

Precios, empleo y crédito son claves

¿Cuál es el secreto para volver a vender casas?

El mercado inmobiliario ha profundizado su ajuste en lo que va de año y el panorama para los próximos meses se presenta sombrío. ¿Qué debería hacer cada agente del sector para contribuir a la recuperación? ¿Cuál es la receta mágica para volver a vender viviendas?



Viviendas en Madrid . - Pablo Monge

Miriam Calavia - Madrid - 19/06/2011

Al igual que no existen las dietas milagro, tampoco hay una fórmula mágica para vender viviendas. Si alguien supiera el secreto para reanimar el mercado inmobiliario ya lo habría puesto en marcha; y más de tres años de crisis demuestran que no es nada fácil encontrar una solución. Pero los expertos sí tienen claro qué circunstancias tendrían que confluír en la economía española para mejorar la situación. Hablan de tres dinamizadores: precios, empleo y crédito.

Asimismo, y aunque parezca obvio, cobra importancia el papel que debe jugar cada agente del sector. Si cada eslabón de la cadena actuara debidamente por separado, el problema conjunto remitiría. No hay una receta mágica, pero sí los ingredientes adecuados y en su justa medida.

Estabilización de los precios

Los precios son la variable más relevante. Para poder ver la luz al final del túnel es necesaria la estabilización de los precios de la vivienda. Los ciudadanos deben percibir que los precios no van a bajar más para lanzarse a comprar. "Nadie compra si sabe que puede ser más barato", asegura Alfonso Arnaiz, director del área de gestión y asesoramiento inmobiliario de Arnaiz Consultores.

Pero el hecho es que se publican estudios que indican no solo que los precios de las casas siguen cayendo, sino que además lo hacen con más fuerza. Los últimos, el de Tinsa y el del INE. La tasadora arroja un descenso en mayo más intenso que el registrado en abril, del 5,9% frente al 4,4%. Estadística, por su parte, revela que los descuentos se aceleraron un 4,1% en el primer trimestre frente al 1,9% del trimestre precedente. El propio Banco de España prevé más caídas adicionales.

Esta tendencia bajista responde al desplome de las operaciones tras la desaparición de la deducción fiscal por compra de vivienda. No se venden casas y es necesario el ajuste de precios hasta que haya un punto de encuentro entre la oferta y la demanda.

Por el lado de la oferta, los vendedores, tanto particulares como promotores, "deben ser conscientes de que existe una "enorme demanda que solo reacciona cuando los precios son atractivos", sostiene Fernando

Encinar, jefe de estudios de Idealista.com. Explica que diariamente constatan cómo las viviendas que ajustan más sus precios son las que se venden más rápidamente. "Los precios de ahora son las ofertas de hace un año y si no se vende es porque siguen siendo caros. Tendrán que bajar otro 15%", asegura. "Comprar ahora una vivienda a precio de mercado es comprar una vivienda sobrevalorada", asevera.

Por su parte, los compradores "deben buscar los productos más competitivos, además de tener confianza", afirma Alfonso Arnaiz, director del área de gestión y asesoramiento inmobiliario de Arnaiz Consultores. El mercado inmobiliario se mueve en gran parte por expectativas. ¿Es un buen momento para comprar una casa? Es una de las preguntas estrella. A esto se suman las necesidades y la situación personal de cada uno. "Lo que está en sus manos es informarse y buscar bien porque hay oportunidades", piensa Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores. Con todo, Encinar aconseja "garantizarse la hipoteca en el banco lo primero y acudir a una agencia, lo segundo".

Vuelta a la confianza

La percepción del mercado de que la economía va a mejorar. Una situación de crisis afecta a la confianza, al ahorro de las familias y a los beneficios de las empresas. Si las previsiones de futuro no son halagüeñas, lo normal es posponer la decisión de compra.

Además de en la evolución del PIB, la atención recae en indicadores como el euríbor y los tipos de interés, que repercuten directamente en el nivel de endeudamiento. Unos intereses más altos encarecen las hipotecas y desequilibran la contabilidad familiar.

"El crecimiento de España depende en gran parte del crecimiento del resto de Europa y de la evolución de los precios del petróleo", explica Fernando Rodríguez Acuña, presidente de RR Acuña y Asociados y analista inmobiliario. En la misma línea, Arnaiz ve muy importante la recuperación del sector turístico, que ya muestra síntomas de mejoría, "porque son muchos los turistas franceses y alemanes que compran inmuebles en España".

Seguridad laboral

Es necesaria la estabilidad en el empleo. España sufre un elevado desempleo que no permite inversiones a largo plazo, como es el caso de un producto inmobiliario. Además de rozar los cinco millones de parados, las últimas previsiones macroeconómicas del Gobierno elevan la tasa de paro para los próximos años -al 19,8% en 2011 y al 18,5% en 2012-.

"El paro y la inseguridad en el empleo contraen las ventas de casas", sostiene Rodríguez Acuña, que prevé signos de estabilidad en el segundo semestre de este año. Por su parte, el jefe de estudios de Idealista.com advierte que "aunque los datos de paro mejoren ligeramente estos meses de verano, nadie espera una recuperación sostenida del empleo hasta dentro de varios años". La OCDE calculó recientemente que España no volverá a tasas de paro previas a la crisis hasta el año 2026.

Flujo de crédito

La banca tiene la llave del crédito y todo apunta a que va a estar restringido a corto-medio plazo. Los expertos coinciden en que las instituciones financieras tienen que solucionar sus problemas y normalizar el sector para volver a dar financiación.

"El mercado inmobiliario no puede reactivarse si no hay dinero", sentencia Arnaiz. Pero el dilema es que en plena reestructuración del sistema financiero, bancos y cajas no tienen el dinero necesario para poder prestarlo. "Hasta que las entidades, y sobre todo las cajas, no resuelvan su reestructuración y se limpien, habrá contracción del crédito", destaca Rodríguez Acuña, que estima que en tres o cuatro años el sector quedará regularizado.

"El crédito está prácticamente cerrado y es muy difícil conseguir una hipoteca, pero las entidades no pueden dar porque no tienen", dice Encinar. "El sector financiero español está digiriendo el coste de la reestructuración de las cajas", reitera.

Absorción del stock

La mejora de las variables anteriores contribuiría a absorber el excedente de viviendas sin vender. "Si se redujera el stock habría nueva demanda de construcción y la actividad remontaría poco a poco", alega Arnaiz. "Si el constructor no construye es porque el promotor no vende y se genera stock", expone Rodríguez Acuña, que augura la absorción del stock entre 2014 y 2017.

El experto de Foro Consultores cree que "para que el sector vuelva a crear riqueza hacen falta nuevos proyectos. Para empezar a producir hay que acabar con el stock".