

**Expansión.com**

Pon Expansion.com como tu página de inicio

# El precio de la vivienda caerá otro 30% en cinco años

26.12.2012 | MADRID | **Juanma Lamet**

Hace tres meses, el secretario de Estado de Economía, Fernando Jiménez Latorre, cumplió con una tradición ya arraigada y recurrente en los últimos gobiernos: afirmar que el precio de la vivienda podría haber “tocado suelo”.



Compartir Vídeo

Y si es ya una costumbre que los gobernantes intenten recalentar el mercado, más aún lo es que la realidad les dé la espalda. Porque en cinco años de ajuste inmobiliario no se han atisbado indicios de recuperación. Y los analistas no los ven, tampoco, en los próximos cinco años.

De hecho, las perspectivas son de todo menos halagüeñas. El precio de la vivienda ya ha caído más de un 30%, pero enfila una caída similar, o incluso mayor, entre 2013 y 2018, según el informe Situación y perspectivas del mercado inmobiliario residencial en España, de la consultora R. R. de Acuña & Asociados.

El estudio pone de manifiesto que “los precios actuales podrían llegar a caer del orden de un 31%” adicional en el próximo lustro. “Sin embargo, entendemos que la caída podría ser todavía mayor”, agrega el informe. Es decir, incluso “de entre el 40% y el 50%”, en términos reales, como asegura a este diario Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora.

Pero el deterioro de precios no sólo se producirá durante el próximo quinquenio, sino “durante un periodo de entre 10 y 15 años”, que es el que se necesitará, cuando menos, para liquidar todo el excedente de inmuebles que acumulan promotores, bancos y particulares. Además, “las entidades financieras presionarán el mercado para liquidar sus bienes”, según R. R. de Acuña & Asociados.

José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial, opina que “el mercado inmobiliario es inverso al precio: cuando sube se vende más, y cuando baja se vende menos. Todo depende de la financiación o de los especuladores que quieren comprar lo más bajo posible para revender lo más caro soñable”. Es decir que la dinámica actual del sector hace que haya menos compras, lo que obliga a ofrecer mayores descuentos. Y las perspectivas de que haya más rebajas hacen que la demanda embalsada espere a unos precios mejores –siempre que encuentre financiación hipotecaria, claro–.

Pero, ¿tiene tanto recorrido a la baja la vivienda en España? La respuesta es sí. De hecho, para estabilizarse, “el precio de la vivienda debería de aproximarse a cerca de cinco veces la renta neta del hogar”, apuntó recientemente Ángel Serrano, director general de Negocios de la consultora inmobiliaria Aguirre Newman. Hoy este indicador se encuentra en seis veces.

### **Recorrido a la baja**

Esos datos que destaca Serrano, extraídos del Banco de España, se refieren a una vivienda libre media, de 93,75 metros cuadrados, que actualmente costaría 150.600 euros. Para que, en lugar de seis veces la renta bruta disponible de un hogar, su precio se redujera a cinco anualidades salariales, la vivienda media debería rebajar su precio hasta los 125.500 euros (25.100 menos). De esta forma, la vivienda tiene que caer como mínimo un 16,7% adicional para llegar a niveles sostenibles.

Un largo recorrido, pero no el fin del trayecto descendente de los precios, a tenor de las previsiones de R. R. de Acuña & Asociados. En su informe, la consultora alude a una comparación entre España y Japón. Allí se ha producido un deterioro en los precios reales del 30% en los últimos 20 años respecto de su precio mínimo. Sin embargo, aquí el valor actual de la vivienda es un 46% superior al precio mínimo alcanzado en el mismo periodo de tiempo. Por tanto, el ajuste no se ha completado.

De esta forma, los pisos acabarían siendo más baratos que al por mayor. “Se habla de que los precios no pueden caer por debajo del coste de reposición [es decir, lo que determina cuánto costaría construir el inmueble en la actualidad]; sin embargo, en estos momentos, en más del 40% de las áreas provinciales analizadas en España los precios de la vivienda ya se encuentran por debajo de ese coste de reposición”, afirma el estudio de Acuña.

Además, la demanda de potenciales compradores de vivienda será débil “por el decrecimiento de la población y su envejecimiento”, agrega. Pero la oferta es asimétrica a la demanda (la localización de los posibles compradores no tiene por qué coincidir con la de los inmuebles que se venden), así que, pese al gran stock, en algunas zonas se tendrá que construir más casas: “Las necesidades estarán en torno a 400.000 de 2013 a 2018, cantidad que se satisfará con lo que se edifique durante ese periodo (unas 50.000 al año)”, dice Acuña.

### **Fiscalidad y banco malo**

Bien es cierto que el golpe fiscal que aguarda a las puertas de 2013 –la subida del IVA inmobiliario, del 4% al 10%, y el fin de la deducción en el IRPF por la compra de vivienda– recalentará de nuevo los precios. Pero a medio y largo plazo “la corrección será claramente a la baja”, según Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting inmobiliario. Además, la entrada en juego del banco malo tendrá un efecto significativo en los precios.

“Teniendo en cuenta el entorno macroeconómico y el desequilibrio entre oferta y demanda, el ajuste no ha terminado, ni mucho menos”, agrega Gil. No en vano, el panorama no pinta precisamente bien para el sector, como subraya el consultor José Luis Ruiz: “Más paro, menos margen para las empresas, menos capacidad adquisitiva de las familias, más impuestos, poca financiación hipotecaria... es la tormenta perfecta”. ¿Perfecta? Quién sabe. Pero ¿duradera y profunda? Seguro. Al menos, como hasta ahora, con otra depreciación del 30%.