

# CincoDías

## Claves para encontrar viviendas al mejor precio

La crisis ha dejado una abrumadora sobreoferta de viviendas sin vender incluso a mitad de precio. Pero, ¿dónde están las mejores oportunidades de compra? Los expertos apuntan a los bancos y a zonas donde escasea la demanda.

Miriam Calavia - Madrid - 23/01/2013 - 12:03

Si la crisis inmobiliaria tiene algo de bueno, sin duda son las **viviendas a precios más asequibles** que ahora se pueden encontrar en el mercado. La **histórica caída de precios**, que se intensificó en el último año y que según los expertos continuará los próximos meses, ha abaratado los inmuebles **casi un 30% de media** desde los máximos alcanzados en 2008. Pero hay zonas donde los descuentos incluso alcanzan el 60%.

A ello han contribuido la inestabilidad económica y la **restricción del crédito**, además del **elevado stock** (unas 700.000 viviendas), gran parte del cual está ahora en manos de las entidades financieras, ansiosas de poder darle salida para sanear sus balances. Precisamente por eso, los expertos aseguran que **las mejores oportunidades de compra se encuentran entre los pisos de la banca**.



Obras de construcción de viviendas en Benidorm

Muchos bancos y cajas **realizan importantes rebajas y facilitan la financiación**, con hipotecas al 100% y mucho más baratas que para casas de terceros. Además, desde comienzos de año, la banca nacionalizada ha puesto en el mercado a través de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración bancaria (Sareb), conocida como '**banco malo**', **unos 89.000 inmuebles** que tratará de colocar con **rebajas que pueden alcanzar hasta el 50%**, según fuentes financieras.

"Las viviendas 'chollo' aparecen cuando algún banco hace una ofensiva radical, como las que realizaron recientemente Santander o Sabadell en Toledo", afirma Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, director de proyectos de RR Acuña y Asociados. Si no, en general, que haya viviendas más o menos baratas "depende de la necesidad del vendedor" y de la **demanda**.

**Algunos particulares** están con el agua al cuello y **dispuestos a negociar el precio de venta** de sus casas. Según Fernando encinar, jefe de estudios de idealista.com, los compradores suelen pedir descuentos de en torno al 25% y "cuando se aceptan las ofertas que presentan los posibles compradores hay un alto volumen de operaciones que se cierran".

En las **zonas donde la demanda es menor y existe sobreoferta** es donde se ha producido la caída más abrupta de precios, sobre todo a lo largo de la **costa mediterránea**. En primera residencia, las mayores bajadas se registran en los **nuevos desarrollos de las grandes ciudades y en los municipios más alejados**, como Guadalajara y Toledo, donde hubo mucho desarrollo al final del ciclo, mientras que en el centro de las ciudades como Madrid o Barcelona los precios han tocado prácticamente suelo.

No obstante, Rodríguez de Acuña Martínez sostiene que, una vez producido el grueso del ajuste, donde más están bajando los precios es donde se detecta algo de demanda. "Donde hay transacciones solo se puede competir bajando más los precios, incluso en las grandes ciudades", señala. "Pero llega un punto por debajo del cual los vendedores son reacios a vender", advierte. Y añade: "Si se quieren buenos precios hay que acudir donde haya mucha oferta, esa es la clave".

Valentín Fernández, director de residencial de Foro Consultores, asegura que "existen viviendas a un precio de mercado razonable" y para encontrarlas lo mejor es "dirigirse a las entidades financieras con inmuebles". Aunque también hay buenas oportunidades calidad-precio en la costa, donde "los precios son más atractivos que en las capitales de provincia".

De acuerdo con los últimos datos de la tasadora Tinsa, Castilla-La Mancha y Cataluña son las comunidades autónomas que acumulan la mayor caída del precio de la vivienda desde máximos con descensos del 43,2% y el 42,5%, respectivamente. Por provincias, destacan Toledo (45,5%), Barcelona (44,4%), Zaragoza (44,2%), Guadalajara (44,2%), Tarragona(43,1%) y Málaga (42,6%).

### **Invertir para alquilar**

En opinión de Fernández, habitualmente el comprador "busca ubicación, precios y financiación, pero ahora tienen más peso el precio y la financiación". De manera que no siempre es posible encontrar el mejor precio donde a uno le gustaría y hay que estar abierto a ampliar el radio de búsqueda si se quiere dar con algo atractivo.

Considera además que hay **posibilidades para hacer una pequeña inversión y sacar rentabilidad a través del alquiler**, "ya que el mercado del alquiler se está moviendo" ante la parálisis de la compraventa.

El experto de Foro Consultores cree que con el límite a los depósitos que ha pedido el Banco de España (la remuneración máxima es del 1,75% para los plazos a un año), los particulares con ahorros pueden decantarse por destinar sus ahorros a una vivienda como inversión.