



Editorial

El alza de precios empieza a pesar sobre el mercado de la vivienda

Los promotores de vivienda nueva han empezado a detectar un significativo parón en la demanda de adquisiciones en los últimos meses que puede estrangular y paralizar algunas de las operaciones en las grandes ciudades y en los puntos más selectos de la costa española. Al contrario que en los años de la burbuja inmobiliaria y financiera, en los que la expectativa de exuberantes subidas automáticas era pretexto suficiente para financiar la compra de suelo y la construcción de las promociones, ahora las cautelas son muy superiores; la banca mide mucho el riesgo, no financia la adquisición de suelo y solo se concentra en el coste de la edificación si existe un volumen de preventas suficiente como para garantizar la conclusión del proyecto. Y esta última de las condiciones está chocando con dificultades por diversos motivos, hasta el punto de que hay promociones inmobiliarias que podrían fracasar antes de los movimientos de tierra. La actividad residencial está, por tanto, en un punto delicado que convendría solventar.

La fuerte subida de los precios de los últimos años, aunque no los ha puesto en los máximos del pasado ciclo (está aún a un nivel un 23% inferior a tales máximos), está generando rechazo tanto por parte de los particulares como de la propia banca, que no puede permitirse financiar operaciones de particulares en las que las cuotas del crédito hipotecario están fuera de la normalidad que exige unos mínimos de solvencia. Además, la rotación de vivienda que está en muy buena parte financiada por la venta de la primera casa y que carece por tanto de problemas de financiación prácticamente ha concluido con los últimos cuatro años de actividad creciente. Y las nuevas bolsas de demanda, concentradas sobre todo en la población joven, no encuentran salida en un mercado caro para las posibilidades económicas de esta franja de población y con escasa oferta en grandes ciudades.

Así las cosas, parece que con solo 16 trimestres consecutivos de alzas en los precios se empieza a agotar el recorrido de la actividad residencial, una vez que existe también saturación de precios y de oferta en el mercado del alquiler, en el que la inversión institucional había encontrado un nicho de rentabilidad en los años pasados. La crisis económica se ha superado, pero no la laboral, tanto por falta de los antiguos niveles de empleo como por el descenso de los niveles retributivos; por tanto, si el valor de los activos inmobiliarios alcanzado en el pasado ciclo se mantiene en sus desorbitadas cotas, convendría repensar actuaciones prolongadas en el tiempo para arreglar el que vuelve a ser el segundo problema de las cohortes más jóvenes, tras las dificultades de empleo estable y razonablemente pagado.