

PREVISIÓN | El 'banco malo' se convertirá en actor principal del mercado

La vivienda, rumbo hacia nuevas rebajas guiada por la Sareb



Cartel de 'Se vende' colgado en la fachada de un piso. | Roberto Cárdenas

- 2012, el peor año de la crisis inmobiliaria desde que estallara la 'burbuja'
- Los promotores prevén que el sector empiece a remontar en 2 ó 3 trimestres
- Los expertos vaticinan un ajuste de precios parecido al de 2012, del 10%-12%
- El nuevo curso, 'Año I' sin deducción por compra y con el IVA reducido al 10%
- El Gobierno se volcará en impulsar el alquiler y la rehabilitación en su Plan

Europa Press | Madrid

Actualizado miércoles 02/01/2013 09:21 horas

El sector inmobiliario no ha dejado de vivir 'el peor año de la crisis' desde que estalló la 'burbuja' inmobiliaria y los precios de la vivienda comenzaron a desplomarse en el primer trimestre de 2008. 2012 no ha sido una excepción, pese a que ha sido el último en el que los compradores han podido beneficiarse de incentivos fiscales como la deducción por compra de vivienda habitual, que queda eliminada definitivamente en 2013, o el IVA 'superreducido', que aumenta del 4% al 10%.

Con los datos del Ministerio de Fomento en el tercer trimestre, este efecto fiscal ha permitido que **las compraventas se hayan mantenido estables en los últimos meses** del ejercicio, pero todo apunta a que se

han cerrado poco más de 300.000 operaciones en el conjunto del año, unas 50.000 menos que el anterior y una cifra raquítica comparada con los registros anteriores a la crisis.

Inevitablemente, esta **casi parálisis de sector** ha hecho que **el precio de la vivienda haya seguido descendiendo** a un ritmo que actualmente es del 9,6%, acumulando un ajuste de hasta el 33,7% en lo que va de crisis, según **Tinsa**.

En este contexto, el **presidente de los constructores y promotores de España (APCE), José Manuel Galindo**, ha vaticinado que 2013 seguirá sin despegar la actividad en el sector y **se registrarán cifras similares de compraventa**. Galindo ha puesto el acento en lo que a su juicio es el principal problema del sector, la **falta de crédito** que, al no llegar a la demanda, mantiene paralizado el 'stock' de viviendas sin vender en unos 700.000 inmuebles y a los promotores sin liquidez para seguir trabajando.

**José M. Galindo
(APCE): El sector
registrará cifras
similares de
compraventa**

En opinión de Galindo, aún **quedan dos o tres trimestres para poder empezar a hablar de remontada** en el sector y, en cualquier caso, todo dependerá de cómo se articule la Sareb, así como de los descuentos que aplique a sus activos y del efecto que estos puedan tener sobre el mercado. No es de extrañar por ello que los promotores se hayan ofrecido al Gobierno para aportar sus conocimientos a la hora de gestionar estos activos y evitar que pierdan valor o lograr que, en la medida de lo posible, incluso lo ganen.

Otro año de rebajas

Con estas perspectivas, los expertos coinciden en que, en mayor o menor medida, **los precios de la vivienda seguirán descendiendo en 2013**, en contra de los que llegó a asegurar este año el **secretario de Estado de Economía, Fernando Jiménez Latorre**, quien **dijo que ya habían "tocado suelo"**.

Así, desde **RR Acuña & Asociados** se espera que la **caída del precio de la vivienda sea "muy similar" en 2013** a la 2012 y la cifra entre el 11% y el 12%, sobre todo para compensar la retirada de los estímulos fiscales a la compra.

**Julio Gil: 'Está claro
que los precios
continuarán la
tendencia a la baja'**

Sin embargo, el resto de los expertos no hacen vaticinios. Es el caso del director de **Horizone Consulting, Julio Gil**, quien dice que "está claro que los precios continuarán la **tendencia a la baja**". Según señala, la profundidad de la caída estará en función de la evolución del paro, aunque considera que la clave serán los precios de salida de las viviendas del Sareb y del resto del sector financiero.

"**La Sareb va a ser la que fije la estrategia**, ya que los precios que marque serán los de referencia", apunta Gil, quien, al igual que los promotores, no cree que la actividad salga de mínimos hasta 2014.

Alquiler y rehabilitación, las apuestas del Gobierno

Por otro lado, existe la idea generalizada de que el sector inmobiliario debe buscar **alternativas a la compraventa de viviendas** para poder subsistir un año más. En este sentido, Gil considera que "hay que volcarse en la **rehabilitación**" **para sostener la actividad** y, con ella, el empleo.

Ésta es una de las apuestas que, junto con el **alquiler**, sostienen el eje de las políticas de viviendas que planea el Gobierno para 2013. Así, el Ministerio de Fomento ya ha elaborado el borrador del **Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016**, en el que las medidas contempladas siguen estas dos direcciones.

'Hay que volcarse en la rehabilitación' para sostener la actividad y, con ella, el empleo

En paralelo a este Plan, el Gobierno ya ha aprobado el proyecto de **Ley de Reforma del Alquiler**, que actualmente se está tramitando en el Congreso de los Diputados y que trata de dar mayor flexibilidad a las partes para gestionar los contratos de arrendamiento y establecer rentas, con el fin de incentivar este mercado. En el caso del anteproyecto de **Ley de Rehabilitación**, aún no se ha llevado al Consejo de Ministros, pero es previsible que se trate en las próximas semanas.
