

¿Cuánto valdrá la vivienda en 2013?

27/04/2012 FINANZAS.COM

Los analistas creen que el mercado inmobiliario español proseguirá su ajuste al menos hasta 2013, pero hay algunos que aseguran que se puede prolongar más allá de 2015

La revista "INVERSIÓN" analiza en su número de esta semana las previsiones que han realizado diferentes fuentes sobre la evolución de los precios inmobiliarios. A la vista del deterioro de la situación de la economía española, que oficialmente ha recaído en recesión, muchas consultoras han empeorado sus previsiones. Algunas, como RR de Acuña y Asociados asegura que tanto este año como en 2013 las caídas de precios van a ser de alrededor de un 12%.

También en España, el servicio de estudios de [BBVA](#), sin profundizar más, adelanta caídas de precios para los próximos trimestres. Con menos alarma que Acuña, **Tinsa opina que en un escenario benévolo, el precio de la vivienda debería estabilizarse ya este año.** Fuera de España, bancos de inversión como Barclays consideran que al mercado inmobiliario español aún le queda un ajuste del 15%, aunque advierte de que el dato es susceptible de empeorar. [Deutsche Bank](#) opina que la vivienda sólo ha bajado un 15%, cuando en Estados Unidos, antes de comenzar a estabilizarse, la caída media alcanzaba ya el 30%. Y la agencia de calificación crediticia Fitch ha detectado que las ventas que realizan los bancos de viviendas adjudicadas son con un descuento medio del 48%, aunque hay algunas que aplican descuentos incluso superiores. Con todo y con eso, **Fitch también prevé más caídas de los precios.**

A partir de estas previsiones tan nefastas, que tienen en cuenta el importante volumen de sobreoferta (a este respecto, **las cifras de Acuña que recoge "INVERSIÓN" son verdaderamente escalofriantes**), que seguirá aumentando por las viviendas de particulares que todavía seguirán llegando a los balances de las entidades financieras, porque el aumento del paro es imparable, debido en gran medida a los recortes presupuestarios del Gobierno. **Tinsa calcula que cada año llegan 60.000 adjudicados a los bancos y el experto independiente Borja Mateo apunta que en este aspecto 2013 será el peor año.** Y, si seguimos con el problema de las entidades financieras, seguirán recibiendo centenares de miles de viviendas de los promotores porque éstos, según Acuña, no pueden hacer frente a sus compromisos financieros. Según todos los expertos, la caída de precios de los pisos y el ritmo que adopte dependerá en gran medida de las decisiones que tomen las entidades respecto a su cartera de inmuebles. Y hay muchos analistas que apuestan porque la "Ley Guindos" animará a las entidades a vender cuanto antes, lo que profundizará mucho más los descensos.

La revista **"INVERSIÓN"** también cuenta con la opinión de los **Agentes de la Propiedad Inmobiliaria** que son los que en definitiva lidian todos los días con compradores y vendedores. **Ninguno es optimista. Ni en Madrid, ni en Barcelona, ni en Valencia.** Tampoco en Bilbao, pese a que su tasa de paro es la mitad que la media del conjunto del Estado. En Madrid temen el efecto dominó que provocarán las entidades financieras. En Barcelona dicen que incluso las gangas son caras y que en 2013 los precios caerán un 10% sobre la caída que acumularán en 2010. En [Valencia](#), que este año la vivienda bajará una 7%. Son, todas, cifras terribles. Y peor es el ánimo con el que hablan.

Además, **el reportaje viene acompañado con cuatro ejemplos prácticos**, cuatro viviendas situadas en esas cuatro capitales de provincia, con el precio que piden ahora sus propietarios y el precio al que se quedará en el año 2013, además de cálculos interesantes del experto inmobiliario Borja Mateo para exigir una rentabilidad razonable a la inversión inmobiliaria.

De todo el reportaje, la conclusión la expresa muy bien Borja Mateo: **"Aunque parezca mentira, éste es uno de los mejores años para la venta de un piso, porque la corrección de precios durante varios años es imparable"**. Y añade: "Lo de que la financiación es importante es una milonga de los vendedores con el fin de que se concedan las hipotecas más largas posibles y así inflar los precios de los pisos. Si se es propietario, lo mejor no es alquilar, sino vender el piso cuanto antes mejor, porque los precios que se han visto en este país no los veremos nunca más". Pero, para eso, hay que tener una gran madurez, asumir que los precios han bajado, y bajarlo.