

La vivienda tocará suelo

SEGÚN EL CONSENSO DE LOS EXPERTOS CONSULTADOS POR EXPANSIÓN/ Los principales analistas inmobiliarios de España vaticinan que el para el sector residencial. La venta de casas se estabilizará (o incluso podría repuntar), la caída del precio de los pisos será menor y

Juanma Lamet. Madrid

Algo está cambiando en el mercado inmobiliario español desde septiembre. Esta frase, que es una de las más repetidas por los profesionales del sector, tiene matices, porque, como se encargan de recordar ellos mismos en cada ocasión, el de la vivienda "es un mercado compuesto por muchos submercados". De ahí la dificultad para extraer conclusiones generales.

Para encontrarlas, EXPANSIÓN ha sondeado, ahora que termina el año, a los principales expertos del sector. Y el consenso sí arroja tres *títulos*: en 2014 las ventas de casas se mantendrán (o incluso podrían repuntar); la caída del precio de los pisos proseguirá, pero será menor -en términos generales; en las grandes ciudades y zonas prime o sin *stock* el ajuste ya se ha hecho casi al completo-; y la concesión de hipotecas seguirá siendo muy baja.

Son tres previsiones, evidentemente, no muy halagüeñas, pero mejores que las de años anteriores: una en verde (más compras), otra en ámbar (depreciación suave) y otra en rojo (cerrazón del grifo crediticio). Como un semáforo que delimita la frontera del final de la caída libre del sector. Si se cumple el vaticinio de los expertos, 2014 no será un buen año para la vivienda, pero sí podría ser el año en el que el sector toque, por fin, suelo. Pero, ojo, no se pueden echar las campanas al vuelo: es un suelo "muy profundo", como se encarga de recordar José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra.

"No se venderán muchas más viviendas, pero sí algunas más, porque hemos llegado al mínimo", agrega. El consultor independiente José Luis Ruiz Bartolomé matiza: "En las provincias costeras preveo un aumento de las transacciones inmobiliarias, porque los extranjeros van a seguir incrementando su volumen de compras, pero no creo que vaya a haber subidas en el total nacional. Como mucho, se estabilizará".

Eso sí, los fondos de inversión seguirán teniendo un gran protagonismo y servirán de *liebre* para el resto del mercado: "Las operaciones que puedan protagonizar serán

Encuesta

EXPANSIÓN reúne hoy las previsiones para 2014 de los expertos más reputados del sector inmobiliario. Todos han contestado a estas tres preguntas muy concretas.

1 ¿Cree que en 2014 mejorará la tendencia del mercado inmobiliario y se venderán más viviendas?

2 Precio de la vivienda: ¿Qué horquilla considera más probable: una subida de entre el 0,1% y el 5%, una caída del 0,1% al 5% o una caída de más del 5%?

3 ¿Prevé que el grifo del crédito se abra un poco el año que viene y que suba la concesión de hipotecas?

más importantes por su significado y simbolismo que por el volumen. En cualquier caso, contribuirán a mejorar las estadísticas", acota Ruiz Bartolomé.

La mayoría de los expertos coincide con Julio Gil, director de Horizonte Consulting Inmobiliario, en que 2014 puede ser un año "de estabilización", y con Raúl García, director de Desarrollo de Negocio de Tinsa, en que incluso se puede constatar una "ligera mejoría".

Pero hay otros, como Mikel Echavarren, CEO de la consultora IREA, que son más optimistas: "El mercado de vivienda en 2014 nos va a sorprender muy positivamente". Igual opina José Antonio Pérez, director general del IPE, que afirma, categórico: "La tendencia se ha invertido".

Sea como sea, parece que el sector ha encontrado suelo en el entorno de las 350.000 compraventas anuales, pero no en el precio de los pisos. El consenso de los analistas apunta a una desaceleración de la caída, pero caída al fin. Ocho de los doce expertos del panel de este diario prevén descensos y cuatro, subidas. Cinco de ellos creen, además, que la caída superará el 5%. El director del Gabinete de estudios de pisos.com, Manuel



José Gª Montalvo

El catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra opina que "el año que viene puede tocar suelo la vivienda, pero es un suelo muy profundo". Y, eso sí, "los precios seguirán bajando una temporada", aunque, algo menos que hasta ahora ("entre un 5% y un 8%", de media, prevé). ¿Se darán más hipotecas? "Menos que ahora es complicado", responde.



Mikel Echavarren

El CEO de la consultora Irea es muy claro: "El mercado de la vivienda en 2014 nos va a sorprender muy positivamente". No en vano, cree que el precio subirá ya el año que viene. "En algunas ciudades, por encima del 5%", incluso. sin embargo, no todo son buenas noticias: "El crédito seguirá restringido para los compradores al menos un año más".

Gandarias, asegura que sus estudios apuntan a una rebaja media de entre el 7% y el 8%, cosa que suscribe García Montalvo. Cabe recordar que Standard & Poor's vaticina una depreciación del 5% en 2014 y del 1% en 2015. Según el INE, los precios caen actualmente un 7,9%, aunque ya crecen de forma intertrimestral (0,7%).

García Montalvo aporta



Fernando R. Acuña

El presidente de la consultora R. R. de Acuña & Asociados cree que "en principio, no se venderán más viviendas en 2014 que en 2013, si nos referimos a demanda neta (ventas totales menos las compradas de la banca y los fondos)". Por otro lado, prevé "una caída anual del precio de más del 5%" y afirma que "no hay nada que justifique" una apertura del grifo hipotecario.



Ernesto Tarazona

El director de Residencial y Suelo de Knight Frank considera que la tendencia de venta de viviendas y de precios está ya "en mínimos históricos", por lo que "debe seguir estable". De hecho, "el precio de la vivienda volverá a subir", entre un 0,1% y un 5%. En cuanto a las hipotecas, "a medio plazo se incrementará el número de operaciones", pero de forma conservadora.

una clave interesante: "Las compras de los fondos extranjeros pueden hacer que los vendedores ajusten menos los precios y por eso cae algo menos el valor". Eso, a su vez, "frena las transacciones, por la generación de expectativas". Y ese efecto dominó "retrasa el ajuste".

Además, "existe un factor que puede afectar a los precios, y que es una incógnita: el



José Luis Ruiz

Este consultor considera que "el mercado nacional va a continuar débil durante 2014. El volumen de operaciones será menor, o como mucho se estabilizará". En las zonas de costa, con gran interés de los extranjeros, "los precios podrán aumentar levemente". En el resto "predominarán las caídas. En todo caso, la caída media será más suave, alrededor de un 5%", agrega.



Julio Gil

El director de Horizonte Consulting Inmobiliario cree que "el mercado residencial mantendrá una tónica similar de ventas a la producida en el 2013". Es decir, será un año "de estabilización". El precio de los pisos "continuará cayendo, pero "el descenso será menor que en el año en curso". La concesión de hipotecas bajará, sobre todo para los particulares, opina.

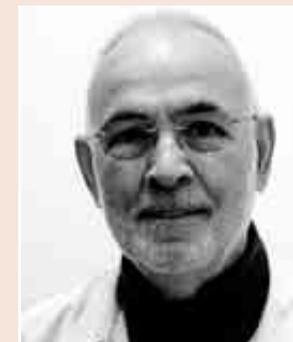
papel que desempeñarán los nuevos propietarios de las plataformas inmobiliarias de los bancos", agrega Ruiz.

¿Dónde está el suelo del precio de las casas? Los expertos coinciden: el indicador clave para medir eso es el número de veces que el importe de venta supera la renta bruta anual del comprador. Ese indicador está, actualmente, en 5,8, y ha de bajar a 4,5 para ser



Ángel Serrano

El director general de Negocio de Aguirre Newman opina: "En 2014 asistiremos a un incremento moderado en el número de transacciones, el cual vendrá más impulsado por la venta a extranjeros que por la demanda doméstica". Y agrega que "los precios deberían bajar más del 5%, pero el crédito", viniendo de datos tan negativos, "debería mejorar".



Ricardo Vergés

Este catedrático de Economía Inmobiliaria cree que "hay que estabilizar los precios a su nivel natural: tres veces los ingresos de quien compra". Sobre la financiación, opina que "nunca se generará el crédito de antes". "Cada día debemos generar 400 ó 500 millones sólo en concepto de intereses [de la deuda]" y "no queda liquidez para nada, sobre todo para edificar".

sostenible, como apunta, entre otros, Ángel Serrano, director general de Negocio de Aguirre Newman.

La tercera conclusión de los expertos es la más negativa: el crédito para financiar casas seguirá escaso. Y eso es muy mala noticia para un mercado hipotecario que se ha reducido un 80% desde máximos.

BBVA y Sabadell han anunciado que en 2014 se abrirá el

en 2014

año que viene será menos malo que 2013 la concesión de hipotecas seguirá muy baja.



José A. Pérez

El director de la Cátedra Inmobiliaria del IPE cree que "la tendencia se ha invertido". En 2014 "continuará el incremento de ventas". En cuanto al precio, "el de la vivienda bien situada y nueva subirá, mientras que el resto de 'stock' bancario bajará algo, para su liquidación". El resto "se mantendrá". Por último, el grifo del crédito "seguirá cerrado".



Manuel Gandarias

El director del Gabinete de estudios de pisos.com tiene muy claro que los principales indicadores de la vivienda seguirán cayendo en 2014. Por ejemplo, "el volumen de compraventas seguirá bajando, pero de forma más gradual", algo similar a lo que ocurrirá con la concesión de hipotecas. En cuanto al precio, cree que descenderá entre un 7% y un 8%.



Raúl García

El director de Desarrollo de Negocio de la tasadora líder, Tinsa, ve "posible" que se observe "una ligera mejoría" en el mercado en 2014, gracias a las compras de extranjeros y a "un ligero repunte de la demanda nacional" por "la mejora de los niveles de empleo y crédito". En cuanto a precio, vaticina "descensos leves, de entre el 0% y 5%".



Carlos Smerdou

El consejero delegado de Foro Consultores Inmobiliarios es optimista y prevé "una mejora de las ventas en 2014". Además, "la media de precios volverá a subir ligeramente en tasa interanual a finales de 2014 o principios de 2015". Pero, sobre todo, cree que "el crédito comenzará a llegar el próximo año con una mayor apertura del grifo para la compra de vivienda".

grifo de la liquidez, pero siete de los 12 expertos no lo creen. Julio Gil apunta: "La financiación seguirá con su comportamiento dual: suficiente, aunque cara, para la compra de viviendas en manos de bancos y restringida para el mercado de particulares".

En el lado contrario, Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, señala sin ambages que "el crédito

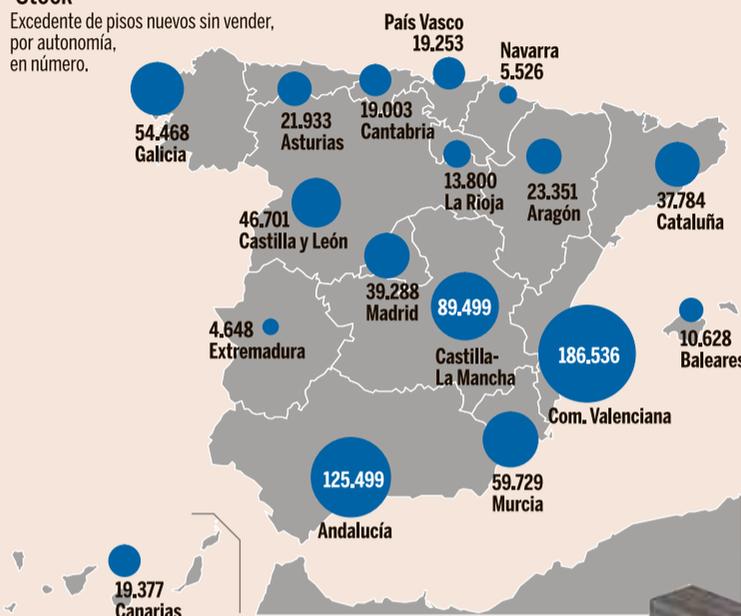
comenzará a llegar el próximo año". Y Ernesto Tarazona, director de Residencial de Knight Frank, cree que habrá una subida "conservadora".

Al final, como siempre ocurre en el sector, queda la certeza de dudar de casi todo. Pero, por primera vez en seis años, se puede decir que el año que viene pinta mejor (o menos mal) que el actual. ¿Es poco? Es algo.

EL MAPA DEL LADRILLO EN ESPAÑA

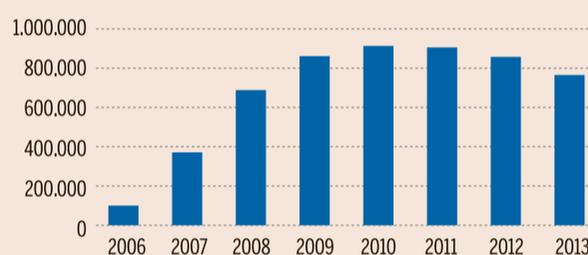
> 'Stock'

Excedente de pisos nuevos sin vender, por autonomía, en número.



> Evolución del excedente de pisos

Total. En número.



> La recudación inmobiliaria

Ingresos fiscales derivados de la actividad residencial y el urbanismo. En millones de euros.

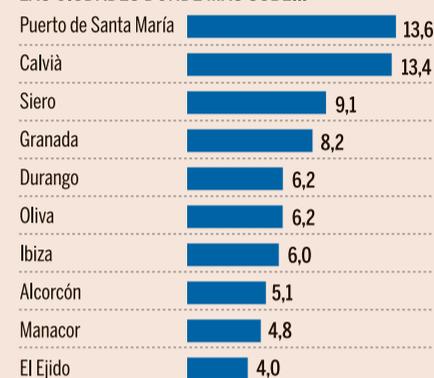


Fuente: Instituto de Práctica Empresarial (IPE)

> El precio de los pisos

Variación interanual, en porcentaje, del precio medio del metro cuadrado.

LAS CIUDADES DONDE MÁS SUBE...



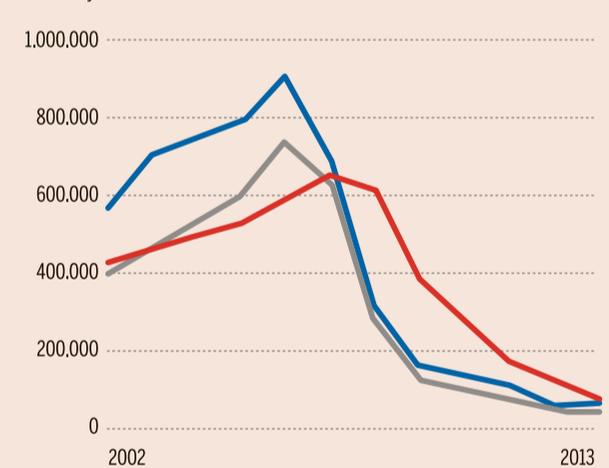
... Y LAS CIUDADES DONDE MÁS CAE



> Sin grúas en las ciudades

Evolución de la obra nueva, en número de viviendas.

● Proyectos visados ○ Proyectos iniciados
● Proyectos terminados



Expansión

Un 'stock' de 770.000 viviendas, de las que más de 150.000 son "invendibles"

J.M.L. Madrid

Uno de los grandes lastres del mercado de la construcción residencial es, además de la sequía crediticia, el enorme excedente de pisos nuevos sin vender. Ese stock por fin se está reduciendo, pero sigue siendo muy abultado. Así lo demuestra el último *Pulsímetro Inmobiliario* del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), que constata que de los 924.266 inmuebles en exce-

dente que había en 2011 se ha pasado a los 777.022 con los que se cerrará 2013.

Es decir, 147.244 pisos menos en dos años, 95.675 de ellos en el presente ejercicio, según el IPE. De hecho, el informe refleja que el stock ya cae en todas las autonomías menos La Rioja. En otras, este lastre ya se reduce con fuerza en Canarias (-24,9%), Comunidad de Madrid (-22,4%) y Extremadura (-18,1%).

"La liquidación del stock es una clave estratégica para la recuperación, tanto de la construcción como de la economía, por su efecto dominó en el empleo", asegura José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del IPE. Pero el suelo del sector no se encuentra en el stock cero, ni mucho menos.

De hecho, según un estudio de Bankinter, hay más de 150.000 casas que son "inven-

dibles", por encontrarse en zonas poco atractivas de la costa o en poblaciones fantasma. La entidad estima que a lo largo de 2014 el stock actual se reducirá en 110.000 inmuebles, "gracias al repunte de la demanda, aunque muy moderado". Y cuando ese excedente descienda por debajo de las 500.000 viviendas, la actividad promotora volverá a reactivarse. Es decir, "en 2016".