

ECONOMÍA

La venta de viviendas sube en 2014 por primera vez en cuatro años

La mejora del crédito y la inversión extranjera llevan a cerrar el ejercicio al alza. De enero a noviembre, el número de operaciones crece un 1,1% frente a 2013

ÁLVARO ROMERO
Madrid

La marcha del mercado inmobiliario en España va de la mano de la crisis desde el estallido de la burbuja del ladrillo a finales de 2007. El mejor ejemplo de ello es que 2014, con el PIB creciendo a un ritmo anual del 2%, se cerrará con el primer aumento en la venta de viviendas en los últimos cuatro años. En este periodo de crisis solo se registró otro repunte anual en 2010, pero fue pasajero, como lo fue entonces la salida de la recesión: el PIB volvió a retroceder en 2011, y el volumen de operaciones siguió a la baja, hasta que al fin reflejó el año pasado.

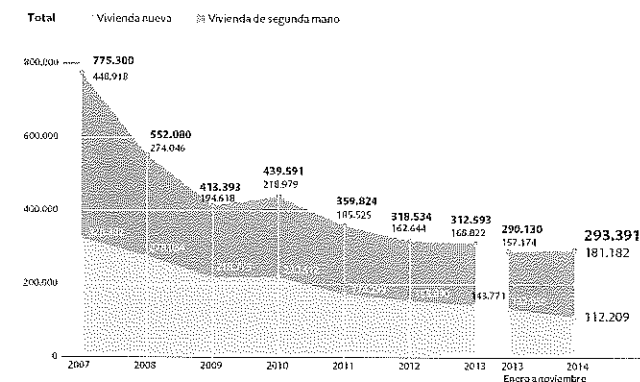
Según los datos que publicó ayer el Instituto Nacional de Estadística, en noviembre se registró la venta de 25.200 casas —la agencia estadística obtiene sus datos de las inscripciones en los registros de la propiedad, con algo de retraso respecto a la fecha real de compraventa—, lo que supone un aumento del 14% con respecto al mismo mes de 2013. De este modo, entre enero y noviembre, se computan ya un 1,1% de operaciones más que en el mismo periodo de 2013. El incremento anual en el conjunto de 2014 puede darse por hecho: basta con que se produzcan al menos 19.202 operaciones en diciembre, una meta superada en todos y cada uno de los meses de la estadística, que dio comienzo en 2007.

Desde que las ventas se desplomaron en 2008, la vivienda ha sufrido caídas anuales consecutivas con la excepción de 2010. Además de la mínima recuperación económica que se apreció aquel año, frustrada conseguida, influyó la fiscalidad. El Gobierno, presidido entonces por el socialista José Luis Rodríguez Zapatero, anunció la eliminación de la deducción por compra de vivienda en el IRPF para las nuevas operaciones a partir de 2011, excepto en el caso de familias con rentas bajas. El anuncio empujó la compra de viviendas en 2010, y la puesta en marcha de la medida tiró en sentido contrario un año más tarde.

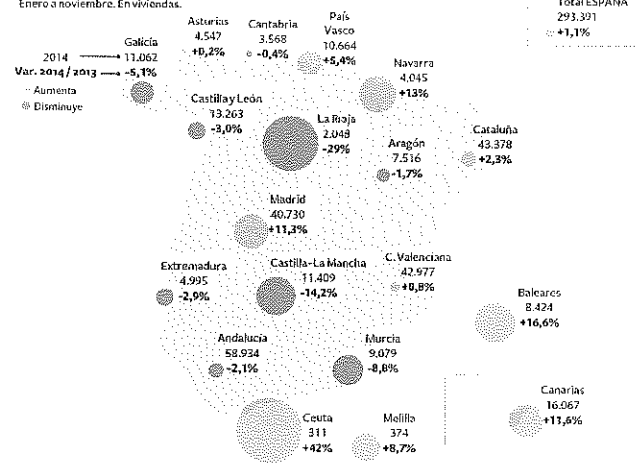
El vaivén fiscal no acabó ahí. El nuevo Gobierno del PP restituyó en 2012 la desgravación íntegra. Pero fue un canto de cisne: entre los nuevos ajustes asumidos por Rajoy tras el rescate europeo a la banca española, se volvió a incluir la eliminación, esta vez sin condiciones, del beneficio fiscal para las nuevas compraventas. Y además se sumó la subida del IVA aplicable a la obra nueva, que pasó del 4% al 10%.

La entrada en vigor de las nuevas medidas fiscales y la segunda recesión en un lustro hicieron de 2013 otro *annus horribilis* para el mercado inmobiliario. 2014 se comprara, por tanto, con un ejercicio muy negativo. Pero también de beneficio de tres factores posi-

La compra de viviendas se recupera



VENTA POR COMUNIDADES



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

vos: el primero es que el crédito hipotecario a los hogares ha vuelto. Además, la incipiente creación de empleo eleva la confianza de las familias en el futuro y les anima o bien a cambiar de casa o a convertirse en propietarios. Y en tercer lugar, está el persistente incremento de la compra de vivienda por inversores extranjeros. Canarias y Baleares, donde pesa mucho este último fenómeno, son junto a Navarra, las comunidades en las que, a falta de un mes por computar, ya se habían vendido más viviendas que en todo 2013.

La evolución de la compraventa durante el recién acabado 2014 arroja otras singularidades. La más destacable es que la recuperación está llegando de la mano de las viviendas de segunda mano, mientras la obra nueva se ha desplomado. De hecho, en noviembre solo se vendieron 7.767 de estos inmuebles, lo que supone la cifra más baja desde que arranca la serie histórica en 2007. Con ello, retroceden un 15,6% en los once primeros meses de 2014. Frente a estas cifras, el número de viviendas de segunda mano que han cambiado de manos en este periodo sube un 15,3%.

Las transacciones de casas de segunda mano animan el mercado

Los expertos creen que "es pronto para hablar de recuperación"

Con vistas al futuro, las perspectivas de los expertos son positivas y apuntan a que la estabilización, término con el que los analistas se sienten más cómodos que con el de recuperación, se consolidó. "Los datos son positivos y pueden suponer buenas perspectivas para 2015", resume Fernando Encinar, jefe de estudios del portal inmobiliario Idealista. "La mala noticia es que aquellos compradores que no cuenten con ahorros relevantes seguirán sin tener acceso a la compra de una vivienda durante este año", advierte.

Manuel Gandarías, director del gabinete de estudios de otra de las webs de referencia del sector: Pisos.com, se muestra prudente: "La recuperación todavía tardará". "Hasta noviembre se ha vendido un 1,1% más de viviendas que en el mismo periodo de 2013. Este crecimiento leve y poco visible es el que debe atar el optimismo reinante a una realidad que se mueve a un ritmo todavía lento, ya que las variables económicas aún están saliendo de su zona más oscura", argumenta.

Desde Fotocasa también apuestan a que el sector está "empezando a recuperar el pulso", si bien "es pronto para hablar de recuperación". "Al mercado inmobiliario aún le acechan algunos riesgos, ya que aunque las compraventas están aumentando ligeramente y los precios frenando su caída, el crédito sigue siendo limitado y la situación del mercado laboral aún es muy complicada", añaden.

La obra nueva cae a mínimos

Una de las peculiaridades de la mejora experimentada por el mercado inmobiliario en los últimos meses es el desplome de las ventas de obra nueva mientras se han disparado las de inmuebles de segunda mano.

Según el INE, las transacciones sobre vivienda usada aumentaron un 40% en noviembre frente al mismo mes de 2013 con un total de 17.433 operaciones firmadas. Frente a este avance, las casas nuevas que han descolgado el cartel de "se vende" caen un 20%, con apenas 7.767 inmuebles. Echando la vista atrás, es la cifra más baja desde que la oficina de estadística empezó a reco-

ger estos datos desde 2007. En lo que va de año, la comparación con igual periodo de 2013 muestra un avance del 15,3% en el primer caso y un descenso del 15,6% en el segundo.

Fernando Encinar, de Idealista, explica esta dispar evolución en que, por un lado, "las viviendas nuevas sin vender con dos años de antigüedad pasan a ser consideradas por el INE de segunda mano", mientras la construcción está teniendo problemas para arrancar. También, porque el "montón de pisos de obra nueva que se ha adjudicado a la banca, principalmente de promotores" aparece a efectos

de la estadística en el apartado de segunda mano. Por último, este segmento del mercado, que acumula tres de cada cuatro transacciones, tiene sus propios motivos para acelerar las ventas. En concreto, el cambio de fiscalidad y la imposición de un gravamen que, aunque ha sido reducido, mermará las plusvalías de quien venda un inmueble anterior a 1994. También, según Manuel Gandarías, de Pisos.com, en que el margen de negociación del precio es mayor.

Las operaciones sobre viviendas protegidas alcanzaron en noviembre las 2.525, con un repunte anual del 38,7%.

