

Los precios de los pisos se desacelerarán este año y crecerán entre un 9% y un 12%, según un estudio

Este frenazo se debe a la sobreoferta de vivienda, que será más acusada en el futuro | 25 de mayo de 2005

El precio de la vivienda se desacelera. La décima edición del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, elaborado por el despacho especializado R.R. De Acuña y Asociados, revela que los pisos del mercado libre se encarecerán este año entre un 9% y un 12%, y entre un 6% y un 8% en 2006. El frenazo tiene su explicación en la sobreoferta de pisos, que será más acusada en el futuro. Aunque el mercado continuará con fortaleza, el ciclo expansivo parece agotarse. Promotores e inmobiliarias han visto alargarse el periodo de venta de sus pisos hasta los 2,5 años. Un tiempo que, según el estudio, aumentará cerca de un 25% este año. El cambio no será radical, dado que hay muchas inversiones comprometidas y la inercia aún será fuerte, pero los tenedores de suelo (responsable del 50% del valor final de los pisos) se verán obligados a sacarlo al mercado a precios muy por debajo de sus aspiraciones. "Incluso en 2008 veremos que quienes tengan suelo pasarán de la vivienda libre a la protegida, que tendrá crecimientos muy fuertes", dijo Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, responsable del bufete.

Más acusado en la costa

El menor ritmo de los precios será más acusado en la costa. En este segmento y debido a la falta de una recuperación clara de algunas de las primeras economías europeas, "la demanda extranjera ha sido sustituida en gran parte por la nacional, que se agota", apuntó Rodríguez. Si en 2003 los precios en la costa subieron un 21,8%, el año pasado se encarecieron un 16,2%. Para 2005, el estudio prevé un alza del 13% al 15%, que quedará en el 7%-9% en 2006. "Hasta mediados del año pasado, se ganaba mucho dinero, se especulaba mucho y se había creado una falsa aureola, pero el número de turistas no crece y, además, los pisos en la costa ya no están baratos para los extranjeros", señaló Rodríguez. El responsable del Anuario se refirió también a la promoción del alquiler que preconiza el Ministerio de Vivienda. "Podríamos haber tenido un gran parque de viviendas en alquiler, pero mientras en Europa se fomentaba este sistema aquí subíamos las rentas y ofrecíamos la opción de comprar", indicó.

Hipotecas

Pero hasta la fecha, el dinero prestado por las entidades de crédito a particulares y promotores para la compra y construcción de viviendas sigue batiendo todos los récords. A 31 de marzo, el saldo vivo - pendiente de pago- ascendía a 615.132 millones de euros, lo que supone un incremento del 24,5% respecto al mismo periodo del año pasado, según los datos hechos públicos por la Asociación Hipotecaria Española (AHE). A pesar de una muy ligera desaceleración en el ritmo de contratación (en febrero el alza interanual fue del 24,7%), la suma acumulada entre enero y marzo (32.635 millones) es la más alta nunca alcanzada en un trimestre. En su último Informe de Estabilidad Financiera, el Banco de España considera que la situación patrimonial de las familias españolas "continúa siendo sólida" aunque podría verse amenazada por el "elevado endeudamiento" de los hogares y por "la evolución del precio de la vivienda, que en 2004 volvió a crecer por encima del 17%".

Riesgos

El organismo supervisor insiste en que "persisten riesgos" que ponen en peligro la "posición patrimonial" de los hogares, entre los que cita la evolución que han mostrado las deudas de las familias, que están creciendo a mayor ritmo que las rentas. Ese diferencial ha causado que las deudas contraídas superen ya el cien por cien de la renta bruta disponible (RBD) de los hogares, en tanto que los intereses que tienen que pagar por esas deudas alcanzaron a finales de 2004 el 14% de la RBD, lo que "representa el registro más elevado de los últimos años". El Banco de España hace hincapié en que buena parte del aumento del endeudamiento familiar se ha debido en los últimos tiempos a la mayor concesión de créditos destinados a financiar la compra de una vivienda. Por ello, "no es de extrañar que el crédito con garantía hipotecaria esté creciendo a tasas 10 puntos porcentuales superiores a las del resto del crédito, a pesar de la significativa recuperación de este último a lo largo de 2004". La entidad emisora reitera que la posición patrimonial de las familias "continúa siendo sólida, aunque resulta más sensible a posibles perturbaciones adversas en los tipos de interés o el empleo".