

¿Hay razones para hablar de una "nueva burbuja" inmobiliaria?



Vicenç Ramón Tur
Consejero delegado y
Partner de la consultora
RtV Grupo Inmobiliario.



"La mayor parte del ajuste de precios puede haberse realizado con una caída acumulada cercana al 30% desde el pico alcanzado en el primer trimestre del 2008, pero no hay evidencia de un repunte significativo ni sostenido, sino mas bien de un crecimiento a saltos e irregular, y que en la parte positiva de crecimiento afecta a las grandes ciudades y a la costa mediterránea por la mayor demanda existente (tanto de comprador nacional como de internacional)."

A pesar de que el sector inmobiliario está experimentando mejoras en muchos ámbitos (crecimiento de precios de venta, reducción del stock acumulado, mejora de su financiación, etc.) debemos descartar por ahora el riesgo de una nueva burbuja inmobiliaria, ya que la coyuntura actual está marcada mas por una estabilización del sector que por una recuperación inmobiliaria significativa. Lo que a nuestro entender está sucediendo en el sector es un retorno a la normalidad tras unos años de bajísima actividad, y que aunque los signos son positivos, estamos muy lejos de una situación de expansión excesiva.

Para sustentar esta tesis podemos destacar los siguientes puntos:

1. La exposición de la Banca al sector inmobiliario es un 40% mas baja que la que tuvo en el momento álgido de la crisis (2006/2007).
2. El ratio de viviendas hipotecadas/ventas es tres veces inferior y ha pasado de estar del entorno de la unidad a encontrarse este año en el 0,34, que equivale a una tercera parte. La conclusión de ello es que buena parte de las transmisiones de viviendas se están haciendo con recursos propios y en muchos casos no son realizadas por hogares para uso propio sino por inversores que los dedicarán a alquiler.
3. La banca presta cuatro veces menos para la adquisición de vivienda que lo que prestó en los años 2005/2006. La realidad es que si bien el sector financiero prestó en julio un 71,4% mas que en 2014, y es un incremento muy importante, si lo comparamos con lo que prestó en el año 2005 ó 2006, el dato actual es entre 3 y 4 veces menor que entonces.

4. En la actualidad se cierran la mitad de las compraventas que se efectuaron en la época de mayor efervescencia del sector: en julio 2015 se cerraron poco más de 67.000 operaciones, una cifra un 10,2% mayor a 2014, pero se está muy lejos de las más de 121.000 de enero de 2007.

5. Respecto del incremento de los precios, hay varios datos oficiales de referencia (emitidos por organismos diversos) y además no coinciden; así como el índice de los Registradores indica un crecimiento del 5,1% en el segundo trimestre de 2015, el del INE muestra una visión mas moderada (del 4,2% a finales de junio) y, en cambio el de los Notarios sigue mostrando caídas, aunque muy moderadas.

Pero, además, las subidas de precios no se reflejan en todo el mercado: las mejoras tienen dos velocidades y en algunas comunidades continua habiendo descensos. De todo ello concluimos que la mayor parte del ajuste de precios puede haberse realizado con una caída acumulada cercana al 30% desde el pico alcanzado en el primer trimestre del 2008, pero no hay evidencia de un repunte significativo ni sostenido, sino mas bien de un crecimiento a saltos e irregular, y que en la parte positiva de crecimiento afecta a las grandes ciudades y a la costa mediterránea por la mayor demanda existente (tanto de comprador nacional como de internacional).

"El mercado inmobiliario ha entrado en fase de estabilización y tiende a una contribución mayor de nuestro sector al crecimiento económico, mas moderada que en los años anteriores a la crisis pero mas acorde con su participación natural en la estructura productiva de nuestro país."

Por tanto, y a modo de conclusión, entendemos que el mercado inmobiliario ha entrado en fase de estabilización y tiende a una contribución mayor de nuestro sector al crecimiento económico, mas moderada que en los años anteriores a la crisis pero mas acorde con su participación natural en la estructura productiva de nuestro país. Un proceso que consideramos que será progresivo por factores como el desapalancamiento de la economía y por una tasa de desempleo aun elevada, que condiciona significativamente el riesgo de crédito.