



VIVIENDA/ EL VALOR DE LAS CASAS NO SÓLO NO SE HA DESPLOMADO, SINO QUE EMPIEZA A CAER CADA VEZ MENOS. AUN ASÍ, LAS COMPRAVENTAS EMPIEZAN A REMONTAR Y PODRÁN SUBIR EN 2010.

La rigidez del precio de los pisos retrasa la mejoría de las ventas

ANÁLISIS por Juanma Lamet

Sobran estadísticas y ladrillos, falta precisión. Desde que estallara la crisis de las hipotecas basura en el epicentro de la sociedad norteamericana, en verano de 2007, el sector inmobiliario español se ve inundado casi a diario con datos sobre la coyuntura de la vivienda. Precios de las casas nuevas, de las usadas, de las protegidas, compraventas, stock, constituciones de hipotecas, alquileres, rehabilitaciones, inmuebles iniciados... Todo ello por ciudades, por provincias, por comunidades o según la inabarcable oferta de Internet. En series mensuales, trimestrales, anuales, desde el inicio del boom del ladrillo, en comparación con otros países... Hay cientos de estadísticas, pero la información está tremendamente atomizada, de manera que hay una acusada repetición de índices, pero faltan cifras vitales para relacionar el devenir económico de las familias con el de las promotoras y los bancos, según José García-Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona.

Además, ninguna, ni una sola de esas sesudas estadísticas, ofrece una fotografía real del valor de mercado de los pisos, según coinciden los expertos consultados. Los datos que aportan el Ministerio de Vivienda -referentes a la patronal de tasadoras Atasa- y Tinsa, por ejemplo, se refieren a tasaciones, efectuadas por el método de comparación y sin tener en cuenta circunstancias del mercado. Además, los valores registrados por el INE se refieren a los valores de escrituras, "que pueden expresar una compra realizada tanto dos años antes como el último mes", como subraya Julio Gil, codirector del Máster Inmobiliario de la UNED.

Ralentización

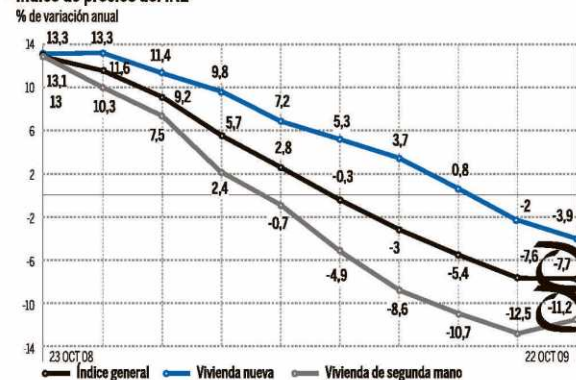
Todos los índices marcan una ralentización de la caída de los precios. Esa casquería de brotes verdes podría ser un pernicioso falso fondo para la vivienda, que está aún lejos de la deseada recuperación. Sin embargo, hay un pequeño rayo de luz en un flanco del sector. Lo que sí parece comenzar a remitir de verdad es el descenso real de las ventas, contando sólo las últimas que se producen o reservan y no el espejismo de las que se formalizaron por escrito meses atrás. Así, si se atiende al volumen de venta diario, la comercialización de inmuebles residenciales nuevos podría estar comenzado a ascender de los infiernos.

Resulta imposible cuantificar a ciencia cierta cuántas operaciones se han pactado o cerrado a pie de promoción en los últimos meses, pero un estudio de mercado realizado por el Instituto

Pese al desplome total de la actividad inmobiliaria, las estadísticas muestran que los precios frenan su caída

¿CUÁNTO CUESTAN LOS PISOS?

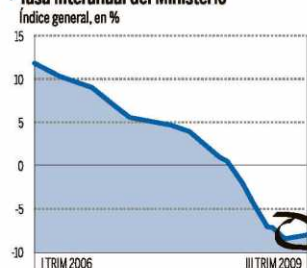
> Índice de precios del INE



> Evolución, según Tinsa



> Tasa interanual del Ministerio



Fuente: INE, Ministerio de Vivienda y Tinsa

Expansión

El alza de tipos azotará al ladrillo al final de 2010

El mercado inmobiliario ha obtenido algún apoyo en el descenso de los tipos de la zona euro, según Standard & Poor's. No obstante, este alivio podría finalizar si el BCE decide comenzar a subir tipos a finales de 2010 para dar aire a la recuperación económica europea. España e Irlanda, donde los excesos de oferta hacen más difícil la recuperación, podrían sufrir una recaída adicional. Antes, el Banco Central Europeo podrá endurecer el lenguaje, descartando los mercados parte de la subida. Los expertos ven para entonces el euríbor en el 2,15%.

de Práctica Empresarial (IPE), a cuyas conclusiones ha tenido acceso EXPANSIÓN, apunta a "un cambio, al alza, en la tendencia del ritmo diario de ventas, desde abril de 2009". El IPE, escuela de negocios líder en el sector, ha consultado a 7.000 profesionales de la vivienda de toda España.

Este giro de timón de la demanda es un indicador adelantado de la recuperación de las ventas, según el subdirector general del IPE, José Antonio Pérez, que considera que el aumento de las reservas de pisos se comenzará a traducir en una mejoría en la primavera de 2010, meses antes de que un nuevo alza de tipos estrangule al sector.

El alivio de las ventas ocurrirá siem-

pre que se sumen tres factores. Primero, que los promotores sigan apostando sin vacilar por rebajas agresivas (sin bajarse del 20%, al menos) para liquidar el stock. Segundo, "que se produzca una continuidad de los proyectos en construcción y gestión urbanística, para evitar tensiones futuras en demanda". Tercero, que se comiencen a aplicar criterios de sostenibilidad inmobiliaria en los nuevos desarrollos, creando nuevos nichos de producción y empleo más eficaces o menos volátiles. Más sólidos.

Otro estudio de mercado realizado en 2006 a igual número de profesionales del ladrillo refuerza esta teoría del indicador adelantado. Entonces, cuando sólo se hablaba de un "aterrizaje suave", la mayoría de los sondeos avisaba de que ante la caída del ritmo de reservas de compra, dejaría de visar proyectos e iniciar obras y sólo terminaría lo empezado, salvo que las ventas se recuperasen. La alerta fue certera, porque la burbuja explotó.

El IPE constata que "se puede construir un metro cuadrado por 900 euros de media en cualquier punto de España, incluyendo todos los gastos excepto el aprovechamiento del suelo [uno de los grandes causantes de la burbuja]". Pues bien, las inmobiliarias "que están atendiendo a los clientes hasta en el último euro, notan un cambio de actitud de la demanda y disposición al cierre de operaciones". Al fin y al cabo, hay decenas de miles de personas que no pueden esperar más para comprar un piso.