



ECONOMÍA | SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO



El sector inmobiliario hace frente a la crisis con precios más bajos para atraer a compradores. / MANU REINO

Las inmobiliarias confían en que la caída del precio reactive el sector

Desde el colectivo prevén que las ventas en 2012 estarán igual de complicadas que en 2011, cuando el alquiler fue la primera opción

• Las entidades bancarias se han convertido para el sector inmobiliario en un duro competidor, por la gran cantidad de inmuebles que ofertan y por el acceso a la financiación.

LOLA MORÁN / TALAVERA

Las inmobiliarias prevén que 2012 será igual de complicado para el sector que el año pasado, aunque tienen puestas sus esperanzas en que la caída del precio que han registrado los inmuebles de forma paulatina desde 2008 ayude a reactivar las ventas.

Diego Nieto, comercial de Tecnocasa, manifestó a este diario que la venta y alquiler de pisos se mantiene por el momento en los mismos datos de 2011. Se siguen realizando operaciones, a precios muy inferiores a los registrados en

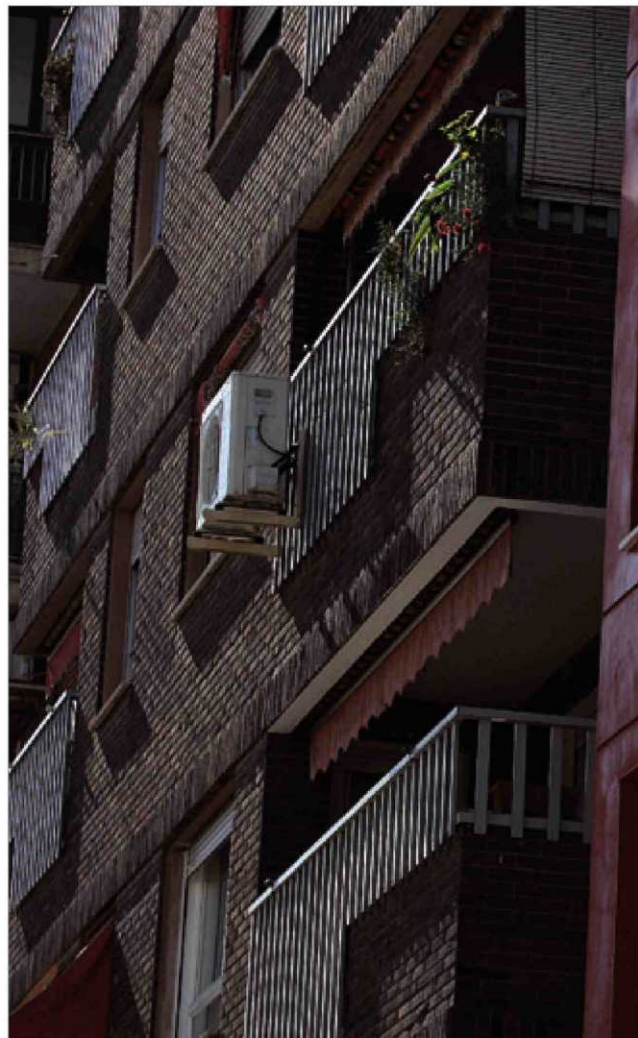
los últimos años, ya que ahora buena parte de los clientes opta por adquirir una vivienda de menor coste.

A juicio de este vendedor, esta caída en los precios, que se hace extensiva al alquiler, está animando a los clientes a adquirir un inmueble, aunque «hay muchas personas que todavía creen que la vivienda va a seguir bajando y están esperando». Según su experiencia, en estos momentos los clientes se decantan por comprar cuando aprecian que el coste se ha reducido por ejemplo por debajo de los 60.000 euros, partiendo de un precio de 72.000 euros. Con este último, «no entran ni a la oficina».

Ahora los principales compradores son jóvenes que tienen un dinero ahorrado y no precisan financiar el cien por cien de la compra, algo imposible en estos momentos, según Nieto.

Este comercial vaticina que el

Todavía hay muchos posibles compradores que siguen esperando por si continúa la caída del precio



El precio del alquiler, al igual que el de venta, ha caído desde 2008. / MANU REINO

precio se mantendrá estable, con independencia de que haya un ajuste en el precio de las viviendas de obra nueva, donde apenas ha descendido. Es por ello que las viviendas de segunda mano se han convertido en las favoritas de quienes se atreven a comprar un piso, puesto que en este caso los precios han caído entre un 40 y un 45 por ciento respecto al momento más álgido del mercado.

A pesar de todo, el alquiler es la opción más frecuente para quienes no pueden desembolsar la cuantía que supone comprar un inmueble. Aquí también han bajado los precios, y prueba de ello es que por ejemplo antes alquilar un piso con cuatro habitaciones, dos baños y plaza de garaje en la zona del Nuevo Centro costaba unos 600 euros al mes y ahora unos 450.

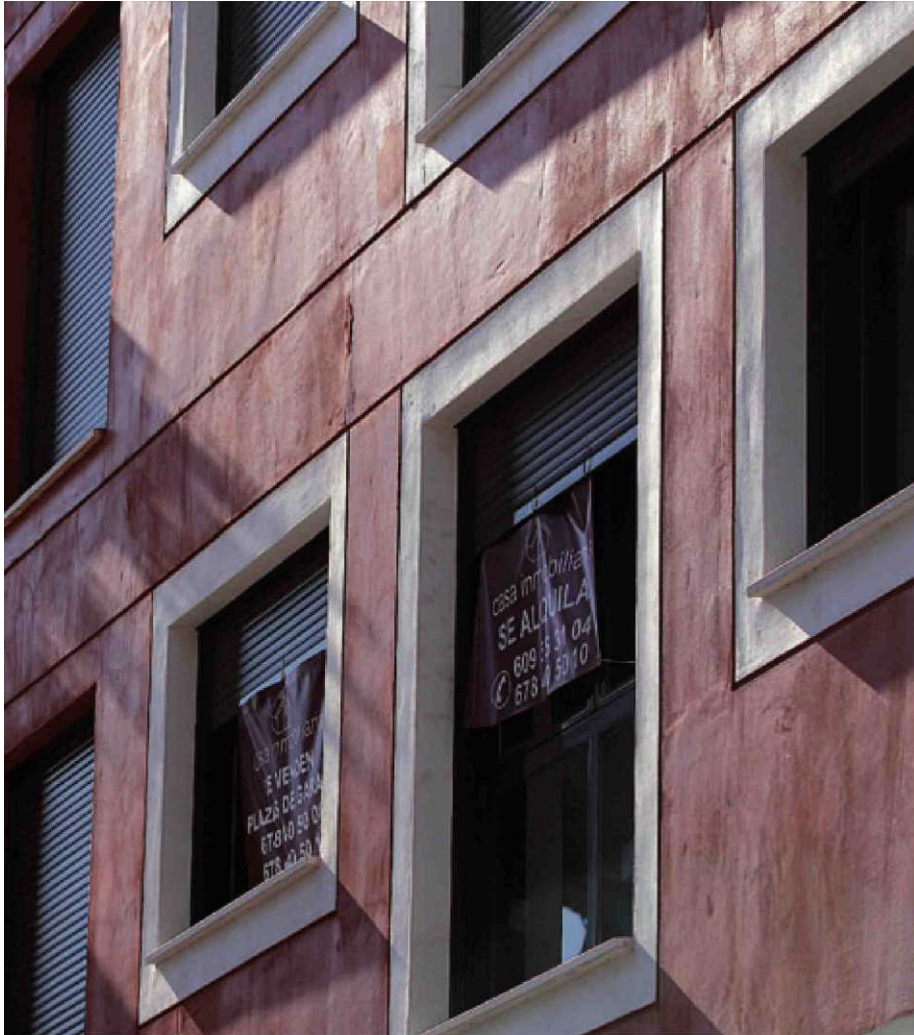
José Luis García, copropietario de la inmobiliaria CGS, considera

por su parte que 2012 será un año «difícil, incluso peor» que 2011. Los alquileres se alzan por encima de las ventas en cuanto a demanda de los clientes, en parte por los problemas de financiación que encuentran a la hora de intentar adquirir una vivienda, a pesar de que los precios han caído en torno a un 50 por ciento.

COMPETENCIA DE BANCOS.

García precisó que a este handicap se suma el hecho de que las entidades bancarias poseen numerosos inmuebles a la venta, por lo que se han convertido en duros rivales de las inmobiliarias y suponen «una competencia muy desleal». «Para sus propias viviendas dan crédito y para las nuestras no», lamentó este profesional, quien dijo que por ello el sector «lo ve cada vez más negro».

Por el momento, el alquiler es la principal salida para quienes no



El precio del alquiler bajó un 7,5 por ciento en 2011 en la región

Castilla-La Mancha cerró el año con un coste medio de 498 euros mensuales para una vivienda de 100 metros cuadrados



Los reclamos de venta en viviendas de segunda mano abundan. / MANU REINO

pueden pagar un piso. En este caso, lo más solicitado es una vivienda amueblada con dos dormitorios, según precisó García.

«La situación es mala, se vende poco pero sí barato», manifestó su parte Elena Gómez desde la Inmobiliaria Compás, quien destacó también esa caída de los precios en el sector, que cifró en un 30 por ciento respecto al alcanzado en 2008. Desde este negocio, apuntaron que hoy en día las ventas se focalizan en aquellos inmuebles cuyo precio se sitúa en torno a los 100.000 euros y que cuentan con 3 dormitorios, salón, cocina, baño y ascensor.

El alquiler es ahora la estrella del sector, y a ello ha contribuido la ayuda que proporcionaba el Gobierno a través de la Renta Básica de Emancipación, que destinaba a los menores de 30 años 210 euros al mes para este fin, pero que se ha suprimido.

El precio, unido a ayudas como la Renta Básica de Emancipación, izaron al alquiler sobre la compra

Gómez no prevé tampoco que mejore la situación, aunque sí espera que la bajada de los precios anime a los posibles compradores a dar el paso definitivo.

Jesús Blázquez, gerente de Asesoría Mayo, explicó a este diario que, en su negocio, han optado por desvincularse de la actividad inmobiliaria para centrarse en la administración de comunidades de vecinos desde el año pasado. Uno de los motivos de este cambio fue precisamente el comprobar la caída de este sector, ante lo cual se recondujo la actividad de la antigua inmobiliaria para convertirse en la actual asesoría.

La situación económica y las dificultades para acceder a la financiación precisa para efectuar la compra fueron, a su juicio, los principales problemas que afectaron de forma indirecta al sector, también dañado por la competencia de las entidades bancarias.

L. T. / TALAVERA

El informe anual de precios de alquiler del portal inmobiliario pisos.com apunta a un descenso del 7,55 por ciento en 2011 en el coste para arrendar una vivienda en Castilla-La Mancha. Según dicho estudio, el año pasado se cerró con una renta media de alquiler de 498 euros mensuales para un inmueble con una superficie media de 100 metros cuadrados, lo que supone una caída respecto al año anterior del 7,55 por ciento. y del 1,09 por ciento respecto al mes de noviembre.

Con estos datos, Castilla-La Mancha se convierte en la tercera autonomía con la mensualidad más asequible para los inquilinos, por detrás de Extremadura, donde se registra un precio de 409 euros, y de Castilla y León, donde el coste es de 408 euros al mes. De igual manera, las rentas de la Sociedad Pública de Alquiler en

Castilla-La Mancha están un 7,67 por ciento por debajo de los precios de mercado, según informan en nota de prensa.

Albacete y Guadalajara son las capitales de la región donde se registran los ajustes más llamativos de Castilla-La Mancha, con un descenso en los precios del 10,17 por ciento y del 9,94 por ciento respectivamente, que las sitúan en el sexto y séptimo lugar del ranking de caídas nacional.

Justo en el lado contrario se sitúa Ciudad Real, que lidera el listado de ascensos del país, con un incremento del 9,33 por ciento. A pesar de ello, sigue siendo la más barata para los inquilinos de la región y la sexta a nivel nacional. Toledo, con un precio de 606 euros al mes, marca la renta media mensual más alta de Castilla-La Mancha, mientras que Cuenca se queda con la mayor caída mensual, con un 2,38 por ciento.