

La vivienda de segunda mano, un 27% más barata que en 2007

■ En la ciudad de Barcelona

21 de septiembre de 2009 (11:39 CET)

La caída en los precios de la vivienda de segunda mano en Barcelona comienza a pisar el freno. Un estudio elaborado conjuntamente por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de Barcelona y Comprarcasa sobre la evolución del mercado en el segundo trimestre de 2009 pone de manifiesto que los precios están hoy al nivel de hace 4 años, con un descenso acumulado del 20% desde que se tocó techo en el segundo trimestre de 2007, caída que alcanza el 27% si se tiene en cuenta la evolución de la inflación en este mismo periodo.

Un ejemplo bastante ilustrativo de esta situación es la Zona Alta, el distrito más caro de la ciudad de Barcelona, donde durante este último trimestre el precio del metro cuadrado de la vivienda de segunda mano ha bajado un 3% respecto al trimestre anterior y se sitúa por primera vez en años por debajo de los 6.000 euros, concretamente en 5.912 euros.

Y es que el estudio de API sitúa en este segundo trimestre de 2009 el precio medio de la vivienda usada en Barcelona en 4.148 euros, un 1% menos que en el trimestre anterior y un 12% menos que el año pasado, unos porcentajes que certificarían que se ha llegado al punto de inflexión. API asegura que los precios están tocando su suelo y bajan cada vez menos o se mantienen estables. Incluso algunos distritos comienzan a experimentar repuntes en los precios. Es el caso de Les Corts y Ciutat Vella, donde el precio de la vivienda de segunda mano ha subido un 3% y un 2% respectivamente.

Del resto de distritos de la ciudad de Barcelona, en 5 ha habido descensos moderados de entre el 1% y el 3% -Sants-Montjuic, Sant Martí, Sant Andreu, Horta-Guinardó y Zona Alta- mientras que en otros 3 los precios de la vivienda de segunda mano se han mantenido estables -Gràcia, Eixample y Nou Barris-.

Los datos de este trimestre ponen de manifiesto que el mercado inmobiliario ya ha tocado fondo, pese a que “todavía puedan producirse algunos reajustes, pero no grandes variaciones”, según ha manifestado Juan José Aguilera, presidente de la Asamblea Local de Comprarcasa Barcelona.

Este frenazo en la contracción de los precios de la vivienda de segunda mano coincide con la reactivación del mercado de compraventa, que llevará a que según Joan Ollé, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, “si la recuperación sigue el ritmo actual, estimamos que durante el segundo semestre del 2009 se habrán realizado entre un 25% y un 30% más de operaciones de compraventa

en viviendas usadas que en el mismo periodo del año pasado” .

Los precios no han tocado fondo

Pero no todos piensan que el precio de la vivienda haya tocado fondo. Fernando Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora RR Acuña & Asociados, ha señalado a Finanzas.com que la caída se prolongará hasta 2011, con descensos en torno al 9% para 2009 y 2010 y una contracción del 5% en 2011.

Rodríguez de Acuña no considera que el mercado vaya a absorber el stock de viviendas existente –que cifra en 1,67 millones de inmuebles en manos de especuladores, promotores y entidades financieras- hasta el año 2013. La magnitud de este excedente, según el presidente de RR Acuña y Asociados, está lastrando la actividad del sector de la construcción y puede impulsar el desempleo en España hasta el 25%.