

OPINIÓN

Fernando CondeFundador de la consultora
inmobiliaria Newland

La burbuja y el embolsamiento

En los últimos años, se habla mucho del mercado inmobiliario, pero, ¿qué es realmente? Para centrarlo un poco vamos a resumirlos en dos: el residencial y el sujeto a actividad económica.

El de la actividad económica sigue creciendo a ritmos superiores que los años anteriores. Es decir, las empresas siguen creciendo, contratando metros cuadrados de oficinas, almacenes, centros comerciales, clínicas privadas, más hoteles, etcétera. Todo este motor funciona bien.

Sin embargo, la globalización abre cantidad de oportunidades, aunque hay variables que se escapan a nuestro control. Me refiero al tipo de cambio entre el euro y el dólar, a los tipos de interés y al precio del petróleo. Esas variables afectan mucho a la competitividad de todas las empresas y al bolsillo de los particulares. Todas ellas, más las medidas que puedan tomar los empresarios (buscar la excelencia) y gobernantes (básicamente, fiscales o laborales) llevan al final a la variable que a todos nos afecta más directamente: el empleo. Ésta es la variable fundamental. Cuando este conjunto se modifica, el precio del petróleo sube, el precio del dinero se dobla en 18 meses..., todo el sistema económico se tensiona, los bancos ven riesgos y endurecen su política crediticia.

"Las familias deben analizar cuál es su situación económica y laboral"



En el mercado de la vivienda, llevamos diez años con subidas de precios, cuatro años con un política crediticia expansiva, una nueva población de inmigrantes con necesidad de vivienda y un aumento del nivel de vida que nos han permitido a los españoles *resituarnos*. Pero, ahora, la cosa cambia: muchos ya están *resituados*, por lo que la demanda sigue existiendo, pero no hay la presión de antes; el dinero está más caro, los bancos son más exigentes y existe la sensación de que los precios bajarán.

Además, la decisión de comprar un piso es aplazable. Todo cuadra. Sin embargo, hay que recordar que durante la democracia ya hemos pasado por dos situaciones similares y las grandes promotoras nunca bajaron los precios. ¿Y entonces, qué? Existen dos soluciones. Por un lado, las familias tienen que analizar conscientemente cuál es su situación económica, patrimonial y laboral, y tomar su decisión. Se trata de una inversión para toda la vida y un 5%, más o menos, no la hará mejor ni peor. El precio del dinero debe analizarse, pero tampoco obsesionarnos. Durante toda esa vida variará continuamente. Lo contraproducente sería aplazar la decisión esperando a que caigan los precios, a que el Banco Central Europeo baje medio punto el precio del dinero y ese embolsamiento de demanda salga repentinamente al mercado (igual que repentinamente ha desaparecido) y volver a una situación irracional.

Por otro lado, está el mercado de alquiler. Es tan bueno como otro cualquiera y, además, más flexible. El Estado está apoyando esa solución, y las inmobiliarias van a apostar cada vez más por ella. España es el único país con superávit del PIB, una renta per capita de 33.000 dólares, pensiones, sanidad pública, empleo. Felicitemonos todos y no entremos en catastrofismos.