

Compartir



Herramientas

- Enviar a un amigo
- Valorar
- Imprimir
- En tu móvil
- Rectificar

Además

- INE: La compraventa de viviendas modera su caída (-14,4%)
- Archivo: Vea todos los videos de Vivienda
- Descargue aquí su contrato tipo de compraventa

DEMANDA | ¿Quién comprará casa en 2012?

El año de los ahorradores, los repositores y los 'reformistas'

Locución: J. F. L.

- Para comprar hay que aportar un capital equivalente al 30% del valor de la casa
- El bajón de los precios despertará el apetito de los inversores tradicionales

Jose F. Leal | Cristina de Rojas (Video) | Madrid

Actualizado viernes 13/01/2012 04:06 horas

Miguel Ángel Sebastián, agente de la red Alfa Inmobiliaria, pasó los últimos seis meses del año pasado a **dos velas**. Sólo firmó contratos de alquiler. "Ha sido muy duro. Las únicas dos casas que vendí las cerré en diciembre", comenta. Sin embargo, tiene fe en que el año que arranca será infinitamente mejor. "Hay una demanda retenida que, con los precios que hay y los recientes incentivos fiscales, este año tomará la decisión", concluye.

¿Quién va a comprar casa este año? Es la pregunta del millón, la que se hacen miles de propietarios, los promotores, los analistas, los intermediarios. "Es muy sencillo", afirma Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, "si una vivienda en Madrid vale unos 250.000 euros, quien vaya a comprar este año **tiene que tener unos 75.000 euros ahorrados**, es decir, un 20% del precio y un 10% más para gastos".

Eso, o comprar sobre plano las promociones que se están iniciando, una operación que sólo requiere la aportación de cantidades a cuenta hasta la entrega de llaves (unos dos años) y permite aplazar la firma de la hipoteca. Esta opción también es válida "para los que no quieren malvender su casa para comprar otra", asegura Smerdou.

En lo que todos están de acuerdo es que, si el mercado puede crecer por algún lado, el candidato para llevarlo a cabo resulta de una combinación de un trabajador con el **empleo garantizado** -funcionarios, esencialmente- ahorradores y compradores que ofrecen garantías complementarias. Y los miles de ciudadanos que **consigan vender su casa antes de comprar otra**, es decir, los **repositores** de vivienda, que el año pasado coparon las peticiones de hipotecas.

"Lo peor de la crisis ya ha pasado y muchos trabajadores saben que, si no han perdido ya su puesto de trabajo es muy difícil que lo pierdan. Por otro lado, sabemos que los funcionarios, por mucho que les bajen el sueldo, constituyen la base de asalariados más estable", analiza Sebastián.

El bajón de los precios puede despertar el apetito de los inversores tradicionales

Los funcionarios, por mucho que les bajen el sueldo, constituyen la base de asalariados más estable

El inversor podría volver

Los expertos coinciden en que el bajón de los precios puede despertar también el apetito de los inversores tradicionales y "de aquellos que

Participa en ELMUNDO.es Inicia sesión Regístrate

1. Muere la defensora de los partos naturales
2. Musulmán denuncia al profesor por hablar de jamón
3. Calvo-Sotelo: 'UCD ayudó con dinero al PSOE'
4. Vicks VapoRub, peligroso en menores de dos años
5. A urgencias tras 42 días encerrado en una placenta
6. ¿Qué es un tsunami?
7. Roban fotos de Scarlett desnuda de su propio móvil
8. Un robot llega al punto más profundo del océano
9. Plutón deja ser considerado planeta
10. 'Yo asesiné a Santiago Brouard'

[Ver lista completa](#)

desconfían de la salud del sistema financiero y prefieren los ladrillos al banco", afirma María Itxaso Matas, agente Inmobiliario de API Monteleón en Madrid.

"No es un inversor especulativo como años atrás, sino uno más conservador, que busca un margen racional y que va vendiendo y comprando", añade. "El dinero no se desintegra, simplemente se esconde. Hay muchísima gente que no depende del banco para comprar y paga a tocateja. Y, una vez que las viviendas ya han bajado un 40%, están viendo una oportunidad para invertir». Sobre todo en el centro de las grandes ciudades.

"El dinero no se desintegra, simplemente se esconde. Hay muchísima gente que no depende del banco para comprar. Paga a tocateja"

Los profesionales del ramo conocen a parte de estos especialistas como los reformistas. Inversores que "dan un servicio", explica su compañera en la agencia Mar Yáñez. Es una figura que ha existido toda la vida y que se dedica a comprar un inmueble, reformarlo y sacarlo al mercado del alquiler, en función de la demanda del momento.

Dichos inversores están esperando el repunte del mercado del alquiler y los precios interesantes multiplican sus posibilidades. "Las medidas fiscales que se tomaron en 2011 venían acompañadas por mucha incertidumbre; parecían todavía provisionales. Este año todos esperamos que el Gobierno aprobará nuevas medidas para conseguir que el mercado del alquiler sea más ágil", augura José Luis Marín, responsable del área residencial de CBRE, que opina que, en general, "hay una consolidación de las medidas y el comprador se siente con un marco jurídico mucho más estable".



Lo que sí resulta evidente es que, quien se decida a comprar en 2012, tendrá que pasar el duro examen de la banca. La cuantía media de las 22.193 hipotecas concedidas en octubre -último dato que sirvió el INE- fue de 106.140 euros, la más baja de los últimos diez años, y, aunque en Madrid fue un poco más alta (146.445 euros), el dato puede interpretarse como que, más allá de financiar sus propias viviendas en stock, "con hasta el 110% del precio de la vivienda, aunque, eso sí, con diferenciales muy altos", como apunta Smerdou, las entidades apenas están concediendo hipotecas por valores cercanos al 80%.

La costa, un caso a parte

Otro de los nichos que despegará levemente será el de vila vivienda en costa. "Ya lo hemos constatado este año. Los compradores serán inversores que no piensan en obtener una rentabilidad inmediata, pero que piensan que la vivienda no va a bajar más. Y esto es una cosa que ya estamos viendo en algunas zonas, como Marbella o Estepona", explica Smerdou.

Todo dependerá del ajuste de precios. "Tenemos promociones que se venden bien, pero depende de la promoción, pues no todas están en precio", añade José Luis Marín. "El año pasado, por ejemplo, vendimos más en La Manga".
