



Las inmobiliarias resurgen de sus cenizas

Las agencias dedicadas a la compra-venta de viviendas están comenzando de nuevo a abrir oficinas, después de que la crisis se llevara por delante el 85% del sector

CRISTINA RUIZ

Las agencias inmobiliarias proliferaron como las setas al calor de la burbuja inmobiliaria. Sus oficinas, con las fotografías de los inmuebles que componían su oferta en el escaparate, formaban parte del paisaje urbano habitual. Extraña era una calle, ya fuera de una gran ciudad o pequeño pueblo, donde uno o varios locales comerciales no estaban ocupados por una oficina de intermediación para comprar o vender vivienda. Eran los años dorados, en los que «las casas se vendían solas». Sin embargo, pocos previeron la hecatombe que estaba por llegar.

El tsunami del ladrillo arrasó este lucrativo negocio, y carteles de «se traspasa», «se alquila» o «se vende» comenzaron a colgar en establecimientos vacíos de las otrora boyantes inmobiliarias. Y es que, según los cálculos del sector, el estallido de la «burbuja» se ha llevado por delante al 85% de los agentes.

Tras siete años de depresión, las inmobiliarias constatan que ya se ve luz al final de túnel, lo que les ha hecho plantearse de nuevo abrir oficinas. Para el presidente del Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Jaime Cabrero, «la estabilización en los precios y el aumento de las transacciones

es un buen síntoma y, pese a que los profesionales del sector perciben los datos publicados más lentamente, sí podemos decir que las redes han comenzado a reforzar sus oficinas e incluso a abrir nuevas, sobre todo franquicias extranjeras». Y es que el mercado foráneo ha adquirido una gran relevancia en los últimos años, más si se tiene en cuenta que una de cada cinco operaciones inmobiliarias que hoy en día se materializan las realizan ciudadanos que no tienen nacionalidad española.

«Actualmente, una de cada cinco operaciones las realizan ciudadanos extranjeros»

José Luis Pérez Cremades, director general de Gilmar, también llama la atención sobre el cambio de tendencia que se está produciendo en nuestro país. «En lo que llevamos de año, en Gilmar hemos aumentado un 25% nuestras operaciones en rela-

ción al mismo periodo del año pasado. Recientemente, hemos inaugurado una oficina en la localidad madrileña de Pozuelo de Alarcón, y prevemos abrir otras dos, en Madrid y Marbella, antes de que finalice el año», señala.

SEGUNDAMANO

También tiene planes de expansión Tecnocasa. En lo que va de año, han abierto 28 puntos de venta, y tienen intención de abrir 22 oficinas más hasta final de 2014, centrando su crecimiento futuro en nuevas poblaciones. «Para nosotros



está siendo un buen año. Poco a poco, el mercado vuelve a moverse, y tanto pequeños inversores como compradores de vivienda habitual vuelven a estar interesados en adquirir inmuebles, especialmente de segundamano, el segmento que mejor ha resistido a la crisis, y el que está tirando del carro en este momento», asegura Lázaro Cubero, director del Departamento de Análisis e Informes del Grupo Tecnocasa.

En lo que coinciden los expertos es que



Imagen de una oficina inmobiliaria abierta recientemente en Madrid

CLAVES

Después de siete años de depresión, en los que han desaparecido el 85% de los agentes inmobiliarios, el sector comienza a ver la luz al final del túnel. La agencias han comenzado de nuevo a abrir oficinas.

Los indicadores, que reflejan un incremento en la compra-venta de viviendas y una estabilización en la caída de los precios, adelantan un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario, según los expertos.

Los extranjeros han vuelto a poner sus ojos en el mercado español. Una de cada cinco viviendas que se adquieren en nuestro país tienen como protagonista a un ciudadano que no tiene nacionalidad española.

La falta de profesionalidad y la restricción de crédito por parte de las entidades financieras son los principales obstáculos a los que se enfrenta actualmente el sector.

el mercado inmobiliario ya nunca será el mismo que el que existía antes de la crisis, como tampoco la forma de vender, ya que, hoy en día, las operaciones se meditan mucho más. «El sector se ha depurado, ha regresado la ética. Antes de la crisis, había mucho advenedizo que sólo pensaba en ganar dinero fácil. Éso se ha acabado y, ahora, sólo quedamos los verdaderos profesionales», asegura el director general de Gilmar. Según Lázaro Cubero, el mercado tenderá a ser más racional y el comprador será a partir de ahora más exigente y buscará con más detalle para seleccionar aquellos inmuebles que mejor se ajustan a sus criterios.

CAMBIOS LEGISLATIVOS

De la falta de profesionalidad de los agentes inmobiliarios también se queja Cabrero. «La liberalización de profesionales del sector

«La falta de profesionalidad y crédito, los principales problemas a los que se enfrenta el sector»

en 2000 provocó que cualquier persona pudiera abrir una oficina inmobiliaria. El Gobierno puede enderezar el rumbo introduciendo en el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales cambios

que proporcionen más seguridad jurídica en las transacciones, lo que beneficiaría a los consumidores», reclama.

Junto a la falta de profesionalidad, la restricción del crédito por parte de las entidades financieras es otro los obstáculos más importantes a la hora de vender. «La banca se ha cerrado en banda, incluso en transacciones seguras y razonables, dando prioridad en la salida al mercado del crédito a los inmuebles de su propia cartera», concluye Cabrero.

Más ventas y menos caídas de precios

Los indicadores anticipan un cambio de tendencia en el sector inmobiliario. Los últimos en hacerse eco de que la tortilla comienza, por fin, a darse la vuelta han sido los notarios. El pasado mes de agosto se concretaron 17.045 transacciones inmobiliarias, lo que supone un repunte del 13,9% si se compara con el

mismo mes del año anterior, según datos del Consejo General del Notariado. Detrás de este incremento de las transacciones se encuentra una estabilización de los precios de las casas, cuyas caídas comienzan a moderarse. En agosto, el valor de los inmuebles descendió un 8,6% en relación al mismo mes del año anterior.

El último informe de Tecnocssa, elaborado en colaboración con la Universidad Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona, refleja también esta normalización en el precio de la vivienda, que parece que ha tocado fondo. El metro cuadrado se ha situado en 1.444 euros, después de una bajada acumulada de casi el 60% desde 2007.