



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

Impacto de la situación económica en el mercado inmobiliario.

La burbuja del alquiler

Autor:

Ángel Blesa Yanguas

Directoras:

M^a Asunción Beamonte San Agustín y Pilar Gargallo Valero

Facultad de Economía y Empresa. Universidad de Zaragoza

2020

Resumen

La etiqueta internacional que se ha colgado sobre nuestro país "Spain is different", encaja muy bien en nuestro sector inmobiliario.

Los últimos años hemos tenido que experimentar las duras repercusiones de la última etapa de expansión inmobiliaria, en la que mucha gente perdió tanto sus hogares como sus empleos y todo ello gracias a un mismo elemento, la especulación.

Además, si algo caracteriza al ser humano es su capacidad para volver a "tropezar sobre la misma piedra" y ya comienza a verse muy de lejos esos años de recesión.

Este trabajo, analiza cuales han sido las causas que llevaron a España a su boom urbanístico y a su posterior declive y cuál es el panorama que encontramos tras una severa crisis del sector.

El objetivo principal es analizar si la historia se repite, pero esta vez con el alquiler. Poder responder con evidencias a si los precios están subiendo racionalmente o volvemos a caer en la especulación y solo es el principio del segundo tropiezo.

Palabras clave: Sector inmobiliario, alquiler, precio por metro cuadrado, esfuerzo familiar, boom inmobiliario y especulación

Abstract

The international label that has been hung over in our country "Spain is different", fits very well in our real estate.

In recent years we have had to suffer the harsh repercussions of the last stage of real estate expansion, in which many people lost both their homes and their jobs, and all thanks to the same element, speculation.

Moreover, if something characterizes the human being is his ability to "stumble over the same stone" again and already begins to see those years of recession far away.

This work is analyze the causes that led Spain to its urban boom and subsequent decline and what is the outlook after a severe crisis in the sector.

The main objective is to analyze if history repeats itself, but this time with the rent. To be able to respond with evidence to whether prices are rising rationally or we fall back into speculation and this is only the beginning of the second stumbling block.

Keywords: Real estate, Rent, Price per square meter, family effort, real estate boom and speculat

INDICE DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	6
2.	HISTORIA ECONÓMICA ESPAÑOLA RECIENTE	7
2.1	AÑOS PREVIOS A LA BURBUJA INMOBILIARIA: LA EXPANSION ESPAÑOLA EN EUROPA (AÑOS 50-AÑOS 2000)	7
	<i>Fuente: Elaboración propia (Datos CATASTRO)</i>	8
	<i>Fuente: Elaboración propia (Datos CATASTRO)</i>	9
2.2	EXPANSIÓN ECONÓMICA Y BURBUJA INMOBILIARIA	10
2.3	EL “BOOM” INMOBILIARIO.....	12
2.4	ECONOMÍA DE CRISIS Y RECUPERACIÓN.....	14
3.	EL NUEVO SECTOR INMOBILIARIO POST-CRISIS.....	17
3.1	EL SECTOR INMOBILIARIO EN EL 2020 Y LA CRISIS DEL COVID-19	19
4.	EL SECTOR INMOBILIARIO: EL ALQUILER.....	22
4.1	POSICIÓN DEL ALQUILER RESPECTO A EUROPA.....	23
4.2	ESFUERZO FAMILIAR	24
4.3	EL PERFIL DEL ALQUILER.....	25
4.4	EL CASO DEL ALQUILER TURISTICO	26
5.	LA BURBUJA DEL ALQUILER.....	27
6.	CONCLUSIONES	32
7.	BIBLIOGRAFÍA.....	33
8.	WEBGRAFÍA	34

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Evolución Tipos de Interés de los préstamos Hipotecarios 1993-1999	10
Ilustración 2. Evolución Tipo hipotecario 1995-2008.....	11
Ilustración 3. Evolución transacciones inmobiliarias 2004-2019	12
Ilustración 4. Evolución paro español 2007-2020	14
Ilustración 5. Evolución del trabajo temporal (2007-2020)	15
Ilustración 6. Empresas de nueva creación 2007-2019.....	16
Ilustración 7. Evolución tipos de interés 2011-2020 (estimación	16
Ilustración 8. Evolución precios metro cuadrado	18
Ilustración 9. Número de transacciones de Compra-Venta de Viviendas.....	18
Ilustración 10. Proporción población en alquiler respecto a la UE	23
Ilustración 11. Evolución del precio por metro cuadrado en España entre el 2006-2020.....	27
Ilustración 12. Evolución del precio de alquiler por metro cuadrado en España entre 2007-2020	28
Ilustración 13. Evolución precio del metro cuadrado en España por Provincias 2008-2020.....	29
Ilustración 14. Evolución precio de alquiler del metro cuadrado en España por Provincias 2008-2020.....	30

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Precio Vivienda en España 1986-1994	8
Tabla 2. Esfuerzo familiar en Porcentaje 1982-1993 (Con y Sin bonificaciones fiscales)	9
Tabla 3. Número de hipotecas concedidas y evolución demográfica por nacionalidad 2003-2011.....	10
Tabla 4. Stock Vivienda Nueva sin vender	19

1. INTRODUCCIÓN

Tal y como expresa el libro de William J. Bernstein (2002), “Los cuatro pilares de la inversión: Fundamentos para construir una cartera ganadora”, ninguna cartera de inversión es fruto del azar, sino que se apoyan sobre lo que él definió como “pilares”, los cuales permiten explicar las razones que motivan dicha inversión.

El primer pilar que analizaremos es la “Historia”, ya que, conocer el camino y lo que hemos recorrido, puede evitarnos volver a cometer los errores del pasado.

Además, observar el comportamiento de las generaciones pasadas, puede ayudar a darnos cuenta si estamos cometiendo sus mismos errores.

El segundo pilar es la “Teoría”, en este caso estudiaremos el comportamiento del mercado inmobiliario tanto de las compra-venta como del alquiler, ya que antes de poder resolver un problema hay que entenderlo.

Según Bernstein (2002), todas las inversiones tienen unos rasgos comunes, los cuatro pilares mencionados anteriormente, en el caso del sector inmobiliario los dos últimos, pueden agruparse (“Psicología y Negocios”) en el mismo punto. Por tanto, el tercer y último pilar es la propia inversión, es decir, interesa conocer cómo están evolucionando los activos del mercado para poder describir una tendencia de los mismos.

Un estudio detallado de todas estas cuestiones nos permitirá hablar racionalmente de la situación del mercado inmobiliario del alquiler y contestar a la pregunta: “¿Existe una burbuja inmobiliaria en el alquiler?”

La dificultad que nos vamos a encontrar a lo largo del análisis, va a ser la fuente que proporciona los datos del alquiler, porque incluso los informes publicados por los organismos públicos, utilizan los datos de las mayores plataformas de alquiler utilizadas en el país, las cuales pueden incluir sesgos de información.

La principal herramienta de información utilizada, ha sido el mayor portal de búsqueda web de vivienda, “IDEALISTA”, el cual fue pionero en el sector de la búsqueda online de vivienda y recientemente adquirido por un grupo de inversión sueco EQT por 1321 millones de Euros.

2. HISTORIA ECONÓMICA ESPAÑOLA RECIENTE

El sector de la construcción en España ha sido tradicionalmente la industria representativa del país¹, en cada una de sus épocas de esplendor económico. Si bien es cierto que la mayoría de las sociedades, en época de bonanza económica, dedican una buena parte de sus recursos a este sector, en el caso español se ve intensificado.

2.1 AÑOS PREVIOS A LA BURBUJA INMOBILIARIA: LA EXPANSION ESPAÑOLA EN EUROPA (AÑOS 50-AÑOS 2000)

El desarrollo del sector inmobiliario, tal y como lo conocemos en la actualidad, comenzó entre los años 50-60, años en los que se produce una fuerte renovación de las políticas de vivienda y urbanismo², que afectaron tanto a zonas costeras como a zonas del interior y que serían el preludio de la gran expansión urbanística que sufriría el país en los años siguientes.

La época de esplendor del sector urbanístico español comenzó en los años 70-80, coincidiendo con un crecimiento demográfico importante y un incremento de los movimientos poblacionales desde las zonas rurales hacia las ciudades. En el ámbito político, España iniciaba una nueva etapa, tras el régimen franquista, con la transición y la restauración de la democracia en nuestro país.

Durante los años 80-90, España se ve remolcada por la potencia económica de Europa, al entrar en las Comunidades Europeas en 1986 y su adhesión a la Unión económica y monetaria de 1999, esta apertura trajo consigo (gracias a las políticas fiscales), una mejora de la economía del bienestar, con una notable mejora de las condiciones laborales, lo que propició un marco de confianza idóneo tanto para los españoles como para los extranjeros que invertían en nuestro país.

La apertura hacia Europa, no solo fue económica, sino también demográfica, ya que, durante los años Franquistas, la política exterior sufrió severas restricciones, las cuales quedaron derogadas tras la reimplantación de la democracia.

Este desarrollo del sector urbanístico, vino de la mano de una amplia política estatal de suelo y ordenación urbana, por lo que tuvieron lugar muchas recalificaciones que aumentaron considerablemente las opciones urbanísticas.

Durante estos años, la política urbanística cayó en manos de los ayuntamientos, lo cuales tuvieron amplios incentivos para llevar a cabo proyectos con los promotores inmobiliarios, recibiendo amplias plusvalías de su actividad debido al efecto de subida de los precios de la vivienda y del suelo respectivamente.

Todas estas políticas situaron en el centro de la apertura económica española a la industria inmobiliaria, lo que provocó que los principales indicadores del sector se incrementasen notablemente. Este hecho pudo ser una primera señal de alerta ignorada sobre lo que iba a acontecer en los años venideros, una crisis inmobiliaria.

¹ La formación bruta de capital fijo, llegó a representar 22,4 % del PIB

² "Ley de Régimen del Suelo y ordenación urbana"

Comunidades Autónomas	1986	1991	1994
<i>Andalucía</i>	100	207	218
<i>Aragón</i>	100	175	252
<i>Asturias</i>	100	289	206
<i>Baleares</i>	100	151	170
<i>Canarias</i>	100	168	197
<i>Cantabria</i>	100	266	308
<i>Castilla-La Mancha</i>	100	195	248
<i>Castilla León</i>	100	229	262
<i>Cataluña</i>	100	225	227
<i>Extremadura</i>	100	244	294
<i>Galicia</i>	100	155	171
<i>Madrid</i>	100	243	269
<i>Murcia</i>	100	275	312
<i>Navarra</i>	100	217	246
<i>País vasco</i>	100	217	265
<i>La Rioja</i>	100	222	224
<i>Valencia</i>	100	231	227
MEDIA NACIONAL	100	224	226

Tabla 1: Precio Vivienda en España 1986-1994

Fuente: Elaboración propia (Datos CATASTRO)

Como puede observarse en la Tabla 1, entre 1982-1994 en España se dibujó una primera burbuja inmobiliaria. En apenas 10 años los precios de la vivienda (medidos a partir del precio medio de financiación de una vivienda)

Si analizamos esta evolución por comunidades autónomas (ver Tabla 1), la mayoría de ellas, en menos de 10 años duplican el precio de sus viviendas, siendo Extremadura, Murcia y Cantabria las más afectadas por la subida en términos porcentuales.

El caso de Aragón en la primera mitad del análisis (1986-1991), los precios de la vivienda se encuentran por debajo de la media española, llegando casi a duplicarse en 5 años, no obstante, analizando la evolución entre 1986 y 1994, Aragón llega a superar la media española.

ESFUERZO EN % SOBRE LA RENTA FAMILIAR

	Sin bonificaciones fiscales	Con bonificaciones fiscales
1982	60,3	48,6
1983	58,3	45,9
1984	49,5	37,8
1985	49,7	38,6
1986	45,6	35,3
1987	50,6	38,2
1988	55,8	42,1
1989	66	51,5
1990	71,6	58,4
1991	71,5	59,2
1992	61,9	50,4
1993	57,4	46,4

Tabla 2. Esfuerzo familiar en Porcentaje 1982-1993 (Con y Sin bonificaciones fiscales)

Fuente: Elaboración propia (Datos CATASTRO)

La Tabla 2 demuestra El esfuerzo financiero que una familia española debía realizar para comprar una vivienda, claro reflejo de su endeudamiento y su capacidad de maniobra, llegó a alcanzar el 71,6% en los 90, aunque las bonificaciones fiscales de la época rebajaban esta cifra hasta el 50 % Si bien es cierto que la renta disponible de las familias también se vio incrementada en más de un 142%³, la relación ingreso precio también mantuvo una tónica ascendente.

Esta época de crecimiento, remolcada por Europa, escondía una de las causas clave que transformó el panorama urbanístico español de un bien de consumo a un bien de inversión y especulación, ya que la nueva política monetaria europea distaba mucho de las medidas conservadoras adoptadas por España en esa época. Medidas, que, junto al atractivo de los precios españoles frente a los europeos, atrajo la mirada tanto de inversores nacionales como extranjeros.

³Datos Catastro, <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct22/art7.pdf>; Cuadro 7, página 9

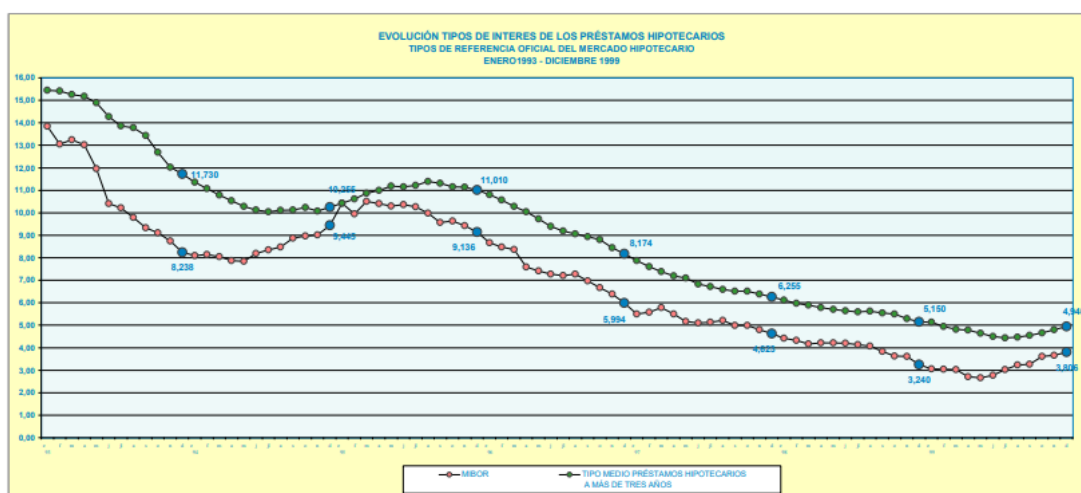


Ilustración 1. Evolución Tipos de Interés de los préstamos Hipotecarios 1993-1999

Fuente: Dirección General de Arquitectura (CMA)

La Ilustración 1 muestra como esta política expansiva europea supuso una bajada de los tipos de interés, lo que en el ámbito inmobiliario se tradujo en mayor facilidad para acceder a préstamos e hipotecas, ya que se pasó de un tipo próximo al 16% a un 4,94%, en apenas seis años. Este hecho incentivó en gran medida la compra inmobiliaria, desincentivando el ahorro y sustituyéndolo por la inversión en vivienda

2.2 EXPANSIÓN ECONÓMICA Y BURBUJA INMOBILIARIA

Los años 2000, respaldados por 12 años de apertura económica y políticas expansivas, continuaron como lo venían haciendo sus predecesores. La facilidad de acceso al crédito continuó, los bancos optaron por una política de relajación en lo que respecta a las garantías exigidas, ya que eso se traducía en un incremento tanto de sus clientes como de sus márgenes. La tendencia alcista del mercado hacía prever que el precio de los inmuebles iba a seguir subiendo y no había expectativas de bajada

	Nº ESPAÑOLES	Nº EXTRANJEROS	Nº DE HIPOTECAS CONCEDIDAS
2003	39.465.808	2.362.028	1.357.242
2004	39.646.666	2.900.788	1.608.497
2005	39.866.131	3.430.204	1.798.630
2006	40.079.053	3.930.916	1.896.515
2007	40.335.225	4.449.434	1.780.627
2008	40.582.643	5.086.295	1.283.374
2009	40.852.612	5.386.659	1.082.587
2010	41.084.042	5.402.579	960.948
2011	41.354.734	5.312.441	651.759

Tabla 3. Número de hipotecas concedidas y evolución demográfica por nacionalidad 2003-2011

Fuente: elaboración propia (INE)

Como puede observarse en la tabla 3, entre 2003-2007, el número de hipotecas concedidas fue sensiblemente alto, llegando a su cenit en el 2006 en el que se concedieron 1.896.515 hipotecas.

Este incremento de la concesión de hipotecas vino acompañado de un crecimiento demográfico, tanto de la población nacional como de la extranjera. Esto es debido al gran crecimiento económico que experimentaba el país y a la creación de numerosos puestos de trabajo, lo que lo convirtió en un destino atractivo para la migración.

No obstante, el crecimiento demográfico, no es un factor determinante que explique el notable número de hipotecas concedidas. Solo una parte de esas hipotecas recogen la adquisición por parte de esta migración, mientras que el resto hace referencia a la adquisición de segunda o tercera residencia (en algunos casos), siendo este un elemento clave en la formación de la burbuja.

El volumen de las hipotecas como los años para los que se concedían durante el periodo 1997-2006 fue en aumento, llegando en 2006 a multiplicar por más de 7 el volumen concedido en 1997⁴. En parte debido a los bajos tipos de interés y las escasas garantías hipotecarias concedidas.

Además, las concesiones de hipotecas comenzaron a no ajustarse únicamente al valor del inmueble, ya que los bancos incluían sobre estos créditos, gastos no relacionados con el bien. Ofreciendo un volumen de crédito mayor de lo que se necesitaba para la adquisición del inmueble, con el objetivo de que el consumidor adquiriese otros bienes mobiliarios o consumos.

Esto, repercute negativamente en el riesgo de esa inversión por parte del banco, ya que, en caso de impago, la garantía hipotecaria no es suficiente para cubrir el valor de la deuda.

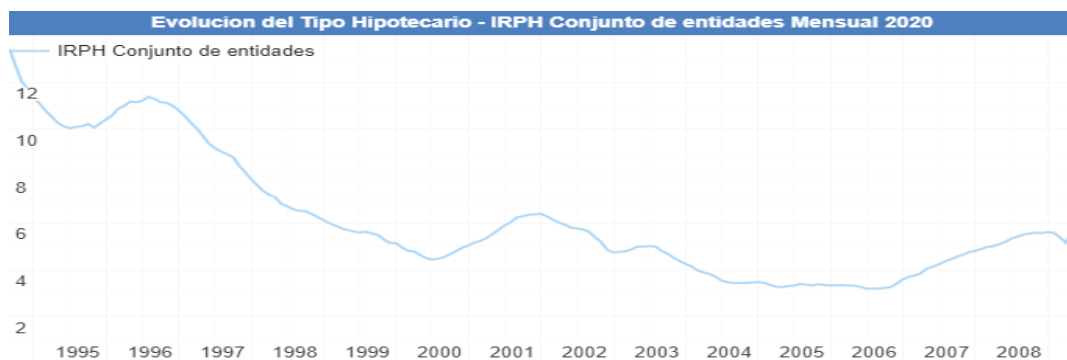


Ilustración 2. Evolución Tipo hipotecario 1995-2008

Fuente: DATOSMACRO.COM

Entre los años 2000 y 2007, Europa llevó a cabo una política monetaria expansiva, con bajos tipos de interés, lo que provocó un exceso de liquidez a nivel internacional, fomentando el gasto por parte de los consumidores, los cuales no prestaron atención al riesgo. La ilustración 2 muestra que los tipos de interés, marcados por las políticas expansivas europeas se vieron reducidos llegando a tipos inferiores al 4% en 2006. Este impulso sobre la riqueza española,

⁴ Datos Banco de España e INE "La burbuja inmobiliaria española" J.L Campos Echevarría 2008

generó un aumento notable del empleo, dando como resultado un sensible endeudamiento por parte de la población, los cuales utilizaron ese exceso de liquidez en su mayoría para la adquisición de viviendas, aunque parte también se destinó a la compra de bienes de consumo.

No solo hubo un crecimiento continuado en los precios de las viviendas, sino que el número de viviendas construidas también aumento notablemente pasando de tener en España 19.120 miles de viviendas a 24.600⁴ en 9 años. Lo que implica que en 9 años el número de viviendas en España aumento en un 28,6%, en cambio si observamos la tabla número 3, el incremento de la población en esos años de análisis únicamente fue del 11,5%.

Lo que refuerza la idea de la adquisición de segundas viviendas por parte de la población y del incremento del endeudamiento de la población española ya residente en el País

Por tanto, creciente oferta de viviendas, no seguía ningún patrón racional, puesto que no iba acompañada de un crecimiento de población, salvo la demanda creciente especulativa, que no compraba viviendas como bien de consumo, sino como bien de inversión. Esta inversión en vivienda, junto con el consumo privado se convirtieron en el motor de la economía española durante esta fase expansiva.

Todos estos indicadores son señales claras de un mercado especulativo con tendencia alcista y expectativas de crecimiento continuado, lo que fue generando una burbuja inmobiliaria que derivaría en una fuerte crisis.

2.3 EL “BOOM” INMOBILIARIO

Tras la solvente situación económica de la que gozaban los españoles hasta el 2006, año en el que los ciudadanos tenían una amplia capacidad de gasto/ahorro asociado a la facilidad de crédito por parte de los bancos y a la tendencia alcista del valor de los pisos, hubo un punto de inflexión a finales de este año y principios de 2007 (ver ilustración 3).

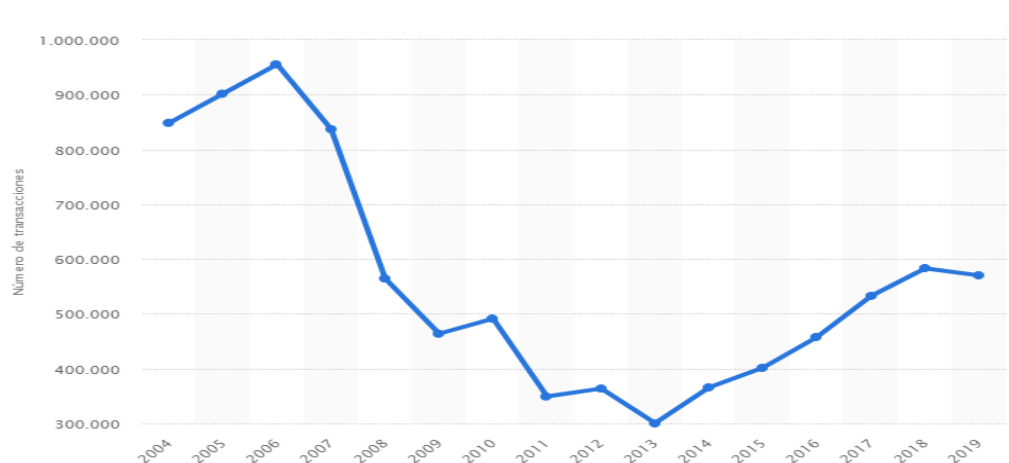


Ilustración 3. Evolución transacciones inmobiliarias 2004-2019

Fuente: Statista

En la ilustración 3 se observa que, a finales del 2006, las transacciones inmobiliarias comenzaron a decaer, aumentando el stock del sector. Por tanto, al frenarse ese ciclo expansivo, los precios

de las viviendas comenzaron a bajar, lo que generó como es costumbre en la fase final de una burbuja, un movimiento en cadena, los inversores movidos por la bajada de los precios, intentaron anticiparse al resto y comentaron a liquidar sus activos, lo que al hacerse en masa agravó la situación reduciéndose aún más el precio por metro cuadrado español, el cual tocó techo en noviembre de 2007 en los 2.046⁵ euros por metro cuadrado y comenzó su descenso continuado hasta alcanzar el mínimo en octubre de 2016 con 1.496⁵ euros por metro cuadrado.

Este estallido de la burbuja tuvo una serie de factores desencadenantes y sucesorios que empeoraron la situación que ya se venía advirtiendo tiempo atrás. El primero, agravante e interno, fue la falta de respuesta activa por parte del gobierno español, ya que, en lugar de tomar cartas en el asunto, estableciendo medidas para limitar la subida constante e irracional de los precios de la vivienda, acabando con la especulación, optó por ser un mero espectador en el desarrollo y estallido de esta burbuja.

El segundo, desencadenante indirecto y externo, fue la crisis hipotecaria sufrida por EEUU en el verano de 2007, lo que a un ya golpeado sector inmobiliario español terminó de hundirlo. Esta crisis hizo que la capacidad de los bancos y las cajas para acceder a financiación internacional se complicase. Además, esta crisis bancaria hizo serios estragos en las carteras de los bancos, ya que en el sistema bancario internacional moderno la mayoría de los bancos están interrelacionados o vinculados por inversiones.

El tercero fue la quiebra de las compañías dedicadas al ámbito inmobiliario, promotoras, constructoras y agencias, las cuales, como consecuencia del frenazo del sector, vieron imposible hacer frente a sus obligaciones y entraron en quiebra, por tanto, las cajas de ahorros, que fueron las principales financieras de este tipo de empresas y los bancos, aunque en menor proporción sufrieron un elevado número de impagos derivado de estas empresas.

El cuarto fue la quiebra de los bancos y cajas de ahorro, estas segundas se vieron notablemente afectadas por el crecimiento de los impagos, obteniendo ratings en sus préstamos de dudoso cobro.

Además, la bajada de los precios o “depreciación hacia el valor real del inmueble” provocaron unas diferencias muy notables entre los créditos y el valor de las garantías aportadas que en este caso eran inmobiliarias, lo que supone una dificultad añadida, debido a que por un lado el stock de pisos iba en aumento sin encontrar demanda y por otro lado estas diferencias de valor hacían muy complicado recuperar una parte del préstamo que podía haber ayudado a mitigar la situación.

A pesar de que el gobierno no hizo nada para frenar la especulación, en este punto destinó fondos públicos a la creación de SAREB o popularmente conocido como “banco malo”, para que las entidades financieras pudiesen deshacerse de esos activos considerados como demasiado tóxicos para sus balances.

Estas causas provocaron una reacción en cadena sobre la economía española, la cual sobrecogida por el frenazo en seco de una de sus actividades primordiales que llegó a representar el 13% del PIB, sufrió una gran bajada de este tras el estallido de la burbuja. Además, todos estos hechos también comportaron una severa destrucción del empleo que se había ido creando en los años anteriores, debido también a la estructura empresarial española, la cual

⁵ IDEALISTA <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

compuesta en su mayoría de pequeñas y medianas empresas (en la que el 51% de las empresas españolas no tenían asalariados y el 47 % de los restantes contaban entre 1 a 50 trabajadores), tenían una combinación entre activos y pasivos que les dejaba muy poco margen de maniobra, al estar en su mayoría sensiblemente endeudadas, perdieron impulso y muchas de ellas acabaron por quebrar y aumentar el grueso de impagos y de desempleados.

2.4 ECONOMÍA DE CRISIS Y RECUPERACIÓN

A nivel económico y social, los años siguientes al estallido de la burbuja fueron bastante precarios para la población española.

La estructura empresarial, ya nombrada anteriormente responde bastante mal a las agitaciones económicas. En época de crecimiento, le cuesta crear empleo y en épocas recesivas se destruye con facilidad y se tiende a empeorar las condiciones laborales.

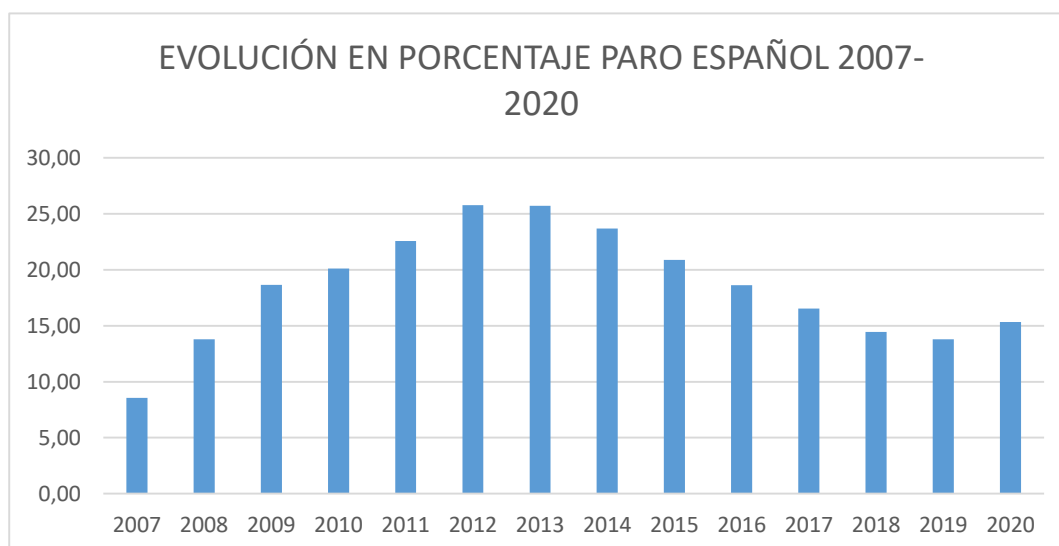


Ilustración 4. Evolución paro español 2007-2020

Elaboración propia. Fuente: Datos INE

Tras el estallido de la burbuja, el tejido empresarial no pudo hacer frente a la nueva situación y comenzó la destrucción de empleo y el aumento del paro, el cual siguió una tendencia creciente hasta 2012-2013, años en los que comenzó a estabilizarse en un máximo de 25,77%, lo cual es una cifra muy alta (ver Ilustración 4). No fue hasta el 2014 cuando las cifras de empleo comenzaron a mejorar, hasta alcanzar valores no iguales pero cercanos a la situación pre estallido en 2018-2019.

Esta situación vino acompañada de una serie de reformas del mercado laboral por parte de los gobiernos entre 2012 y 2014, las cuales tenían como objetivo fomentar el empleo para frenar la tendencia alcista de la tasa de paro. Medidas que tuvieron como consecuencia la precarización laboral en nuestro país. Las medidas que se comenzaron a aplicar en el año 2012 cerraron la tendencia decreciente que se venía observando de años anteriores, y el trabajo temporal en

nuestro país comenzó a repuntar alcanzando en 2018 un 26,9 %, tal y como muestra la Ilustración 5.



Ilustración 5. Evolución del trabajo temporal (2007-2020)

Elaboración propia. Fuente: Datos INE

Las medidas tanto nacionales como europeas destinadas a paliar la situación de crisis, establecieron un estricto control del gasto público. La reducción del estado del bienestar y las reformas laborales fueron trayendo poco a poco a la economía española a la senda del crecimiento, impulsando la salida de la situación de recesión económica.

El gobierno español durante esta época, solo contó con las herramientas fiscales, ya que, al unirse a la UE, renunció al ejercicio de su política monetaria. Por tanto, a partir del 2008 el ritmo fue marcado por el Banco Central Europeo, el cual estableció medidas de austeridad económica entre los países miembros.

Un indicador del repunte de la situación se encuentra en la creación de nuevas empresas. En la ilustración 6 se puede apreciar la fuerte destrucción de empresas después del año 2007, ya que se reduce en gran medida el número de empresas que anualmente se iban creando. No obstante, la situación comienza a repuntar a partir del año 2010-2011 y continúa en tendencia creciente hasta la actualidad, gracias a dichas medidas fiscales y laborales.

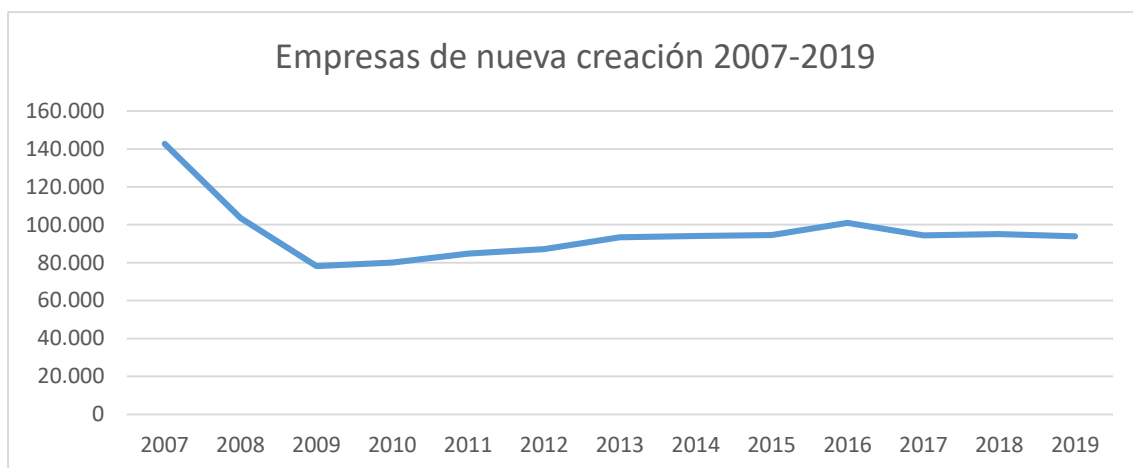


Ilustración 6. Empresas de nueva creación 2007-2019

Fuente: Elaboración propia (Datos INE)

A la par de la política de austeridad, la cual iba destinada a un estricto control del gasto público, para reducir los altos déficits alcanzados, el tipo de interés fijado por el BCE, fue disminuyendo progresivamente, llegando a alcanzar tipos del 0%, incluso negativos con el objetivo de “poner en funcionamiento la economía” a base de inyecciones de liquidez (ver ilustración 7).

Como puede observarse, los años marcados con un asterisco (2017-2021), son aquellos en los que se comienza a moderar la política europea de las “inyecciones de liquidez”, utilizando el mecanismo de la subida de tipos, para ralentizar la economía y evitar recaer en la recesión.

En 2017, el FMI anunció la recuperación de España de la crisis económica, ya que durante tres años consecutivos la economía española había estado creciendo por encima del 3%, en 2015, el PIB creció al 3,4%, en 2016 al 3,3% y en el 2017, se moderó hasta el 3% (En parte debido a tal y como se observa en la Figura 7, la ligera subida de los tipos).

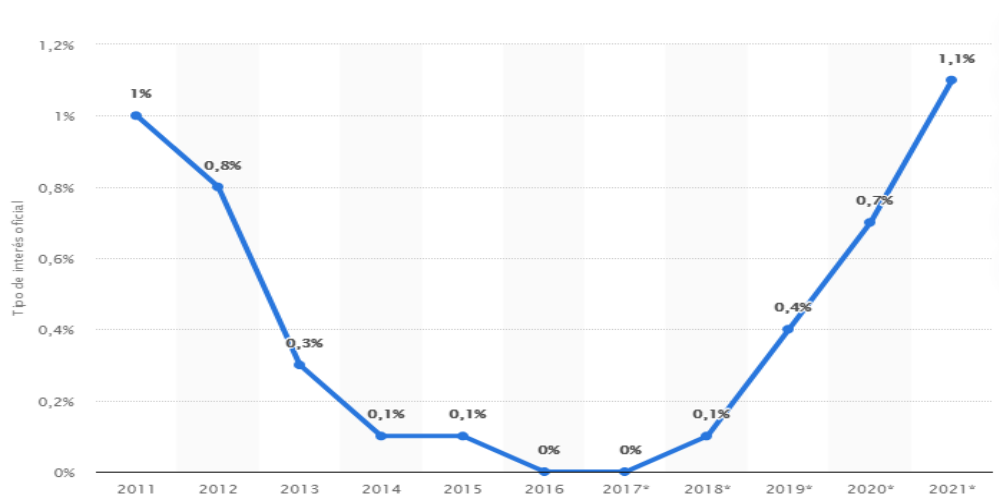


Ilustración 7. Evolución tipos de interés 2011-2020 (estimación)

3. EL NUEVO SECTOR INMOBILIARIO POST-CRISIS

En lo que respecta al sector inmobiliario, el “Boom de la burbuja” hizo replantearse muchas actuaciones llevadas a cabo durante la anterior época de expansión económica y provocó una serie de cambios a nivel estructural.

El primer aspecto a destacar es la financiación, tanto a particulares, como a entidades inmobiliarias, en el caso de los particulares, los bancos aumentaron las garantías exigidas antes de conceder una hipoteca de manera que se redujese el riesgo esperado de la operación. Esto no implicaba que no se concediesen hipotecas, sino que solo se concediesen en aquellas ocasiones en las que no peligrara la inversión. En lo que respecta a la financiación de proyectos inmobiliarios, la banca ya no entra en el proceso de financiación del suelo, operaciones que quedan relegadas a fondos de inversión, sino que aparecen cuando el riesgo ya es más bajo, es decir cuando las licencias ya están concedidas.

El segundo es el punto de vista de las operaciones en el ámbito del tiempo, las operaciones inmobiliarias concebidas durante la burbuja eran cortoplacistas, es decir las promociones inmobiliarias se concebían con el objeto de venderse lo antes posible para poder embarcarse rápidamente en otro proyecto debido a la tendencia alcista del mercado. En cambio, durante y tras la crisis, las inversiones inmobiliarias recuperaron su componente temporal a largo plazo.

De este segundo aspecto derivamos el tercero, debido a que las operaciones son a largo plazo, la construcción de viviendas ha abandonado la masificación. Los nuevos proyectos estudian con gran importancia la localización de sus nuevas promociones, al contrario que durante el boom, años en los cuales las periferias de las ciudades se convirtieron en enormes urbanizaciones a precios desorbitados.

En este “renovado sector inmobiliario” se observan detenidamente los errores cometidos para no volver a caer en ellos, cobrando especial importancia la transparencia en los proyectos, durante los años de crecimiento las operaciones inmobiliarias se opacaron tanto por la clase política, con recalificaciones y casos de corrupción, como con las propias entidades inmobiliarias. En cambio, las operaciones actuales son observadas con lupa para poder detectar con eficacia posibles riesgos y fraudes.

La Ilustración 8 muestra el cambio de tendencia del sector a partir del año 2014, en el que el precio por metro cuadrado español sufrió un repunte y comenzó una etapa de crecimiento hasta recuperar niveles anteriores, eso sí, sin llegar a los alcanzados durante los años de especulación inmobiliaria. Esto en parte es debido al efecto rebote, ya que la bajada tan significativa del precio de los pisos fue consecuencia de la necesidad de venta debido a la falta de liquidez para hacer frente al gran endeudamiento que se había adquirido.

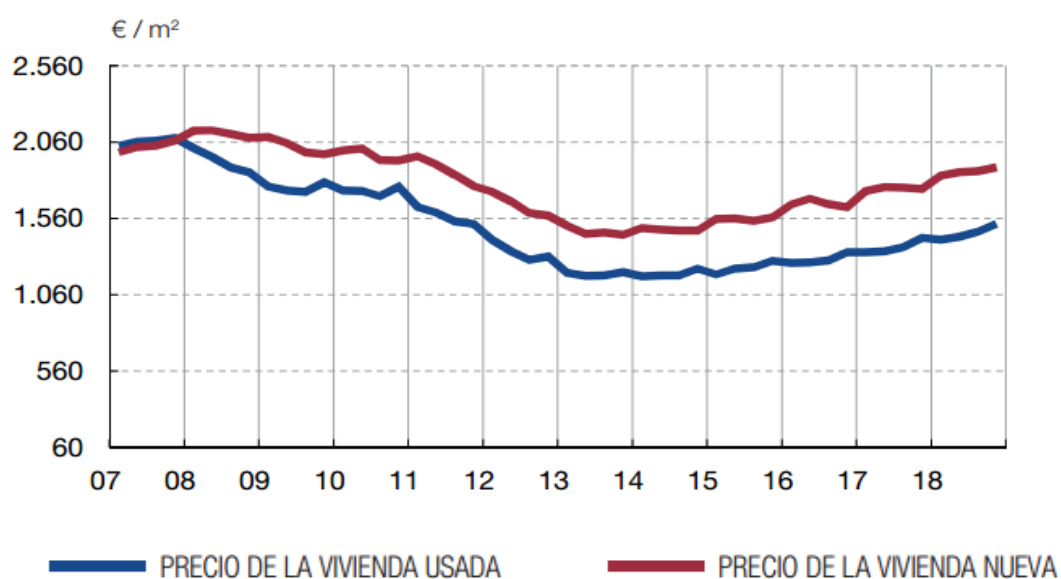


Ilustración 8. Evolución precios metro cuadrado

Fuente: Banco de España “Boletín económico 2019” (INE y Ministerio de fomento)

Además, cabe resaltar también en la Figura 8 que el precio de la vivienda nueva y el de la usada que durante los años de boom inmobiliario iban a la par, tras el estallido comenzaron a distanciarse, alcanzando en la actualidad una situación más coherente, siendo más elevado el precio de la vivienda nueva.

En lo que respecta a las transacciones de viviendas, el repunte en estos últimos años ha sido sostenido por las compra-venta de viviendas usadas frente a las viviendas nuevas las cuales continúan con su descenso (Ilustración 9)

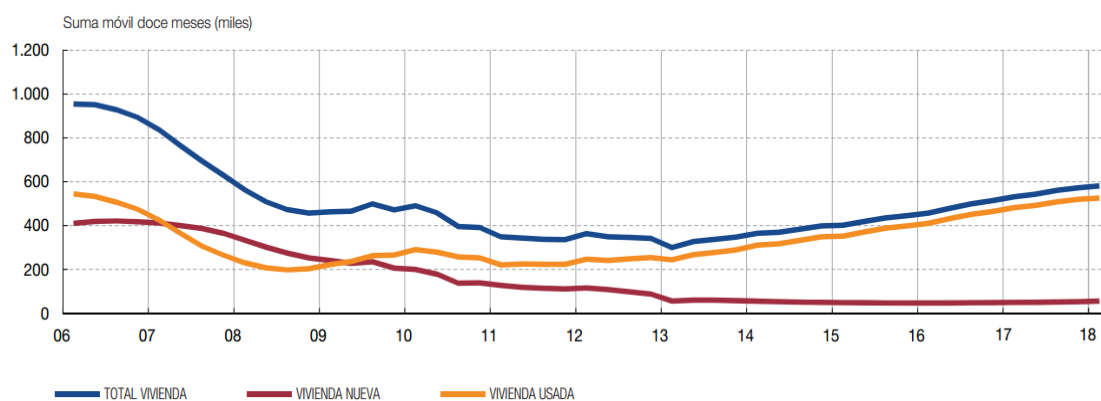


Ilustración 9. Número de transacciones de Compra-Venta de Viviendas

Fuente: Banco de España “Boletín económico 2019” (INE y Ministerio de fomento)

Desde el 2013 las transacciones inmobiliarias han comenzado a repuntar hasta alcanzar niveles más estables, lo que es un claro indicador de que la economía española va saliendo poco a poco de la senda de la recesión económica.

El mayor lastre que el sector inmobiliario ha recibido del boom inmobiliario, ha sido un elevadísimo stock de vivienda nueva (ver Tabla 4), trayendo consigo una reducción de los precios generales por metro cuadrado.

STOCK DE VIVIENDA NUEVA SIN VENDER					
	2005	2009	2016	2017	2018*
España	195.184	688.044	491.693	471.050	460.750

Tabla 4. Stock Vivienda Nueva sin vender

Fuente: Ministerio de Fomento, IAI

Como podemos observar en la Tabla 4, durante los años de recuperación económica, este stock se ha ido reduciendo progresivamente, pero no ha llegado a alcanzar los niveles anteriores a la época de especulación.

Numerosas viviendas situadas en este stock, van a continuar depreciándose debido a que cuanto más pase el tiempo más complicadas van a ser de vender como nuevas, y acabarán siendo recalificadas y vendidas como semi-nuevas, si es que algún día la demanda es capaz de absorber este excedente, ya que su origen no sigue un patrón racional de incremento de población/construcción inmobiliaria.

3.1 EL SECTOR INMOBILIARIO EN EL 2020 Y LA CRISIS DEL COVID-19

Las tendencias que se venían observando en los años anteriores, durante el 2020 van a sufrir serias modificaciones.

Antes del estallido de la pandemia, el sector inmobiliario atravesaba una buena etapa. El precio por metro cuadrado aumentó un 1,5% interanual en enero de 2020⁶, así como los préstamos hipotecarios concedidos.

De acuerdo a los datos publicados por el observatorio de Vivienda y Suelo⁷, en 2019 el número de viviendas libres terminadas se ha incrementado un 27,7% respecto a los datos del año anterior

⁶ Consejo General de Notariado; Nota de Prensa; Informe analítico correspondiente a los datos de enero 2020

⁷ <http://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW067>

El sector inmobiliario no es ajeno al impacto de esta nueva crisis, la cual ha generado un panorama de incertidumbre, modificando la forma en la que las personas viven, invierten, trabajan y consumen.

En este sector se pueden analizar tres focos de impacto:

- *Mercado de la vivienda:* Las operaciones de compra y venta, se han visto paralizadas debido a la nueva crisis, el corto plazo ha quedado olvidado y las operaciones tanto inmobiliarias como financieras tienen un horizonte temporal a medio/ largo plazo. Las restricciones del gobierno, relacionadas con los pagos en la adquisición de nuevas viviendas, en las que el pago de la entrada se ha visto paralizado, puede traer serias consecuencias para las constructoras, las cuales van a tener problemas para hacer frente a sus obligaciones. Los proyectos de construcción también se han visto paralizados a consecuencia de la pandemia y del confinamiento, lo que en conjunto va a traer en conjunto, un ralentizamiento del sector.
- *Mercado inmobiliario empresarial:* el crecimiento de empresas que se venía observando, así como el incremento de la ocupación del suelo industrial, se va a ver ralentizado⁸, de manera que las operaciones en este ámbito se encuentran paralizadas. Las nuevas tendencias laborales de distanciamiento social⁹ o teletrabajo, están demostrando que numerosas empresas pueden trabajar sin sede física lo que traerá negativas consecuencias para el sector en el medio plazo. Además, como ya se había explicado anteriormente el tejido empresarial responde muy mal a estas situaciones¹⁰, lo que ha ocasionado el incremento del stock de locales comerciales, sobre todo los relacionados con la hostelería y el sector servicios.
- *Mercado del alquiler:* El cierre de negocios y el incremento del paro, traen consigo la dificultad de pago a los arrendatarios, lo que provocará una sensible reducción de los ingresos de los mismos. Agravando también la situación de las compañías inmobiliarias dedicadas al alquiler. El alquiler comercial¹¹, ya experimentó una amplia bajada tras el estallido y después de la pandemia va a ser difícil su recuperación.

A la hora de afrontar esta crisis, se tiende a comprar con la sufrida anteriormente tras el boom Inmobiliario, no obstante, son situaciones bastante diferentes.

Esta está marcada por un componente Temporal, la ardua situación económica a la que se enfrenta el país es consecuencia de las medidas necesarias de distanciamiento social, por tanto, una vez se terminen dichas medidas, la situación recuperará su cauce habitual.

⁸ Mes de marzo destrucción de un 8,2 % de las empresas activas Datos Seguridad Social (<https://www.economiadigital.es/>)

⁹ El Teletrabajo en España ha pasado del 4.8% en 2019 a un 34% del total de los trabajadores; Datos: IvieLab, del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas.

¹⁰ 3.386.785 trabajadores afectados por ERTE; Datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

¹¹ 40.000 negocios de Hostelería ya han echado el cierre; Datos Hostelería de España, FIAB y Aecoc

Pero la profundidad de la recuperación dependerá de lo que se agrave la situación de confinamiento y distanciamiento social.

No obstante, no todo ha sido negativo para el sector, el confinamiento ha traído consigo un incremento de la venta de determinado tipo de viviendas. Tras tres meses encerrados, la población española ha notado la falta de espacio de la media de los pisos de las urbes españolas, lo que ha situado su vista en la periferia de las ciudades y los pueblos incrementando las operaciones inmobiliarias en estos lugares¹²

Los analistas prevén que la recuperación de la Economía puede seguir tres vertientes, optimista, neutra y pesimista.

- En forma de “V” (optimista), tal y como predice “Juan Antonio Gómez Pintado”, presidente de las Asociaciones Asprima y APCE, el cual apunta a una rápida recuperación de la economía, la cual seguiría la misma tendencia que ha sufrido de caída, pero en sentido contrario.
- En forma de “U” (Neutra), tal y como analiza Anna Gener, presidenta de Savills Aguirre Newman, en el que la recuperación no será tan rápida y se alargará en los primeros meses tras la pandemia.
- En forma de “U alargada”, “Josep Ramon Aixelà, Asesor de inversiones y posicionamiento estratégico de carteras”, según el cual la recuperación se alargará bastante en el tiempo y no siempre seguirá una tónica ascendente

¹² Las búsquedas en municipios con menos de 5000 habitantes se situaron en un 13,2% (3.1 puntos porcentuales más) en junio; Datos: IDEALISTA

4. EL SECTOR INMOBILIARIO: EL ALQUILER

Dentro del mercado de la vivienda, el sector del alquiler y de la compra-venta son complementarios entre sí.

En este punto del Análisis, es necesario aclarar una serie de Indicadores, antes de proceder al análisis de la situación del alquiler en nuestro país.

En los últimos años la población que opta por el alquiler ha crecido, esto es consecuencia de varias variables:

- Elevado stock de viviendas tras el boom inmobiliario: La dificultad de venta a dado paso al alquiler, como fuente de rentabilización del grueso de las carteras inmobiliarias tanto de bancos como de inversoras.
- Reformas laborales, el empeoramiento de las condiciones laborales, hace que el alquiler sea una opción más viable para aquellas personas que no cuentan con una estabilidad económica necesaria para la compra-venta.
- Endurecimiento de las garantías hipotecarias: Los bancos han aumentado los requisitos exigidos para poder acceder a una hipoteca, de manera que parte de la población ha acabado optando por el alquiler.

4.1 POSICIÓN DEL ALQUILER RESPECTO A EUROPA.

Tradicionalmente en España la población ha tendido en su mayoría a la compra-venta dejando a un lado el alquiler. Este comportamiento proviene de un patrón cultural, en el que el ciudadano medio español entiende la adquisición de una vivienda como un elemento de estabilidad económica permanente en su vida.

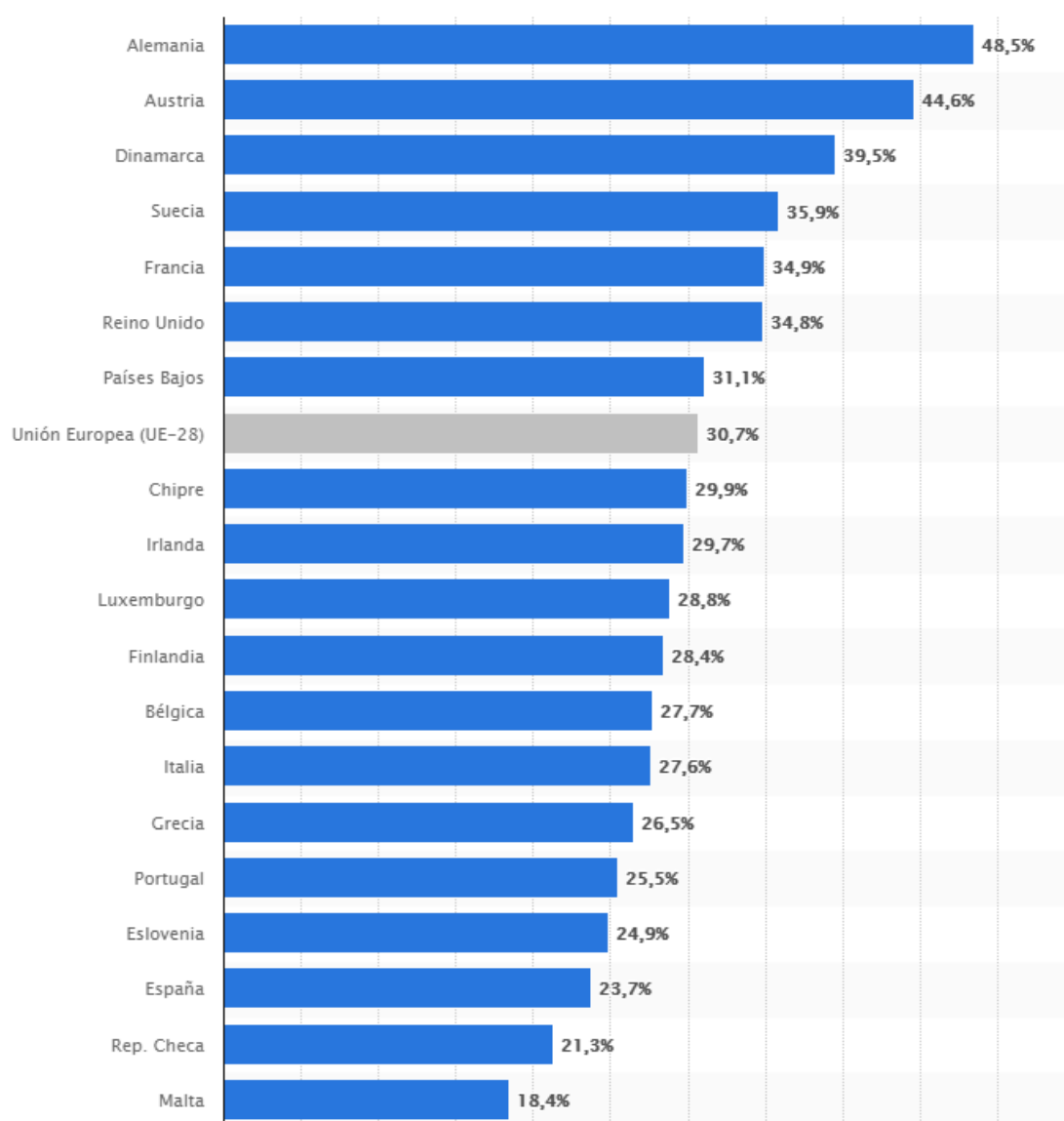


Ilustración 10. Proporción población en alquiler respecto a la UE

Fuente: Statista

Pero esta situación dista bastante de la observada en otros países miembros de su entorno. La Ilustración 10 muestra que, en países como Alemania, Austria o Dinamarca, la proporción de población en régimen de alquiler ronda el 40%, seguidos de Países como Francia o UK, los cuales se sitúan en valores entre el 30-35 %, cercanos a la media europea (30,7%)

En cambio, España se encuentra sensiblemente por debajo de estos Valores, con tan solo un 23,3% de población en régimen de alquiler, lo que indica una clara preferencia por la adquisición de viviendas en nuestro país.

4.2 ESFUERZO FAMILIAR

La tasa de esfuerzo familiar puede definirse de dos formas diferentes:

- Número medio de años que una familia tardará en pagar un inmueble si destinase toda su renta a este pago.
- El porcentaje de la renta que una familia o una persona destina a para pagar su residencia

Este indicador permite observar si entre dos ciudades o países existe una mayor o menor brecha entre los salarios y el precio de los inmuebles, tanto en alquiler como en compra.

La media nacional en lo que respecta al número medio de años de pago, se encuentra en los 7,23 años, Con zonas en las que la diferencia es muy abultada como Ibiza o Marbella, ciudades en las que el esfuerzo alcanza los 44,39 y los 42,68 años respectivamente¹³.

En el caso del porcentaje que una unidad familiar destina a vivienda en España, según datos de la comparadora de productos Bancarios “Help my cash”, los españoles destinan de media el 70% de sus salarios al pago de los inmuebles.

Lo que implica un elevado gasto de los españoles en este aspecto, el cual se agrava cuando analizamos las principales ciudades españolas, por ejemplo, Madrid y Barcelona, en las cuales un sueldo medio español de 16 567 euros anuales tiene que hacer frente a un elevado precio del alquiler del metro cuadrado, siendo el coste medio de un piso de 80 metros cuadrados 1021,95 Euros en Madrid y 1176,60 en Barcelona¹⁴.

Si observamos el caso de la compra de viviendas, según el colegio de registradores de la propiedad, el desembolso medio mensual de las hipotecas españolas es de 543 euros. Lo que implica casi un esfuerzo del 40% sobre la renta.

¹³ Datos extraídos de GLOBALIZA.com (portal de vivienda)

¹⁴ .” HELP MY CASH”

4.3 EL PERFIL DEL ALQUILER

Como ya hemos podido ver en la Figura 9, en España la población mayoritariamente opta por la compra de viviendas y no por el alquiler.

El perfil del inquilino español es de unos 30 años, con contrato indefinido y que soporta un 40% de esfuerzo familiar sobre su renta por alquiler¹⁵.

El contrato medio de estos inquilinos es de dos y con una antigüedad laboral inferior a un año. Sobre el estado civil del inquilino medio, el 39,5% son Solteros.

En el caso de los arrendadores según la encuesta realizada por el portal de búsqueda Portal.uniplace:

El 88% de los propietarios no quiere alquilar su vivienda por periodos superiores a un año. Uno de cada cuatro 'caseros' lleva arrendando su vivienda desde hace más de cuatro años. La mayoría de los propietarios prefiere alquilar a estudiantes porque les permite disponer de su vivienda más libremente. el 76% de los propietarios sólo tiene una vivienda en alquiler.

¹⁵ VII Perfil del Inquilino en España' realizado por Alquiler Seguro

4.4 EL CASO DEL ALQUILER TURISTICO

En el caso del alquiler residencial, existen dos modalidades, el tradicional y el vacacional.

El caso del alquiler vacacional presenta una restricción administrativa, el número de viviendas está limitado a la concesión de licencias por parte de la administración pública, por tanto, no pueden existir legalmente más de un número determinado de apartamentos vacacionales, de manera que no supongan una competencia desleal para el resto de modalidades de alojamiento turístico.

De acuerdo a los datos de Airbnb, Booking, Expedia el 4,1% del parque de viviendas del país se dedica a esta actividad.

Estos buscadores son su principal fuente de visitas, no obstante, la mayoría de ellos no hace distinción entre sí disponen de licencia o no, ya que la publicación en los portales es libre.

La situación de las licencias se está agravando en los principales capitales del turismo español, en las cuales se destina un elevado porcentaje del parque de viviendas al turismo sin contar con el correspondiente permiso administrativo.

Como es el caso de Madrid o Barcelona, en el que las licencias municipales han alcanzado su cota máxima, encontramos una subida generalizada de los precios del alquiler, ya que los propietarios prefieren dedicar sus pisos a este tipo de alquiler que, al tradicional, ya que los márgenes de rentabilidad son mayores.

En el caso de Madrid, por ejemplo, en la zona centro el 6% de las viviendas son dedicadas a este tipo de alquiler según los datos de "Idealista"

Además, este incremento del alquiler vacacional trae repercusiones sobre el alquiler tradicional, ya que, los propietarios prefieren dedicar sus pisos al turismo, ya que su rentabilidad es mayor, lo que ocasiona la mayor escasez de viviendas de alquiler tradicional y por consiguiente una subida del precio por metro cuadrado del alquiler.

5. LA BURBUJA DEL ALQUILER

Tras la notable corrección por parte del sector inmobiliario durante la crisis de 2008, sus principales indicadores iniciaron una fuerte recuperación a partir del año 2014.

Esta recuperación se refleja en la subida de un 17% del PIB entre el 2014 y 2019, años en los que la inversión real en vivienda de los hogares ha aumentado un 47%¹⁶. Otros indicadores como la concesión de licencias para viviendas de obra nueva y el incremento del empleo en el sector de la construcción también han mostrado una tendencia creciente en este periodo.

Todos estos indicadores afectan directamente al precio de la vivienda, el cual es un claro reflejo de la evolución del sector.

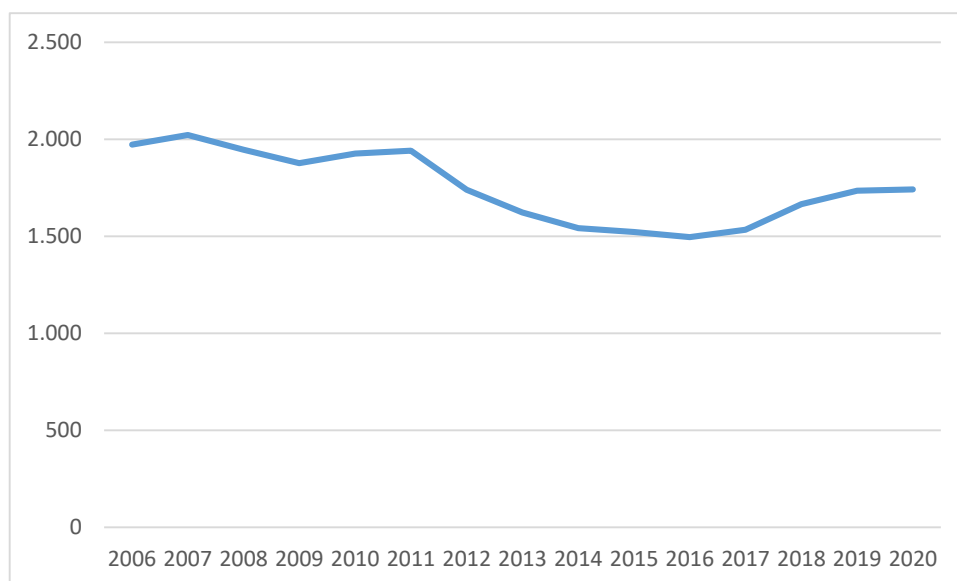


Ilustración 11. Evolución del precio por metro cuadrado en España entre el 2006-2020

Fuente: Elaboración Propia (IDEALISTA)

En la Ilustración 11, podemos observar tras la depresión económica sufrida a partir del año 2008, el precio del metro cuadrado en España. Éste comenzó a caer, siendo esta caída más moderada entre los años 2008 a 2011, y mucho más notable desde el 2011 hasta el 2014, año en el que los precios comenzaron a moderarse alcanzando un valor de 1.543 euros por metro cuadrado.

Entre el 2011 y el 2014, años en los que la curva alcanza la pendiente más declinada, el precio por metro cuadrado bajó un 20%, de los 1.942 euros a los 1.543 euros.

Dentro del sector inmobiliario, además de la construcción y la compra, el alquiler supone una cuota de participación muy relevante dentro del tejido inmobiliario.

¹⁶ Datos "Banco de España" "EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA ENTRE 2014 Y 2019"

Alquiler y compra son dos mercados muy relacionados, puesto que el precio de compra por metro cuadrado, va a marcar el precio que ese metro cuadrado va a tener por alquiler.

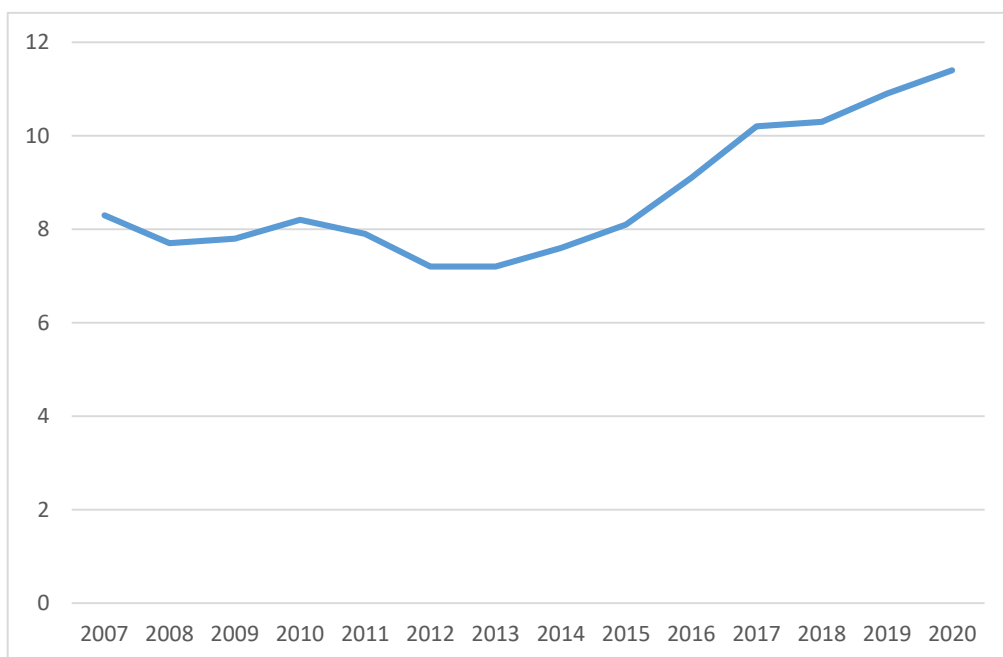


Ilustración 12. Evolución del precio de alquiler por metro cuadrado en España entre 2007-2020

Fuente: Elaboración Propia (IDEALISTA)

Comparando la ilustración 12 con la ilustración 11, se puede observar que ambos precios tras la depresión económica sufrida en el año 2008, comenzaron una fase de declive hasta el año 2014. Sin embargo, el declive del precio del alquiler no se inició hasta el 2010, año en el que el alquiler alcanzó los 8,2 euros por metro cuadrado. Durante este periodo comprendido entre 2010 y 2014, los precios del alquiler en España sufrieron una bajada de un 13,8%. Es decir, la caída durante estos años de depresión económica fue más notable en el sector de la compra que en el del alquiler inmobiliario.

A partir del año 2014, comienza la recuperación económica del sector, representada por la evolución de los precios del metro cuadrado. Tal y como muestra la Ilustración 11, a partir del 2014, la tendencia comienza a cambiar y se invierte la curva, el precio del metro deja de caer e inicia una lenta fase de recuperación, llegando a alcanzar en 2020 un precio por metro cuadrado de 1.742 euros. Sin haber llegado a alcanzar los niveles previos a la crisis, pero con buenas expectativas de seguir con el crecimiento.

El caso del alquiler en cambio (Ilustración 11), es bastante más radical, tras la moderada caída, el sector inició una fase intensa de recuperación en forma de “V”, con la primera pata de la curva pequeña y la siguiente bastante alargada. Los precios del alquiler entre 2014 y 2020, no solo alcanzaron niveles anteriores a la crisis, sino que se han llegado a situar en el año 2020 por encima estos valores, con un precio por metro cuadrado de 11,4 euros.

Ese periodo comprendido entre 2014 y 2020, merece un análisis más profundo, puesto que los precios del alquiler se han recuperado totalmente, incluso han llegado a superarse los valores anteriores, mientras que la recuperación de la compra de viviendas ha sido mucho más moderada, sin llegar a alcanzar los niveles previos.

Esto muestra una disparidad en el mercado inmobiliario, puesto que se están pagado precios de alquiler a niveles previos de la crisis, mientras que esos mismos metros se están comprando a precios inferiores al “Boom inmobiliario”. Esta disparidad de precios podría ser un indicativo de la especulación sobre el alquiler que está sufriendo el sector en este periodo de recuperación.

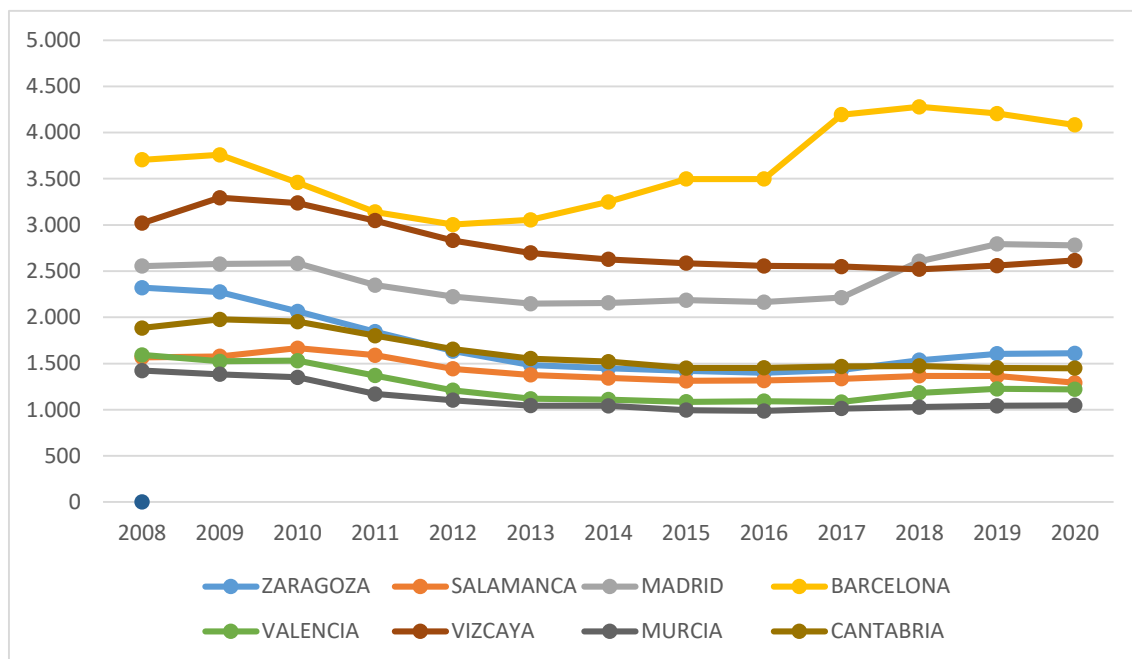


Ilustración 13. Evolución precio del metro cuadrado en España por Provincias 2008-2020

Fuente: Elaboración Propia (IDEALISTA)

Comparando las provincias más representativas de cada una de las diferentes zonas de la península, podemos realizar un análisis mucho más significativo que si solo analizamos la media española. Tal y como muestra la Ilustración 13, todas las ciudades, muestran una fluctuación en forma de “U”.

Durante los años de crisis económica, los precios debido al sobreendeudamiento y al enorme stock del sector ya nombrados anteriormente, cayeron bruscamente. Ciudades como Zaragoza o Madrid, experimentaron entre el 2008 y el 2014 caído de un 37,5% y 15,6% respectivamente en el precio de sus metros cuadrados. Otras como Murcia o Barcelona sufrieron caídas de un 28,8 % y un 12,28%.

De las ciudades analizadas, podemos extraer dos subgrupos, aquellas ciudades que experimentaron una caída moderada, como es el caso de Madrid y Barcelona, con caídas entorno al 13% del precio de sus metros cuadrados. Y aquellas ciudades que experimentaron

caídas más severas, como el caso de Zaragoza, Murcia, Valencia o A Coruña, entre otras, las cuales sufrieron bajadas de alrededor del 30% del precio de sus metros cuadrados.

Al igual que ocurrió entre estos dos subgrupos durante la recesión económica, la fase de recuperación del sector ha sido más favorable para aquellas ciudades que sufrieron caídas moderadas, que para las que sufrieron severas caídas. Las primeras, han conseguido recuperar niveles anteriores e incluso alcanzar precios por metro cuadrado superiores a los niveles anteriores a la crisis, como es el caso de Barcelona en la que el metro cuadrado en 2020 se sitúa en 4.083 euros, mientras que en el año 2008 se situó en los 3.705 euros por metro cuadrado. Una subida de un 10,2 por ciento en los últimos 12 años

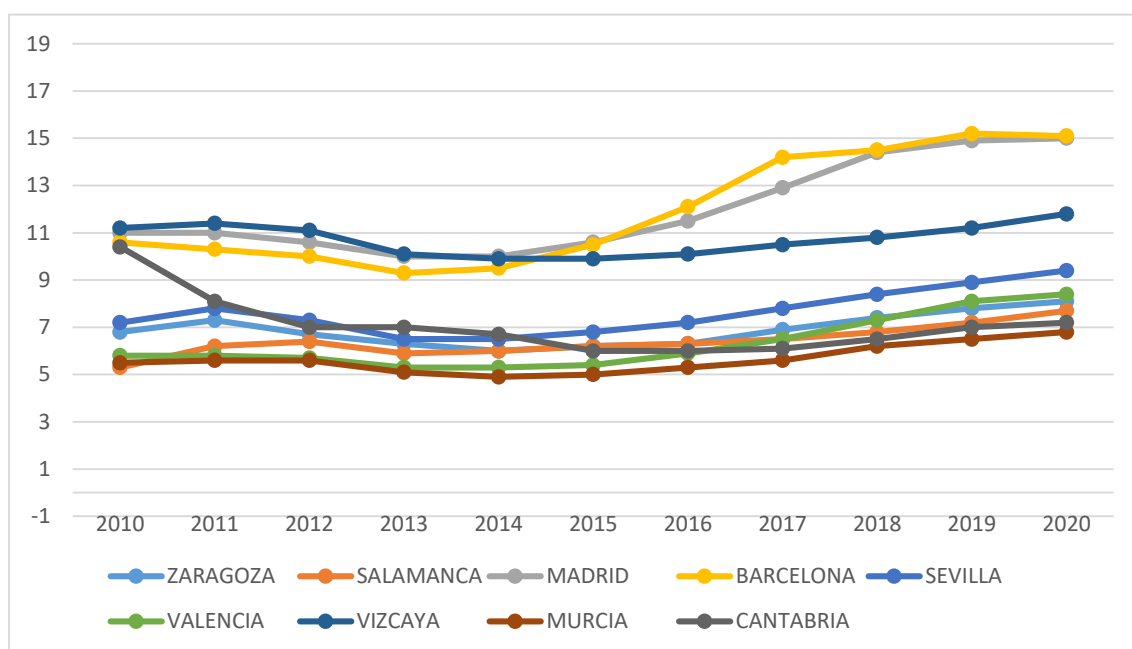


Ilustración 14. Evolución precio de alquiler del metro cuadrado en España por Provincias 2008-2020

Fuente: Elaboración Propia (IDEALISTA)

Como puede observarse en la ilustración 14, la recuperación del alquiler por provincias ha sido mucho más pronunciado que el de venta. Los precios del alquiler sufrieron caídas entre el 2010 hasta el 2014, año tras el cual se comenzó a recuperar el precio alcanzando niveles superiores a los anteriores a la crisis.

Y del mismo modo que ocurría con los precios de compra, aparecen dos subgrupos, los que sufren un crecimiento intenso, como es el caso de Madrid y Barcelona, provincias en las que los precios de alquiler en 10 años han subido un 36,6 y 46,6 por ciento respectivamente, lo cual dista mucho de los niveles del precio de compra del metro cuadrado. Del otro subconjunto, ciudades como Zaragoza, han subido en 10 años los precios de sus alquileres un 19,11 por ciento. O como Sevilla cuyos alquileres han aumentado en más de un 30 % en apenas 10 años.

Estos niveles de crecimiento del alquiler en contraposición al precio del metro cuadrado en las respectivas provincias, muestran un comportamiento especulativo, en el que el alquiler está alcanzando niveles irreales, si comparamos el precio de alquilar un metro cuadrado en una provincia con el precio de compra de ese mismo metro en la misma provincia. Este foco de disparidad, es una atracción para los inversores inmobiliarios, los cuales, atraídos por este arbitraje, aprovechan la situación para adquirir viviendas y engrosar la cantidad de pisos en alquiler, así como el precio de estos y por tanto la rentabilidad de sus carteras

En el caso de Zaragoza, por ejemplo, el precio de un metro cuadrado se sitúa en 1.610 euros, mientras que el alquiler mensual de un metro cuadrado es 8,1 euros. A lo largo de un año, un arrendador paga 97,2 euros por el disfrute de ese metro, lo que le supone al arrendatario un 6,03% de rentabilidad bruta.

Y lo mismo ocurren en otras ciudades como Madrid, Barcelona o Valencia, en las que los inversores inmobiliarios gozan de rentabilidades brutas anuales de 6,47 %, 8,67 % o 8,2 % respectivamente.

6. CONCLUSIONES

- El mercado inmobiliario ha iniciado su fase de recuperación tras una desastrosa caída, consecuencia de la depresión económica y del “boom Inmobiliario” que se había ido descontrolando durante años.

No obstante, a pesar de los nuevos comportamientos por parte del sector, el cual está teniendo en cuenta los errores cometidos durante la época pasada, para no repetirlos, como son las medidas de transparencia o de control sobre las garantías hipotecarias, la recuperación está siendo bastante dispar entre el mercado del alquiler y de la venta. Mientras que la subida del precio de los pisos está siendo moderada (tal y como cabía esperar), los precios del alquiler, tras una ligera bajada, han comenzado a subir desproporcionadamente.

Esta disparidad, puede llegar a suponer un comportamiento peligroso, ya que se está pagando un precio irreal por disponer de un bien del que nunca gozaras de propiedad. Esto genera grandes rentabilidades a los inversores inmobiliarios, los cuales pueden llevar a cabo una inversión arbitraria, en la cual, por un mismo producto, el metro cuadrado, pagan un precio más bajo en un mercado, para “revenderlo” en otro, obteniendo rentabilidades entre el 6 y el 8%.

Los organismos públicos deberían intervenir con el fin de evitar recaer en otra crisis inmobiliaria, justo cuando el sector y la economía aún están en fase de recuperación.

- La administración debería actuar sobre la proliferación de los pisos turísticos, los cuales están aumentando considerablemente a pesar de que el cupo de licencias municipales, en muchas ciudades ya está cubierto. Esta práctica supone que la disponibilidad de pisos de alquiler disminuya, empujando el precio de los mismos al alza y agravando la situación de disparidad nombrada anteriormente.
- La crisis del COVID-19, ha paralizado en un momento crítico la recuperación del sector y los nuevos proyectos del sector se han tenido que posponer a razón de la incertidumbre generada con la pandemia.
Los más afectados con esta pandemia, son los locales comerciales, los cuales debido a las medidas de distanciamiento social se están encontrando con una situación económica realmente precaria.
En función de lo que dure esta emergencia sanitaria, el impacto sobre el sector será en mayor o menor medida recuperable.

7. BIBLIOGRAFÍA

“Idealista”, IAB- estudio anual de inversión publicitaria en medios digitales 2019.

Boletín Económico 2019, “Banco de España”

Comunidades Europeas (1986); CECA (Comunidad Europea del Carbón y del Acero 1951); CEE (Comunidad Económica Europea 1957) y CEEA o EURATOM (1957)

(https://es.wikipedia.org/wiki/Comunidades_Europeas)

EQT Partners-Grupo Inversor-CEO: Christian Sinding - Estocolmo, Suecia 1994.

IDEALISTA. Primer y Principal portal de venta y alquiler de viviendas en nuestro País.
dealista.com/sala-de-prensa

William J. Bernstein (2002) “Los cuatro pilares de la inversión: Fundamentos para construir una cartera ganadora”- Portland, Oregon, EEUU.

“INFORME DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA ENTRE 2014 Y 2019”, “Banco de España”

“VII Perfil del Inquilino en España” (Alquiler Seguro)

“ Consejo General de Notariado”, Nota de Prensa;

8. WEBGRAFÍA

<https://datosmacro.expansion.com/>

<https://es.statista.com/>

<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/19/T2/descargar/Fich/be1902.pdf>

<https://www.enalquiler.com/precios/poblaciones>

<https://www.epdata.es/buscador?texto=importe%20hipotecas>

<https://www.globaliza.com/>

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

<https://www.italcamara-es.com/es/espana-crece-el-gasto-del-turismo-interno/>

<http://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW067>