

SU VIVIENDA [<http://www.elmundo.es/economia/vivienda.html>] El mercado confirma su cambio de ciclo a golpe de datos positivos

Tiempo de comprar casa

- Los precios han bajado hasta un 40% de media y empiezan a verse las primeras subidas
- La banca vuelve a conceder hipotecas y además a un coste cada vez más asequible
- El mercado inmobiliario aún ofrece grandes oportunidades y todavía se puede regatear
- 'El valor de los pisos no llegará a cero. No deben confundirse los deseos con la realidad'



Imagen de archivo de una pareja de jóvenes mirando viviendas en el escaparate de una inmobiliaria. | R. CÁRDENAS

JORGE SALIDO COBO [<https://twitter.com/JorgeSalidoCobo>] > Madrid

Actualizado: 05/09/2014 08:50 horas

El nuevo curso inmobiliario trae consigo un alentador panorama para la vivienda. Y, sobre todo, para el potencial comprador. El mercado ha consolidado su estabilización y está envuelto, cada vez más, por datos al alza y sensaciones positivas. La mayoría de estadísticas que lo abordan apuntan a que el sector ha iniciado una fase de comedia recuperación que, como explican los entendidos en la materia, representa un momento dulce para adquirir casa, tanto para vivir como para invertir.

Los expertos fundamentan esta teoría favorable a la compra sobre múltiples principios, entre los que destacan tres: el profundo **ajuste de los precios**, la **reapertura del crédito** hipotecario y el **jugoso escaparate** de inmuebles disponible. Los tres parámetros cuentan además con el paraguas y el aval de la mejoría que comienza a describir la **economía**.

Este discurso animando a la compra, sin embargo, no es nuevo. No es la primera vez que durante la crisis se dice que es un buen momento para convertirse en propietario, aunque en esta ocasión, **los analistas insisten en que todo ha cambiado**. Empezando por el grueso porcentaje de la depreciación de los pisos, que está en el entorno del 40%. Y siguiendo por la coyuntura económica-laboral del país, que, como aseguran los entendidos, ha tocado fondo.

"Ahora sí que la bajada de los precios está prácticamente completada", especifica el **consultor inmobiliario José Luis Ruiz Bartolomé**, que se lamenta por el tiempo que se ha demorado. "España", aclara, "ha perdido muchos años en reconocer lo mucho que estaba inflado el valor de las casas". Alude, con admiración, a Reino Unido, Irlanda o EEUU, "donde el ajuste se hizo rápido y el mercado está ya muy vivo".

'Ahora sí que la bajada de los precios está prácticamente completada'

Pese al lento ritmo en el que se ha desinflado la burbuja, Ruiz Bartolomé aboga por que se ha llegado por fin a un punto de equilibrio desde el que comenzar a crecer. Enumera los datos que dan fe de ello: el **incremento de las compraventas** [<http://www.elmundo.es/economia/2014/08/07/53e32875268e3ea4038b4570.html>] en los últimos cuatro meses, el **aumento del 19%** [<http://www.elmundo.es/economia/2014/08/07/53e32875268e3ea4038b4570.html>] en la **concesión de hipotecas** en junio y, principalmente, la primera **subida interanual (+0,97%** [<http://www.elmundo.es/economia/2014/09/01/540436e0268e3e5a6c8b4574.html>]) de los precios en seis años durante el segundo trimestre de 2014, según los registradores de la propiedad.

Viendo este cóctel de cifras positivas, Ruiz Bartolomé afirma que **"las tendencias son innegables y lo lógico es que los precios dejen de caer y consoliden su escalada"**. De ahí que el consultor crea que ha llegado la hora de que los potenciales compradores, que están esperando

que el mercado toque fondo, se suban a esta ola que lleva "oportunidades muy interesantes con precios históricos" en muchas localizaciones.

Estas oportunidades, como advierte **Gonzalo Bernardos, economista y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona**, no se mantendrán por mucho tiempo. "Conforme avance 2015, los precios irán subiendo", avisa Bernardos, quien califica el actual momento como "óptimo" para comprar y aconseja tomar la decisión de aquí a final de año. El economista se atreve a vaticinar un **salto fuerte de los precios del 10% durante el próximo año 2015** en las buenas zonas para describir posteriormente pequeñas subidas.

Bernardos da por hecho que uno de los detonantes de este encarecimiento será **el despertar de la demanda embalsada**. De este modo, recomienda no esperar a que una casa toque su precio mínimo porque el tibio margen de rebaja que queda no compensa el riesgo de perder la oportunidad de comprarla. "Al igual que en la Bolsa está la máxima de que el último euro se lo lleve otro, **en el mercado inmobiliario también hay que dejar que el último descuento se lo lleve otro**", comenta.

'Al igual que en la Bolsa hay que dejar que el último euro se lo lleve otro, aquí hay que dejar que el último descuento'

Pero el factor que más impulsará el valor de las casas, según Bernardos, será la reactivación del crédito, condición *sine qua non* para el afloramiento de la demanda. "La banca está dando **más hipotecas, incluso más baratas**, y seguirán haciéndolo cuando hayan superado los test de estrés para captar clientes. A partir de esta reapertura crediticia aparecerán más compradores y mayor competencia para comprar. El resultado es fácil de prever: subida de precios", argumenta el economista.

Para Ruiz Bartolomé, la vuelta de la financiación es más que otro síntoma de que la compra de casa es una buena decisión. "Sin duda, es **el acontecimiento del año** para el mercado de la vivienda", recalca. En su opinión, el regreso del crédito está llamado a cerrar el círculo vicioso en el que está la vivienda desde 2008 y a abrir **un nuevo círculo virtuoso**: aumento del consumo, creación de empleo e incremento de la compraventa de casas.

Al igual que Ruiz Bartolomé y Bernardos, **José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra**, palpa un "momento favorable" para la compra, aludiendo al profundo ajuste. Una rebaja que se aproxima al descuento que vaticinó en el año 2008. "**Dijo que las casas tenían que abaratarse un 43% y estamos en el 41%**", declara. Hoy estiraría algo más su previsión de bajada por la reducción de los salarios.

Aunque García-Montalvo admite que queda un ligero margen de bajada, reconoce que está comenzando un ciclo positivo que ya está produciendo los primeros efectos tanto en **la oferta, que cada día es más reacia a abaratar sus casas** (basta con ver que las rebajas en los anuncios *on line* ya no son generalizadas), como en la demanda, que debe ser más rápida al decidirse. "El comprador debe encontrar una casa que le guste, en una zona que le guste y con un precio que le suponga un esfuerzo económico de cuatro o 4,5 años su renta anual. No debe pensar en si mañana valdrá más o menos", dice.

Atendiendo al parámetro del **esfuerzo económico** que enarbola García-Montalvo, la coyuntura actual resulta totalmente idónea, según el reciente **análisis** [<http://www.elmundo.es/economia/2014/09/02/54059619e2704e05118b4577.html>] del mercado residencial de la consultora Deloitte. Esta firma estima que el nivel de esfuerzo para acceder a una casa se ha situado en 2014 en 4,4 veces el salario bruto individual en España. Muy por debajo de la medida que se da en la Unión Europea (6,1 años).

El esfuerzo económico se sitúa en el nivel idóneo de 4,4 años de salario bruto individual

¿Nueva o usada?

Respecto a la vivienda más atractiva actualmente para la compra, todos los expertos coinciden en identificar **las mejores ofertas y la mejor relación calidad precio en la segunda mano**. Critican que buena parte del surtido de obra nueva en *stock* fruto del *boom* no se ha adaptado a los nuevos tiempos. Pensando en esta oferta a estrenar, aconsejan mirar sobre plano en los nuevos desarrollos que se están edificando. "Este producto es, por ejemplo, el que se está haciendo al norte de Madrid, donde se pueden ver buenos precios", explica Bernardos.

Este economista insiste, por otro lado, en que **la compra no conlleva hoy ningún riesgo** si se tiene trabajo y se hacen bien las cuentas. Es decir, siempre que el comprador opte por un inmueble adaptado a sus posibilidades económicas y con un coste ajustado. "Si se elige un buen piso, su posible futura venta, como mínimo, se hará por el mismo precio o incluso por más", sostiene. A los que piensan que la vivienda seguirá abaratándose mucho más, les avisa de que **"el valor de los pisos no llegará a cero** y que no deben confundir sus deseos con la realidad".