

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

EL MAYOR AJUSTE DE PRECIOS DE TODA LA BASE HISTÓRICA

La vivienda acelera su caída y despide 2012 con rebajas superiores al 10%



Elena Sanz    22/01/2013 (13:27)



La **vivienda** ha despedido 2012 con un fuerte **ajuste de precios**. De hecho, la **caída** se aceleró en la recta final del año, tal y como han puesto de manifiesto los últimos datos conocidos este martes.

Según el [Ministerio de Fomento](#), los precios de la **vivienda libre cayeron** un 10% en el cuarto trimestre de 2012 respecto al mismo periodo del año anterior. Se trata del mayor ajuste de toda la base histórica del ministerio de Fomento y supera los descensos entre el 7% y el 9% registrados en los trimestres precedentes. Además, este recorte, por primera vez de dos dígitos, contrasta significativamente con los crecimientos de en torno al 18% que se daban a finales de 2003 y principios de 2004.

En la misma línea se encuentran los porcentajes dados a conocer hoy [por la tasadora Tinsa](#). Según su índice de precios, **la vivienda** registró un descenso del 12% en términos interanuales durante el cuarto trimestre, un porcentaje superior al 9,2% registrado entre enero y marzo al 11,5% del segundo y tercer trimestre.

"El **ajuste de precios** se va acelerando. Hemos pasado varios años negando la realidad y **ajustando precios** muy despacio pero la suma de varios elementos como el *stock* de viviendas, el aumento de la **cartera inmobiliaria de bancos**, el arranque del **banco malo**, el endurecimiento definitivo de las hipotecas o la incertidumbre e inestabilidad laboral acelerarán la bajada de precios", apunta Fernando Encinar, socio fundador de [idealista.com](#).

2011, punto de inflexión

Las **caídas de precios** cogieron velocidad en la recta final de 2012 tal y como han podido constatar otros expertos del sector. "La **bajada más agresiva** se ha producido en el segundo semestre del 2012 y lo que vemos ahora es que la tendencia bajista no se ha frenado, si bien se ha extendido más a los precios de alquiler que no se habían

manifestado con bajadas demasiado acusadas hasta ahora", comenta Helena de Gregorio Basagoiti, socia fundadora de la agencia inmobiliaria Linving Homes.

El mercado inmobiliario español acumula ya a sus espaldas cinco años de larga **travesía por el desierto**, si bien, no fue hasta 2011 cuando se produjo un punto de inflexión y la caída comenzó a acelerarse.

Las ventas y construcción de viviendas se han paralizado ante la desconfianza por la situación económica y el fuerte desempleo y por la falta de financiación. Los precios, por su parte, iniciaron un fuerte ajuste a partir de 2011 después de tres años de suaves caídas. En 2012, los descensos lejos de atenuarse han ido a más y previsiblemente continuarán durante 2013, como coinciden en señalar los expertos. En lo que discrepan es en el recorrido a la baja que todavía tienen los precios.

Los precios siguen inflados

[Para Standard and Poor's](#) habrá un ajuste adicional del 20% teniendo en cuenta los ratios de "precio-ingreso" y de "precio-alquiler". Unas previsiones en línea con las publicadas hace quince días por *The Economist*, que considera que [los precios en España siguen inflados un 20%](#), aunque ligeramente [por debajo del 15%](#) de Fitch.

Más agresiva se ha mostrado la consultora R. R. de Acuña & Asociados que considera que el **precio de la vivienda** se enfrenta a una caída del 30% o incluso mayor durante el próximo lustro -entre 2013 y 2018-. Desde Arcano Capital, por su parte, hablan de una corrección del 10% durante 2013, mientras que desde la Asociación Hipotecaria Española (AHE) no se dan cifras pero se habla ya de suelo durante este año.

"Por experiencia sabemos que cuando se aceptan las ofertas que presentan los posibles compradores hay un alto volumen de operaciones que se cierran. Y los descuentos pedidos por muchos compradores están en el entorno del 25% en buena parte de España", apunta Fernando Encinar.

Sin subidas del precios durante la próxima década

"La entrada de un nuevo jugador en escena, el **Sareb**, marcará mucho tanto la política de precios como de ventas. Será importante saber a cuánto va a vender, cómo y a quién", explica Álvaro Martín Roper, director general comercial de Tinsa. Respecto al **alquiler**, considera que éste "ayudará a sostener los precios".

De cara al futuro, considera que las fuertes revalorizaciones que experimentó la vivienda en pleno boom forman parte del pasado. "Lo que nos espera una vez se estabilicen los precios, de cara a los próximos 10 años, son **incrementos de precios** en torno al IPC".

"Es fundamental que en España se recupere la **confianza** aunque está fuertemente relacionada con la estabilidad en el empleo. Hasta que la gente no se sienta estable en su puesto de trabajo no se recuperarán las compras. Y si se crea demanda y confianza, también se abrirá el acceso al crédito. Aunque ahora fuera más fácil acceder a la financiación no creo que la gente fuera a comprar más de lo que está haciendo ahora.".

La vivienda cae más de un 40% en 10 provincias españolas

Estos porcentajes adicionales vendrían a sumarse a los registrados hasta la fecha desde los máximos. Del 27,1 %, según el Ministerio de Fomento y por encima del 30% para Tinsa.

No obstante, la velocidad de la caída dependerá, insisten los expertos del tipo de inmueble y de su ubicación. De hecho, los datos siguen poniendo de manifiesto que el mercado inmobiliario español es muy heterogéneo. Así por ejemplo, los datos de Tinsa revelan que ya son diez las provincias que alcanzan porcentajes superiores al 40% desde los máximos y se sitúan en niveles de hace una década.

Entre ellas están Toledo (45,5%), cuyo índice actual se sitúa en valores próximos a los alcanzados en el **segundo trimestre de 2003**, Barcelona (44,4%) con un índice a día de hoy similar al que tenía en el tercer trimestre de ese mismo año, Zaragoza (44,2%), Guadalajara (44,2%), Tarragona (43,1%) y Málaga (42,6%).

Por lo que respecta al último año, destacan los descensos del 17,1% de Cataluña o el 14,7% de la Comunidad de Madrid. Precisamente estas dos comunidades han registrado un fuerte **ajuste de precios desde los máximos** de finales de 2007. En el caso de la comunidad catalana, los precios acumulan una caída del 42,5% y en el de Madrid, en el 37,2%. En Castilla La Mancha y Aragón también se supera el 40% desde los máximos, mientras que en la Comunidad Valenciana y La Rioja, el ajuste roza el 40%.

Por tipo de inmueble, y según Fomento, la **vivienda libre usada** se ha visto más castigada que la **nueva** (hasta dos años de antigüedad) con caídas del 10,4% y del 7,85, respectivamente. La vivienda protegida, por su parte, ha registrado una caída interanual del 2,5 %, hasta los 1.129,3 euros el metro cuadrado.