



CONFUSIÓN/ LOS MENSAJES SOBRE EL PRECIO DE LOS PISOS SON CONTRADICTORIOS. PERO LOS EXPERTOS COINCIDEN EN QUE SEGUIRÁN CAYENDO, AUNQUE NO DE FORMA GENERALIZADA. ES EL MOMENTO DE BUSCAR UN CHOLLO Y NO ESPERAR MÁS.

Las 7 claves sobre la compra de un piso

ANÁLISIS por Juanma Lamet

La vorágine estadística de la vivienda sigue proyectando espirales de confusión sobre el ciudadano. La Comisión Europea alerta de que a finales de 2009 los pisos españoles aún estaban sobrevalorados un 17%. Pero el Instituto Nacional de Estadística vuelve a registrar subidas de precios, por primera vez desde 2007. La principal agencia de calificación crediticia, Standard & Poor's, alerta de que el 8% de los hipotecados debe a su entidad financiera más de lo que vale su inmueble, y de que este porcentaje podría elevarse hasta el 28% si sigue cayendo el precio de la vivienda hasta un 35% acumulado –actualmente el descenso desde máximos asciende al 18%–. Pero el presidente de la patronal nacional de promotores (APCE), José Manuel Galindo, asegura a EXPANSIÓN que, ahora sí que sí, “se acabaron las rebajas; el precio ha tocado suelo”.

¿Seguro? Porque algunos de los más reputados analistas de España opinan lo contrario: “El suelo barato que se va construir a partir de ahora hará que los precios de la vivienda bajen, porque los descuentos en el suelo se tendrán que trasladar al precio final en el futuro”, como apunta José García Montalvo, catedrático de economía de la Universidad Pompeu Fabra.

Pero no se puede cantar victoria, porque la próxima edición del estudio de mercado del Instituto de Práctica Empresarial (IPE) apunta a un mantenimiento de los precios en 2011. Y esta escuela de negocios (líder en el ámbito inmobiliario) *clavó* con antelación el estallido de la burbuja y la vuelta a los incrementos de precios que ha acontecido a mediados de 2010.

● Pero, ¿todo es tan confuso en el mercado inmobiliario?

El aluvión de mensajes contradictorios es enorme, debido al exceso de estadísticas que inundan el mundillo inmobiliario. Además, los analistas coinciden en que el nivel de los datos oficiales de España es pobre y algo volátil (ver información adjunta). Si hay algo claro es que los precios van a seguir cayendo, pero no de forma generalizada ni en toda España por igual. Al menos ése es el lugar de encuentro de los expertos consultados.

● ¿Cuánto ha caído hasta ahora el precio de la vivienda?

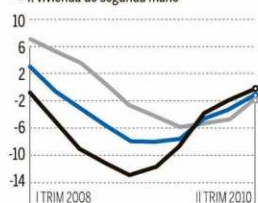
Desde el máximo que se alcanzó en diciembre de 2007, el descenso del valor de los pisos se sitúa ahora en el 17,9%, según el índice que la tasadora Tinsa realiza sobre inmuebles libres, tanto nuevos como usados. Actualmente, las caídas interanuales son del 5%, según la tasadora. “A estas alturas, ya está bien que todo el mundo hable a la ligera de los precios de la vivienda en España. La realidad del

¿ES HORA DE BUSCAR CASA?

> Evolución de los precios

Variación interanual, en porcentaje.

— Índice general — I. vivienda nueva
 — I. vivienda de segunda mano



> Un mercado en mínimos

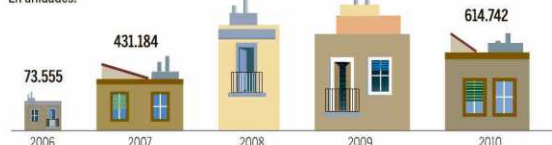
Contrucción de viviendas libres, en número.

— Iniciadas — Terminadas



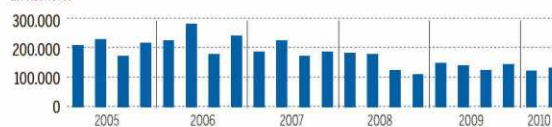
> Stock viviendas

En unidades.



> Tasaciones

En número.



Fuente: INE y Ministerio de Vivienda

mercado nos dice que los precios caen un 7% aproximadamente, como dice la estadística de los notarios (que usa el Instituto Nacional de Estadística)

> Brotes verdes en lo que va de 2010

• Índice General

91,4

Variación trimestral 1,6%

En lo que va de año 0,4%

• Vivienda nueva

98,8

Variación trimestral 1,9%

En lo que va de año 0,4%

• Vivienda de segunda mano

85,5

Variación trimestral 1,2%

En lo que va de año 0,3%

> Tendencia del mercado

En unidades.

— Terminadas — Compraventa — Hipoteca



ca), apunta José Antonio Pérez, director general del IPE. Los analistas lanzan un “no” tan rotundo como el “sí” de los promotores. Pero, como siempre en un sector tan atomizado como el inmobiliario, con matices. A los vaticinios de García Montalvo se suma Ernesto Tarazona, director de Corporate Recovery de Knight Frank España: “Los precios seguirán bajando, aunque más en unos sitios que en otros”. “Es prácticamente imposible que no haya más ajustes de precios. O encuentras un chollo o no compras”, apuntan otras fuentes del sector. Pero José Antonio Pérez piensa distinto: “Si alguien cree que los precios va a bajar mucho más, va listo y se quedará sin chollos. Los precios van a subir lentamente. Y si no suben la gente no comprará tanto, porque la expectativa de enriquecimiento es fundamental. Lo más importante es las ventas y

● ¿Ha tocado fondo el valor de los inmuebles residenciales?

Los analistas lanzan un “no” tan rotundo como el “sí” de los promotores. Pero, como siempre en un sector tan atomizado como el inmobiliario, con matices. A los vaticinios de García Montalvo se suma Ernesto Tarazona, director de Corporate Recovery de Knight Frank España: “Los precios seguirán bajando, aunque más en unos sitios que en otros”.

“Es prácticamente imposible que no haya más ajustes de precios. O encuentras un chollo o no compras”, apuntan otras fuentes del sector. Pero José Antonio Pérez piensa distinto: “Si alguien cree que los precios va a bajar mucho más, va listo y se quedará sin chollos. Los precios van a subir lentamente. Y si no suben la gente no comprará tanto, porque la expectativa de enriquecimiento es fundamental. Lo más importante es las ventas y

las reservas en las casetas, y en éstas el ritmo de venta sigue subiendo.

● ¿Y cuál es la expectativa a medio plazo? ¿De qué dependerá la evolución de los precios?

El próximo informe de mercado del IPE “marcará un mantenimiento de precios, salvo las zonas con más stock, donde no hay manera de vender nada”, adelanta Pérez. “Y en las zonas de mayor calidad habrá un ligero incremento”. Lo relevante de este estudio que aglutina la opinión y los datos de más de 7.000 profesionales del sector encuestados, es que en 2007 y 2010 acertó de lleno. Ahora, evidentemente, la encuesta refleja que apenas se vende sobre plano.

Por otro lado, la evolución de los precios dependerá –no puede ser de otra manera– “de los determinantes de la demanda, que no van a mejorar en el corto medio plazo”, como apunta Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting Inmobiliario. “Además, es probable que los tipos suban”, lo cual agravaría las condiciones de acceso al crédito hipotecario, ya que “el esfuerzo financiero es muy sensible a los tipos y al plazo de la financiación”. De hecho, la banca va a ser vital el próximo año, “en función de qué más o menos salida a las viviendas que tiene en stock”, agrega Gil.

● Con tanto ‘stock’ de pisos ¿no debería haberse hundido el precio?

“Ya se está absorbiendo stock”, apunta Pérez. José Manuel Galindo, presidente de APCE, defiende lo suyo y va más allá: “El precio ha llegado a su tope y el stock ha tocado techo. En 2010, 2011 y 2012 el stock pasaría de unos 700.000 pisos a sólo 400.000”. Aunque, como reconoce el propio Galindo, “los datos no son absolutamente fiables, ya que es todo muy heterogéneo”. “El stock sólo se absorbe si los pisos cumplen dos requisitos indispensables: un precio asequible y financiación asegurada”, apunta Tarazona. O sea, que si baja el excedente es porque los precios caen. A mayor hundimiento, más se drenará el stock, se deduce.

● ¿Dónde habrá más bajadas?

“Madrid es la única plaza de mercado que seguirá fuerte” en cuanto a precios, apunta Tarazona. La costa mediterránea oriental –sobre todo Cataluña y la Comunidad Valenciana– y Andalucía se mantendrán “más paralizados”, agrega. “Las grandes capitales aguantarán el tipo, pero las medianas y pequeñas poblaciones verán caídas muy fuertes”, apostilla.

● ¿Y subirá por ello el alquiler?

“No, porque hay tanta oferta que están cayendo los precios. Los promotores y las entidades financieras dan la oportunidad, a quien no puede comprar, de arrendar”, ahonda el director de Knight Frank. Además, los promotores han optado por el alquiler con opción de compra para aligerar su excedente de ladrillos.

Estadísticas pobres

- 1 El mercado inmobiliario está inundado de estadísticas. Salen datos de debajo de las piedras, pero ninguno es fiable del todo, a juicio de los expertos del sector.
- 2 El INE recoge los datos reseñados por los notarios en las escrituras de las compraventas, pero no son una foto del presente, sino la plasmación de ventas previas.
- 3 El Ministerio de Vivienda publica datos del precio de los pisos recopilados por las tasadoras. Esto no refleja la realidad del mercado, ya que se hace por método comparativo.

Expansion.com

Si tiene más dudas sobre vivienda, o desea plantear cualquier otro tema para Economía Doméstica, envíe un mail a economia@expansion.com, indicando el asunto del mail el nombre de esta sección (“Economía doméstica”).