



Ignacio Ortiz
Director de Research en Activum

La vivienda como refugio, voracidad compradora

La crisis sanitaria que conllevó el consabido virus, lejos de afectar al mercado inmobiliario lo que produjo, en líneas generales, es mayor ahorro en muchas economías domésticas. Parte del mismo se ha dedicado a comprar vivienda ya sea para inversión o por un cambio a un hogar con mejores características. En la actualidad vivimos un momento marcado por la inflación disparada. Ya estaba desbocada antes del inicio de la guerra en Ucrania, pero este luctuoso conflicto ha venido a agravar el incremento de los precios. En cuanto a vivienda se refiere, la subida de muchos materiales que intervienen en la construcción dificulta a la obra nueva en gran medida. Se estima que en los últimos meses se ha producido un incremento aproximado del 20% en estas materias primas.

Los motivos que se encuentran detrás de la compra masiva de viviendas son el todavía acceso a financiación ventajosa y que pronto terminará, el ahorro de las familias, la mayor incertidumbre de otras inversiones, la elevada inflación que motiva la compra para intentar refugiarse de la misma en el ladrillo. Según datos del INE se han comprado 600.000 viviendas entre abril de 2021 y marzo de 2022 -últimos meses contabilizados-. Representa un incremento del 42% respecto del mismo periodo anterior.

La subida del precio del dinero que inició la Reserva Federal de los Estados Unidos el pasado marzo con 0,25 puntos y que continúa con el alza de 0,5 puntos en abril -la mayor en 22 años- afecta lógicamente a Europa. Christine Lagarde, presidenta del Banco Central Europeo, apunta al encarecimiento del dinero para principios de julio. Y al fin de la compra de deuda, tema este último no menor.

Lo anterior va a encarecer el acceso a la financiación. La población lo sabe y apura para comprar casa y conseguir una hipoteca barata a tipo fijo. El pasado año, el 62,9% de las hipotecas sobre viviendas fueron a tipo fijo -frente al 2,9% del año 2003-. Realmente, conseguir una a un tipo que ronda apenas el 1%, dependiendo de las vinculaciones, ha sido una magnífica opción. En el futuro esto no va a ser posible. Hay bancos que están empezando a retirar de su oferta comercial el tipo fijo. Volverá el variable y peores condiciones de acceso al crédito.



Para tomar la temperatura al mercado inmobiliario, en especial a la evolución de la oferta de la segunda mano, los portales especializados son una magnífica herramienta. Los particulares que buscan una vivienda recurren de manera sistemática a ellos y se valen de herramientas como avisos para nuevos anuncios, bajadas de precio, etc. Y saben bien que los pisos que están en precio en zonas demandadas duran apenas horas. Sirva de muestra el hecho de que la oferta de viviendas en venta en idealista en la Comunidad de Madrid se ha reducido en más de 6.000 unidades en los últimos seis meses (actualmente 37.400 en venta). Significa una reducción del 16%. Si nos centramos en el municipio de Madrid y para el mismo periodo, la oferta actual es de 19.950. Han desaparecido más de 3.700 anuncios, hay una oferta un 14% menor en la capital. No cesa el descenso.

Entre abril de 2021 y marzo de 2022, según datos del INE, se han vendido 118.766 viviendas de obra nueva. Representa menos de un 20% del total de transacciones de vivienda. Muy lejos quedan datos como los de 2007, donde las ventas de obra nueva alcanzaron 412.000. Más allá de compararnos con ese año tan singular, lo cierto es que en España se necesita más construcción residencial que la que se está produciendo en estos momentos. Ciudades como Madrid o Barcelona cuentan con una oferta muy reducida que se absorbe muy rápidamente.



■
Los motivos de la compra masiva de viviendas son el todavía acceso a financiación ventajosa y que pronto terminará
 ■

La Capital cuenta con escaso número de promociones, en parte, por el bloqueo urbanístico que se produjo en los denominados Desarrollos del Sureste por la anterior corporación municipal. Se entendió en ese momento que no era necesario avanzar en estos ámbitos -que alojarán decenas de miles de viviendas- pues consideraban que la población no iba a demandarlas, entre otros motivos. Querían, por otra parte, reducir drásticamente el número de viviendas previstas. Nada más lejos de la realidad del mercado presente y futuro. El Desarrollo del Sureste más avanzado y el único que cuenta con oferta de obra nueva, El Cañaveral, avanza en sus aproximados ocho años de historia a magnífico ritmo, con enorme demanda y con un alza muy significativa de los precios. Afortunadamente en la actualidad se han desbloqueado estos ámbitos y varios de ellos se encuentran con capacidad de ofrecer vivienda en un plazo muy breve de tiempo. Y hay otro motivo por el que se debe avanzar y desarrollar suelo que es de gran importancia.

Es la vivienda protegida. Todos estos ámbitos cuentan con, aproximadamente, un 50% de pisos con algún tipo de protección. Esto es fundamental para favorecer el acceso a la vivienda a jóvenes y nuevas familias. Y este es y debe ser un objetivo de primer orden para nuestra sociedad.

Por otro lado, Barcelona, sufre de políticas restrictivas con la vivienda, con imposiciones de vivienda protegida en promociones donde no tiene sentido comercial ni es viable. Hay promotores catalanes de gran prestigio y firme trayectoria que han desembarcado con grandes apuestas en Madrid. Debería hacer pensar a más de uno. Vemos como la política puede afectar ya sea en Madrid, en la Ciudad Condal o en cualquier territorio al desarrollo de vivienda.

Otras capitales de provincia o municipios de cierta entidad, ven como su oferta de obra nueva es escasa o nula. Esto obliga a los compradores a optar por la segunda mano en la mayoría de las ocasiones con las limitaciones que eso conlleva. La subida de tipos, una inflación elevada que no desaparece y un escenario macroeconómico incierto reducen la capacidad de ahorro de las familias. Es previsible que las compraventas se desaceleren y que, de continuar la situación, los precios suban de manera escasa o incluso veamos en el medio plazo correcciones de precio. Eso no quiere decir que comprar una casa sea *más barato* en un horizonte próximo, pues un préstamo más duro complica la ecuación. En cualquier caso, necesitamos más obra nueva que facilite el acceso a la vivienda y el natural crecimiento de los grandes núcleos urbanos.