

# brainsre.news

B-EXCLUSIVAS NACIONAL RESIDENCIAL

## La duda para invertir en vivienda: ¿es capaz de vencer a la inflación?

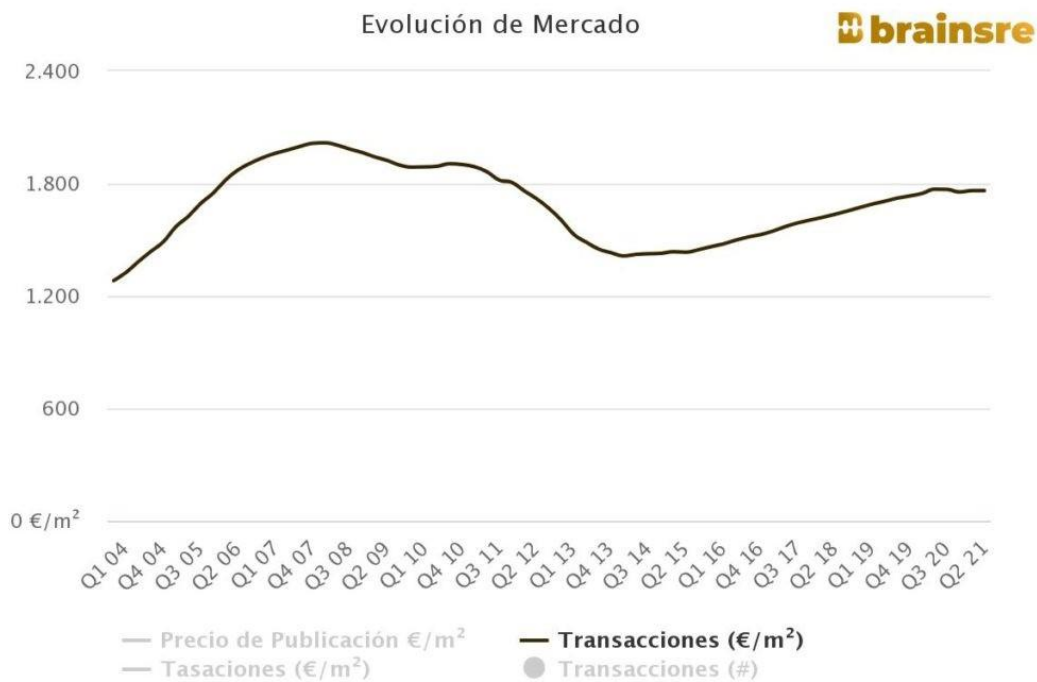
**Gabriel Santamarina** 19/01/2022



Tras un aumento del IPC del 6,7% en 2021, aquellos que se dedican a invertir en vivienda se preguntan: ¿El precio de la vivienda sube por encima o por debajo del IPC? ¿Es capaz la vivienda de vencer a la inflación?

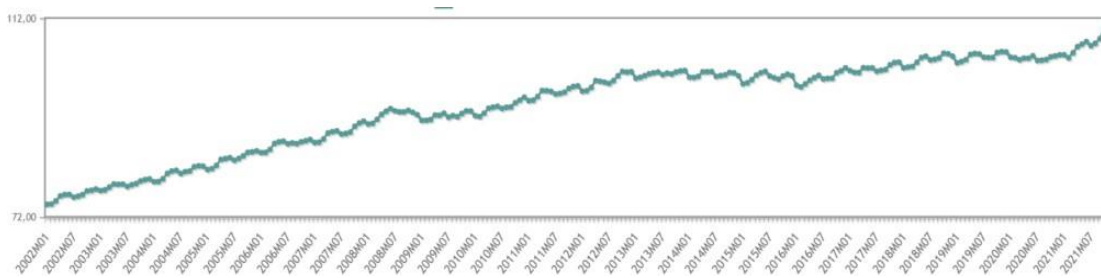
La realidad es que a nivel nacional, desde junio de 2005 hasta junio de 2021, la vivienda no ha logrado igualarse con el IPC. Según el Instituto Nacional de Estadística, en su Índice de Precios al Consumo, los productos se revalorizaron un 27,8% en 16 años.

En ese mismo tiempo, según la plataforma de Big Data inmobiliario de Brains Real Estate, el precio de la vivienda a nivel nacional solo se revalorizó un 8,43%. Una vivienda valía de media, en junio de 2005, 1.625 euros por metro cuadrado y, en junio de 2021, 1.762 euros.



Gráfica sobre el precio medio de metro cuadrado transaccionado en España entre 2004 y 2021.

Durante este tiempo, el sector residencial y el inmobiliario en general vivió una burbuja, que una vez explotada, hundió los precios. La posterior recuperación no ha permitido igualar al incansable IPC, al que es prácticamente imposible ver retroceder. Solo en las series 2008-2010 y 2013-2016 se mantuvo estable en un rango. Tampoco, el residencial español ha sido capaz de superar los precios previos a 2007, situándose un 12,55% por debajo de esos máximos.



Gráfica del INE sobre el aumento del IPC entre 2002 y 2021.

## ¿Cómo afectará la inflación a la vivienda?

Eduardo Serra Gesta, presidente de Asociación Española del Valor, explica: «La variable inflación tiene un decalaje o desfase temporal respecto a la subida de los precios de la vivienda. En primer lugar, el promotor analiza si el incremento de precios que está sufriendo es temporal, en este caso es asumido con cargo a sus beneficios, o si es a más largo plazo, en este caso terminará trasladando los incrementos de costes al precio de la vivienda».

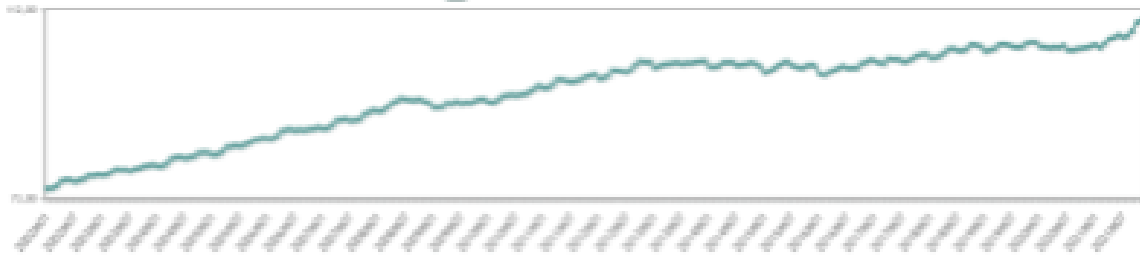
El presidente de AEV explica los problemas a los que se enfrentan los promotores: «Entre los problemas declarados de los promotores está también la falta de mano de obra, lo que adicionalmente puede agravar todavía más la solicitud del incremento de los salarios. Esto supondría una doble inflación. La primera ya explicada y la segunda, por el aumento inevitable del incremento de precios producido por las potenciales subidas de salarios».

«Existe un desfase entre el IPC y el precio de la vivienda ya que la primera variable ha evolucionado muy rápidamente a lo que el promotor ha tratado de acomodarse. Probablemente, si esta inflación no es puramente coyuntural y corta, tendrá un efecto inmediato en el precio de la vivienda. Cuando la variación de la inflación es limitada o moderada, ésta es absorbida por el margen del promotor evitando incrementar el precio de la vivienda frente a sus competidores. En el caso de subida de precios de la vivienda, las clases más desfavorecidas serán las más perjudicadas ante la incapacidad de hacer frente a los compromisos que supone la compra de activo real como es la vivienda», concluye.

## Invertir en vivienda en la Comunidad de Madrid y en Barcelona

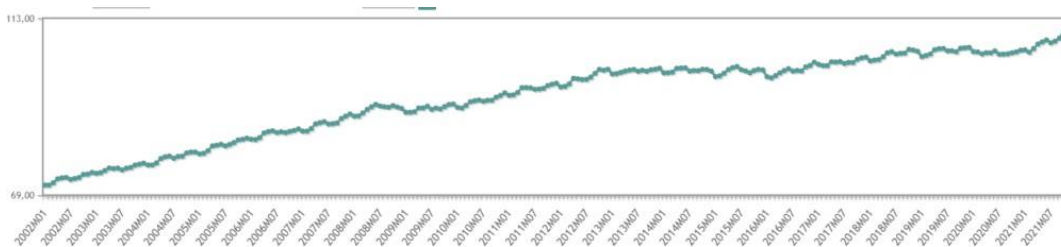
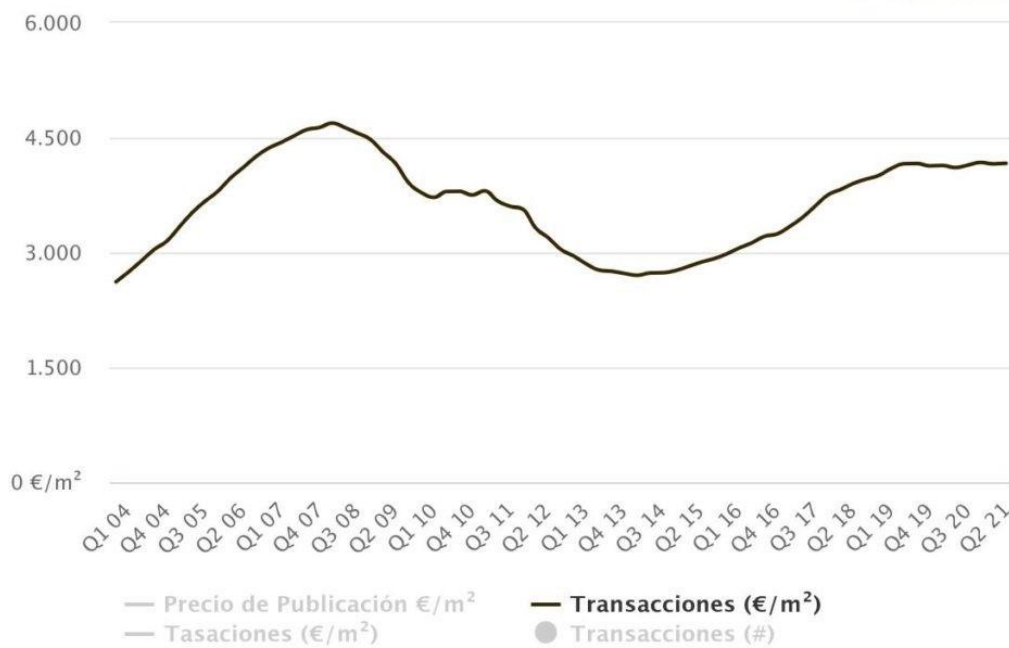
A grandes rasgos, el comportamiento de la Comunidad de Madrid es muy similar al de la media nacional. Mientras el IPC, en estos 16 años, aumentó un 27,2%; la vivienda escaló un 7,36%, según Brains Real Estate. El metro cuadrado costaba, en 2006, 2.581 euros y, en 2021, 2.581 euros. La capital se encuentra muy cerca de igualar en precios de vivienda el máximo marcado en 2007, solo un 4,93% por debajo. En caso concreto del municipio de Madrid, el precio de la vivienda se aproxima más al IPC, con un incremento del 17,08%.





El caso de Cataluña es particular. Supone la comunidad autónoma española en la que más subieron los precios de los productos y servicios, un total del 31,7%. Por su parte, la vivienda se ha mantenido estable en estos 16 años; concretamente ha subido un 1,36%. El metro cuadrado costaba, a mediados de 2006, 4.109 euros y, en 2021, 4.165 euros. Se encuentra un 11,19% por debajo de los máximos de 2007.

Evolución de Mercado



En el caso de Barcelona capital, la vivienda sí ha superado el incremento del IPC, en total el precio de los inmuebles ha subido un 35,62%. Los inversores en esta ciudad de España han superado la inflación de los últimos 16 años.

## Vivienda como activo refugio

Eduardo Serra opina: «Invertir en vivienda es un buen refugio a largo plazo, por lo que la inversión en sí misma es complicada para las economías más desfavorecidas. Si además la inmovilización de la inversión se realiza como mera compra sin destinarse al arrendamiento, el posible equilibrio entre plusvalías y rentas con la inflación se alargaría en el tiempo».

El presidente de la Agencia Española del valor considera que el mercado residencial supone una buena oportunidad de inversión, siempre y cuando costes no se trasladen a los precios, o lo hagan de forma muy moderada, por debajo de la inflación. Además, añade que los endeudados disponen de una mejor situación: «Si los tipos de interés para hacer frente a una hipoteca se mantienen muy alejados de la variable IPC, será una buena decisión».