

Capital / Mi dinero

Cinco pistas clave Así se mide si hay o no burbuja inmobiliaria

Los expertos descartan que se estén repitiendo los errores del pasado

Solo el coste del suelo allí donde es escaso preocupa a medio plazo

RAQUEL DÍAZ GULJARRO
MADRID

Todas aquellas empresas que participan de alguna manera en el mercado inmobiliario insisten en que no puede hablarse de que el sector se aproxime a otra burbuja como la vivida en los primeros años del siglo XXI, pese a que cada mes que pasa se consolida la mejora de esta actividad. Es más, los grandes operadores de este negocio hablan de estabilización antes que de mejora generalizada y recalcan que la bonanza "va por barrios". No obstante, no dejan de admitir que en algunas zonas precios, ventas y producción de casas marcan registros que recuerdan los alcanzados antes de la crisis. Sociedad de Tasación ha señalado los cinco indicadores clave que ayudana a detectar en cada región de España y en cada ciudad si su mercado inmobiliario está próximo o no a vivir otra burbuja inmobiliaria. Son los siguientes:

Hipotecas y ventas

Esta tasadora considera saludable un mercado donde se vendan más casas que hipotecas se firman, no como antes, cuando se firmaban 1,3 millones de préstamos hipotecarios para 900.000 casas vendidas. 2016 cerró con apenas 280.000 hipotecas sobre viviendas para un volumen de compraventas que superó las 400.000. Así, cuando en alguna zona esta correlación sea la contraria, deben saltar las alarmas porque podría significar que la banca ha vuelto a relajar sus criterios para conceder crédito o, aún peor, que hogares y empresas financian de nuevo con estos préstamos bienes que poco tienen que ver con la vivienda.

PIB, afiliación y precios

Desde Sociedad de Tasación recuerdan que en

pleno boom el PIB español crecía a tasas del 3%, el número de afiliados a la Seguridad Social lo hacía a ritmos del 6% y la vivienda se revalorizaba más del 10% cada año. Sin embargo, en la actualidad las tres variables se comportan de manera muy similar. El empleo avanza a tasas de en torno al 3% anual, en línea con lo que hace el producto interior bruto (PIB) y los precios de las casas en promedio. Si bien hay ciudades, y barrios en concreto, donde la escasez de oferta de vivienda adecuada a lo que demanda el mercado está propiciando repuntes puntuales de dos dígitos. En términos generales, lo deseable es, por tanto, que los pisos se revaloricen en torno a lo que aumenta la ocupación y el PIB.

Precios del suelo

Los llamados suelos finalistas, aquellos listos para edificar y que, por tanto, no dependen ya de ninguna de las fases del proceso urbanístico, son los más preciados por los promotores. Por ello, toda compañía que se precie necesita contar con una cartera adecuada de solares para no dejar de construir vivienda allí donde la demanda de casas a estrenar es más fuerte. La mayoría de promotores consultados reconoce tener un nivel de reserva de terrenos adecuado a su actividad de cara a este año y el que viene, pero advierten que a medio plazo es preocupante la situación en las zonas con más actividad: Madrid, Cataluña, País Vasco, Baleares o la Costa del Sol, entre otras.

Las empresas se quejan de que algunos ayuntamientos están paralizando de forma preocupante la concesión de licencias, lo que ralentiza la promoción y puede dar lugar a compras especulativas de terrenos

Mapa del 'Tiempo Urbanístico'

Situación del mercado del suelo en España y alertas urbanísticas



Los expertos explican que el crecimiento es más saludable ahora que las hipotecas no superan a las casas vendidas

por parte de algunas promotoras que quieren asegurarse una cartera de suelo suficiente a futuro.

Tipos hipotecarios

El cuarto indicador que da idea de si el mercado está o no a punto de registrar una nueva burbuja es la relación entre el precio oficial del dinero y los tipos hipotecarios que cobra la banca. En el anterior boom, el precio de las hipotecas se mantuvo demasiado tiempo alarmantemente bajo, lo que propició los excesos de crédito que tan perniciosas consecuencias generaron. Ahora, aunque también bajos, los tipos hipotecarios en mínimos no se mantendrán mucho más tiempo. El consenso del sector apuesta por su inminente encareci-

miento debido a las cláusulas suelo y a la reforma hipotecaria en ciernes.

Alquiler

La crisis ha motivado un auge del alquiler que ha cogido al mercado español, muy arraigado a la propiedad, sin la oferta suficiente para absorber a todos los potenciales inquilinos. Eso explica que las rentas en algunas zonas de las grandes urbes suban significativamente y comprar para alquilar se haya convertido en una de las inversiones más rentables en estos momentos. Por eso, mantener alquileres muy caros es otro factor de riesgo porque su carestía se trasladará al precio de los solares y de éstos a las viviendas, contraviniendo la deseable contención de precios.

Qué se espera del futuro

Los cambios legislativos que se avecinan, como la reforma hipotecaria o el nuevo plan de vivienda marcarán el paso del sector. De hecho, los promotores esperan que las Administraciones pongan coto a los problemas que les acechan. Así, reclaman una regulación urbanística más ágil y transparente y mayor seguridad jurídica para frenar la excesiva judicialización vivida en los últimos años.

Salidas a Bolsa.

Después del reciente debut de Netor Homes en Bolsa, primera salida al parqué en una década de una promotora, los expertos vaticinan una pequeña oleada de esta clase de operaciones a corto plazo.

'Brexit'. Los expertos piden al Gobierno incentivos fiscales para atraer a las empresas que decidan abandonar Londres con motivo de la salida de Reino Unido de la UE. El mercado de la vivienda podría ser uno de los grandes beneficiados de la instalación en España de un buen número de multinacionales.

Demanda estructural. Las proyecciones demográficas y la nueva realidad del mercado laboral sitúan la demanda estructural de viviendas a estrenar en no más de 150.000 casas al año.