



OPINIÓN

Óscar Gorgues

## ¿Burbuja inmobiliaria?

**E**l análisis de la serie de datos elaborados por el Instituto Nacional de Estadística en relación a la venta de viviendas y al número de hipotecas constituidas sobre las mencionadas viviendas en la última década permite elaborar un índice relacionando ambas cifras que demuestra que no estamos ante una nueva burbuja inmobiliaria.

En el año 2007, el último de un periodo en el que sí había una burbuja inmobiliaria, se constituyeron más hipotecas de las que se requerían por las viviendas vendidas. En el conjunto del Estado el índice era del 159,79%, en Catalunya del 176,22% y en la provincia de Barcelona del 187,29%.

Es de suponer que muchos propietarios utilizaban el valor de su vivienda como garantía para realizar otras inversiones no relacionadas directamente con la compra de su vivienda. Las facilidades financieras y la dinámica de una economía en fuerte desarrollo animaron a los consumidores a endeudarse. Con la crisis económica y la explosión de la burbuja inmobiliaria tanto la cifra de compraventas como la de las hipotecas constituidas cayeron bruscamente a partir de 2008.

Si analizamos el índice que relaciona las compraventas de viviendas con las hipotecas en el año 2016 vemos cómo el

porcentaje se sitúa en un 69,66% en el conjunto del Estado, en un 69,04% en Catalunya y en un 71,70% en la provincia de Barcelona. Los datos correspondientes a este año disponibles hasta el momento (hasta

---

**Una parte importante de las compras no se están financiando con créditos hipotecarios**

finales de febrero), están confirmando esta tendencia.

Así pues, en el escenario actual, no sólo no se utiliza el crédito hipotecario para inversiones no inmobiliarias, sino que una parte importante de las compraventas no se están financiando a través de este instrumento. Este dato ilustra claramente el estado del mercado y nos aleja de la consideración de que se está volviendo a formar una burbuja inmobiliaria. Por un lado el número de compraventas es muy inferior a las que se realizaban en los años del boom y por otro el nivel de endeudamiento está en unas proporciones razonables.

Si bien es cierto que llevamos tres años de crecimiento de las operaciones de compraventa de viviendas, es importante considerar que partimos de unos niveles muy bajos después del pinchazo de la burbuja y que todavía estamos muy lejos de las cifras de 2007. Además, este incremento se está realizando en un contexto de crecimiento económico y financiación ortodoxa.

Gerente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona