

# El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

---

JUAN FERNÁNDEZ-ACEYTUNO, DIRECTOR GENERAL DE SOCIEDAD DE TASACIÓN

## "Para mí, la buena noticia es que la vivienda siga bajando hasta niveles de 1999-2000"

---

"Para mí, la buena noticia sería que la **vivienda** siguiese bajando hasta situarse en niveles de 1999-2000 cuando había **equilibrio de precios**". Así de contundente se ha mostrado hoy Juan Fernández-Acytuno, director general de Sociedad de Tasación durante la presentación del último [último informe](#) sobre la evolución de la vivienda nueva en España. Hay que recordar que los **precios de la vivienda nueva** se encuentran en la actualidad en niveles del año 2002.

"Hace trece años, los **precios de la vivienda** eran razonables y estaban equilibrados. Volver a esos niveles permitiría que se cerrasen más operaciones y transacciones lo que permitiría, a su vez, que la economía se moviese y se generase empleo inducido".

Para volver a los niveles previos a la **burbuja inmobiliaria**, los precios de la vivienda nueva deberían caer un 15%. Un **ajuste adicional de los precios** en estos niveles "permitiría a las familias acceder a una **vivienda** realizando un esfuerzo económico razonable", ha explicado Juan Fernández-Aceytuno. "Lo que no eran sostenibles eran los múltiplos en cuanto a salarios y rentas a los que han estado comprando las familias españolas".

Esta bajada se sumaría al descenso desde los máximos de 2007 del 37% experimentado por la **vivienda nueva** -de entre 65 y 120 metros cuadrados- en términos reales, es decir teniendo en cuenta la evolución de la inflación. Un 27% en términos nominales. Si bien, tal y como puntualiza Fernández-Aceytuno, la caída desde máximos roza el 50% si se incluyen otras tipologías como chalets, adosados, inmuebles de lujo...

"La magnitud del ajuste ha sido espectacular en tan solo cinco años. No olvidemos que lo que ahora representa una caída del 50%, en el ciclo alcista supuso una revalorización de los precios del 100%", señala.

Los últimos datos de Sociedad de Tasación sobre la **vivienda nueva** en España revelan una caída del 5% durante el último semestre -enero a junio de 2013- y del 8% anual. Unas **caídas** que se han intensificado y que previsiblemente se mantendrán en el futuro puesto que los principales factores que influyen sobre la oferta y la demanda -empleo, fin de **desgravaciones fiscales**, falta de financiación, stock-, seguirán presionando a la baja los precios. Si bien, no descarta que en determinados "micromercados" o "microsegmentos" se pueda romper esa tendencia a la baja.

### **Caídas de precios de hasta el 30%**

No obstante, la caída podría ir incluso más allá de ese 15%. La semana pasada, la consultora RR de Acuña y Asociados cifraba en su último anuario sobre el mercado inmobiliario español [una caída de precios del 30% durante los próximos cinco años](#) debido al fuerte desfase entre la **oferta de viviendas** -una oferta real superior a 1,7 millones de unidades y una oferta potencial de 2,2 millones- y las ventas -260.000 unidades- y ante la fuerte **destrucción de hogares** experimentada en los últimos diez años.

"Ni hay brotes ni los va a haber en el **mercado inmobiliario español**, al menos hasta 2016 y me temo que incluso hasta 2018 por el desequilibrio entre oferta y demanda bestial". Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora RR de Acuña y Asociados.

### **Cuidado con las hipotecas actuales**

Por otra parte, Juan Fernández-Aceytuno ha mostrado también su preocupación, tal y como [vienen haciendo desde hace meses muchos expertos](#), sobre la mayoría de las **hipotecas** que se están firmando en la actualidad, a unos **diferenciales** muy altos y que pueden poner en serios apuros a miles de familias cuando la economía mundial se recupere y suban la inflación y los tipos de interés.

"Nos estamos centrande en resolver los problemas que ha ocasionado la crisis pero no estamos olvidando de aquellos factores que pueden provocar una futura crisis", lamenta. "Los tipos de interés se pueden triplicar e incluso cuadruplicar. No se está prestando suficiente atención a esto y es necesario sensibilizar e informar a la gente sobre los cambios que puede experimentar en **Euribor** en el futuro. Es necesario que quien se quiera hipoteca haga sus cuentas, utilice simuladores y se asesore, que no se conforme con lo que le dice el banco. Cuando alguien se hipoteca lo celebra pero no se da cuenta de que se trata de una inversión de cierto riesgo que puede tener efectos **catastróficos**".