

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

SEGÚN UN INFORME DE Tinsa

2014: año cero para la vivienda

La corrección de precios está más cerca que nunca. Después de siete años de caídas continuadas, 2014 puede ser el año del inicio de la recuperación

ELENA_SANZ / FECHA 27.06.2014 – 05:00 H



Foto: Istockphoto

Después de un 2013 totalmente desastroso para el mercado inmobiliario español –mínimos de ventas, de hipotecas y de precios–, 2014 puede pasar a la historia como el año que marcó el fin del calvario.

El fin de la **corrección de precios** está más cerca que nunca y las ventas comienzan a remontar el vuelo, si bien es cierto que partimos de niveles muy bajos. 2014 será el año en el que la **vivienda dejará de caer** y las **compras**

de casas crecerán con cierta intensidad. Así lo estima la tasadora Tinsa, que considera que el cierre de este ejercicio se saldará con una **variación cero de los precios**. No habrá fluctuación ni al alza ni a la baja.

Una previsión que se sitúa en línea con las de la OCDE, que recientemente **decretaba el fin de la burbuja inmobiliaria en España** al asegurar que la vivienda ya no está apenas sobrevalorada y se encuentra prácticamente en su punto de equilibrio. Aunque contrasta, con las realizadas recientemente por la consultora RR de Acuña y Asociados que todavía observa una caída adicional del 21% durante los tres próximos años – entre el 5% y el 7% anual–.

En lo que llevamos de ejercicio, el **precio de la vivienda** ha ido moderando su caída respecto a 2013. En junio, el descenso será inferior al 4% registrado en mayo y, previsiblemente, presentará tasas en torno al 0% interanual a finales de año. Ni subidas ni bajadas después de siete años de un continuo goteo a la baja que se ha traducido en un retroceso acumulado del 40% desde el inicio de la crisis, según el informe 'Situación y perspectivas del mercado residencial' de Tinsa.

En junio, el descenso de los precios será inferior al 4% registrado en mayo y, previsiblemente, presentará tasas en torno al 0% interanual a finales de año.

Un estudio que, sin embargo, no revela si 2015 será ya el año de los incrementos generalizados de precios. Y es que según ha explicado Íñigo Valenzuela, director general comercial de la compañía, aún "estamos a las puertas de empezar la fase de la reactivación inmobiliario", pero "**el sector no está totalmente recuperado**. Hemos salido de la UCI, estamos en planta, pero todavía no nos ha retirado la medicación", ha dicho. En este contexto, lo que Valenzuela sí considera seguro es que **los precios no volverán a crecer a los ritmos de la fase expansiva anterior**.

Repunte de las ventas entre el 15% y 25%

Otro **balón de oxígeno** para el sector lo inyectará la **venta de viviendas**. Tinsa estima que las operaciones se incrementen entre un 15% y un 25% este año respecto a las cifras de 2013. "No hay que perder de vista que en la comparación se parte de un nivel muy bajo de transacciones. 300.000 el año pasado frente a las 955.000 registradas en 2006", ha explicado Valenzuela. Un crecimiento que, por otra parte, se verá apoyado por una **estabilización del mercado laboral**, un mayor **apetito inversor**, sobre todo extranjero, animado fundamentalmente por el ajuste de precios –en costa han caído un 50% desde máximos- y la **consolidación del sistema financiero**, que se traducirá tarde o temprano en un mayor flujo del crédito.

No obstante, hay factores que seguirán jugando en contra como la precariedad del empleo "que se está creando, con predominio de la temporalidad y la jornada parcial, así como de salarios bajos, o la posibilidad de que aflore una "morosidad latente".

O el **stock** de viviendas sin vender, otro de los grandes lastres para la recuperación del mercado –junto al fuerte desempleo y la falta de financiación–. La tasadora también se muestra optimista ya que, aunque estima que hay unas **400.000 viviendas sin vender** –descontadas las que no están en venta–, considera que se irán

absorbiendo progresivamente hasta su práctica disolución en 2017. Si bien, también considera que habrá inmuebles, como segundas y terceras residencias, que por su ubicación, nunca serán absorbidos por la demanda.

Vuelven a ponerse en marcha las grúas

Y entre las fuerzas que soplan a favor y en contra del sector, se da la **reactivación**, aún no generalizada, de la **actividad constructora**, que igual que hace pensar en una recuperación del sector, frena la absorción del **stock**. Tinsa espera que en 2014 se terminen unas 50.000 viviendas y que el suelo se sitúe en torno a 40.000 en 2014. Al mismo tiempo, indica que "el final de 2013 y el arranque de 2014 apuntan que ya se ha tocado suelo en el número de viviendas iniciadas, con un notable repunte en marzo".



Foto: Elena Sanz

Valenzuela se ha referido con más detalle a la **reactivación de la oferta** al explicar un segundo informe sobre los mercados de costa en 2014. Según ha indicado, en localidades de la **Costa del Sol y de la Costa Blanca** se están registrando aumentos de visados de obra nueva, así como incrementos "puntuales" de precios, asociadas a determinadas zonas y activos.

Sobre este último punto, Tinsa indica que el segundo trimestre confirma la **tendencia hacia la estabilización de precios**, aunque los municipios costeros de las provincias de Cádiz, Huelva y Tarragona continúan el proceso de ajuste. Tinsa ha constatado, por otra parte, un protagonismo del comprador extranjero en estos mercados y la entrada en escena de nacionalidades poco habituales hace unos años, como son los compradores de Países Bajos, Escandinavia, China o Magreb.

