



## Òscar Gorgues

Gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona

En 2019 esperamos que la cifra de viviendas vendidas sea similar o menor a la de 2018. El mercado tiende a estabilizarse después del crecimiento. Es un buen síntoma. Estamos en una zona de confort lejos de la burbuja de 2007

# Mercado inmobiliario e hipotecas en 2020

Cuando llegamos al final del año 2019 podemos hacer una valoración retrospectiva de cómo se ha comportado el mercado inmobiliario durante este ejercicio y atrevernos también a efectuar algunas predicciones acerca de su tendencia futura. Después de la gran crisis inmobiliaria iniciada en 2007, hemos visto como desde 2015 el mercado ha experimentado una fase fuertemente alcista con incrementos anuales en la cifra absoluta de viviendas vendidas. Particularmente, en Catalunya hemos pasado de 45.408 viviendas vendidas en 2013 a las 81.685 de 2018. En 2019 esperamos que la cifra de viviendas vendidas sea similar (o quizá algo menor) a la del año anterior. El mercado tiende a estabilizarse después de un periodo de fuerte crecimiento, lo cual nos parece un buen síntoma. No obstante, estamos lejos de la burbuja de 2007 cuando se vendieron 111.482 viviendas en Catalunya. Así, podemos pensar que nos normalizamos en una zona de confort.

Si analizamos la evolución del mercado por tipología de vivienda vendida, es la de segunda mano la que está liderando la recuperación. En 2007, en Barcelona de las viviendas vendidas un 38,62 por ciento eran de obra nueva y un 61,38 por ciento de segunda mano. En 2019 la segunda mano está

representando el 84,54 por ciento de las ventas y está, además, alcanzando en cifras absolutas el mismo nivel que en 2007. Así pues, se vende menos que en 2007 porque hay una escasa oferta de vivienda de obra nueva y, además, va a ser difícil incrementar la oferta a corto plazo. Esta limitación de la oferta será uno de los principales obstáculos para que el mercado alcance cotas más elevadas en número de operaciones. En esta situación los precios tendrán tendencia ligeramente alcista, puesto que las limitaciones de la oferta frente a una demanda solvente van a consolidar el nivel actual de valor de las viviendas.

No obstante, otros factores no actuarán de forma tan positiva sobre los precios y perderán el efecto dinámico que han ejercido durante los últimos años. Por un lado, los inversores creen que el potencial de revalorización de la vivienda está limitado dado que está llegando al final de su recorrido, lo que les hace ser muy selectivos en sus decisiones. Por otro lado, los tipos de interés ya no experimentarán nuevos descensos así que la dinámica de mercado que aportaba la política monetaria quedará limitada. Cabe preguntarse también si el mercado está saneado desde el punto de vista financiero, la respuesta es sí. Una de las causas fundamentales de la crisis

inmobiliaria fue la burbuja financiera que trajo descensos de los tipos de interés, ampliación de los periodos de amortización y laxitud en la valoración de la solvencia de los prestatarios, a la vez que un fuerte incremento de precios indiscriminado. Indiscriminado en el sentido de que todos los mercados experimentaban fuertes subidas por la creación de una demanda artificial.

Hoy por hoy, estamos lejos de ese escenario. Los bancos aplican una política mucho más prudente en la concesión de crédito y los niveles de financiación actuales son muy inferiores. En 2007, en Catalunya se concedieron en 196.457 hipotecas sobre vivienda, cuando la cifra de viviendas vendidas fue de 111.482. A nivel estatal la situación era similar. Ese escenario era explosivo, hubo un endeudamiento generalizado que acabó con una crisis financiera que estuvo a punto de abocar el país al rescate. En 2018 en Catalunya se concedieron 57.563 hipotecas sobre vivienda frente a las 81.685 compraventas realizadas. Es decir, la ratio fue del 70,5%. Desde otro ángulo, el 29,5 por ciento de las compraventas se realizó sin financiación. Otro dato que apoya nuestra opinión es la del valor medio de las hipotecas concedidas. Si en 2007 en Catalunya el importe de la hipoteca media era de 184.080 euros, en 2018 fue de 144.266 euros.

En resumen, estamos frente a un mercado inmobiliario no solo mucho menos apalancado que en los años de la burbuja, sino que además presenta unos niveles razonables en cuanto a operaciones financiadas y valor medio. No obstante, debemos hacer constar que el mercado residencial de Barcelona y su área metropolitana se está tensionando debido

a la falta de nueva oferta de vivienda asequible. Ante los precios actuales, una parte de la población no dispone de los recursos económicos necesarios para acceder a la vivienda. La inexistencia de una política de suelo efectiva desde los años de la crisis, la falta de coordinación de las administraciones para la gestión de nuevos planeamientos urbanísticos y los escasos recursos públicos destinados a facilitar el acceso a la vivienda está provocando que una parte de la población quede excluida del mercado. Es absolutamente necesario que las administraciones dinamicen el sector del suelo y la vivienda para garantizar que al mercado libre y privado de vivienda actual se le sume nueva oferta, tanto libre como social. De no ser así, el parque actual de viviendas no podrá soportar la presión de la demanda y se producirán tensiones, no solo en precios sino también sociales. En este sentido, ya están actuando movimientos sociales que reclaman el derecho a una vivienda digna.

La cuestión es que, frente a la inactividad de las administraciones públicas, el sector privado se ha convertido en el chivo expiatorio del problema, de forma que los colectivos sociales de defensa del derecho a la vivienda han iniciado un proceso de criminalización de la propiedad que tiene su principal arma en la paralización de los desahucios por falta de pago del alquiler.

En conclusión, el mercado de vivienda presenta a corto plazo un panorama positivo pero preocupa la tensión que con el tiempo puede producirse por la falta de política de vivienda social que dé respuesta a las necesidades habitacionales de la franja de población con menos recursos.

## Òscar Gorgues

Gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona

Ante los precios actuales en Barcelona, una parte de la población no dispone de los medios para acceder a la vivienda. Es absolutamente necesario dinamizar el sector del suelo y garantizar el mercado libre y privado