



EN PORTADA



Un edificio de viviendas de nueva construcción en venta en el PAU Ensanche de Vallecas, en Madrid. / ROBERTO CÁRDENAS

El segundo semestre de 2009 apunta hacia una normalización del mercado inmobiliario

LAS VENTAS EMPEZARÁN A ACTIVARSE, LEJOS DEL HUNDIMIENTO DE 2008, GRACIAS A UNA PROGRESIVA DINAMIZACIÓN EN LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. LOS PRECIOS SERÁN MÁS ESTABLES TRAS LAS BAJADAS ACUMULADAS

BENITO MUÑOZ

El sector inmobiliario continúa aportando leves síntomas de mejora, de un alivio en una intensa enfermedad, que pueden empezar a producirse de forma más consistente a partir de septiembre.

La eterna metáfora del vaso medio vacío, en opinión de muchos expertos una realidad durante todo el curso 2008, empezará a no ser tanto a partir de septiembre. Hasta la ministra Beatriz Corredor ha declarado que «hay una corrección en el mercado de la vivienda». Incluso reconoce que se han empezado a recuperar los «ritmos normales».

Aun así, hay que ir con pies de plomo, según creen muchos analistas, y esperar nuevos rayos de esperanzadora luz en forma de: más ventas (ajuste oferta-demanda); mejores índices de alquiler; financiaciones normalizadas; y precios por fin adecuados a la realidad.

► **Ventas.** El parón de 2008 supuso a la vez la ineludible creación de un stock que puede tardar años en extinguirse. O eso dicen los más pesimistas. Se vendieron 564.464 casas en toda España, un 32,6% menos que en 2007, según los datos del Ministerio de Vivienda. Las cifras oficiales tampoco fueron halagüeñas en el primer trimestre de 2009, en el que se vendieron 104.703 viviendas, un 16,5% menos que en el trimestre anterior.

Aun así, las ventas ya dan ligeros movimientos de aire fresco, según los expertos consultados por este suplemento.

«La vivienda se encuentra en un punto de inflexión aunque sea difícil de creer por la situación de la crisis y el paro, pero así es; nadie se creía en 2006 que la crisis iba a llegar y ocurrió», dice José Antonio Pérez, director del Área de Investigación del Instituto de Práctica Empresarial (IPE).

Y añade sin dudar: «Ahora, el ritmo de ventas en vivienda nueva ha

«Ahora, el ritmo de ventas de vivienda nueva ha cambiado a mejor», aseguran en el IPE

«Se está produciendo una estabilización y se ha frenado el deterioro de 2008», según el IEE

cambiado a mejor. Por los descuentos, las condiciones financieras y el ahorro. También ayuda la bajada de los tipos de interés y sólo falta que el desempleo deje de crecer».

«La coyuntura es muy compleja

para la construcción, pero sí se está produciendo una estabilización y se ha frenado el deterioro de 2008», indica Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE).

«Han mejorado las condiciones de la financiación, el acceso al crédito es mejor y se ha producido un ajuste de precios y bajada de tipos, con lo que el endeudamiento de los hogares a la hora de comprar casa es menor. Sin embargo, deberíamos hablar de normalización, no de recuperación», concluye.

«Las transmisiones de viviendas nuevas están cayendo rápidamente (a tasas cercanas al 30%). Aunque su caída se ha ralentizado muy levemente», afirma José García Montalvo, profesor de Economía y Empresa en la Universidad Pompeu Fabra.

En Foro Consultores aseguran que «el número de visitas a las promociones nuevas ha subido notablemente con relación a 2008». Del mismo modo, se muestran confiados en que «esta tendencia se intensifique en los próximos meses».

► **Segunda mano.** «Las ventas están más paradas pero porque dependen de particulares y casi exclusivamente de la financiación del comprador», dicen en el IPE.

García Montalvo apunta: «Al igual que en el caso de las viviendas nuevas, la compraventa de viviendas usadas sigue cayendo rápida-

mente (más que las casas nuevas) pero su caída se ha ralentizado». En su opinión, es importante que «la evolución de la tasa de variación de las compraventas de viviendas usadas anticipará lo que hará el mercado de pisos nuevos».

«Es lógico pensar», apunta, «que ante caídas de los precios más significativas en las viviendas usadas -el 12,5% interanual en el primer trimestre según el Instituto Nacional de Estadística (INE)- éstas se recuperarán (en el sentido de no caer tanto) como las nuevas en los

«La venta de vivienda nueva ha mejorado más que la usada debido a la financiación»

«El alquiler es la opción más natural de los hogares por ser más asequible que la compra»

próximos meses». «La vivienda nueva ha mejorado más que la usada porque en la primera la financiación suele estar vinculada a la compra (por la posibilidad de subrogación)», opinan en el IEE.

► **Alquiler.** En un segmento polémico y discutido por ser los españoles poco proclives al mismo, los expertos contrastan sus pareceres con diferentes opiniones.

«Es la opción más natural de los hogares porque pueden optar con mayor facilidad al alquiler debido a que en términos relativos es más barato vivir de alquiler que comprar, aunque ahora los inquilinos se encuentran con muchos problemas para conseguir avales y otras condiciones que aseguren el pago», dice Gregorio Izquierdo.

«Se está notando una clara mejora en los alquileres con opción a compra. Pero el mercado del alquiler está muy mediatizado por el funcionamiento del hipotecario. Cuando las hipotecas se conceden y tienen cuotas bajas, los alquileres se resienten», señalan en el IPE.

«Es normal, porque el español medio prefiere pagar una cuota mensual tan elevada como un alquiler o un incluso un poquito más para, al final, tener su casa en propiedad», añaden.

Existen, sin embargo, síntomas de que el número de alquileres crece. «La proporción del alquiler en los modos de tenencia está aumentando de manera significativa. Los últimos datos indican que ha pasado del 11% al 13% en poco tiempo. Esta tendencia continuará en los próximos meses», opina García Montalvo.



► **Financiación.** La madre de todas las discordias y la razón, para muchos, de que el desencuentro oferta-demanda sea tan grande hoy.

El profesor de la Universidad Pompeu Fabra recuerda: «Según los últimos datos disponibles del INE, las hipotecas constituidas sobre viviendas siguen cayendo al 22,6% interanual, mientras el importe medio cae al 14%. Esta tendencia continuará en el futuro a pesar de la creciente normalización de los merca-

no es muy positiva. «El usuario tiene mejores precios que nunca para comprar casa, pero los bancos han apretado las condiciones para conceder hipotecas al máximo», dice Manuel Pardos, presidente de Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas de Ahorro y Seguros (Adicae).

«Ahora hay que asesorarse bien sobre la hipoteca que vamos a contratar; saber negociar y tener paciencia porque los bancos tienen que competir por sus clientes. Son

inaceptables las hipotecas del Euribor más un diferencial del 1,5%, el 2% o el 3%, hay que rechazar el aval, porque se pone en peligro a terceros; y asumir sólo los seguros que nos convengan», aconseja a los usuarios. «Y, por supuesto», advierte, «seguir con créditos de tipo variable».

► **Precios.** Las informaciones que vienen de Estados Unidos y de Reino Unido indican que los precios, tras una prolongada caída, han subido levemente. En España, «el mayor ajuste ya se ha producido, pero es posible que no haya terminado. El desajuste entre los precios oficiales y el mercado real es evidente», dicen en el IEE.

Según García Montalvo «los precios seguirán bajando». Y añade: «La me-

jora en el indicador de accesibilidad es bastante irrelevante teniendo en cuenta el nuevo entorno de concesión de hipotecas. Lo que se necesita para que los precios se estabilicen es volver a un cociente de precio de la vivienda sobre renta familiar bruta disponible (el indicador relevante en este contexto) cercano a cuatro años».

Ferias inmobiliarias para el nuevo curso

El final del verano se acerca más que animado. Al menos en lo que a salones inmobiliarios se refiere. Tras el SIMA 2009 que se celebró en Ifema el pasado mes de mayo y que tuvo un notable éxito para las empresas inmobiliarias participantes, los acontecimientos ya confirmados no se harán esperar. Así, y para empezar, del 11 al 13 de septiembre, Ifema organiza por su cuenta y riesgo el primer Salón Outlet Residencial 2009. Está dirigido a particulares e inversores y en él se podrán encontrar ofertas de las principales inmobiliarias. Igualmente confirmado está el Salón Low Cost que organiza Borselona Meeting Point en Madrid, del 25 al 27 del mismo mes. También habrá numerosas oportunidades en el SIMA Especial Otoño, organizado por Planner Reed, del 22 al 25 de octubre en el pabellón 1 de Ifema.

dos financieros». Y razona: «La separación entre el Euribor y el tipo de los préstamos hipotecarios y la vuelta a los criterios de prudencia en la concesión de créditos anteriores a los años del boom harán difícil que el préstamo hipotecario vuelva a crecer en términos interanuales durante bastantes meses».

Entre los consumidores la visión