

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

APARECEN OPORTUNIDADES A BUEN PRECIO

¿Ha llegado el momento de comprar vivienda? Los expertos creen que sí

La vivienda ha sufrido un ajuste cercano al 50% desde máximos. ¿Estamos pues ante un buen momento para comprar?

ELENA_SANZ / FECHA 06.01.2014 – 06:00 H



La **vivienda** ha sufrido un ajuste cercano al 50% desde máximos. En algunas zonas y según la tipología del inmueble, la caída ha sido algo menos abultada, pero en otras zonas y en determinados tipos de inmuebles –costa y pisos muy viejos o muy mal ubicados, principalmente– el revés ha sido mucho más severo.

Aunque la mayoría de los expertos coincide en señalar que el ajuste aún no ha concluido, lo cierto es que el suelo parece cada vez más cercano y en algunas zonas podrían experimentarse, incluso, **ligeras subidas de precios**. ¿Estamos pues ante un **buen momento para comprar**?

“Todavía queda ajuste por delante, pero sí, es buen momento. Hay destellos de producto muy bueno y a muy buen precio y si esperas a la última rebaja, a ese último ajuste, es muy posible que se lo lleve otro”, explica a *El Confidencial* Fernando Encinar, jefe de Estudios de idealista.com. “Si estás buscando una vivienda, no como inversión, sino para vivir, y encuentras una que te gusta, que encaja con tu vida y a un precio al que nunca pensaste que podrías comprar, yo lo haría. Si llevas un par de años explorando el mercado y ves que ahora se ha puesto a tiro, compra”.

Si estás buscando una vivienda y encuentras una que te gusta, que encaja con tu vida y a un precio al que nunca pensaste que podrías comprar, hazlo

Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, también cree que estamos ante un **buen momento para comprar**. “Ya no hay precios a derribo. Tampoco hay chollos y también **se ha acabado lo de hacer una oferta al banco por un piso**. Las entidades han cambiado de estrategia y ya no se puede regatear con ellas. Por eso, si ves un piso que esté rebajado, que te guste y lo puedes comprar, hazlo”.

"Hemos tenido clientes que cada cierto tiempo se acercaban a nuestras oficinas para ver cuánto había bajado el precio del piso que les interesaba. Iban viendo cómo cada cierto tiempo bajaba un poco, otro poco más hasta que, de repente, un día, cuando preguntaron por él ya se había vendido. El cabreo entonces era enorme", relata Smerdou. "Es en este punto en el que nos encontramos ahora. Si esperas demasiado **te puedes quedar sin esa vivienda que tanto te gusta** y arrepentirte de no haberla comprado”.

Para Juan Fernández-Aceytuno, director general de Sociedad de Tasación Aceytuno, decidir comprar o no hacerlo depende fundamentalmente de la **situación particular del potencial comprador**. “Parece que los fundamentales empiezan a invitar a la compra, pero la situación de las familias, no. Estas, a diferencia de los fondos de inversión, no arriesgan. Se lo piensan mucho a la hora de comprar. Los primeros sí han dado el paso a la compra, pero las familias todavía no”.



Al igual que los otros dos expertos, considera que en la actualidad hay muy buenas oportunidades en el mercado. Sin embargo, "el problema es que muchas personas ven **mucho paro a su alrededor** y la gente no está para alegrías. La demanda todavía se lo piensa mucho antes de dar el paso. Incluso aquel que tiene estabilidad laboral está observando y se muestra muy prudente. Analizan alquiler y compra, las cuotas a pagar en uno y otro caso. Afinan el lápiz y adoptan posiciones muy prudentes”.

No obstante, para Juan Fernández-Aceytuno, antes de que la **compra de vivienda** se recupere se notará una mejora en el consumo de otros bienes que requieren un menor desembolso económico. “Antes de comprarse una casa una familia hará un viaje, realizará las revisiones del coche, se pensará si comprar uno nuevo...”

“Sigue sin haber una **demanda solvente con ahorros** suficientes para afrontar la compra de una casa o con los ingresos que le permitan intentar la operación. Es cierto que los inversores están comprando barato a buenos precios, pero el particular no puede hacerlo. No puede comprar esos volúmenes y, por tanto, **no puede comprar a esos precios**”, apunta Fernando Encinar.

Paro, falta de financiación y desfase entre oferta y demanda

Que este despegue se produzca antes o después y con mayor o menor fuerza dependerá de la evolución económica de España y, por tanto, de que mejoren las cifras de paro y de que la banca decida acabar con el cerrojo financiero a la compra de vivienda. No obstante, para Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora RR de Acuña y Asociados, existe una importante piedra en el camino para que la recuperación se produzca: el gran desfase entre la oferta y la demanda de vivienda. Y no sólo en cuanto a cantidades –exceso de *stock*, que también–.

El problema ahora mismo es que muchas personas ven mucho paro a su alrededor y la gente no está para alegrías. La demanda todavía se lo piensa mucho antes de dar el paso

“De momento, lo que se ofrece en el mercado está totalmente desajustado con la demanda. En cuanto a tamaño y en cuanto a precios. Si la demanda está en 2.000 euros el metro cuadrado, de media, la oferta todavía se sitúa en 3.000. Si la venta media en Madrid es de 80 metros cuadrados, la oferta es de 100 metros cuadrados, por poner un ejemplo”, apunta.

Por lo pronto, las entidades financieras han comenzado a mover ficha y llevan meses apremiando a los futuros compradores a que den el paso con mensajes en línea con lo expresado por estos expertos.

“Las oportunidades pasan, por eso se llaman oportunidades”, reza la última campaña de **Solvía**, la inmobiliaria del Banco Sabadell, puesta en marcha a principios de septiembre. O, “una oportunidad única de conseguir los mejores descuentos. **Ahora o nunca**”, reza el último movimiento publicitario de Bankia.

Por su parte, Bankinter considera también que el sector inmobiliario residencial en España ya ha tocado fondo y se encuentra al comienzo de una fase de estabilización que debería dar lugar a una recuperación más lenta que en otros ciclos. “En definitiva, el sector inmobiliario se encuentra en un punto de inflexión y volverá a ser a una oportunidad de inversión atractiva a lo largo de 2014, siempre que se tenga en cuenta que una inversión inmobiliaria debe contemplar un horizonte temporal entre 5 y 10 años”, explicaba la entidad en su reciente informe sobre el mercado inmobiliario español.