



EL SECTOR INMOBILIARIO, «INCERTIDUMBRE» Y OPTIMISMO

CON EL EFECTO DE LA CRISIS SANITARIA «AÚN POR VER», LOS EXPERTOS COINCIDEN EN QUE EL PRECIO AJUSTADO A LA BAJA Y EL ACTUAL COSTO DE FINANCIACIÓN HACEN DE ESTE UN «BUEN MOMENTO PARA COMPRAR» SI ES NECESARIO

Durante los últimos cuatro años, el mercado inmobiliario vasco había ido viendo cómo, poco a poco, mejoraban sus cifras. Entonces, llegó la pandemia mundial y todo se paró. Una gran crisis sanitaria que ha traído consigo otra importante crisis económica cuando el mercado aún se recuperaba de la explosión de la burbuja inmobiliaria de hace una década. Sin embargo, «esta-

mos notando que quienes tenían ganas o necesidad de cambiar de vivienda antes del confinamiento, tras él han visto reforzada esa idea y están volviendo al proceso», asegura José Manuel Gonzá-

LA VIVIENDA NUEVA ESTÁ EN CRECIMIENTO EN PRODUCCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE PRECIOS

lez, presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad de Bizkaia (API). Algo parecido a lo que pasa en el mercado de obra nueva, que «en Bizkaia se encuentra en un momento de crecimiento en producción y consolidación de precios, aunque el número total de viviendas puestas en el mercado es relativamente modesto», detalla Iñaki Urresti, secretario general de Ascobi, ya que «no alcanza a las tres viviendas anuales



por cada mil habitantes».

Es cierto que el sector se encuentra ante una situación de «incertidumbre», pero González hace hincapié en que «tenemos claro que lo que no se van a comportar igual son las viviendas y los locales. Porque, con todo lo que ha acontecido, muchos locales van a quedar vacíos y los propietarios van a tener que ajustar su renta si quieren mantener su relación con los inquilinos, que es lo que deberían hacer porque si un local echa su persiana porque su dueño ha querido ajustar el alquiler, éste lo va a perder el tiempo que permanezca cerrado.

Por lo pronto, el precio de la vivienda en Euskadi sufrió en abril un aumento del 0,4% con respecto al año anterior, situándose el valor del metro cuadrado en 2.608 euros. Una media unos euros más barata si se centra la vista únicamente en Bizkaia, donde ese aumento interanual con respecto a abril de 2019 es del 0,3% y hace que el precio del metro cuadrado en este territorio histórico sea de 2.600 euros.

«Tras la crisis de 2008 y durante

2.608€ ES EL PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO EN EUSKADI

estos últimos años, el mercado de segunda mano fue sufriendo una bajada lineal del 40% y no se ha recuperado», especifica González. En cuanto al mercado de obra nueva, durante la pasada crisis, el precio medio de la vivienda en Bizkaia registró un descenso del entorno del 30% desde los máximos de 2007-08, y durante los últimos años el precio se ha ido recuperando moderadamente, pero sin alcanzar los máximos precedentes. De ahí que, tal y como augura Urresti, «la alta demanda existente de vivienda nueva acompañada de la baja producción actual que posibilitara una estabilidad de los precios, cuando no una subida suave de los mismos».

Porque lo cierto es que, como señala el presidente de API, desde 2014 aproximadamente, se demanda más obra nueva debido,

entre otras razones a que, «desde el 2013 hay ciertos requisitos que los edificios tienen que pasar, como las ITEs y hay mucha gente que ante una reforma importante de una comunidad opta por cambiarse a una vivienda nueva y ahí ha habido un pequeño repunte». Sin embargo, no es algo que ocurra en la de segunda mano, que «no ha tenido ningún movimiento y donde no se esperan grandes cambios» aunque donde sí se está apreciando poco a poco el ajuste de las expectativas de los vendedores, es decir, no el precio en sí de la vivienda sino la pretensión de beneficio que el vendedor quiere sacar por ella.

«BUEN MOMENTO»

Lo cierto es que hay que ser cautos. «El efecto de esta crisis en el mercado de vivienda está por ver. Sabemos que antes de la crisis había demanda suficiente tanto para nueva construcción como de segunda mano, y cierta desaceleración en el crecimiento de precios, con tipos de interés muy bajos para la financiación... y todo ello nos ponía en una hipótesis de



crecimiento del mercado hipotecario por unos cuantos años», recuerdan desde el portal Preciovivienda.com.

De pronto, un suceso completamente inesperado y ajeno a las dinámicas del mercado provoca una caída en el PIB mundial que aún está por determinar, pero con probabilidad a doble dígito en varios países. «¿Esa demanda seguirá allí después de que se recobre la normalidad? Nuestra opinión es que, en principio, el mercado de acceso a la primera vivienda y el de reposición (cambio de una casa por otra) no debería verse muy afectado. Estas decisiones pueden aplazarse por unos meses y, por lo tanto, podrá darse un efecto 'bolsa' que sería desaguado en el medio plazo. Otra cuestión es que efectivamente la renta disponible de un número significativo de familias se vea afectada y sencillamente salgan del mercado. Por el momento, no hay forma de evaluar si tal situación se va a producir a gran esca-

la», añaden.

Pero en lo que coinciden los expertos es en que si existe la necesidad de cambiar de vivienda y una situación laboral económica y laboralmente estable, es buen momento para comprar porque «el mercado no tiene por qué moverse significativamente más allá de casos puntuales sujetos a una especial 'presión', destacan desde Preciovivienda.com. «Si tienes que realizar un cambio de vivienda es el mejor momento por dos razones: la primera, que el precio está ajustado un 40% a la baja respecto a los máximos de 2006; y la segunda, por el costo de la financiación actual. El precio del dinero nunca ha estado tan barato, nunca el costo de una hipoteca ha sido tan bajo», aconseja González. En cambio, advierten de que si las perspectivas no son tan estables, la recomendación es esperar porque «no por retrasar la toma de esta decisión el mercado va a modificarse».

EN CIFRAS

- 19.562 viviendas había a la venta en Euskadi en el primer trimestre de este 2020.
- 3.979 eran viviendas nuevas.
- 15.584 eran de segunda mano.
- 296.000 euros es el precio medio de la vivienda nueva a la venta en el territorio vasco

Datos del Observatorio Vasco de la Vivienda