

idealista.com
el portal inmobiliario líder

idealista/news

¿Qué hará la vivienda en 2014? Los expertos descartan subidas de precio pero esperan un repunte en las ventas

escrito por: @efonseca / 23 diciembre 2013, 8:38



Recuperación en 2014 pero con muchos matices. Casi tantos como puede permitir un mercado tan heterogéneo como el del sector de la vivienda en España. Los expertos consultados por **idealista news** creen que el próximo año puede ser el ejercicio en el que **el negocio residencial toque fondo**. No obstante, lo que tienen claro es que tras haber pasado una de las peores crisis que se recuerdan, **el ladrillo no volverá ni de lejos a repuntar con el brío de antaño**. Por eso, la fotografía que dibujan para los próximos meses, y probablemente años, es de total encefalograma plano

“Una cosa es que hayamos tocado suelo y otra muy distinta, es que nos levantarnos”, expresa **Fernando Rodríguez y Rodríguez de acuña, presidente de rr acuña & asociados** al constatar en qué punto está el mercado de la vivienda en España. Y es que a su juicio, hay pocos elementos que hagan pensar en los

ansiosos brotes verdes para el sector inmobiliario. **“No detecto nada que me haga pensar que esto va a reflotar”**

El responsable de rr acuña & asociados considera que uno de los grandes lastres que seguirá pesando sobre el ladrillo es la alta tasa de paro que arrastra la economía y que afecta especialmente a la población comprendida entre los 20-35 años, que es en definitiva la que debería estar en condiciones de crear nuevos hogares. En este sentido, recuerda que los últimos datos de la encuesta de población activa (epa) del tercer trimestre cuando el número de hogares descendió en 80.000 familias en tasa interanual. Por ello, calcula que **la creación de hogares en España será prácticamente inexistente en los próximos dos años** para empezar a crecer en 2016

Desde la consultora insisten en que a este dato hay que sumar la merma que ha sufrido el poder adquisitivo de las familias con la subida de impuestos y la caída de los salarios. Pero los puntos negativos no terminan ahí. Rodríguez y Rodríguez de acuña enumera también que **el stock de viviendas a la venta continúa creciendo**, debido a que las adjudicaciones de pisos por parte de la banca siguen creciendo; la precariedad laboral actual; el encarecimiento de las hipotecas y el cierre al mercado del crédito para los particulares, etc

El precio

¿Seguirá bajando más el precio de la vivienda en 2014? sí y no al mismo tiempo. Sí porque en líneas generales los expertos creen que **se producirá cierta estabilización** o, al menos, **no se verán descensos de precios tan bruscos** como los registrados hasta ahora. “La esperanza del mercado es que el valor de las viviendas se estabilice. Pensamos que eso podría ocurrir en 2014 aunque esto dependerá de la ubicación de las viviendas”, asevera **Carlos Ferrer-bonsoms, director del área de residencial de jones lang lasalle**

Por este motivo, Ferrer-bonsoms pide cautela ante los últimos datos de precio de la vivienda publicados por el instituto nacional de estadística (ine) que arrojó [una subida del 0,7% entre julio y septiembre](#) respecto al trimestre anterior. Asimismo, en ese periodo 10 ccaa registraron ascensos en los precios. **“Las cifras del ine hay que mirarlas con prudencia y esperar a ver si esta tendencia se consolida en los próximos meses”**, sentencia

Algo que también repite **Fernando Encinar, jefe de estudios de idealista.com** al aseverar que “estos datos pueden dar una falsa sensación de que las bajadas generalizadas han terminado, cuando **todos los fundamentales del mercado continúan indicando lo contrario**”. Y añade que un exceso de euforia en este aspecto “podría retrasar aún más las necesarias rebajas en el precio, con el consiguiente retraso en la recuperación del sector”

En cualquier caso, en jones lang lasalle se muestran convencidos de que aunque el precio de la vivienda toque suelo el próximo año, **no se producirá un rebote en el valor de las casas**. La firma de consultoría internacional repite los mismos argumentos que sus colegas de rr acuña & asociados. Por último, destacan la “bondad” de que el precio de la vivienda se estabilice, ya que esto permitirá reducir incertidumbre en el negocio

Una idea similar defienden desde el departamento de análisis de bankinter. “Gran parte del ajuste ya se ha producido y **los precios podrían estar iniciando una fase de prolongada estabilización**”, recalca. La entidad calcula que los precios continuarán ajustándose a la baja de forma “débil” en los primeros trimestres de 2014. “La fase descendente debería terminar a finales de 2014, de forma que a lo largo de 2015 la mayor

demanda y la recuperación económica contribuyan a que los precios registren los primeros incrementos interanuales de los últimos 7 años”, manifiestan

Para **Gonzalo bernardos, director del máster en asesoría y consultoría inmobiliaria de la universidad de Barcelona (ub)**, el ajuste de precios continuará el año que viene con una bajada cercana al 5% aunque matiza que en las zonas de clase media alta de las principales ciudades, el precio puede llegar a aumentar “ligeramente” (alrededor del 2% - 3%)

Transacciones

El consultor inmobiliario de entidades financieras y fundador de red expertos inmobiliarios (rei) Eduardo molet, vaticina que las operaciones de venta de viviendas comenzarán a subir en 2014, a pesar de que las entidades financieras continuarán aplicando restricciones a la concesión de créditos hipotecarios

Bankinter coincide en señalar que la demanda de pisos volverá a aumentar tras seis años consecutivos de descensos. Pero insiste en que el alza será “modesto” por la caída de la población y el “limitado” volumen de hipotecas. Así, calcula que **se venderán entre 300.000- 320.000 casas el año que viene**, una cifra ligeramente superior a la que se espera para cerrar este ejercicio. De cara a 2015, el rango se eleva hasta las 350.000-370.000 viviendas

Sobre el número de viviendas puestas a la venta, la entidad prevé que el stock descienda por debajo de las 500.000 unidades a lo largo de 2016, fecha en la que la actividad promotora comenzará de nuevo a reactivarse. Aunque los expertos insisten en que hay zonas en las que será muy difícil dar salida al ingente stock de pisos que acumulan

También **Carlos smerdou, consejero delegado de foro consultores**, vaticina un aumento del número de transacciones porque, en su opinión, ya está creciendo el número de escrituras de viviendas y esto terminará reflejándose en las estadísticas. Al mismo tiempo, reitera que existe una “demanda retenida” que está esperando algún signo de confianza para entrar en el mercado. Mientras que bernardos augura que el número de compraventas de casas crecerá cerca de un 15%

El papel de los fondos

Respecto al aterrizaje de fondos de inversión al ladrillo español, smerdou confía en que estos ayuden a liberar los balances de los bancos y en que “pongan precio a los inmuebles para que la demanda responda porque **la demanda quiere saber el precio real de las viviendas**”

Para molet los fondos se están haciendo con una cartera potente para poder vender a buen precio cuando comience la recuperación económica “ya están aquí y están para quedarse, y actualmente son la punta de lanza para ver las oportunidades y gangas del mercado”, apostilla. La misma postura comparte bernardos. “El interés de los inversores extranjeros continuará, ya que la mayoría de ellos piensan que el precio de la vivienda en España ha bajado excesivamente”, indica