

ECONOMÍA

## El banco malo y el fin de los beneficios fiscales abaratarán aún más los pisos

L. M. ONTOSO/M. VELOSO / MADRID

Día 02/01/2013 - 10.55h

Los analistas prevén un descenso de los precios de hasta un 1,5% durante todos los meses de 2013



ROCÍO RUZ

**El precio de las viviendas seguirá con su ajuste en el nuevo año**

Después de cuatro años de caída en el sector inmobiliario, son pocos los analistas que se atreven a realizar predicciones sobre la evolución del mercado en 2013. Y especialmente cuando lo que deja 2012 son las peores cifras de construcción y compraventa desde el pinchazo del ladrillo. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), hasta octubre **se realizaron 269.880 operaciones. Casi 100.000 menos que durante todo 2011.** Y los precios continúan a la baja. **El metro cuadrado se ha depreciado más de un 25% con respecto a los valores máximos alcanzados en el punto álgido de la burbuja.** En lo que todos coinciden es en que la evolución tanto del número de ventas como de los precios estará marcada por dos novedades que trae este ejercicio: la creación del banco malo y el fin de los incentivos fiscales a la compra de inmuebles.

La entrada en funcionamiento del banco malo, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), a la que bancos y cajas con ayudas están traspasando sus activos

tóxicos ligados al ladrillo, entre ellos pisos y suelo, puede dar lugar a un cambio de tendencia, pese aunque aún no se ha aclarado en qué va a consistir su política de ventas a corto plazo.

La Sareb se puede plantear hacer inventario de los activos disponibles y vender en menor medida o dar un empujón para reactivar el mercado; es decir, debe decidir entre comercializar los activos o no y en función de la decisión que tome tendrá una mayor o menor repercusión en el sector, explica Julio Gil, socio director de la consultora inmobiliaria Horizonte.

### **La Sareb, referente para el mercado**

Aunque la presidenta del banco malo, Belén Romana, ha señalado que no se centrará en el mercado minorista, sino que segmentará los inmuebles en paquetes para maximizar su valor, y el Ministerio de Economía y el Banco de España vienen insistiendo en que los precios de los activos absorbidos por la Sareb no son un referente para el mercado, en el sector inmobiliario creen que el descuento que se aplique en la venta de esos activos sí influirá en el resto de operaciones, obligando a vender más barato.

<<Los precios que marque la Sareb serán los de referencia», dice Gil, para quien (**<está claro que los precios continuarán la tendencia a la baja>**). En gran parte por el aumento del desempleo y por la falta de crédito, pero también porque 2013 arranca con novedades fiscales que afectan al sector. Desde ayer **los compradores de viviendas ya no podrán beneficiarse de la deducción por adquisición de vivienda** habitual, y además **el IVA (<superreducido>, el que se aplica a estas transacciones, se ha elevado del 4% al 10%** con el cambio de año. La desaparición de estos incentivos, junto a la parálisis del sector y la ausencia de financiación -el stock de viviendas sin vender sigue en unos 700.000 inmuebles-, obligará a los vendedores a aplicar mayores rebajas.

### **Otro año como 2012**

También quedan por conocer algunos detalles pendientes, como las medida que apruebe el Gobierno en materia de vivienda o la legislación sobre las sociedades de inversión inmobiliaria, las Socimi.

Pocos parecen compartir la sensación del secretario de Estado de Economía, Fernando Jiménez Latorre, quien el pasado año aseguró que los precios de la vivienda ya habían <<tocado suelo>>. (**<La caída de los precios será muy similar este año a la de 2012>**), auguran desde RR Acuña & Asociados en declaraciones a Ep.

Las malas perspectivas económicas y de desempleo hacen prever nuevos retrocesos. El precio seguirá siendo decreciente de manera sostenida. Y **se espera, en este sentido, que caiga entre un 0,5% y un 1,5% mensual** a lo largo de todo el ejercicio, señala Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios de [Pisos.com](http://www.pisos.com).