

EN PORTADA

► **Financiación.** La madre de todas las discordias y la razón, para muchos, de que el desencanto u oferta-demanda sea tan grande hoy.

El profesor de la Universidad Pompeu Fabra recuerda: «Según los últimos datos disponibles del INE, las hipotecas constituidas sobre viviendas siguen cayendo al 22,6% interanual, mientras el importe medio cae al 14%. Esta tendencia continuará en el futuro a pesar de la creciente normalización de los merca-

no es muy positiva. «El usuario tiene mejores precios que nunca para comprar casa, pero los bancos han apretado las condiciones para conceder hipotecas al máximo», dice Manuel Pardos, presidente de Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas de Ahorro y Seguros (Adicae).

«Ahora hay que asesorarse bien sobre la hipoteca que vamos a contratar; saber negociar y tener paciencia porque los bancos tienen que competir por sus clientes. Son inaceptables las hipotecas del Euribor más un diferencial del 1,5%, el 2% o el 3%; hay que rechazar el aval, porque se pone en peligro a terceros; y asumir sólo los seguros que nos convengan», aconseja a los usuarios. «Y, por supuesto», advierte, «seguir con créditos de tipo variable».

► **Precios.** Las informaciones que vienen de Estados Unidos y de Reino Unido indican que los precios, tras una prolongada caída, han subido levemente. En España, «el mayor ajuste ya se ha producido, pero es posible que no haya terminado. El desajuste entre los precios oficiales y el mercado real es evidente», dicen en el IEE.

Según García Montalvo «los precios seguirán bajando». Y añade: «La mejora en el indicador de accesibilidad es bastante irrelevante teniendo en cuenta el nuevo entorno de concesión de hipotecas. Lo que se necesita para que los precios se estabilicen es volver a un cociente de precio de la vivienda sobre renta familiar bruta disponible (el indicador relevante en este contexto) cercano a cuatro años».

Ferias inmobiliarias para el nuevo curso

El final del verano se acerca más que animado. Al menos en lo que a salones inmobiliarios se refiere. Tras el SIMA 2009 que se celebró en Ifema el pasado mes de mayo y que tuvo un notable éxito para las empresas inmobiliarias participantes, los acontecimientos ya confirmados no se harán esperar. Así, y para empezar, del 11 al 13 de septiembre, Ifema organiza por su cuenta y riesgo el primer Salón Outlet Residencial 2009. Está dirigido a particulares e inversores y en él se podrán encontrar ofertas de las principales inmobiliarias. Igualmente confirmado está el Salón Low Cost que organiza Barcelona Meeting Point en Madrid, del 25 al 27 del mismo mes. También habrá numerosas oportunidades en el SIMA Especial Otoño, organizado por Planner Reed, del 22 al 25 de octubre en el pabellón 1 de Ifema.

dos financieros». Y razona: «La separación entre el Euribor y el tipo de los préstamos hipotecarios y la vuelta a los criterios de prudencia en la concesión de créditos anteriores a los años del boom harán difícil que el préstamo hipotecario vuelva a crecer en términos interanuales durante bastantes meses».

Entre los consumidores la visión

El futuro del mercado residencial

GONZALO BERNARDOS

En la próxima década, la evolución del mercado residencial en España tendrá unas características sustancialmente diferentes a las observadas en la etapa 1998-2005. A diferencia de ella, será prácticamente imposible que la compra de cualquier inmueble residencial, con independencia de si es adquirido a buen precio o notoriamente sobrevalorado, permita la obtención de una elevada plusvalía (real o potencial). Ya nadie dirá, tal y como hacían algunos inversores en 2005: «Me he equivocado bastantes veces invirtiendo en Bolsa, pero jamás en el mercado de la vivienda».

Es sumamente improbable que, a diferencia de lo que creen determinados promotores y agentes inmobiliarios, un nuevo periodo de auge sea la continuación de la actual crisis. Ésta no es para nada comparable con la ligera recesión inmobiliaria observada entre 1992 y 1997. Los motivos principales son tres: un exceso de oferta notoriamente superior (aproximadamente siete veces más), la existencia de una gran crisis financiera y las perspectivas de un comparativamente menor crecimiento económico en los años venideros.

En la etapa precedente, únicamente Banesto tuvo que ser intervenido por el Banco de España; en cambio, ahora numerosas cajas y bancos presentan problemas de solvencia y liquidez. A diferencia del pasado, la recuperación de la economía no será vigorosa, ya que España no puede devaluar

su moneda (no tiene una propia) y el actual Gobierno no está dispuesto a realizar reformas estructurales de calado similar a las efectuadas en 1993 y 1994. Por tanto, si tal y como parece, el crecimiento de la economía española es mediocre en los ejercicios venideros, no sería de extrañar que en ningún año de la próxima década el precio medio de la vivienda en términos reales volviera a alcanzar el observado en 2006.

La generación de un nuevo boom inmobiliario en un futuro relativamente próximo necesitaría de una mejora en las condiciones de financiación de la vi-

«Es improbable que un nuevo periodo de auge sea la continuidad de la actual crisis»

vivienda. No obstante, no puede ser una cualquiera, sino de características similares a la que se observó en el periodo 1998-2005 (incluso también en 2006) respecto a 1992. Desde mi perspectiva, es un objetivo imposible de cumplir, ya que en la etapa de la reciente burbuja éstas fueron tan favorables que difícilmente pueden ser memorables.

En concreto, sería necesario: una elevada caída del Euribor a un año (aspecto imposible ya que el tipo de interés nominal se convertiría en negativo), un incremento

del ratio capital prestado/precio de la vivienda (una auténtica locura financiera) y una gran ampliación del periodo inicial de vida de la hipoteca media (la concesión de forma generalizada de créditos a 100 años es un mito).

Debido a las anteriores razones, estimo que la crisis actual será sustituida por un largo periodo donde las alzas de los precios difícilmente superarán a la tasa de inflación. No obstante, en un futuro próximo, deberá diferenciarse el comportamiento de las ventas del de los precios.

Desde mi perspectiva, las primeras empezarán a aumentar en 2009, aunque su nivel no será ni mucho menos satisfactorio; mientras que los segundos dejarán de bajar en la mayoría de las localidades a finales de 2010. No obstante, previsiblemente el ritmo de caídas de los precios en 2009 y 2010 será sustancialmente inferior al observado en 2008, aunque no quede así reflejado en la estadística del Ministerio de Vivienda (un índice de precios que no tiene nada que ver con la realidad).

En definitiva, ya nadie duda de la existencia de una crisis inmobiliaria ni de su elevada intensidad. El reto es sobrevivir en el presente y prepararse para el futuro. Un porvenir donde continuarán pudiendo realizarse buenos negocios (el precio de la vivienda ha bajado pero aún más lo ha hecho el del suelo), aunque no todo el mundo los podrá efectuar. En concreto, un mercado sólo apto para profesionales y, especialmente, idóneo para estrategias. La intuición, una gran guía en el pasado, dudo mucho que lo sea en un futuro.

Gonzalo Bernardos es economista y comisionado de Recursos Económicos de la Universidad de Barcelona.

El verano dispara las visitas a los pisos de la Costa del Sol

LAS VACACIONES DESPLAZAN MILES DE COMPRADORES INTERESANDOS EN 2ª RESIDENCIA

¿Y si le decimos que puede comprar un chalet de 140 m² con 3 dormitorios en la exclusiva zona de Monte Biarritz, en Estepona por 231.000 euros?

Es un hecho que el reajuste del precio de la vivienda también ha alcanzado, como era de esperar, al mercado de 2ª residencia en la costa. Pero no sólo en el caso de la obra nueva, donde este descenso ha sido claramente notable. En esta ocasión encontramos este

magnífico chalet adosado de 2 plantas, ubicado en una de las mejores zonas de Estepona: Monte Biarritz. Concretamente se trata de la Urbanización Nueva Atalaya que cuenta con grandes comodidades para la familia. Destacan sus amplias zonas comunes con zona infantil y piscina. A pocos minutos de Puerto Banús y con un centro comercial en sus proximidades, este complejo, y sus viviendas se convierten en este precio en una magnífica oportunidad.



La urbanización cuenta con amplias zonas verdes y piscina comunitaria.



Toda la vivienda cuenta con cuidados detalles, todos en perfecto estado.

La Urbanización Nueva Atalaya se encuentra muy próxima a Puerto Banús y a un centro comercial.

M² contruidos: 140 Dormitorios: 3

M² terraza: 40 Baños: 2

Precio anterior: 296.000 €

Precio actual: 231.000 €

Contacto:

Gilmar Consulting Inmobiliario
95 280 85 70 www.gilmar.es



Vista de un dormitorio. Destacan los acabados.