

La reforma financiera puede hacer que 2012 sea el peor año para el precio de la vivienda

Bloomberg / elEconomista.es

2/04/2012 - 14:32

Los precios de la vivienda en España podrían sufrir en 2012 su mayor caída desde que comenzó la crisis, lo que podría provocar que una de cada cuatro hipotecas superara el valor de mercado de la vivienda, según analiza hoy la agencia *Bloomberg*, que responsabiliza a la reforma financiera.

Así, los precios podrían caer entre un 12 y un 14% este año, según los estudios de la consultora inmobiliaria R. R. de Acuña & Asociados. Esta caída sería la mayor desde que el Instituto Nacional de Estadística (INE) comenzó con su nueva estadística de vivienda.

La agencia de calificación Standard & Poor's, por su parte, cree que el número de hipotecas mayores que el precio de la vivienda podría alcanzar el 25% frente al 8% de 2010. S&P calcula este porcentaje basándose en el análisis de 800.000 hipotecas.

"Va a haber caídas más serias de precios este año debido al decreto del Gobierno", explicó Fernando Rodríguez de Acuña, socio de la firma. "Los bancos están ahora preparados para incurrir en grandes pérdidas por el sector inmobiliario".

La reforma financiera, que obliga a la banca a provisionar más al actualizar el valor de los inmuebles en cartera, puede provocar que se vean obligados a vender activos muy baratos, acelerando la caída de los precios, que tras cuatro años a la baja ya están de media un 30% por debajo de sus máximos.

Las ventas de pisos en Seseña por parte de Santander son un ejemplo de lo que puede pasar. El banco de Emilio Botín se deshizo de la promoción embargada a *El Pocero* asumiendo pérdidas con precios muy bajos, pero la promoción "voló" en pocos días. Se espera que otras entidades sigan un camino similar en este enclave.

Hipotecas mayores que el precio de la vivienda

Hay más indicadores de la rebaja de precios que está por llegar. Una semana después de la reforma financiera, más de 10.000 propietarios con su vivienda en venta en Idealista.com rebajaron sus precios, lo que supone un 30% más que la media semanal del mes anterior.

S&P, por su parte, cree que alrededor del 20% de las hipotecas es superior al precio de la vivienda. **"Si los precios de la vivienda continúan cayendo al nivel actual en 2012, el número para finales de año podría alcanzar el 25%"**, explicó Andrew South, jefe de investigación de finanzas estructuradas de S&P, autor del estudio.

Para llegar a esta conclusión, la agencia ha analizado 800.000 hipotecas, de las cuales dos tercios fueron concedidas entre 2006 y 2008, aunque se incluyen créditos desde el año 2.000. El mercado hipotecario tampoco anda muy boyante: en enero el número de hipotecas nuevas cayó un 41% frente al año anterior, siendo la vigésimo primera caída consecutiva.

Los precios siguen con su ritmo de caída. Según *Fotocasa.es* y la escuela de negocios IESE, han caído de media casi un 30% desde el pico de abril de 2007. [Los datos del INE apuntan a una caída del 11,2% en el cuarto trimestre.](#)

"Sospechamos que los precios han caído más de un 30% desde sus máximos, pero aceptamos que parte del ajuste se puede haber retrasado por la banca, que ha acumulado gran cantidad de propiedades embargadas", asegura Raj Badiani, economista de IHS Global Insight.

Desde 2007, las instituciones financieras se han quedado con 328.720 viviendas, según la Plataforma de los Afectados por la Hipoteca. Este número podría llegar a los 600.000, según Taurus Ibérica Asset Management, que gestiona 35.000 propiedades embargadas para 25 entidades.

Según Fernando Encinar, cofundador de *Idealista.com*, el mayor problema es que los inversores no se creen las valoraciones de los inmuebles que tienen los bancos en su poder. La reforma puede aliviar estos temores y aliviar algo al presión sobre la prima de riesgo. Sin embargo, los problemas del mercado de la vivienda y los hipotecados "pillados" permanecerán.