

Economía

El sector de la vivienda confía en la recuperación de precios y ventas en 2015

LUIS M. ONTOSO / MADRID / DÍA 13/01/2015 - 12.25H

Los expertos opinan que el importe podría tocar suelo este año, aunque avisan de que en las zonas con mayor «stock» de casas seguirá en retroceso

Compraventa de casas en en España

Número de Transmisiones de Derechos de Propiedad



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística

ABC

El mercado inmobiliario afronta 2015 como un año crucial en el que se podría confirmar la recuperación, en líneas generales, de la vivienda. El año pasado el sector inició tímidamente una senda ascendente en la que aún se percibe una significativa fragmentación de la oferta, ya sea por su localización o por su tipología.

Así, por ejemplo, durante los últimos trimestres el importe de los inmuebles se ha estabilizado en comparación con las profundas caídas de los ejercicios anteriores, aunque los resultados difieren dependiendo de las comunidades autónomas: mientras que zonas como la comunidad de Madrid y Cantabria los precios ya se situaron en terreno positivo de julio a septiembre (con un 2,8% y un 2% de incremento, respectivamente), en regiones costeras y fuera de los núcleos urbanos el desplome no parece haber tocado suelo, cosa que podría cambiar a lo largo de este año que acaba de empezar.

Desde el estallido de la crisis inmobiliaria en 2008, la media de los precios se han situado en terreno negativo -en comparación interanual- de manera ininterrumpida hasta el segundo trimestre del año pasado. Los analistas consultados por ABC creen que esta tendencia se mantendrá durante los próximos meses. Y lo más importante: a la espera de los datos de cierre del año pasado, 2015 se presenta como el primer ejercicio desde el pinchazo de la burbuja en que se podría producir un crecimiento en el ámbito nacional -si bien, muy moderado- de los precios.

Dos velocidades

«Creemos que 2015 tiene todas las papeletas de convertirse en el año de recuperación inmobiliaria -lo que no quiere decir que los precios vayan a subir como la espuma- en las áreas más reactivas del país. Desgraciadamente, todavía vemos muy problemáticas por su volumen de "stock" y pocas perspectivas las otras áreas. Se ve que somos el país de las dos velocidades», subraya Fernando Rodríguez de Acuña, director de proyectos de la consultora RR de Acuña y Asociados.

Es decir, en las zonas donde existe más demanda, como los centros de las principales ciudades y las zonas turísticas con mejores prestaciones, se espera un repunte de los precios o, cuando menos, una estabilización. En las áreas en las que se produjeron mayores excesos inmobiliarios, el ajuste no parece haber encontrado límite. «Seguimos viendo bajadas moderadas. Este año esos descensos pueden estabilizarse y puede que no tengamos a nivel global bajadas, pero lo importante es ver qué sucede en localizaciones específicas», detalla Manuel Gandarias, director del gabinete de Estudios de Pisos.com.

Son varios los analistas internacionales que ya anticipan que los precios han alcanzado su punto más bajo durante 2014 y que, de media en toda España, se esperan una subida para el ejercicio recién inaugurado.

El último organismo en pronunciarse en este sentido ha sido el Fondo Monetario Internacional (FMI), que en un informe publicado hace unos días sobre el mercado inmobiliario en Dinamarca, Irlanda, Reino Unido, Países Bajos y España -países que comparten el vínculo de haber padecido, en mayor o menor medida, una burbuja inmobiliaria- «las evaluaciones sugieren que los precios de la vivienda pueden haber alcanzado o estar a punto de llegar a su suelo», si bien advierte de que existen diferencias considerables entre cada país y que aún persisten factores que generan incertidumbre. La morosidad y el endeudamiento en el sector privado sigue poniendo entre signos de interrogación cualquier atisbo de avance.

Diversos riesgos

«El año 2015 será un año mejor que el 2014, sobre todo en cuanto a la actividad de construcción de edificios, lo cual repercute directamente en el empleo. Hemos de estar esperanzados, pero también hemos de ser conscientes que los excesos del pasado han sido muy grandes y todavía quedan muchos por depurar (sobreoferta, exposición del sector financiero al préstamos promotor, etcétera), por lo que debemos ser muy prudentes en nuestra visión a corto y medio plazo», apostilla Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios (FEI).

Ventas e hipotecas al alza

De momento, la mejora de la situación económica permite confiar en que el sector mantendrá la tendencia al alza de ventas y concesión de hipotecas. Entre enero y octubre del año pasado, el promedio mensual de operaciones de compraventa, según el Consejo General del Notariado, se situó en 28.620 operaciones, un 17,3% más que en el mismo periodo del año anterior (24.396). En este sentido, Eduardo Molet, responsable de la inmobiliaria Red de Expertos Inmobiliarios (REI), apunta que inversores «locales y extranjeros» vuelven a invertir en el ladrillo» ante la baja «rentabilidad de los depósitos» y la deuda pública, y en algunos casos se están comprando pisos al contado.

En cuanto a la edificación, organizaciones como Cesce, sociedad especializada en servicios de crédito y gestión de riesgo comercial, confían en que el sector de la construcción residencial regresará al terreno positivo, con un leve repunte del 1%. De confirmarse, esta tendencia impulsaría uno de los activos ligados al sector del ladrillo más golpeados por la crisis y más devaluados durante los últimos ejercicios: el suelo.

El suelo, parado

En este segmento del mercado, «la oferta es muy débil», recuerda Molet. «Hay mucho suelo y no se vende. Si el sector inmobiliario fuera un tren, el suelo es el vagón de cola, aunque el año 2014 no ha tenido nada que ver con el anterior, ha sido claramente mejor».

Los expertos creen que el suelo reflejará también esta incipiente -tímida, embrionaria- recuperación, y que en las zonas que cuentan con mayor demanda, comenzará a ser considerado un activo líquido.

«Tras una brutal caída de valor tras 7 años, ahora dejará de caer y se recuperará un poco, nada en relación a la caída acumulada. Lo que sí es importante es en algunos casos se puede empezar a promover o al menos a planificar su promoción. Esto no es extensible a todo el suelo ni todo al mismo tiempo, pero sí es buen signo que tras e larguísimo invierno de crisis por fin el mercado se vuelve a mover. Eso sí, a una escala ridícula en comparación con el boom inmobiliario», detalla, de manera transparente, Rodríguez de Acuña.

El fin de un invierno que, de momento, se prevé aún con máxima incertidumbre. Pero, y esto es lo que insufla cierto optimismo en el sector, ya se deja entrever.

Una mejora en varios frentes

Avance del alquiler: 13,5% del total

Uno de los efectos de la crisis ha sido la reducción de la vivienda en propiedad y el impulso del alquiler. Según el último estudio publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en enero del año pasado, el porcentaje de viviendas en propiedad ha descendido en los diez últimos años hasta el 78,9%. Por su parte, el arrendamiento de viviendas se ha incrementado más de un 51% hasta suponer un 13,5% del total. «El mercado de alquiler continuará la senda de los últimos años, consolidándose y ganando terreno a la compra», explica Julio Gil.

Mercado no residencial: nuevo año de récords

En cuanto a los inmuebles no residenciales -centros comerciales, hoteles, edificios de oficinas y establecimientos comerciales, entre otros- los expertos estiman una inversión en línea con la vista en los últimos años. En 2014, alcanzaron los 9.000 millones de euros, la mejor cifra desde 2007. «No sería de extrañar que el crecimiento de este sector fuese mayor que el explicado por el propio crecimiento económico, debido a la gran afluencia de inversores extranjeros que durante el 2015 tendrán un papel muy relevante», detalla Gil.