

Pisos y turismo: ¿hacia una nueva burbuja?

En España se empiezan a dar movimientos especulativos en el mercado inmobiliario vinculados al fuerte incremento de los alquileres en determinadas zonas de algunas ciudades, consecuencia del crecimiento de la demanda de servicios de vivienda para usos turísticos. Es el mercado del alquiler el que está engordando los precios de un bien de primera necesidad vinculado a un derecho reconocido.



RICARD CUGAT

manda de servicios de vivienda para usos turísticos. Este fenómeno, que empieza por las áreas turísticas, se extiende posteriormente, con cierta rapidez y por factores inerciales, a otras zonas y ciudades.

En Barcelona, el precio del alquiler durante el 2016 aumentó el 16,5%, consolidándose así como la capital española más cara (17,9 euros el metro cuadrado), seguida de Madrid (14,4 euros) y San Sebastián (13,6 euros). En la parte opuesta de la tabla encontramos a Lugo (4,1 euros por metro cuadrado), Ourense y Ávila (4,3 euros en ambos casos), como las capitales más económicas.

Rentabilizar la inversión

Es este escenario en el mercado de alquileres lo que engorda los precios de venta mencionados anteriormente. Porque si bien es cierto que no parece que el actual incremento de precios esté vinculado a un excesivo crecimiento del crédito (de hecho, a lo largo de los últimos años, las empresas y familias han seguido un claro proceso de desendeudamiento, logrando reducir en una cuarta parte su deuda desde los niveles máximos alcanzados al comienzo de la crisis) y que a pesar de mantenernos en un entorno de bajos tipos de interés oficiales, las entidades financieras han endurecido sensiblemente sus *red lines* a la hora de conceder nuevos créditos con garantía hipotecaria, la emergencia de los pisos turísticos ha derivado en que los bancos estén cada vez más incitando a la adquisición de inmuebles para ser alquilados como pisos para albergar turistas y de esta manera rentabilizar el dinero invertido en la compra del inmueble. Se está instalando en el sector pues, nuevamente, una dinámica de fuerte actividad de compra y venta de inmuebles, aunque por el momento se busca la rentabilidad en el aumento de los precios de los alquileres y no tanto en la revalorización rápida del propio activo adquirido.

Recientemente han aparecido diversos estudios e informes anunciando el peligro de que se estén gestando nuevas burbujas en el mercado inmobiliario. Entre ellos destacan el del FMI exponiendo el temor a que estemos frente a una nueva burbuja de precios en el sector inmobiliario a nivel mundial y el del Banco Central Europeo (BCE), el cual alerta del peligro de que se estén creando burbujas en los mercados inmobiliarios de ocho países europeos, Bélgica, Austria, Dinamarca, Finlandia, Luxemburgo, Holanda, Suecia y el Reino Unido.

Aunque ninguno de los dos estudios cita explícitamente a España, los precios de los inmuebles, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) subieron el 4,5% el año 2016, después de años de bajadas y sensiblemente por encima del 1,6% en que lo hicieron los precios globales.

Por comunidades autónomas, la situación es diversa. En la Comunidad de Madrid, la vivienda se encareció el 9% y en Catalunya, el 7,4%, mientras que en La Rioja fue del 0,3% y en Murcia del 0,7%. Y aun son más visibles las diferencias si nos centramos en las ciudades. Los precios en Barcelona han aumentado desde su suelo de caída en el 2013, y según la sociedad tasadora Tinsa, el 29,65%, en Madrid el 15,80% y en San Sebastián el 15,58%. Frente a estos incrementos, en otras capitales de provincia los precios han seguido bajando (Zamora) o prácticamente no han tenido variación (Ciudad Real, Guadalajara, Palencia, Teruel,...).

¿Ante esta evolución de los precios, podemos hablar de presencia de burbuja en el mercado in-

mobiliario? Para que se pueda hablar de burbuja hace falta que se den algunas características, las principales de las cuales son: (a) que por elevados que sean los precios del activo que se vaya adquirir (inmuebles en el caso que nos ocupa), los compradores piensan que sus futuros valores los compensarán sobradamente; (b) y como consecuencia de lo anterior, que existan comportamientos especulativos, es decir, búsqueda de rendimientos elevados y rápidos derivados de la compra-venta del activo, operaciones que a menudo requieren de apalancamiento.

En Barcelona el precio del alquiler creció el año pasado el 16,5%, consolidándose de esta forma como la capital española más cara: 17,9 euros el metro cuadrado

Por lo tanto, para confirmar si estamos frente a una nueva burbuja en el mercado inmobiliario debemos confirmar la presencia de estos dos elementos. Y las señales que recibimos en este sentido, teniendo en cuenta donde se dan los principales incrementos de precios, nos ponen de manifiesto que empieza a haber movimientos especulativos, los cuales se vinculan al importante aumento del precio de los alquileres en determinadas zonas de algunas ciudades, derivado del aumento de la de-

Pero más allá de si nos encontramos o no frente a una nueva burbuja inmobiliaria, sin duda la dinámica actual del mercado inmobiliario conlleva problemas parecidos a si la hubiera, entre otros el encarecimiento de un bien de primera necesidad vinculado a un derecho legalmente reconocido y el efecto expulsión que se genera en las zonas con mayores aumentos de precios, de los residentes habituales que se ven obligados a desplazarse hacia zonas con precios inferiores.

Albert
PUIG



Director del Máster
Universitario en Análisis
del Entorno Económico
de la Universitat Oberta
de Catalunya.

Licenciado en Ciencias
Económicas y Empresariales
or la UB y doctor en Economía
por la misma universidad.