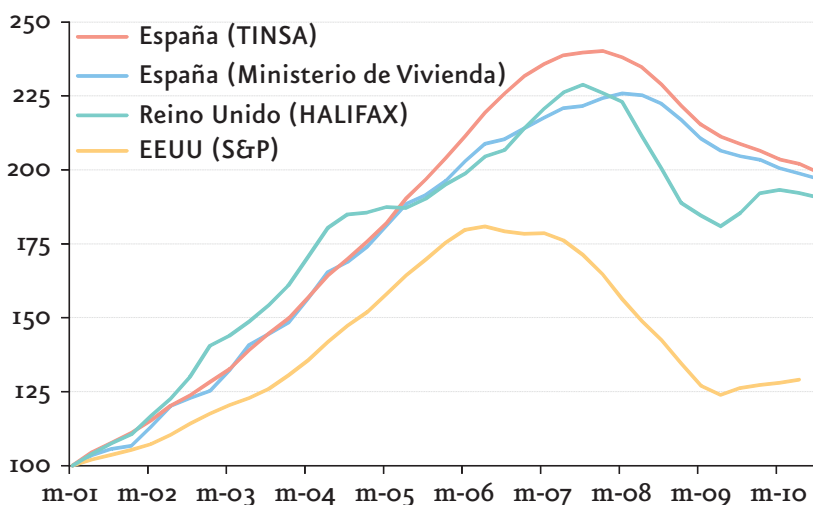


¿«Brotos verdes» en el mercado inmobiliario?

Sara Baliña

Precios de la vivienda

(índice base 100 = marzo 2001)



Fuente: elaboración propia a partir de Ministerio de la Vivienda, TINSA y Ecowin.

Cuando parecía que el mercado inmobiliario no nos iba a deparar grandes sorpresas al menos hasta bien avanzado 2011, los registros de compraventas de viviendas durante los meses estivales han devuelto al centro del debate la discusión sobre qué factores subyacen a la dinámica actual de demanda de vivienda y si lo que a día de hoy se pueden definir como «incipientes brotes verdes» en el mercado residencial van a terminar floreciendo o se van a quedar en un simple espejismo.

La analogía con lo que ocurrió con el consumo de las familias durante el primer semestre de 2010 y lo que están revelando los indicadores más contemporáneos de gasto en los últimos meses podría ser extrapolable al ámbito inmobiliario, otorgando mayor probabilidad al segundo de los escenarios planteados, más teniendo en cuenta parte del carácter transitorio que está mostrando la recuperación de las ventas (subida del IVA, eliminación de la deducción por vivienda a partir de 2011, etc.).

En todo caso, lo que aquí recogemos es la senda de precios inmobiliarios en España durante los últimos años y su comparativa con EEUU y Reino Unido. Aunque con divergencias según el índice empleado, se puede situar hacia finales de 2007 el techo en precios de la vivienda en España y Reino Unido, mientras que en EEUU se alcanzó hacia mediados de 2006. Desde el «pico» de los respectivos ciclos, los precios cayeron en EEUU del orden de un 30%; en Reino Unido, algo más del 20% y, en España, las variaciones oscilan entre un 12 y un 17%, en cualquier caso inferiores a las observadas en las otras dos economías. Durante los primeros meses de 2010, al auspicio de programas de ayuda a la compra, los precios en EEUU y Reino Unido han empezado a repuntar de forma moderada. Agotados los estímulos, el perfil es nuevamente correctivo. En España, por el momento, estamos asistiendo a una contención en su deterioro. ¿Inicio de una senda alcista o nueva recaída finalizados los efectos temporales? ::