

INMOBILIARIO

## El "ladrillo" en la playa, aún no: los precios seguirán cayendo

31/03/2012 CRISTINA VALLEJO

Los analistas insisten en que la inversión en segundas residencias en la costa sigue siendo una opción poco rentable: los precios seguirán cayendo y también los alquileres.

La Semana Santa es para muchos la primera incursión del año en la playa. También una tentación para comprar un apartamento en esa localidad costera tan bonita escogida para pasar estos días de descanso. Pero, como en los tres o cuatro últimos años, comprar sigue siendo una mala inversión. No es que queramos aguarle la fiesta al inversor español, que ve a los alemanes, los británicos y hasta los rusos que comienzan a tostarse al sol como posibles inquilinos de su apartamento. Es que hemos barajado las cartas y siguen pintando bastos en el mercado inmobiliario en general y muy en particular en el de costa.

"Si alguien tiene interés en comprar, debe saber que las grandes ofertas las proporcionan los bancos, pero en los lugares donde nadie quiere comprar", advierte Fernando Rodríguez, de RR Acuña y Asociados. Las entidades financieras están haciendo con las viviendas que tienen en la costa lo mismo que hizo el Santander con las de Seseña: poner precios muy, muy bajos, por debajo del coste de construcción. Pero si el Santander tuvo éxito con las casas de ese municipio toledano, no está sucediendo lo mismo con las de la costa. «Es que están en medio de ninguna parte y no les llama nadie», asegura Rodríguez de Acuña.



Pero ni las mejores viviendas de las costas españolas son ahora una buena inversión según este analista. «Con esta situación tan incierta en la economía y las bajadas de salarios, la perspectiva a corto plazo de una inversión inmobiliaria en la costa es perder dinero», asegura. Como apunta Javier Flores, de Asinver, la caída de precios en la costa, que ronda actualmente el 30 por ciento -según Tinsa, el retroceso de las viviendas de la costa mediterránea desde el pico del ciclo es de un 34 por ciento-, alcanzará el 50 por ciento.

Además, Flores espera que nazca un verdadero mercado «subprime» inmobiliario en esas zonas, por la poca liquidez y las ventas forzadas que tendrán que realizar tanto los bancos como los promotores. Pese a todo, considera que, en algunas zonas y en algunas tipologías, la oferta tardará una década en absorberse.

Según el analista de Asinver, aunque la crisis inmobiliaria termine en 2012 para la primera residencia situada en las grandes ciudades, que podría estabilizarse en 2013, en la costa la caída todavía tendrá continuidad.

No sólo bajan los precios en venta, también lo hacen los alquileres. Rodríguez ve bastante mal este mercado. "Según están las cosas, es mejor comprar deuda pública al 3 o 4 por ciento", añade. "Hay mucha gente que compró su inmueble en 2000 o 2001 y se puede permitir poner

unos alquileres muy bajos", añade. Por eso, poner en renta un inmueble durante el verano ya no sale tan a cuenta como antes: dos o tres meses ya no arreglan el ejercicio. Además, **en los buenos tiempos, estaba todo alquilado desde mayo. Ahora hay chalés que se quedan sin alquilar incluso en la Costa del Sol, pese al regreso de los turistas internacionales.**

### **Cuidado con el sitio**

Pese a todo, si se empeña en comprar, no lo haga en la última playa virgen descubierta, sino en lugares muy consolidados, donde vaya mucha gente a pasar las vacaciones. Hablamos de Benidorm, Palma de Mallorca, Marbella, Ibiza o las Islas Canarias. Aunque el analista inmobiliario independiente José Barta apunta que incluso en las ciudades con más tránsito de turistas, como Benidorm, hay que diferenciar por ubicaciones. **El éxito de la inversión dependerá del precio, pero también del lugar donde compremos. Si el inversor se equivoca y tiene problemas dentro de cinco años, es posible que le sea imposible vender.**

Según José Barta, las mejores ofertas se encuentran en la segunda mano. A su juicio, la reforma financiera, como conlleva fusiones, frena la bajada de precios de las viviendas de la banca. Al menos, de las más interesantes para el inversor.

**Pero, para acertar de verdad, hay que hacer muchos números.** Según Barta, se debería exigir una rentabilidad neta mínima del 4 por ciento anual. Para calcularlo, hay que bucear en el mercado, comprobar qué rentas se están pagando y, a partir de ahí, calcular a qué precio compensa comprar la vivienda. De todas maneras, como explica Barta, si el plazo de amortización de una vivienda de segunda mano en la playa oscilaba entre los quince y los veinte años, ahora se sitúa muy por encima de las dos décadas.

¿Y las costas del norte de España? Allí, según Rodríguez, alquilar es más difícil. Además, **los precios no son los mismos que en el sur. Por eso, como apunta Barta, es muy difícil conseguir esa rentabilidad mínima razonable del 4 por ciento.** Y, aunque parezca lo contrario, hay exceso de oferta: hay menos viviendas que en Levante, por ejemplo, pero se ha construido más de lo que la demanda requiere.

¿Cuándo compensa, de verdad, comprar una vivienda en la costa? Cuando haya encontrado la casa de su vida. Sólo entonces. Aunque si quiere disfrutar de un apartamento en la playa y no necesita que sea suyo, los alquileres están muy bien.