

SU VIVIENDA / 756

Impreso por . Prohibida su reproducción.

Cinco expertos pronostican cuál será la tendencia del sector en el próximo año

Final de las rebajas, atisbos de la vuelta del crédito, alquiler en claro auge,...

La banca y el 'banco malo' se postulan como principales protagonistas



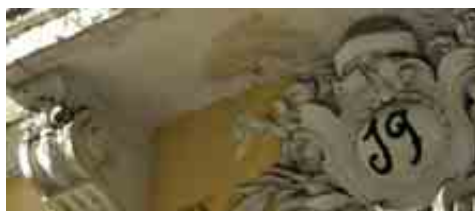
El mercado residencial que traerá 2013

QUIQUE GARCÍA

>NORMATIVA

La nueva ITE, más arbitraria y cara, choca con la economía de las familias

PÁGINA 4



>ACTUALIDAD

Redes que acercan a inversores y gestores de activos

La empresa Belbex pone en contacto a los operadores de activos inmobiliarios que gestionan más de 42.000 millones de euros con sus potenciales compradores. / PÁGINA 6

OPORTUNIDAD CHALES VENTA EN TORRELODONES
4 Y 5 DORMITORIOS OBRA NUEVA CALIDADES DE LUJO
100% FINANCIACIÓN DESDE 323.000€
 293 M2, 4 Y 5 DORMITORIOS, 3 BAÑOS, 1 ASEO, 3 PLAZAS DE GARAJE, JARDIN PRIVADO, ZONAS COMUNES CON PISCINA, ZONA INFANTIL, JARDIN
 VISITE CHALET PILOTO TLF: 696 88 88 40 - 629 11 37 06

>> EN PORTADA



2013, ¿el punto de inflexión?

Los expertos vaticinan que el mercado inmobiliario completará su ajuste de precios y el crédito comenzará a reactivarse a finales del próximo año. Por Jorge Salido Cobo

Año nuevo, vida parecida para el mercado de la vivienda, aunque con tiernos brotes verdes en la recta final del ejercicio. Éste es el futuro que espera al sector en 2013, según cinco destacados expertos en la materia. Analistas que han adelantado el horizonte inmobiliario desgranándolo en 10 puntos clave con el alquiler, al alza, como principal protagonista.

PRECIOS. Recién cumplido el cuarto año seguido de rebajas, ¿continuará el ajuste en 2013? Todos coinciden sin excepción: «Sí». Basan su vaticinio en el fin de los incentivos fiscales a la compra, en las malas perspectivas económicas, en la disminución de la renta familiar disponible y en la escasa financiación.

Pero, ¿hasta dónde se alargará el ajuste? Gonzalo Bernardos, profesor de Teoría Económica de la Universi-

quizá 2013 sea el último año de descuentos», predice Manuel Romera, director del Sector Financiero del IE Business School. «Llevamos», continúa, «una depreciación acumulada (33%-35%) mayor que en las crisis de 1979 (-30%) y de 1991 (-20%)». En esta línea, José Luis Ruiz Bartolomé, consultor inmobiliario, cree que «2013 fijará el suelo de los precios».

FINANCIACIÓN. Si en 2012 apenas ha fluido el crédito, todo indica que en 2013 será igual, al menos, hasta su recta final. «La banca sólo seguirá dando hipotecas para sus casas», avisa Bernardos. José García-Montalvo, catedrático de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, tampoco lo duda: «No habrá crédito y no sólo porque la banca no dé, sino porque también la demanda será muy baja».

Los cálculos de Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting Inmobiliario, hablan de «restricciones fortísimas, similares a las de 2012, en el mercado de particulares y de disponibilidad razonable para comprar casas nuevas de promotores y banca».

Romera, optimista, vislumbra «mejores perspectivas a finales de 2013 y principios de 2014». «Será entonces cuando se llegue al final del fin del crédito», prevé.

EURIBOR. Los que volverán a estar de enhorabuena en 2013 serán los hipotecados con préstamos variables referenciados al Euribor. Todos los

entendidos no esperan fuertes oscilaciones del índice e incluso barajan que siga a la baja más aún pese a estar en su mínimo histórico del 0,5%. «No queda otra. Todas las economías de la zona Euro están decayendo», indica Ruiz Bartolomé.

«El Euribor se situará entre el 0,4% y el 0,5%», comenta Bernardos dando por hecho que «los tipos se reducirán al 0,25% y Alemania entrará en recesión». Menos confiado de esta evolución se muestra Romera, que avisa de los peligros que traería una subida de la inflación, «que hoy está controlada, pero tarde o temprano llegará». En todo caso, en su opinión, «no se produciría una escalada drástica del Euribor, máximo hasta 1,5%».

OFERTA. El escaparate de viviendas en venta se enfrentará, según los expertos, a una doble realidad. Mientras la oferta de nuevas continuará estable o ligeramente a la baja, la de inmuebles usados y la de segunda residencia crecerá impulsada por muchos propietarios que se verán obligados a vender para hacer frente a sus problemas económicos.

«La necesidad de venta de las familias aumentará el número de casas usadas en el mercado, mientras que el de nuevas se reducirá ya que la cifra de iniciadas se moverá en términos parecidos o inferiores a los de 2012 -50.000 unidades-», declara Gil. Según Bernardos, además, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) -el *banco malo*- «no sacará su producto al mercado para lograr precios mejores en el futuro».

DEMANDA. «En 2013, sólo comprarán extranjeros y ahorradores que paguen buena parte del precio al contado». Directo y rotundo, Bernardos. O, en otras palabras, como dice la mayoría de expertos: los inversores. El economista de la Universidad de Barcelona descarta que los jóvenes, principal demanda en condiciones normales, puedan comprar casa.

Para García-Montalvo, «la inversión de los extranjeros seguirá sufriendo atraída por los bajos precios en la costa y la demanda española será muy baja». Romera ratifica a García-Montalvo: «España no dejará de perder el sol y continuará siendo el principal país de compradores foráneos de casas turísticas». Gil, además, no deshecha la vuelta de inversores nacionales «si el ajuste de precios es sustancial y se ve a corto una estabilización económica».

«EL MERCADO ESTARÁ EN MANOS DE LA BANCA, QUE SERÁ JUEZ Y PARTE»

COMPRAS. Unanimidad total pensando en la futura actividad. Todos los consultados ven menos operaciones a la vista que en 2012, en el que se tocará un mínimo histórico de poco más de 300.000 compraventas. Una cifra a años luz de las 955.000 transacciones de 2006. «La caída del número de operaciones será especialmente notable en enero y febre-

ro por la anticipación de compras en 2012. Será difícil superar las 250.000 en 2013», advierte García-Montalvo.

Gil también da por sentado que «el número de transacciones del próximo ejercicio será inferior al de 2012, sobre todo, por el desplome que se experimentará en la primera mitad del año». Al igual que Gil, Romera apunta que «se producirán menos compraventas porque el mercado se está equilibrando y relajando, pero no pueden seguir hundiendo como un obús».

PISOS DE LA BANCA. Nadie lo duda: los bancos continuarán siendo los grandes tenedores y protagonistas inmobiliarios. «Son juez (financian) y parte (venden). El mercado está en sus manos», enfatiza Ruiz Bartolomé. Las entidades financieras, además, seguirán engordando sus balances de inmuebles procedentes de adjudicados, tanto de particulares como de promotores.

En cuanto a los descuentos que aplicarán, parece que ya habrían tocado techo en 2012. «No creo que sus rebajas sean mucho mayores porque desde la Sareb se buscará el equilibrio en el mercado y muchas entidades forman parte de ella», explica Romera. «Las decisiones de la banca marcarán el camino», especifica Gil. Bernardos ratifica que harán menos rebajas porque las provisiones que se les exigirá serán inferiores.

'BANCO MALO'. Oficialmente conocido como la

Sareb, el *banco malo* está llamado a ser uno de los protagonistas inmobiliarios en 2013 con decenas de miles de casas en su mostrador. Principalmente, en lo que respecta a ventas al por mayor a inversores, aunque al ritmo de su política comercial bailará el resto del mercado. En este apartado es donde los expertos más divergen y confluyen más incógnitas.

EXTRANJEROS, INVERSORES Y AHORRADORES COPARÁN LA COMPRA DE VIVIENDAS

dad de Barcelona, prevé que «sólo por la subida del IVA y el fin de la deducción, la vivienda baje entre un 6% y un 7% más». Porcentaje que estira al 12%-14% mirando al oscuro futuro económico. En todo caso, Bernardos añade que «las casas bien ubicadas caerán, como mucho, otro 5%».

«Los precios seguirán cayendo, pero de manera más moderada y

Más alquiler -y más barato- a la vista

La crisis económica, con su consiguiente sequía de crédito, y la futura política estatal continuarán impulsando el arrendamiento en detrimento de la propiedad. Por J. S. C.



Imagen de archivo de casas en obras en un barrio de Madrid. / GONZALO ARROYO

Gil avisa de que «no cabe duda de que va a ser el agente principal», pero su repercusión «dependerá de su estrategia, que a día de hoy no está clara». Según Romera, «si todo lo hace bien, será un pulmón ya que estabilizará y dinamizará el mercado, generará mayor oferta e incitará el crédito». En opinión de Bernardos, su repercusión será «nula». «Se guardará las viviendas para cuando los precios sean más elevados», pronostica.

PLAN DE VIVIENDA. Respecto a los efectos del futuro Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, del que ya se conocen muchos detalles, los expertos los minimizan criticando que éste cuenta con un presupuesto muy bajo —«marginal», según Bernardos— y dudan de que sus medidas sean operativas. En cuanto al amplio abanico de ayudas al alquiler, Romera no cree que cuajen: «En España hay una marcada cultura de la compra». Para Bernardos, «es un Plan mediocre y no muy diferente de los anteriores». «El Gobierno no ha sido valiente y ha querido contentar a todos los sectores. Debería haberse volcado con la rehabilitación para crear empleo», lamenta el economista.

Mirando al alquiler, 2013 dibuja un horizonte de cambios. Todo apunta a que este régimen jugará un papel importante en el mercado de la vivienda y así queda de manifiesto, principalmente, en el borrador del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016. El Gobierno impulsará, como ya informó SU VIVIENDA la semana pasada, ayudas directas a inquilinos y a promotores que apuesten por crear un parque de pisos sociales y protegidos en este régimen.

Pero esta previsible mayor relevancia del arrendamiento en el mercado el próximo curso no sólo quedará patente en la política estatal. La cultura del alquiler también calará con fuerza en la sociedad, según prevén la mayoría de expertos. «Este régimen seguirá ganando terreno amparándose, sobre todo, en un entorno económico inestable, las dificultades de acceso al crédito y las expectativas de ajuste de los precios de la vivienda en propiedad a medio plazo», pronostica Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting Inmobiliario.

En este sentido, José García-Montalvo, catedrático de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, prevé que la proporción de vivienda en alquiler continuará subiendo y, sin duda, «será claramente superior a la que había al comenzar la crisis». Cree que en 2013 entre el 20% y el 25% del parque de casas español estará sujeto a este régimen y que «lo ideal sería llegar al 25% o el 30%». Este incremento de la oferta, según el consultor inmobiliario José Luis Ruiz Bartolomé, se traducirá en una rebaja de las rentas en el medio plazo.

Gonzalo Bernardos, profesor de Teoría Económica de la Universidad de Barcelona, también vislumbra bajadas en los precios, pero no sólo causadas por el aumento de la oferta, sino también por la caída de la demanda: «Seguirá saliendo gente del país y habrá menos personas que se independicen». Ma-



Cartel que anuncia una vivienda en alquiler en el centro de Madrid fijado en uno de sus balcones. / EL MUNDO

nuel Romera, director del Sector Financiero del IE Business School, da por hecho que «el arrendamiento será una buena alternativa en 2013 a pesar de que seguimos teniendo el más caro de Europa». Pese a ello, Romera es el único de los expertos que no tiene tan claro que

tá dispuesto a dar a este régimen y se da por hecho que el arrendamiento seguirá siendo una opción al alza. «Cualquier medida para impulsar este mercado es positiva», indica Antonio Carroza, consejero delegado de Alquiler Seguro.

Al igual que Alquiler Seguro, otras dos compañías de referencia en este mercado profesionalizado, Alquiler Protegido y Arrenta, se muestran a favor del trato preferente que el Gobierno dispensará al arrendamiento en su futuro Plan de Vivienda. «España debe cambiar de mentalidad y pasar de la propiedad al alquiler como nuestros vecinos europeos», afirma Alfredo García, director comercial de Alquiler Protegido. «Para conseguirlo», continúa García, «es necesario sentar las bases con leyes y medidas que garan-

tican la protección al propietario, que a la vez rebajarían las rentas». «Toda ayuda al inquilino es bienvenida y más aún en este panorama económico poco favorable, aunque éstas no lleguen a todos los que desean vivir en este régimen», señala Carlos Ruiz, gerente de Arrenta.

Estas compañías, sin embargo, avisan de los riesgos que se esconden tras estas subvenciones: fraude, economía sumergida y distorsión de precios. «Inquilino y arrendador pueden ponerse de acuerdo para firmar un contrato de 600 euros para recibir la ayuda, pero siendo la renta real de 750 (150 en B) para que ambas partes ganen», denuncia Carroza, que aboga por que las ayudas deberían articularse vía IRPF. En cuanto a la evolución de los precios, estos profesionales, creen que la futura política estatal será un arma de doble filo imprevisible: o puede subirlos artificialmente o puede hacer que se ajusten.

LOS PROFESIONALES PIDEN UN MAYOR CONTROL EN LAS AYUDAS A LOS INQUILINOS

se vaya a abaratar y achaca su mayor presencia en el mercado a la falta de crédito. «A la fuerza ahorcan», comenta.

Por otro lado, desde el sector privado especializado en alquileres se aplaude el impulso que el Estado es-



Abrimos + tiempo

Para adaptarnos a ti

Abierto sábados mañana

GERCO
Gabinete Inmobiliario

Pisos
Solares
Locales
Oficinas
Naves
Rústicas
Promociones

Eficacia, financiación y garantía.

www.gerco.es

Telf.: 91 575 15 70