

economía negocios

El mercado inmobiliario de Aragón cierra 2018 con el cuarto año consecutivo de recuperación, entendiéndose como tal el hecho de aumentar en número de compraventas con respecto al año precedente. Uno de los aspectos que ha marcado esta recuperación ha sido la intensidad de la misma, ya que durante los últimos cuatro años las compraventas han crecido a niveles de dos dígitos con respecto al año precedente. De hecho, los últimos datos disponibles de 2018, en vivienda, recogen un incremento en el número de compraventas por encima del 15% con respecto a 2017.

Otro de los aspectos que han marcado el proceso de recuperación del mercado inmobiliario ha sido su generalización por tipo de bien inmueble, dando lugar a buenos ritmos de crecimiento en compraventas no solo en viviendas sino también en locales comerciales, naves industriales, garajes y trasteros. Dentro de las lógicas diferencias puntuales, puede afirmarse que la recuperación ha sido relativamente global.

Sin embargo, la pregunta que fluye sobre el ambiente inmobiliario es si este buen comportamiento de los últimos cuatro años va a tener su continuidad en 2019. Conviene resaltar que uno de los factores diferenciales que ha tenido la recuperación del mercado inmobiliario en Aragón con respecto a otros ámbitos geográficos ha sido el hecho de crecer en número de compraventas con un comportamiento de los precios muy plano, dando lugar a tasas positivas de crecimiento en precios, pero normalmente por debajo del 3% interanual.

Subida de precios del 5%

Este escenario de mercado podría considerarse como el deseable: crecer en número de compraventas a dos dígitos con bajos ritmos de aumento en precios. Sin embargo, en la segunda mitad de 2018 es cuando se ha producido un aumento más intenso en los precios, especialmente en vivienda, con tasas interanuales próximas al 5% según la mayoría de las fuentes, superando incluso dicha cuantía en algún caso. Esta intensificación en los precios ha tenido como una de sus consecuencias directas más destacadas, la ralentización del crecimiento del número de compraventas en esta segunda mitad de 2018.

El mensaje por parte del mercado ha sido muy claro: el perfil de demandante actual no puede asumir cualquier evolución del precio, la sensibilidad de la demanda con respecto al precio es

En Aragón, la vivienda ha registrado un buen comportamiento en los últimos cuatro años. Si el mercado considera que la recuperación de la demanda debe dar lugar a una mayor subida de precios, puede que se produzca un descenso del número de compraventas

El análisis del experto

por Luis Fabra*



ARÁNZAZU NAVARRO

El mercado inmobiliario aragonés en 2019

elevada. Esta situación, que podría considerarse como evidente o normal en cualquier mercado, no ha sido precisamente lo frecuente en el mercado inmobiliario en periodos con importantes niveles de crecimiento del precio de la vivienda.

La evolución de la segunda mitad de 2018 nos proporciona con claridad la posible evolución del mercado para 2019. En la medida que el mercado inmobiliario aragonés transcurre en 2019 bajo las líneas de sensatez que le han caracterizado durante los últimos cuatro años, entendiéndose como tal la moderación en los niveles de crecimiento en precios, el mercado seguirá creciendo en número de compraventas.

Sin embargo, si el mercado inmobiliario considera que la recuperación de los últimos años desde el lado de la demanda debe dar

lugar a una intensificación en el ritmo de crecimiento en precios por parte de la oferta, el mercado no solo puede ralentizarse sino incluso dar paso a un nuevo ajuste en número de compraventas.

La crisis económica, inmobiliaria y financiera produjo un intenso cambio en las bases de funcionamiento del mercado inmobiliario. La heterogeneidad desde el lado de la demanda fue más que evidente. De este modo, el inicio del proceso de recuperación estuvo caracterizado por un perfil de demandante que, durante los años precedentes y más duros de la crisis, pudo haberse acercado al mercado inmobiliario, pero decidió esperar a que el precio ajustase a su nivel máximo para iniciar su proceso de compra. Es a partir de 2014 cuando se produce este escenario y, por tanto, cuando la demanda embalsada

vuelve al cauce, dando lugar a una reactivación del mercado.

La progresiva recuperación económica, con la mejora de los niveles de actividad económica y empleo, junto a la reactivación del mercado hipotecario, ha proporcionado que el mercado inmobiliario haya crecido también por el lado del demandante con menor volumen de recursos, que ha optado por inmuebles de menor importe medio o por el arrendamiento, que ha producido igualmente una reactivación del mercado de compraventas por la mejora de las tasas de rentabilidad.

El primer grupo de demandantes, la demanda embalsada, progresivamente se ha ido agotando, no teniendo un volumen ilimitado, por lo que ha cambiado la propia estructura de inmuebles demandados, que se ha caracterizado durante los últimos años por la búsqueda de inmuebles de mayor calidad media, y ha ido dando paso a un mercado en el que los inmuebles de menor calidad media (localización, superficie...) han ganado cuota de mercado, situación que se ha hecho especialmente palpable a lo largo de 2018 y, previsiblemente, caracterizará al mercado inmobiliario aragonés de 2019.

La aproximación al mercado inmobiliario de aquellos que progresivamente ven mejoradas sus condiciones económicas, de empleo y financiación han ganado protagonismo en el mercado inmobiliario de 2018 y tendrán su continuidad en 2019.

En consecuencia, el mercado inmobiliario de 2019 tendrá como factores determinantes de su comportamiento:

- Desde el lado de la oferta, el nivel de precios, debiendo recomendar moderación, alejándose de paralelismos con anteriores ciclos alcistas, cuyos fundamentos poco tienen que ver con la recuperación de los últimos años.

- Desde el lado de la demanda, las condiciones económicas, fundamentalmente vinculadas al empleo y los salarios, que junto al acceso a la financiación determinarán que se siga manteniendo el crecimiento del acceso a la compra de vivienda o no.

El mercado no está para triunfalismos, pero tampoco para dejar de reconocer el buen funcionamiento del mismo durante los últimos años. En el actual escenario de mercado, únicamente la sensatez y racionalidad que ha caracterizado al mercado inmobiliario aragonés durante los últimos años permitirá un 2019 de continuidad en el crecimiento.

*Profesor de la Universidad de Zaragoza

El empleo, los salarios y la posibilidad de financiación determinarán que se siga manteniendo el crecimiento del acceso a la compra de pisos o no