



LUIS FABRA

DIRECTOR DE LOS TÍTULOS PROPIOS SOBRE MERCADO INMOBILIARIO DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA

«La compraventa de viviendas ha aumentado un 13% en este último año»

Redacción | MONOGRÁFICOS

—¿En qué momento se encuentra el mercado de la vivienda en la comunidad aragonesa?

—El momento es de clara recuperación. Si nos fijamos en las compraventas, que es la variable más importante para conocer el comportamiento del mercado, el último dato de la estadística del Colegio de Registradores refleja que en el último año, al cierre del tercer trimestre, se han registrado 11.520 compraventas de vivienda en la comunidad.

Para que nos hagamos una idea, esto supone un incremento del 13,32% con respecto al año pasado y de un 51% si lo comparamos con los niveles mínimos que se alcanzaron a comienzos del 2014, cuando solo se registraron 7.630 compraventas. Esta subida nos sitúa en cifras muy similares a las alcanzadas en el 2011. Además es un incremento constante, ya que acumulamos 15 trimestres consecutivos creciendo en compraventas, aunque estamos muy lejos del anterior ciclo alcista. En los años 2005 y 2006 se llegaron a registrar más de 25.000 compraventas anuales en Aragón.

Por tanto, nos encontramos ante lo que yo califico como una vuelta a la normalidad, porque tan atípico era vender más de 25.000 viviendas como el estar en poco más de 7.000. Estamos creciendo constantemente, hemos pasado de 7.000 a 11.000 y vamos encauzándonos posiblemente a las 15.000 compraventas a corto plazo.

—¿Cómo se están recuperando la vivienda nueva y usada? ¿Hay diferencias?

—El mercado de vivienda usada ha sido la gran protagonista durante todo este proceso de recuperación. Una de las consecuencias de la crisis inmobiliaria ha sido la desaparición de numerosas empresas de promoción inmobiliaria, con lo cual la vivienda nueva apenas se produjo y lo que se vendía era lo que quedaba pendiente del ciclo anterior, es-

toc de vivienda vacía que se ha ido absorbiendo paulatinamente.

Sin embargo, los dos últimos trimestres y sobre todo el último, reflejan una clara recuperación de la vivienda nueva. En el tercer trimestre se han registrado 549 compraventas de vivienda nueva de las 2.950 que hubo en todo Aragón. Esto supone, ni más ni menos, que un incremento del 43% con respecto al trimestre anterior. En términos anuales, en el último año en vivienda nueva se han registrado 1.960 compraventas, de las 11.520 que comentábamos antes. Estas suponen un incremento del 12,32% en términos anuales. Vemos una clara tendencia a la compraventa de vivienda nueva, que lleva acumulados cuatro trimestres de crecimiento.

Auguro que durante los próximos trimestres la vivienda nueva va a cobrar mayor peso porque, al margen de lo que se percibe en el registro, los datos de visados de obra nueva y licencias de obra son claramente positivos, además de lo que uno puede percibir si se da una vuelta por la ciudad y ve las promociones que hay actualmente en marcha y que están teniendo bastante buena acogida.

—¿Por qué el precio de la vivienda en Aragón no ha aumentado tanto como en otras comunidades?

—Es habitual en mercados con ciclo bajista que primero reaccionen las compraventas y después, año y medio o dos años después, lo haga el precio. El precio en Aragón está mostrando signos de recuperación pero muy asimétricos. Globalmente tenemos un comportamiento positivo, en torno a un 1% anual, pero el gran cambio es que el precio de la vivienda ha dejado de caer, algo que ha ocurrido intensamente en los últimos años. Esto ha dado confianza al demandante, es decir, si una persona cree que el precio va a seguir bajando se espera a que siga bajando para comprar. La reacción de la demanda nos demuestra que la gente cree que el precio ya ha deja-

do de bajar y por eso se han incrementado las ventas. Pero la recuperación es muy tímida a diferencia de otras comunidades autónomas, como Madrid, Baleares, Canarias y las provincias mediterráneas.

La España interior tiene un proceso de recuperación mucho más lento frente a la España costera, donde tiene un peso muy importante la compra de vivienda por parte de extranjeros. Por ejemplo, la provincia de Alicante tiene un 40% de procesos de compraventa de extranjeros; Baleares, algo más del 30%; y la Comunidad Valenciana, del 25%. Casualmente, Aragón es la primera comunidad autónoma que no tiene costa con mayor compra de vivienda por extranjeros —en el último trimestre ha sido del 6,78%— superando incluso a Madrid. Por provincias, en Huesca, el 6,25% de las compraventas han sido por extranjeros; en Teruel hay menos peso, con un 2,54%; y en Zaragoza son el 7,28% de las transacciones.

—¿Cómo está acusando el mercado la pérdida de poder adquisitivo de las clases medias?

—La clase media se ha reducido durante la crisis, creando una estructura social de clase media alta o clase media baja. Quienes pueden comprar vivienda hoy son personas con poder adquisitivo medio alto y, por tanto, lo que se vende fundamentalmente es vivienda de mayor calidad. En consecuencia en las zonas de mayor atractivo, como el centro de la ciudad de Zaragoza, hay una mayor recuperación del precio de la vivienda con respecto a otras zonas con menos atractivo por parte de estos demandantes, que están teniendo un proceso de recuperación más lento.

Lo bueno es que poco a poco observamos que la recuperación del precio de la vivienda abarca más parte del territorio, no solo aragonés sino español. Poco a poco se va recuperando más intensamente el mercado en cuanto a precios desde un punto de vista territorial.



FABIÁN SIMÓN

—¿Cuáles han sido las claves que han motivado la recuperación en el sector inmobiliario?

—La recuperación económica ha sido un factor fundamental, así como la creación de empleo y la recuperación del mercado hipotecario, ya que sin mercado hipotecario no hay compraventa. Afortunadamente, la concesión de créditos bancarios se está incrementando. Las hipotecas son un producto muy atractivo para las entidades financieras, es decir, dar hipotecas a personas con capacidad de pago es una de las mejores opciones que tienen las entidades financieras hoy en día de obtener rentabilidad a través de los recursos que capta la banca.

Eso se está reflejando en que hay un mayor volumen de concesión y en condiciones muy favorables, ya que estamos en unos niveles de tipo de interés históricamente bajos. En Aragón, el tipo de interés hipotecario medio fue del 2,20% en el último trimestre del 2017 y del 2,25% en el último año, que son los más bajos desde que se tienen estadísticas (año 2003).

Si atendemos al porcentaje de salario con respecto a la hipoteca, en Aragón dedicábamos en el último trimestre el 26,18% de un salario bruto al pago de la hipoteca media y el 25,45% en el último año. Tanto la recuperación económica, como la mejora del mercado hipotecario, han sido factores decisivos para esta recuperación.

—¿Por qué cree que esta recuperación es una vuelta a la normalidad y no el inicio de un ciclo alcista? ¿Existe riesgo de que se vuelva a repetir una burbuja inmobiliaria?

—Cuando pasamos de un ciclo bajista a una alcista nadie se fija en un dato muy importante, que es el de la población. En Aragón en 1998, año del anterior ciclo alcista, nos encontramos con un volumen de población de 1.183.000 habitantes, de los cuales el 0,66% eran extranjeros. En el 2009 Aragón tenía una población de 1.326.000 y una tasa de población extranjera del 11,67%. Dentro de muchos otros factores, hubo un incremento de población extranjera de 7.000 a 150.000 habitantes.

Este incremento de población en términos absolutos y de población extranjera con un perfil de edad de búsqueda de empleo, supuso demanda directa para el sector ya fuera vía compra o vía alquiler. En ambos casos, suponía una inyección clara de recursos que entraban al mercado inmobiliario. En cambio, ahora estamos en un momento de estabilidad de población, con 1.317.000 habitantes en la comunidad, lo mismo que el año pasado, con una población extranjera en torno al 10,73%, pero no existe ese *boom* de población que resulta fundamental para entender el anterior ciclo alcista.

Otro factor importante son los salarios, ya que vemos una recuperación del empleo pero los salarios no crecen. La gente puede trabajar e

ESTABILIDAD

«El precio de la vivienda en Aragón se está recuperando con un incremento del 1% anual»

«El tipo de interés hipotecario medio en la comunidad ha sido del 2,25% en el último año»

PREVISIONES

«El nivel de compraventa en la comunidad para el próximo año alcanzará las 15.000 viviendas»

«La vivienda nueva va a ser una de las protagonistas del crecimiento del sector en el 2018»

incorporarse al mercado del alquiler de vivienda, pero no puede optar a la compra o comprar determinadas viviendas. Para volver al ciclo alcista anterior tendría que haber una recuperación del empleo pero también de los salarios, y eso no se está produciendo.

En tercer lugar hay que señalar que hay una recuperación del mercado hipotecario pero con unos fundamentos muy claros: conceder crédito hipotecario con unos niveles de riesgo bajos, es decir, a personas con capacidad de devolución del crédito, que es como se tienen que conceder y sin entrar en una locura en cuanto al riesgo.

Creo que en los próximos años la banca va a seguir concediendo préstamos hipotecarios cuando se cumplan los requisitos para la concesión, no creo que vuelva a haber una burbuja de recursos para la compra de vivienda.

Población, salarios y ausencia de riesgo son tres elementos importantes que permiten explicar que estamos en una vuelta a la normalidad pero no en lo que puede suponer el inicio de un nuevo ciclo como el que vivimos entre 1997 y el 2007, afortunadamente.

—¿Qué importancia tiene el sector inmobiliario hoy en día en la economía aragonesa?

—Lógicamente hay una contribución cada vez mayor del mercado inmobiliario a la economía a medida que se produce esta recuperación en compraventas. El hecho de que se recupere el mercado y en particular el mercado de la vivienda nueva, tiene una contribución al ámbito macroeconómico tanto de incremento del PIB como del empleo.

Hay que tener en cuenta que el sector inmobiliario es un sector generador de empleo. Que se construyan nuevas viviendas supone no solo más gente que trabaja en la construcción sino también en el sector del electrodomésticos, carpintería de aluminio, materiales, etc. Por cada empleo directo en el sector inmobiliario se generan cinco empleos indirectos.

Todo ello tiene un efecto multiplicador muy notable en la actividad económica y en la generación de recursos públicos. Los bienes inmuebles son el elemento que más contribuye a la recaudación impositiva de las administraciones y a dinamizar el sector público. A veces es un sector denostado porque se le asocia a la especulación, pero es un elemento clave en la economía. Cuando el sector inmobiliario va bien o en condiciones de normalidad, la economía va bien y las cuentas públicas van bien. Y cuando el sector tiene un comportamiento de caída, de reducción de peso, la economía se resiente.

—¿Qué lecciones ha aprendido el sector inmobiliario de la crisis y qué cosas no han cambiado?

—El sector financiero ha aprendido bastante porque le han salido caras las prácticas del pasado. Por tan-

to, creo que estamos en unas condiciones más favorables para no repetir errores y conducirnos con racionalidad, por ejemplo, concediendo préstamos hipotecarios a aquellas personas que tengan solvencia actual y futura y sin correr riesgos innecesarios. Para otras situaciones que tienen que estar lógicamente contempladas, está el sector público, que debe garantizar que todo el mundo tenga cubierta una necesidad básica como es la vivienda.

Pero también hay cosas que no han cambiado, por ejemplo, las tasaciones. Seguimos con la misma normativa de tasación que tuvo esa importante influencia en la concesión de hipotecas durante la crisis. La metodología sigue siendo la misma, y esta contempla importantes factores de riesgo. Debería de estudiarse una necesaria modificación para incorporar factores de prudencia en cuanto a los procesos de valoración de los inmuebles a efectos de concesión de créditos hipotecarios, para no encontrarnos ante la posibilidad de fijar valores que inflen los valores de mercado.

Por lo demás, creo que tanto el sistema financiero como los particulares han aprendido mucho. Por fin somos conscientes de que el precio de la vivienda puede bajar. Hasta que no ocurrió lo que ocurrió desde el año 2008 en adelante, todo el mundo pensaba que nunca bajaba; pues ha bajado y mucho, por encima del 30%.

La toma de decisiones tanto por parte del sistema financiero como por parte de los particulares se va a hacer con una mayor prudencia. Aunque veamos crecimientos en algunos parámetros, no es algo que deba asustarnos sino llevarnos a concebir esto como una vuelta a la normalidad.

—¿Es este un buen momento para adquirir una vivienda?

—A nivel de Aragón tenemos todavía muy buenas oportunidades. En las zonas de costa, por ejemplo, hubo buenos momentos hace unos años cuando se produjo el proceso de recuperación. En cambio, en Aragón, estamos en un periodo todavía de estabilización de precios y aunque puede haber determinadas zonas con una mayor recuperación como el centro de Zaragoza o determinadas zonas del Pirineo, donde hay una mayor demanda, con carácter global aún estamos en un buen escenario de posibilidad de compra de una vivienda.

—¿Puede hacernos un pronóstico de la evolución del sector de la vivienda para el 2018?

—Primero, creo que vamos a encauzarnos a un nivel de compraventas en la comunidad autónoma en torno a las 15.000 anuales, los precios de la vivienda posiblemente se sitúen en tasas de crecimiento en torno al 3% y la vivienda nueva va a ser una de las grandes protagonistas en cuanto a la contribución al crecimiento del número de compraventas durante el 2018. ★



Luis Fabra es profesor de la Facultad de Económicas y Empresariales de la UZ.