



## &gt;&gt; EN PORTADA

Mientras que el mercado inmobiliario da síntomas claros de que es un buen momento para comprar casa, la situación financiera y laboral sigue frenando a la potencial demanda. Por Jorge Salido Cobo

# La vivienda desafía a la economía

La compra de una casa es siempre una de las decisiones más importantes en la vida de una persona. Hoy esta decisión se ha tornado, más que nunca, en todo un dilema, con múltiples variables a favor y en contra. Mientras que el mercado inmobiliario arroja, principalmente, pros hacia dar este paso, la situación económica y laboral frena a la demanda, poniendo en entredicho que adquirir vivienda sea una buena opción.

Cinco destacados expertos en el sector han desglosado para este suplemento los motivos positivos y negativos que conllevaría en estos momentos el acceso a una casa en propiedad desde todas las vertientes (precio, oferta, financiación, rentabilidad, tributación, situación económica, etc.). Unos puntos que, según estos analistas, todo ciudadano debería tener muy presentes antes de comprar. Aunque por encima de estos indicadores, como remarcan los consultados, debe primar siempre la máxima de la situación personal de cada comprador y sus necesidades, ya que si ponemos las ventajas e inconvenientes expuestos en los dos lados de una balanza el equilibrio es absoluto.

Los entendidos han enumerado 10 argumentos que justifican la adquisición de casa y otros tantos pretextos que pondrían en duda esta decisión. Pese a la equidad en la cifra de premisas esbozadas, la gran mayoría cree que, en términos generales, es buen momento para convertirse en propietario, alegando que resulta sencillo dar con un buen producto y a buen precio. En todo caso, basan algunas de sus razones, a favor y en contra, en conjeturas y advierten de que no existe una bola de cristal para adivinar qué deparará el futuro.

Mirando al presente, a los hechos consumados, los analistas destacan el enorme ajuste que ha sufrido el precio de la vivienda como el factor clave que juega a favor de la compra. Y ensalzan el escaparate de casas en venta, en cualquier zona y con todo tipo de precios. Dos aspectos puros del mercado inmobiliario en favor de la adquisición de casa que chocan con la esencia financiera de los grandes factores que la demonizan: la incertidumbre económica y la inestabilidad laboral. Partiendo de todos estos pros y contras, la última palabra la tiene el potencial comprador.

Con la colaboración de **Gonzalo Bernardos**, director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona; **José García-Montalvo**, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra; **Julio Gil**, socio director de Horizonte Consulting Inmobiliario; **José Luis Ruiz Bartolomé**, consultor inmobiliario; y **Miguel Córdoba**, profesor de Economía Financiera de la Universidad CEU-San Pablo.

## &gt; A FAVOR

## Precios ajustados y mucho donde elegir

El mercado de la vivienda ofrece una cara accesible y atractiva, tanto desde el punto de vista de los precios como de la oferta, que anima a la adquisición de casa. Unas variables a las que hay que sumar la mayor predisposición de la banca a financiar y los indicios de que lo peor de la crisis ha pasado. Además, el desembarco de fondos se ve como una señal de que ha llegado la hora de comprar.

**> BUENOS PRECIOS.** El importante ajuste de los precios, superior al 30% de media y que alcanza en algunos enclaves el 60%, representa para todos los expertos el gran motivo para comprar. «Hay muchas viviendas en venta por debajo del coste de mercado», puntualiza Julio Gil. Para José García-Montalvo, la «significativa bajada de los precios»

también ha reducido el riesgo de inversión. Y avisa de que «las expectativas de encarecimiento perjudican a la demanda, que debería darse prisa en decidirse».

**> OFERTA MUY AMPLIA.** El gran escaparate de viviendas en venta es otro factor a tener muy en cuenta. «El comprador hoy puede elegir casa a su gusto. Hay todo tipo de inmuebles en venta, en todas las zonas y con tarifas de lo más variadas y asequibles», destaca Gil. «Ésta es la gran ventaja del momento. Encontrar algo que se acomode a lo que se busca resulta muy fácil», resalta García-Montalvo.

**> CAMBIO DE CICLO ECONÓMICO.** El esperado cambio de tendencia económica que defienden algunos

analistas como Miguel Córdoba («la economía ya ha tocado fondo») se traduciría en una mayor confianza y, sin duda, en un efecto llamada a la compra. «El ciclo se está dando la vuelta y adquirir casa hoy es hacerlo en el punto de precios más bajo de la crisis, por lo que se partiría de un punto de la máxima revalorización», indica José Luis Ruiz Bartolomé.

**> PODER DE NEGOCIACIÓN.** El comprador aún tiene la sartén por el mango en las negociaciones, lo que le permite obtener rebajas. Pero esta baza comienza a difuminarse con la sensación de que los precios han tocado fondo. Gil y Ruiz Bartolomé apremian a la demanda a aprovecharse de este poder de negociación. «La vuelta del crédito traerá más compradores y mayor competencia para satisfacción de la oferta, que recuperará la voz cantante en las negociaciones», advierte Ruiz Bartolomé.

**> MÁS CRÉDITO Y MÁS ASEQUIBLE.** La banca parece querer volver a abrir el grifo del crédito, según las últimas encuestas. **SIGUE EN PÁGINA 3**

## &gt; EN CONTRA

## Alta incertidumbre laboral y económica

Y si el mercado de la vivienda da motivos para la compra, también hay razones objetivas contrarias a ésta. Principalmente, basadas en la situación económica y laboral. De no cuajar la esperada recuperación, los precios, a buen seguro, volverían a sufrir una nueva recaída para desconsuelo de los nuevos propietarios. El alto coste del crédito y la incierta imposición tributaria a la tenencia de casa serían otros factores que incitan a la espera.

**> INESTABILIDAD LABORAL.** El miedo a perder el puesto de trabajo encarna el gran freno a la adquisición de vivienda. Pese a que la destrucción de empleo parece haberse detenido, pocos tienen la seguridad plena de que no pueden perder su

puesto. A esta inestable situación hay que añadir, como especifica Julio Gil, «los bajos sueldos y la precariedad laboral, reflejada en los contratos temporales». «Sin duda, esto no llama, ni mucho menos, a comprar casa», afirma. Miguel Córdoba incide en el que debe ser el foco sano de la demanda, los jóvenes: «Estos demandantes o no tienen trabajo o tienen un empleo muy mal pagado».

**> INCERTIDUMBRE ECONÓMICA.** «España está en crisis total, déficit galopante, paro altísimo, aumento de los costes fijos (suministros, transportes, energía, etc.) y salarios bajando», recalca José Luis Ruiz Bartolomé. «Aunque fuera verdad que hay un cambio de ciclo, ¿para qué arriesgar? ¿No es mejor esperar

a que todo se consolide?», se pregunta. Córdoba cree que la situación del país puede haber tocado fondo, «pero si todo sigue igual en los próximos años es posible que se llegue a un punto de no retorno». «Si no se tiene necesidad de comprar, quizá merezca la pena esperar un par de años a ver qué pasa», aconseja.

**> POSIBILIDAD DE MÁS REBAJAS.** «La creencia de que el precio de la vivienda seguirá bajando», como señala Gonzalo Bernardos, es otro de los factores fundamentales que echa para atrás a la demanda solvente y con trabajo, cuya meta es comprar a precio mínimo. «Con carácter general, el ajuste no ha terminado», prevé Gil. Mismo vaticinio hace José García-Montalvo: «Los precios han caído mucho, pero podrían bajar más. Aún no se ha llegado al nuevo equilibrio».

**> FINANCIACIÓN CARA.** Aunque algunos expertos creen que el coste de las hipotecas ya es normal, los hay que piensan que continúa siendo **SIGUE EN PÁGINA 3**



## VIENE DE PÁGINA 2

timas campañas comerciales y publicitarias. «En los últimos meses ha empezado a moverse algo en el mercado hipotecario. Es más fácil firmar una hipoteca y esto hay que aprovecharlo», aconseja García-Montalvo. Misma percepción tiene Córdoba: «La actitud de los bancos ha cambiado. Invertir en Letras del Tesoro o en Bonos del Estado ya no es un buen negocio para ellos y necesitan volver a los créditos e hipotecas».

En cuanto a los diferenciales, García-Montalvo cree que ya están en un lugar correcto –pueden encontrarse por debajo del 2%–. Y responde a los que opinan que siguen altos: «Los mínimos del *boom* no van a volver y los que se comercializan ahora responden a una situación normalizada». Gonzalo Bernardos comparte esta posición: «Será muy difícil volver a ver los tipos tan bajos que vimos porque los bancos no volverán a hacer barbaridades».

## ► RENTABILIDAD VÍA ALQUILER.

La rentabilidad de la vivienda a través del alquiler atrae desde hace me-

ses a compradores inversores. Según el Banco de España, este negocio ofrece un beneficio bruto anual del 4,7% y subiendo. «Hay muchos pisos que en alquiler dan una rentabilidad mucho más atractiva que los activos financieros», indica Gil.

► **GANGAS EN LA BANCA.** El escarapate de casas de los bancos se ha convertido, con rebajas de hasta el 70%, en uno de los más interesantes, pero esto no será para siempre. «Esta política de agresivos descuentos tiene fecha de caducidad», avisa García-Montalvo. Córdoba también alude a este mostrador, al que suma la Sareb: «Tanto el *banco malo* como las entidades siguen enladrilladas y tienen objetivos de venta». «Además, si se tiene paciencia», añade, «pueden adquirirse casas con inquilino por muy poco dinero».

## ► MÁS BARATO QUE ALQUILAR.

«Sale más barato comprar que alquilar», defiende Bernardos, que apunta que la cuantía de intereses que se paga en una hipoteca es inferior a la renta de un alquiler. «Basta con ha-

## VIENE DE PÁGINA 2

zonable a la compra. Sobre todo, para los jóvenes que pueden mejorar el empleo con una movilidad geográfica», indica Córdoba.

► **REVALORIZACIÓN ESCASA.** Según García-Montalvo, «dos españoles que compran casa, aunque sea para vivir, piensan en el componente inversión». Hoy, según este analista, «este componente hay que ponerlo en cuarentena». Y, por lo tanto, es un incentivo menos a la compra. Aunque todo indica que el gran ajuste ya se ha producido, la revalorización del ladrillo a corto sería escasa.

## ► EL DRAMA DE LOS DESAHUCIOS.

Las noticias sobre desahucios reprimen la compra y son un factor psicológico que desalienta ser propietario. «Este problema produce un miedo lógico que lastra el mercado», reconoce García-Montalvo. A su parecer, este drama ha puesto de manifiesto que adquirir una casa muchas veces es una mala decisión financiera. «Apalancarse un 80% con un solo activo conlleva riesgos que hoy están latentes», dice.

## ► MAYOR IMPOSICIÓN FISCAL.

La reforma fiscal planteada recientemente por los *sabios* pone sobre la mesa más tributos a la tenencia de casa. Aunque el Gobierno ya ha descartado algunos, la posibilidad de implementar la presión fiscal no favorece a la propiedad. «Es posible que comprar una casa no sea fiscalmente interesante en los próximos años», adelanta Córdoba. «De cuajar las descabelladas propuestas, sólo los impuestos serían más altos que una renta de alquiler», sentencia Gil.

## ► ALQUILERES MUY ATRACTIVOS.

La eclosión del alquiler, con rentas asequibles y una enorme oferta donde elegir, pasa factura a la idea de comprar. «Actualmente, el arrendamiento supone una alternativa ra-



Bloque de pisos con un cartel de 'Se vende' en primer plano. / CARLOS ALBA

cer cuentas», dice. Estima que hoy se está desembolsando de media unos 250 euros al mes de intereses, cantidad muy por debajo de una renta mensual media de arrendamiento.

► **LA ENTRADA DE FONDOS.** Desde el verano, el desembarco de fondos y de inversores institucionales en busca de ladrillo no cesa, lo que se ha plasmado en grandes operaciones. Para muchos es la mejor señal de que hay que comprar. «¿Vamos a dejar que sólo los especuladores se aprovechen del mayor descenso de precios de la historia de España?», se pregunta Ruiz Bartolomé.

## ► LA SEGURIDAD DE LA POSESIÓN.

Bernardos aporta un último punto muy ligado a la arraigada cultura de la propiedad en España. El economista, teniendo muy presente la mentalidad española, enuncia el factor «seguridad» como baluarte en favor de la compra. «Una vivienda en propiedad supone una mayor tranquilidad para las familias, que siguen viendo la casa propia como un patrimonio de cara a la vejez», indica.

## ► HIPOTECAS SELECTIVAS.

A pesar de que el crédito parece volver a fluir, las entidades financieras son muy selectivas a la hora de conceder hipotecas y además siguen teniendo muchos inmuebles en venta que les interesa quitarse de encima. «Hay que tener cuidado con lo que se firma a cambio de conseguir financiación», avisa Córdoba. «El mejor momento para comprar llegará cuando se generalicen las hipotecas», predice Ruiz Bartolomé.

## ► POSIBLE DECLIVE DE FONDOS.

Córdoba maneja otro futurible que debe barajar el ciudadano que se está planteando comprar: la debacle de los grupos de inversión. «Los *fondos buitres* se han hecho con paquetes de activos inmobiliarios esperando dar *pelotazos* cuando España se recupere. ¿Y si no se recupera tan rápido como prevén? Es posible que entonces deshagan posiciones y estén forzados a vender con pérdidas», expone. Sería, en su opinión, un magnífico río revuelto en el que pescar casas baratas por el que merecería la pena posponer la compra.