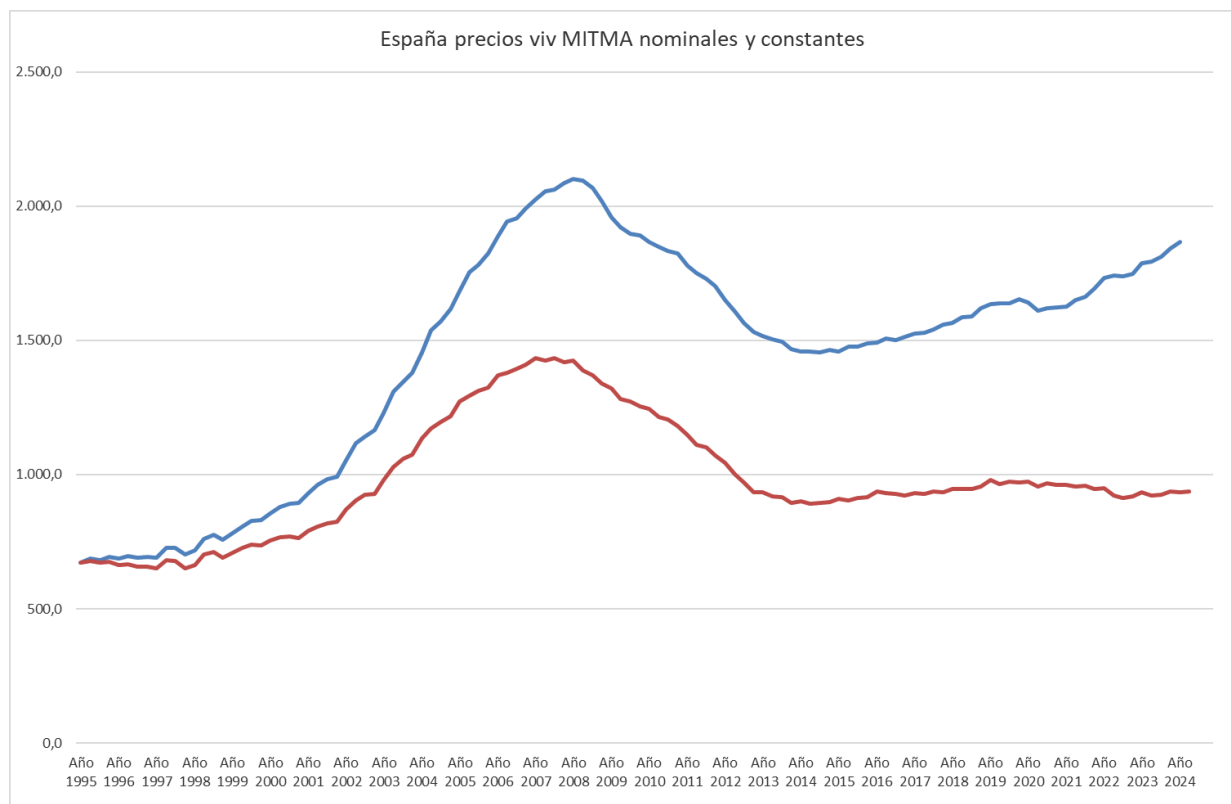


RAZONES POR LAS QUE SEGUIRÁN SUBIENDO LOS PRECIOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS. (octubre de 2024)

El precio medio de la vivienda en España ha subido desde 2014 y ha alcanzado el 89% del precio máximo alcanzado durante el primer trimestre de 2008.

En las provincias de Baleares y Madrid los precios han superado el máximo de 2008 y en Málaga, Canarias, Barcelona y Gipuzkoa está cerca de alcanzarlo.

La sensación de estar repitiendo los años previos a la crisis inmobiliaria es sólo aparente porque comparar los precios nominales de 2008 con los de 2024 no es adecuado, y si comparamos la evolución de los precios en moneda constante los precios están bastante alejados de los de 2008 tal como muestra el gráfico siguiente:



Si comparamos el precio en euros constantes ninguna provincia alcanza los máximos de 2008, es razonable preguntarse si tras 10 años de subidas en precio nominal pueden seguir subiendo los precios de las viviendas y la respuesta es: sí.

Las razones para esta subida provienen del análisis de la oferta y la demanda de viviendas.

La demanda de viviendas sube por el efecto combinado de la creación de familias (por encima de 200.000 al año), la bajada de los tipos de interés que abarata la cuota a pagar por la hipoteca y la subida de las rentas por familia por la combinación de un incremento del empleo y de los salarios.

Del análisis de las ofertas en los portales inmobiliarios se deduce que la oferta de viviendas usadas está disminuyendo y, por otro lado, el número de viviendas nuevas que llegan al mercado no cubre ni la mitad del número de nuevas familias.

Si la demanda aumenta y la oferta disminuye los precios subirán.

Nuestra predicción es que los precios medios de las viviendas en España subirán por encima del IPC, al menos durante cuatro años.

Hemos estimado cuatro años porque la única forma razonable de que los precios no suban sería aumentar la oferta de viviendas y esto sólo puede lograrse aumentando el número de viviendas construidas por año para situarlo en el entorno de las trescientas mil viviendas anuales frente a las aproximadamente 110.000 viviendas por año actuales.

La falta de capacidad del sector de la construcción para construir 300.000 viviendas al año es evidente y no se puede improvisar una solución instantánea.

Primero habría que poner los fundamentos para dotar de capacidad al sector (mediante la formación de nuevos obreros de la construcción y/o desarrollando la prefabricación de viviendas).

Tanto la formación como el desarrollo de una industria de prefabricación de tamaño adecuado llevarán, en el mejor de los casos, dos o tres años si comenzamos hoy decididamente a hacerlo.

La media de duración de una construcción tradicional es de dos años (a sumar al periodo de formación o de desarrollo de la prefabricación) y si avanzamos en la prefabricación podríamos acortar el proceso, pero parece imposible poner en el mercado suficientes viviendas como para equilibrar oferta y demanda y parar la subida de precios antes de cuatro años (y es probable que el equilibrio tarde más de cuatro años en lograrse).

Conclusiones.

En la situación descrita, los precios subirán si no se producen acontecimientos no deseables que disminuyan la capacidad de compra de las familias y lo harán hasta que se pongan en el mercado suficientes viviendas nuevas para hacer frente a la demanda.

Es improbable que haya suficiente número de viviendas nuevas puestas a disposición del mercado antes de cuatro años, por lo que nuestra predicción es que los precios de las viviendas seguirán subiendo por encima del IPC durante, al menos, cuatro años.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.