en portada

Inmobiliaria

La vivienda experimenta en la provincia su mayor subida de la década

Desde 2007 no se tenían aumentos tan altos, aunque los precios continúan lejos del boom. Las ventas están en el mejor momento en diez años. Los expertos niegan otra burbuja

RAÚL COSANO
TARRAGONA

No hay temor a una burbuja, más de una década después del gran pinchazo inmobiliario, pero la inercia es clara. El precio de la vivienda, tanto la usada como la nueva –y también el del alquiler– continúa subiendo, todo un aviso a navegantes: los interesados en comprar deben darse prisa.

La provincia sigue una tendencia parecida a la del resto de España. El precio de la vivienda subió el 6,2 % en 2017, con lo que este indicador sumó cuatro años consecutivos al alza y se anotó su mayor repunte desde 2007, ejercicio previo al pinchazo de la burbuja inmobiliaria, según el INE.

En la provincia hay que remontarse hasta el primer trimestre de 2007 para atisbar una subida mayor del metro cuadrado, según los informes de la Sociedad de Tasaciones (Tinsa). Entonces, en plena cresta de la ola, el metro cuadrado pasó de 2.034 a 2.336 euros de 2006 a 2007. Ahora, entre los años 2017 y 2018, se ha pasado de 1.121 a 1.181 euros.

Los precios previos a la crisis, eso sí, están todavía muy lejos. Tarragona figura entre las provincias de España con una mayor caída de precio respecto al punto más álgido históricamente, ubicado entre 2006 y 2007. Desde entonces, los valores de mercado han bajado un 52,5%, el mayor dato registrado en Catalunya. Obviamente, en la última década muchas de las variaciones anuales han sido negativas, porque el precio iba descendiendo, además, de manera muy pronunciada.

Para Fernando Encinar, jefe de estudios del portal Idealista, «todos los datos que maneja el sector parecen confirmar el buen momento de forma por el que atraviesa el mercado inmobiliario español». El analista desglosa algunos de los índices para diagnosticar la evolución: «Cuando han pasado más de diez años del estallido de la burbuja, la subida del número de compraventas, el aumento de hipotecas concedidas y el crecimiento sostenido de los precios hablan de una normalización que, aunque a distintas velocidades, ya es generalizada en todo el territorio».

En su opinión, hay varios factores que, de momento, no hacen pensar en burbuja. Por un lado, desde la perspectiva hipotecaria, se han endurecido las condiciones de acceso al crédito, se ha multiplicado la concesión de préstamos a tipo fijo y además el número de hipotecas concedidas está muy por debajo del número de compraventas. Esta falta de exposición al riesgo es uno de los principales baremos a la hora de hablar de burbuja inmobiliaria.

«No hay especulación»

Las operaciones de compraventa están muy por debajo de los picos de la burbuja. Tampoco las prácticas son las mismas que entonces. «Es algo más relacionado con la creación de nuevos hogares y el retorno de la inmigración, tanto interna como externa, que con operaciones especulativas», matiza Encinar desde Idealista.

Si bien es cierto que los precios crecen de forma sostenida y generalizada, lo hacen a diferentes velocidades, factor que demuestra que al contrario de lo que pasó durante la burbuja, ni todos los productos ni todas las regiones se están comportando de la misma manera. Así, Tarragona está muy lejos del ejemplo de Barcelona. La ciudad condal es la capital española más cara (4.334 euros el metro cuadrado) e, igual que otras grandes ciudades de España, sufre un problema gravísimo de falta de vivienda céntrica.

Hay otro índice representativo de esta dinámica positiva: aumento de las operaciones de compraventa. 2017 fue el mejor año de los últimos diez, con 11.249 operaciones en la provincia, según los balances del Ministerio de Fomento. Hay que retroceder a 2007, para encontrar una cifra mayor (19.571). Así, en Tarragona las compraventas de vivienda subieron un 13,5% en sólo un año. El techo histórico, registrado en 2006, se alzó hasta las 29.314 operaciones en la provincia, una cifra todavía hoy lejana.

La caída acumulada desde el pinchazo

52 %

Tarragona, en posición destacada. Pese al aumento de los precios, la media está lejos de los años del boom. Tarragona es una de las provincias de España con una mayor caída acumulada: un 52,5% respecto a 2006.

La tendencia
De tocar fondo a la tímida resurrección

● Los años 2006 y 2007 fueron el cénit de la burbuja. En 2006 se llegó al tope de compraventa de viviendas en la provincia y a partir de ahí llegó el batacazo. A partir de 2013 empezó la recuperación. Similar tendencia pasó con los precios: se tocó techo en 2007 y en 2015 se llegó al mínimo, para luego remontar.

Las compraventas en la provincia



La evolución del precio en la provincia

