



Miércoles, 30 de Diciembre de 2009

- [Inicio](#)
- [Información](#)
- [Contactar](#)
- [Correo](#)
- [Buscar Inmuebles](#)

Dic

30

[¿Será el 2010 el año de la recuperación de la vivienda? Algunos expertos así lo creen](#)

[Finanzas.com](#)

El Gobierno y los promotores dicen que el ajuste ya se ha producido pero otros estudios ven más recorrido a la baja.

Los expertos no se ponen de acuerdo a la hora de determinar si 2010 será el año de la reactivación del mercado inmobiliario. Si el Ministerio de Vivienda y la asociación de los promotores aseguran que el ajuste del precio de los pisos ya se ha producido, desde la perspectiva de otros estudios hablan de un recorrido a la baja tanto en 2010 como en 2011.

En 2009, el precio de la vivienda ha sufrido una corrección del 7,5% en el tercer trimestre, según los datos oficiales del Ministerio de Vivienda. El organismo que dirige Beatriz Corredor asegura que el sector ya está inmerso en un proceso de estabilización tanto en precio, número de transacciones y tipos de interés. Asimismo, la titular insiste en que hay mejores condiciones para adquirir vivienda gracias a la bajada del precio y al equilibrio entre la oferta y la demanda. Además, insiste en que el mercado no está parado y que todos los estudios sociológicos demuestran que España tiene un potencial de compraventa de 350.000-400.000 unidades al año.

El mensaje es parecido al que lanza el presidente de la patronal de promotores y constructores de España, José Manuel Galindo (APCE), quien asegura que estamos atravesando una tendencia de recuperación y evidencia que “el ajuste de los precios ya se ha producido”. En su opinión, “la gente ha entendido” que los actuales precios de la vivienda son los mejores a los que podrán comprar, por lo que han dejado de esperar más rebajas.

Sin embargo, estas opiniones optimistas contrastan con lo que opina Aguirre Newman. La consultora cree que todavía quedan tres años para que el stock de un millón de viviendas vacías empiece a venderse. Asimismo, opina que el precio debería contraerse aún otro 27% para situar la tasa de esfuerzo medio de las familias en torno al 30% de su renta disponible.

En este sentido, la consultora inmobiliaria apuntó, como una de las causas de este desajuste en el precio, que las tasaciones de las entidades financieras “no reflejan el verdadero valor de mercado” y provocan una “sobreevaluación generalizada de los inmuebles”, mientras que el informe muestra que el volumen de transacciones en España descendió durante el 2009 un 41%.

La solución para que el mercado se reactive pasaría por la rehabilitación de viviendas, que aunque en la actualidad sólo recibe el 19% de la inversión total del sector, “podría ser un motor de creación de empleo durante los próximos años y aportar un 8% de la producción nacional”. Según los cálculos de Aguirre Newman, cerca de un 23% de las viviendas españolas, 5,6 millones, necesitan ser rehabilitadas en el corto plazo, así como 3,1 millones de metros cuadrados de superficie de oficinas alquilables, construidas antes de los años 80 y que en la actualidad se encuentran obsoletas.

Con una caída del 30% se reactivaría el mercado, según BBVA

El servicio de estudios de BBVA cree que todavía no se ha producido todo el ajuste. Si para 2009 calculan que la rebaja ha rondado el 7%, esperan que el próximo año el precio de la vivienda caiga un 8% en 2010, para que, una vez sumados, el 10% que ya lleva, dará lugar al 30%, cifra en la que se reactivaría el mercado inmobiliario. Una vez que se produzca esto, la demanda potencial de viviendas rondará las 400.000.

UBS cree que el stock de viviendas tardará cinco años en absorberse y que vendrá acompañado con nuevos descensos en el precio de los pisos. En función del tipo de vivienda para determinar la rebaja del precio se basan las previsiones de Tinsa y de Caixa Catalunya. Así, los primeros creen que la vivienda nueva ya no puede bajar más debido al tipo de construcción. Los segundos aseguran que el precio de los pisos ya no seguirá cayendo más en mercados con fuerte demanda como son Madrid y Barcelona.

Tanto el coordinador del estudio, el economista de la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB) Josep Oliver, como el director de la división inmobiliaria de Caixa Catalunya, Eduard Mendiluce, han asegurado que en zonas como Barcelona y Madrid, urbanas, dependientes de la primera residencia y con una demanda consolidada, los precios ya no bajarán más.

Asimismo, consideran que el 'stock' se ha absorbido casi por completo en algunas regiones españolas por el despertar de la demanda, lo que ha llevado a Caixa Catalunya a incrementar entre un 3% y un 5% el precio en algunas de sus promociones de vivienda nueva en aquellos lugares donde la sobreoferta ya es prácticamente inexistente.

En el caso de la ocupación en el sector, Oliver considera que “el proceso está prácticamente finalizado”, tras la pérdida de en torno a un millón de empleos.

Aún quedan excesos que digerir existen aún entre 657.000 y 1.040.000 viviendas sin comprador – 2,6%/4,1% del parque–, que se reducirán levemente hasta la horquilla de entre 639.000 y 1.073.000 viviendas en 2010 –2,5%/4,2%–. Por el lado de la demanda, el informe estima que sumando nuevos hogares nativos e inmigrantes, viviendas de segunda residencia e inversión extranjera, existirán unos 220.000 potenciales compradores al año entre 2010 y 2015, casi la mitad que lo estimado por los promotores, que cifran esta demanda anual entre las 300.000 y las 450.000 viviendas.

Además, otro de los excesos es la elevada deuda acumulada por las familias y el sector. Concretamente, el estudio indica que la deuda de las familias supondrá el 131,4% de la renta de las familias en 2009, lejos de los porcentajes cercanos al 60% de mediados de los años noventa, a los que, según Oliver, no se volverá.

Ayudas y obstáculos al sector

Dos iniciativas desde el Gobierno pretenden dinamizar el mercado inmobiliario en 2010. Por un

lado, el Ejecutivo aprobará un real decreto en diciembre por el que se permitirá que no sólo sean los promotores los que puedan solicitar la conversión de viviendas libres en protegidas (VPO), sino cualquier persona física o jurídica que sea propietaria de una vivienda sin vender.

Además, para absorber el 'stock' de viviendas, se incluirá la posibilidad de que puedan comercializarse en alquiler las viviendas protegidas destinadas inicialmente para venta que no haya encontrado comprador, así como que las personas jurídicas puedan subrogarse a los créditos promotor.

La Ley de Economía Sostenible también tiene como objetivo impulsar el mercado a la par que cambiarlo de mentalidad. La rehabilitación se convierte como una alternativa, que ayudará a paliar la pérdida de puestos de trabajo en el sector”.

Las herramientas para el impulso del alquiler van bien encaminadas, pero algunas de ellas no acaban de convencer a algunos especialistas. La medida que todos los expertos aprueban es la aplicación de un 10% más de reducción en la declaración de la renta (se reducirá un 60% en vez de un 50%).

Sin embargo, la normativa que ampliará la exención de pago al 100% a los propietarios que alquilen la vivienda a las personas con menos de 30 años, deja insatisfecho a más de uno. Aunque la consideran positiva porque promueve que las rentas más bajas alquilen, se ha reducido la edad máxima de los inquilinos, que antes llegaba a los 35 años.

Desde Arrenta argumentan que en un país como España -donde la edad media para independizarse ronda los 30 años según Eurostat-, “habrá un porcentaje alto de familias que, ante la imposibilidad de comprar una vivienda, opten por el alquiler y sin embargo, no se fomente a los propietarios para que les ofrezcan viviendas arrendadas”.

Otra medida ampliará a partir de 2011 la deducción del 10,05% a los inquilinos con las rentas inferiores a 17.707,20 euros al año, pero acortará los plazos para aplicar este beneficio, pues cuando la renta llegue a 24.107,20 euros, esta deducción desaparecerá.

Así pues, favorecerá a las rentas inferiores, pero no impulsará el alquiler en su conjunto. Desde Foro Consultores, opinan que el porcentaje de las deducciones “es escaso, debería ser similar a los baremos que se utilizan para acceder a las viviendas de protección oficial”.

El anuncio que ha provocado más polémica de la nueva LES, ha sido la eliminación de la deducción por la compra de vivienda habitual. Con esta medida, el Gobierno tiene la intención de que las personas se apresuren a comprar ahora y que a largo plazo se potencie el alquiler.

El profesor Javier Martín está de acuerdo con esta estrategia, ya que la supresión de la deducción por adquisición de vivienda “reconoce explícitamente que ha sido uno de los factores determinantes que provocaron la burbuja inmobiliaria”. Asimismo, ha añadido que “el efecto anuncio del anteproyecto incentivará la compra de viviendas en un momento tan delicado para el sector”.

Desde Foro Consultores, también está conformes y argumentan que “las deducciones deberían desaparecer para que nuestra estructura económica no dependa tanto del ‘ladrillo’”, pues la revalorización excesiva del precio de la vivienda es lo que nos ha conducido a crisis. Además, la subida del IVA, del 7% al 8%, encarecerá de media la vivienda en 2.000 euros.