por ciento en el conjunto del ejercicio. Ese aumento, aunque es levemente inferior al registrado en el último semestre del pasado año —un 9,9 por ciento—, no parece indicativo de un profundo cambio en la evolución de los precios de los pisos en España.

Es previsible, sin embargo, que el coste de las viviendas, aunque siga creciendo, lo haga a un ritmo inferior al actual. El alto nivel alcanzado por los precios, tras más de cinco años con incrementos cercanos e incluso muy superiores al 10 por ciento, ha provocado un importante aumento del esfuerzo que deben soportar las economías familiares para adquirir un vivienda. 'Esperamos que este año los precios suban en torno a dos veces por encima de la inflación prevista. Incrementos superiores serían negativos para el sector, porque podrían provocar una paralización de las ventas', indica José Luis Marcos, consejero delegado de la firma de asesoramiento inmobiliario Roan. 'Además —añade José Luis Marcos—, ya se ha empezado a detectar una demanda insolvente, que tendrá que retrasar la compra'.

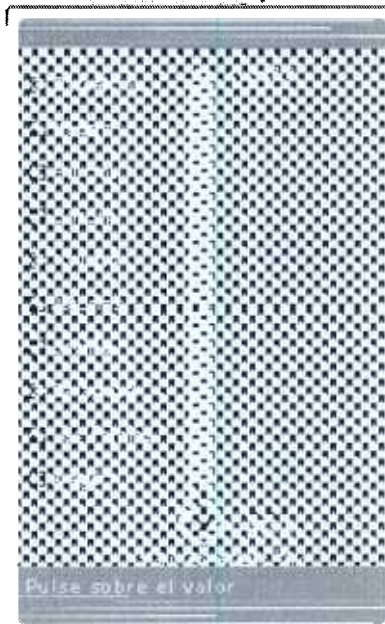
...os precios no van a pinchar

Lo que no parece muy probable es que a corto plazo se vaya a producir un descenso de precios, pese a los augurios realizados recientemente por el semanario británico 'The Economist'. Esta publicación preveía un recorte del 30 por ciento en los precios de la vivienda en España durante los próximos cuatro años. Algo, sin embargo, que, por ahora, descartan los expertos inmobiliarios españoles. La gran mayoría no cree que exista una burbuja a punto de estallar, porque consideran que el aumento de precios es una consecuencia del fuerte incremento de la demanda de primeras viviendas y de viviendas de reposición, más que de la entrada en el mercado de inversores especuladores. Los mayores incrementos semestrales se han producido en las comunidades de Aragón (14,4 por ciento), Asturias (13,2 por ciento), Baleares (13,1 por ciento) y Extremadura (11,2 por ciento). En menor medida ha aumentado el valor del metro cuadrado construido en las comunidades de Murcia (1,9 por ciento), Galicia (3,7 por ciento) y Cantabria (4,9 Por ciento). Los precios más altos, por encima de los 2.000 euros, se han marcado en las ciudades de Barcelona (2.726 euros el metro cuadrado), Madrid (2.644), San Sebastián (2.519), Vitoria (2.371) y Bilbao (2.049 euros el metro cuadrado).

Demanda activa

Frenar la escalada de precios está resultando complicado, debido al gran dinamismo de las ventas. El gran revulsivo del mercado de la vivienda sigue siendo la fortaleza de la demanda. Es probable, además, que ésta se mantenga firme, debido principalmente a la buena situación económica española y a la incertidumbre que aún impera en el resto de alternativas de inversión.

El termómetro de Inmobiliario/Hipotecas



Registro Modificar

Usuario

Clave

?

Alta

Análisis anteriores

La demanda de pisos nuevos se acelera en Madrid 30/06/03

La vivienda situada en la costa de Levante no para de calentarse 16/06/03

El precio de la vivienda usada empieza a tocar techo en Madrid 02/06/03

Cuidado con la inversión en centros y locales comerciales 26/05/03

El precio de alquiler de oficinas sufre un nuevo recorte 19/05/03

Cuidado con la borrasca alemana que azota Baleares 28/04/03

La inversión en la Costa del Sol: aún atractiva, pero con más riesgo 31/03/03

El precio del alquiler de oficinas se enfría en Madrid y Barcelona 03/03/03

La vivienda volverá a subir por encima del 5 por ciento 14/01/03