

VIVIENDA

PEDRO MARTÍNEZ
Presidente de Primer Grupo

Los precios que vienen (y 2)

En los últimos años la economía española ha mejorado susceptiblemente en muchas de sus variables macroeconómicas.

Esta característica redundante en que cualquier reducción de la demanda no sea tan drástica como las ocurridas en periodos anteriores ya que la incorporación de nuevos demandantes al mercado se realizará desde las mejores capacidades de endeudamiento.

En conclusión, en los próximos años se espera una reducción de la demanda motivada, principalmente, por el agotamiento de la demanda dormida que se ha comentado anteriormente así como por el traslado de parte de la demanda de inversión que antes adquiría ladrillos a otras fuentes como por ejemplo, la Bolsa.

Así, se podría deducir que el precio de los inmuebles va a bajar, sin embargo, sólo provocará que los incrementos de los precios pasen de cifras de dos dígitos a aumentos de un solo dígito.

El motivo fundamental de esta moderación en el aumen-

Se espera una bajada de la demanda en los próximos años por el agotamiento de la demanda dormida

to de los precios radica en todas las medidas que se establecerán dentro del sector como la liberalización del suelo y la seguridad de que cada vez un mayor número de promotoras serán conscientes de la necesidad de ajustar sus porcentajes de beneficios.

Todo esto repercutirá en una tendencia de la demanda hacia la horizontalidad. Además, esta horizontalidad de la oferta va acompañada de un desplazamiento lateral hacia la derecha.

Es decir, a iguales precios se producirá menos oferta como consecuencia de la reducción que el sector experimentará para ajustarse ante una reducción de la demanda.

Finalmente, si bien en los próximos años se pueden producir aumentos de los tipos de interés y reducciones de la demanda, estos nunca serán lo suficientemente importantes como para provocar fuertes descensos en los precios de los inmuebles.

Es más, provocarán que los incrementos de los precios se reduzcan hasta valores más propios del sector, concluyendo, finalmente, en su normalización.