

El precio de la vivienda caerá un 30%.(Cinco días)

[Desconocido] | 13:42, 6/Sep 2008 |

El ajuste de la vivienda durará tres años más

El sector opina que el mercado inmobiliario español no recuperará la normalidad hasta dentro de dos o tres años. Se prevén caídas en los precios del 30%.

06/09/2008

La deuda y la nula demanda ahogan a las inmobiliarias

Miles de carteles de venta de pisos engalanan los balcones de las ciudades españolas desde hace ya meses, mientras que las casetas a pie de obra de las promotoras, sobre todo las ubicadas en las zonas de costa, permanecen desiertas. Para muchas inmobiliarias se agravan las dificultades para hacer frente a su elevado endeudamiento. ¿Es la punta del iceberg del pinchazo de la burbuja inmobiliaria o son las primeras muestras de que el ajuste más brusco ya ha tenido lugar?

Los expertos consideran que el mercado comienza a dar algunas señales de estabilización, aunque al mismo tiempo las previsiones sobre la magnitud de la caída de los precios de la vivienda superan ahora con creces las estimaciones más pesimistas de hace unos meses y la duración de este frenazo inmobiliario se cifra ya entre dos y tres años.

El servicio de estudios de BBVA considera que el descenso alcanzará el 20% en un periodo de cuatro años. Otros pronostican, sin embargo, que el recorte puede llegar al 30%.

De momento, el Ministerio de la Vivienda ha publicado que el incremento medio del precio de la vivienda libre se situó en el segundo trimestre en el 2% nominal, pero algunas tasadoras como Tinsa afirman que ya ha caído un 3,9%.

Caída en picado de las operaciones

Las consultoras inmobiliarias afirman que sigue existiendo demanda de pisos, pero los compradores no tienen acceso a la financiación

Por si fuera poco, la actividad sigue en dique seco: las operaciones de compraventa de casas bajaron en junio un 29,6%, según los datos del Instituto Nacional de Estadística. Esta misma semana, los registradores confirmaban el estancamiento al señalar que en los últimos 12 meses se han producido sólo 667.424 transacciones, cuando antes las cifras rondaban el millón.

'Hay un descenso de los precios bastante encubierto. Muchas promociones que están en curso aplican descuentos de manera individual a particulares sin que trascienda', asegura Carlos Ferrer, director de la división de suelo, urbanismo y residencial de la consultora Jones Lang Lasalle. Este experto opina que la recta final del año será aún más complicada y hasta 2010 no se recobrarán la calma.

También Irene Martínez, responsable de Research Residencial en la consultora CB Richard Ellis, prevé que la crisis durará entre dos y tres años y que los precios bajarán como término medio entre un 20% y un 30%.

Algunos expertos, sin embargo, vaticinan que lo peor ya ha pasado. 'El boom no se volverá a repetir, pero el ajuste fuerte ya se ha realizado. Se empezará a ver la luz al final del túnel que estamos atravesando', señala David Moya, director general de la inmobiliaria Look & Find. Moya reconoce que se ha producido un descenso en el número de operaciones, pero explica que se empieza a percibir que los propietarios de vivienda de segunda mano son más dados a sentarse a negociar con los posibles compradores. Añade que 'han desaparecido los clientes inversores o están pendientes de ejecutar las inversiones ya realizadas. El

producto de segunda residencia es el de más difícil salida. Buscan alternativas como el alquiler o el alquiler con opción de compra'.

Look & Find espera 'estabilidad en los precios que, con el IPC, supone un descenso real', tras haber registrado recortes del 3% en los dos primeros trimestres de este año.

Por su parte, Aguirre Newman estima que la rebaja del precio de salida en primera vivienda oscilará entre el 5% y el 10% este año, mientras que la de segunda mano bajará el 10%. Su director de análisis e investigación de mercados, Javier García Mateos, asegura que, en el caso de los promotores, 'es posible que recorten sus precios hasta un máximo del 20% si después del verano se confirma el deterioro económico y que las inmobiliarias son incapaces de hacer frente a su endeudamiento. Éste es el límite, ya que a los promotores les interesaría más que el banco ejecute antes que aplicar un rebaja mayor'.

De cualquier modo, y como ocurrió en la crisis inmobiliaria de comienzos de la década de los años noventa, los expertos consideran que serán necesarios algunos años para que se regrese a la normalidad. Es preciso que se produzca el ajuste entre la oferta y la demanda y se absorba el stock acumulado. Sólo en 2007 se construyeron en España 651.427 viviendas, que se suman a las 865.561 de 2006, ejercicio en el que se batió récord. Algunas tasadoras, de hecho, calculan que el stock en vivienda libre superará a finales de este ejercicio las 800.000 unidades.

Y, durante este periodo, no descartan que la crisis se cobre nuevas víctimas. 'Vamos a tener más concursos de acreedores entre promotores cuyo nivel de deuda es muy elevado', dice Carlos Ferrer. Pero éste no es el único problema. El sector achaca parte del bache a las condiciones financieras actuales. Las turbulencias desatadas hace ya un año por los productos subprime (préstamos de alto riesgo) han obligado a bancos y cajas a cerrar el grifo de los créditos y a ser mucho más selectivos antes de aprobar una operación.

Demanda potencial

'Hay demanda potencial que no se hace efectiva por las restricciones de crédito', explica Irene Martínez. Añade que la compra de inmuebles como inversión no ha desaparecido por completo, al existir clientes que permanecen atentos a las oportunidades que empiezan a presentarse en el mercado.

Se esperan más quiebras entre promotores

La solución a esta crisis pasa, según el sector, por la puesta en marcha de medidas por parte del Gobierno y porque el sector financiero deje de estar en el disparadero. 'Lo que está ocurriendo desde julio es que hay una crisis financiera; además de inmobiliaria. Los vendedores están receptivos, pero si los potenciales compradores no encuentran fondos no se pueden realizar operaciones', sostiene Santiago Baena, presidente de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (Coapi).

Baena, que el pasado mes de febrero ya auguró que el descenso del precio de la vivienda rondaría el 30%, opina que 'es necesario adoptar medidas y éstas están llegando con cuentagotas, por lo que el mercado no las capta. Si no se incide en el sector financiero, no habrá recuperación'.

No obstante, el presidente de Coapi considera que el ajuste ha sido muy brusco y se ha producido en un periodo de tiempo muy corto, con lo que habría que esperar que el mercado se estabilice en 2009 y, a partir de ese momento, comience a recuperarse lentamente.

En Tecnocasa, una las mayores franquicias inmobiliarias de España, son más optimistas y prevén que los primeros signos de recuperación en el ritmo de ventas comenzarán a verse este mismo mes. Y recuerdan que España es uno de los países de Europa en los que ha bajado ya más el precio de la vivienda, con descensos en determinadas zonas de entre un 20% y un 30%.

'Hemos apreciado que la demanda sigue siendo enorme y que a medida que cala en el consumidor la idea de que ahora es el mejor momento para adquirir una vivienda a buen precio, el ritmo de operaciones vuelve a registrar buenos resultados', afirman fuentes de la empresa.

Este panorama, además, podría mejorar en los próximos meses, según los expertos. 'Si los tipos de interés se dan la vuelta en 2009, como así se espera, la caída de precios se frenará en el segundo trimestre y en

2010 volveremos a crecimientos normales. Es decir, crecimientos reales del 0%, descontada la inflación', afirma el director de análisis e investigación de mercados de Aguirre Newman.

García Mateos explica que lo lógico es que la tasa de esfuerzo (la proporción entre el coste de una hipoteca y la renta bruta disponible) vuelva a niveles del 32%, una tasa en la que se encontraba en los años más prósperos. Actualmente, este indicador se encuentra el 46%.

Medidas

VPO. El Ejecutivo ha prometido la construcción de 1,5 millones de Viviendas de Protección Oficial (VPO) en los próximos diez años.

ICO. El Gobierno aprobó un crédito del ICO por 5.000 millones de euros para avalar la financiación en la compra de VPO en 2008. En agosto, se ampliaron estas líneas a 5.000 millones para 2009 y 5.000 para 2010.

Promotores. Pueden vender las viviendas libres a un precio concertado si ha transcurrido un año desde su construcción. Vivienda estudia eliminar el requisito del año.

Suelo. La Empresa Pública Empresarial de Suelo (Sepes) invertirá 300 millones de euros en la compra de suelo para la construcción de VPO.

Bancos y cajas cierran el grifo de los créditos

La banca española no se atreve a reabrir el grifo de los créditos. La incertidumbre económica en España, con el crecimiento estancado y la inflación en máximos, y las dificultades para obtener liquidez en los mercados de capitales han llevado a bancos y cajas a extremar la cautela en la concesión de préstamos. A ello se suma la subida de la factura hipotecaria (el repunte del euríbor a un año ha encarecido la cuota de un crédito medio en cerca de 60 euros al mes), lo que ha provocado una notable caída de la demanda de financiación por parte de particulares y empresas.

Un cóctel que ha agudizado la desaceleración del crédito hipotecario en los últimos meses en España. En junio, el saldo de préstamos para la adquisición de vivienda se incrementó en un 9%, frente al 10,2% del mes anterior y el 19,7% de hace un año, según los últimos datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE). Estas cifras reflejan que las entidades, acuciadas por el incremento de la morosidad, son mucho más estrictas que antes en los requisitos. Las expectativas, además, apuntan a que el crecimiento en hipotecas se ralentizará aún más, hasta terminar el ejercicio con incrementos de entre el 4% y el 5%.