

El precio de la vivienda moderará su crecimiento hasta tasas de entre el 9 y el 12%

El precio medio de la vivienda subirá en el conjunto de 2005 entre un 9% y un 12%, aunque sin descartar incrementos puntuales del 14%, que no evitarán que el mercado registre así una "moderación" de entre tres y ocho puntos porcentuales respecto al encarecimiento de más del 17% alcanzado en 2004.

Así lo indica el estudio realizado por R.R.de Acuña y Asociados que ha hecho público Europa Press. El informe también augura una desaceleración "más acusada" aún para 2006, cuando estima que los precios de los pisos aumenten entre un 6% y un 8%.

La firma apunta que la corrección del sector no derivará de "la puesta en marcha de grandes políticas, que quizá habría que haber adoptado antes" sino del mercado, toda vez que los precios alcanzados por la vivienda están comenzando a "estrangular a la demanda". En concreto, atribuye la ralentización de precios al descenso de demanda y la consiguiente dilatación del periodo medio de venta de una promoción y aumentos de 'stocks'.

Fin del actual ciclo alcista

El presidente de la sociedad, Fernando Rodríguez, explicó en rueda de prensa que el actual ciclo alcista del mercado inmobiliario "ha tocado techo", pero cuenta aún con al menos tres años de recorrido. En su opinión, las favorables condiciones de financieras permiten que "determinadas viviendas sean todavía asequibles".

No obstante, el paulatino y continuo aumento del esfuerzo financiero necesario para comprar una casa, consecuencia del desfase entre la subida de los precios de los pisos y los salarios, se está traduciendo en un descenso de demanda de vivienda nueva del 6,1% en 2004 y del 4,8% prevista en 2005.

Este hecho chocará con el aún "fuerte crecimiento de la oferta" de nuevos pisos esperado para 2005 y redundará en una extensión del plazo medio de venta hasta un periodo de entre 2 y 2,5 años (entre 1,5 y 2 años en 2004) que provocará a su vez aumentos de 'stocks' de viviendas por vender a los promotores. La respuesta esperada de éstos es una menor presión alcista en los precios.

Escasa especulación

El informe, el décimo de los que anualmente realiza la firma, apuesta así por la suave moderación del mercado y rechaza la existencia de fenómeno 'burbuja' alguno, dado que "la inversión especulativa en vivienda no supera el 5% del total y se centra principalmente en la costa".

En cuanto a este tipo de vivienda, principalmente destinado a segunda residencia, sobre todo de extranjeros, prevén también una moderación en la subida de precios, que alcanzará tasas de entre el 13% y el 15% en 2005 y entre el 7 y el 9% en 2006, frente a la del 21,8% anotada en 2003.

La moderación en este caso derivará del freno que el empeoramiento de la economía europea impondrá a la demanda exterior, que ya no se podrá compensar con los compradores de segunda vivienda españoles.