



El precio de la vivienda seguirá bajando en 2013, pero ¿cuánto?



- Según los promotores aún quedan dos o tres trimestres antes de tocar suelo.
- La Asociación Hipotecaria calcula que el precio puede tocar suelo a fin de 2013.
- Según Acuña & Asociados, las casas pueden bajar otro 30% entre 2013 y 2018.
- La consultora CBRE cree que en la costa el inmobiliario podría caer otro 20%.

20MINUTOS.ES. 30.12.2012 - 09:10h

La vivienda ha bajado de precio cerca de un 40% de media en todo el territorio nacional desde que la crisis se hiciera realidad, aproximadamente desde 2007. De la caída de las ventas ha venido la bajada de los precios y el aumento de la oferta de [vivienda](#) en alquiler. Así el excedente de pisos y casas por vender es enorme: unas 700.000 nuevas y hasta casi dos millones sumando las **casas en manos de bancos, particulares y agencias**.

Esa ha sido la dinámica de 2012. ¿Qué va a ocurrir en 2013? Más de lo mismo, porque nada apunta a un cambio de tendencia, ni de la economía en general ni del sector inmobiliario en particular. La cuestión es **cuánto bajará el precio de los pisos el año que viene**.

¿El límite es 2013?

En que van a bajar todos los análisis están de acuerdo, no en si la caída del 2013 será la última y los precios tocarán suelo. Eso opina a la [Asociación Hipotecaria Española](#) (AHE), que el ajuste acumulado en el **precio de la vivienda podría tocar suelo a finales de 2013**. La Sareb, el banco malo, podría acelerar este proceso.

En 2013 se venderán tantas como en 2012, unas 320.000. No obstante, no prevé que el conocido como **banco malo provoque "alteraciones significativas"** en los precios medios del mercado. Así lo constata la AHE en su informe de cierre de año y perspectivas para 2013.

También ven la luz al final de 2013 los promotores. El presidente de [APCE](#), José Manuel Galindo, vaticina que en 2013 **se venderá un volumen similar de viviendas que en 2012**, año en el que prevé que se comercializarán unas 320.000, con un reparto equitativo entre primera y segunda vivienda.

Si bien, el presidente de la patronal de promotores y constructores cree que todo dependerá de los efectos que pueda tener la Sareb y de los **ajustes de precios que se apliquen para compensar la eliminación de la deducción** por compra de vivienda y la elevación del IVA de las viviendas nuevas, del tipo 'superreducido' del 4% al 10%.

Según Galindo, aún quedan dos o tres trimestres antes de tocar suelo y que, en todo caso, no se verá **una recuperación del sector hasta finales de año**, con lo que "el año que viene no va ser el del flujo del crédito".

¿Caída sin freno hasta 2018?

Pocos se arriesgan a cuantificar cuánto más se van a abaratar los pisos. Según la consultora R. R. de Acuña & Asociados, el precio de la vivienda ya ha caído más de un 30%, pero en fila **una caída similar, o incluso mayor, entre 2013 y 2018**.

El sector mejorará un poco por los planes de ajuste y los requerimientos de la UESu informe *Situación y perspectivas del mercado inmobiliario residencial en España* señala que los precios actuales podrían llegar a **caer otro 31% en los próximos cinco años**, o más, hasta un 40% o 50%.

El presidente de la consultora CBRE, Eduardo Fernández-Cuesta, considera que, a pesar de que las previsiones macroeconómicas para España no son buenas, la evolución del **sector inmobiliario va a experimentar una ligera mejoría** gracias a las reformas hechas en el último año, los planes de ajuste y los requerimientos de la Unión Europea.

Con respecto a los activos inmobiliarios **en la costa, cree que su valor podría reducirse adicionalmente entre un 20 y un 30%**. De todos modos, la evolución de los precios va a ser muy heterogénea en función de la ubicación, y en algunas zonas ya ha tocado suelo.