

# ECONOMÍA Y NEGOCIOS

## COMERCIO DE ROSAS EN LA UE



## » EUROPA IMPORTA ROSAS

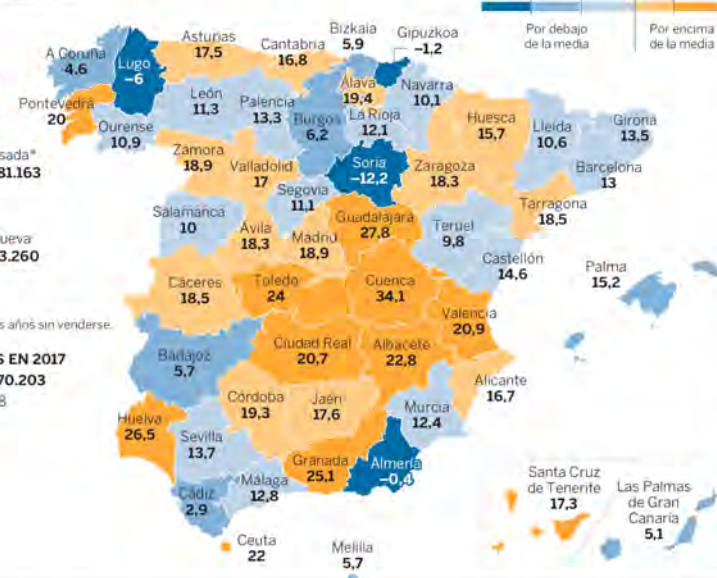
Los países europeos compran más rosas frescas de las que producen. La UE importó este tipo de flores por valor de 624 millones en los 10 primeros meses del año pasado. España compró rosas por valor de 30 millones.

## El mercado de compraventa de vivienda

### EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS



### PORCENTAJE DE VARIACIÓN DE LAS VENTAS 2016/2017



\* Una vivienda nueva se considera usada tras dos años sin venderse.

### LAS 10 PROVINCIAS CON MÁS VENTAS EN 2017

Madrid	70.203
Barcelona	52.558
Alicante	34.659
Málaga	30.064
Valencia	26.717
Baleares	15.917
Sevilla	14.869
Murcia	13.187
Las Palmas	11.830
S. C. de Tenerife	11.080

Fuente: INE.

EL PAÍS

## ANÁLISIS

### Burbujas a pares

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

En los últimos tiempos parece que se ha vuelto a despertar el fantasma de la burbuja inmobiliaria. Aunque muchos indicadores del mercado inmobiliario crecen con rapidez, todavía se encuentran, en términos absolutos, muy por debajo de los valores alcanzados en el pico de la burbuja (transacciones, viviendas iniciadas, aportación del sector de la construcción al PIB, crédito hipotecario...).

Los últimos datos indican que el precio de la vivienda crece al 6,7%, aunque en algunas ciudades alcanza los dos dígitos. No obstante, todavía está un 26% por debajo del máximo de 2007, situándose al nivel de junio de 2004. No es suficiente para justificar la ausencia de una burbuja en formación, o quizás de dimensión menor a la alcanzada en 2007. El mejor indicador de la ausencia de burbuja es otra burbuja de la que se habla mucho recientemente: la mal llamada "burbuja del alquiler".

Desde el punto de vista económico no tiene sentido hablar de burbujas en la rentabilidad de un activo, en este caso la vivienda. De hecho, uno de los indicadores más claros de la burbuja del pasado, además del espectacular crecimiento del crédito, era precisamente la baja rentabilidad del alquiler. En el peor momento llegó a estar debajo del 2%.

¿Por qué alguien querría pagar un precio astronómico por viviendas con una rentabilidad tan baja comparada con otros activos en ese momento? La única explicación era la expectativa de que los precios siguieran subiendo sin límite, y se realizaran ganancias de capital en la venta. ¿Por qué comprar en lugar de alquilar, y poner el dinero en el banco al 5%? Por el temor a que los precios siguieran subiendo y no poder comprar en el futuro.

Al final son estas expectativas irrealistas sobre el crecimiento futuro de los precios las que alimentan las burbujas en presencia de crédito abundante. En estos momentos, con rentabilidades del 5%-6%, los precios de la vivienda están bien justificados por los alquileres. Y la concesión de nuevo crédito hipotecario se ajusta a estándares conservadores de control de riesgos. La reducción de la deuda hipotecaria de las familias ha sido sustancial y el stock de crédito hipotecario sigue cayendo. Habrá que estar atentos pero, por ahora, no hay burbujas en el horizonte inmobiliario.

José García Montalvo es Catedrático de Economía de la UPF.

# La venta de casas sube un 14,6% y se sitúa al mayor nivel desde 2008

CRISTINA DELGADO, Madrid

En 2017 se vendieron en España un total de 464.423 viviendas. Es un 14,6% más que el año anterior y el mayor número total de ventas realizadas desde 2008, justo el año del

reventón del sector inmobiliario, cuando se vendieron 552.000. La cifra del año pasado aún queda lejos de las cerca de 800.000 viviendas que cambiaban de manos en plena fiebre del ladrillo, pero el sector se aleja de

la gran crisis de 2013, cuando el mercado tocó suelo con 312.593 casas al año. El año pasado fue el cuarto consecutivo de recuperación, con la mayor tasa de crecimiento registrada desde antes de la crisis.

La vivienda sigue dando señales de recuperación. La curva es clara: el punto álgido en España se vivió entre 2005 y 2006, en plena burbuja inmobiliaria, con más de 800.000 casas vendidas al año. En 2007 el mercado empezó a dar señales de agotamiento, y la cifra bajó a 775.300 casas. A partir de ahí, el desplome, la crisis financiera, la Gran Recesión. El fondo se tocó en 2013, con 318.830 operaciones. Y a partir de ahí, una escalada lenta que se ha acelerado en los dos últimos años, hasta regresar al pasado ejercicio a cifras que se empiezan a parecer a las de 2008.

La compra de casas cerró 2017 con crecimientos fuertes en todas las comunidades autónomas con respecto a un año antes. Y todos los meses del año se han registrado fuertes subidas, con alzas de más del 20% tres meses, a excepción de abril, en un bache puntual que se vinculó a que en Semana Santa se frenaron los registros.

El sector se mueve, aunque algunos indicadores siguen lejos de la fiebre del ladrillo de

2006. Los precios suben, pero se sitúan por debajo del boom (ahora la hipoteca media ronda los 120.000 euros, frente a los 150.000 que alcanzó en 2007). Y ya no se construyen 800.000 casas al año (en 2017 se solicitaron cerca de 80.000 visados para obra nueva). Esto, sumado a que el stock nuevo acumulado pasa a considerar vivienda usada cuando lleva más de dos años sin vender, hace que el mercado con más salida sea el de segunda mano: el 82% de las casas vendidas eran usadas (381.163, un 15,4% más), mientras que el mercado de vivienda nueva creció un 10,8%, hasta 83.260 viviendas.

¿Estamos ante una nueva burbuja? En el sector se afanan en negarlo, porque los precios no están tan inflados como hace una década, la construcción no se ha desbocado. Los bancos dan crédito, y con intereses bajos gracias al euríbor en mínimos, pero con la renta de las familias mermada y el paro en niveles altos, todavía no hay una fiebre compradora como la del boom. "El hecho de que la obra

## Aumento en todas las comunidades

La venta de casas subió en toda España. Andalucía fue la comunidad donde se vendieron más viviendas, hasta un total de 89.337, un 12,6% más que el año anterior. Le siguieron Cataluña, con 76.369, el 13,6% más (y esto, a pesar de una bajada del 5% registrada en diciembre); y Madrid, donde el mercado subió un 18,9%, hasta 70.203. En todo caso, la comunidad con mayor tasa de crecimiento fue Castilla-La Mancha, con un aumento del 24,7%, con 16.693 viviendas vendidas. En relación con la población, la Comunidad Valenciana fue la que registró mayor número de venta por cada 100.000 habitantes, con 1.753, seguida de Baleares (1.717) y Madrid (1.375).

nueva vuelva a crecer es una señal inequívoca de la buena salud de la que goza el sector, aunque los datos son todavía modestos en las zonas con mayor demanda", señaló ayer Fernando Encinar, del portal inmobiliario Idealista. "El nivel de actividad y de precios ha sido muy intenso este año, pero no hay que olvidar que aún estamos muy lejos de los máximos de 2007", valoró la directora de estudios y asuntos públicos de Fotocasa, Beatriz Toribio. La recuperación es moderada, dice.

¿Y qué pasa con el mercado del alquiler? Es complicado de valorar. Al contrario de lo que ocurre con las compraventas (donde hay datos del Registro de la Propiedad, los notarios y las tasadoras), las estadísticas oficiales en el arrendamiento son escasas. El Instituto Nacional de Estadística señala, dentro del IPC, que el precio del alquiler de vivienda subió el 0,4% de media en 2017 y un 0,9% en diciembre. Sin embargo, según Idealista, la vivienda en alquiler vivió un repunte en España en 2017 del 18,4%.