

SEGÚN LA FIRMA LONDINENSES CAPITAL ECONOMICS

Los precios de la vivienda caerán otro 30% presionados por los bajos salarios

TAGS > PRECIOS VIVIENDA ESPAÑA SALARIOS AGUIRRE NEWMAN



Elena Sanz   22/07/2013 (15:08) Actualizado: 16:12



Ni luz al final del túnel ni brotes verdes. Los **precios de la vivienda** seguirán cayendo durante los próximos años y lo harán con fuerza. La firma de análisis británica Capital Economics prevé una **caída adicional de los precios** del 30% o incluso por encima de este porcentaje, lo que llevaría a una corrección total cercana del 50% desde máximos y a unos precios en niveles de 2002.

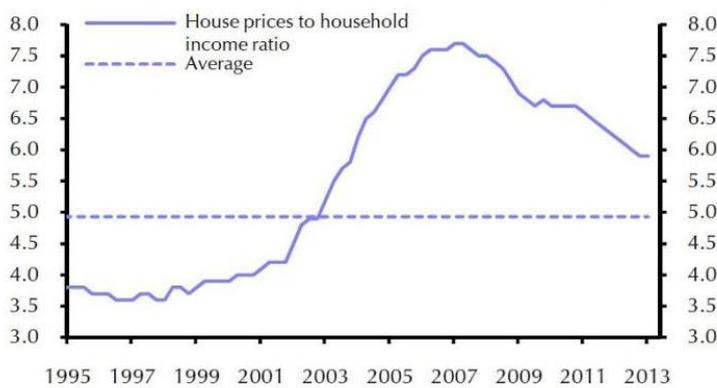
Estas oscuras previsiones están en línea con las [realizadas hace un mes por la consultora española RR de Acuña y Asociados](#) que ha descartado cualquier atisbo de recuperación en el **mercado inmobiliario español**, al menos hasta 2016 "y me temo que incluso hasta 2018 por un desequilibrio bestial entre oferta y demanda", aseguraba su presidente Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña.

"No nos sorprendería que la **caída de los precios** fuera incluso superior. Después de todo, durante periodos bajistas del mercado inmobiliario, es común que los precios se sitúen incluso por debajo de su 'valor justo' o 'valor de equilibrio'", apunta Capital Economics en un informe sobre España titulado *Los precios de la vivienda en España todavía tienen que caer mucho*.

Esta firma londinense basa gran parte de sus estimaciones en la **evolución de los salarios** en España ya que considera que si estos cayeran en torno a un 5% durante los próximos años, "algo que consideramos totalmente plausible", apuntan, se necesitaría una caída de la vivienda en torno al 25% para que la ratio que mide el **valor medio de las viviendas** respecto a la **renta bruta de las familias** -o lo que es lo mismo, los salarios íntegros que necesita una familia para poder pagar una vivienda a los precios actuales- se sitúe en niveles de equilibrio.

El Confidencial

Chart 2: Spanish House Price to Household Income Ratio



Source – Banco de España, Thomson Datastream

Según datos del Banco de España, hoy en día una familia española necesita 5,9 veces su salario íntegro para poder **pagar una vivienda**. Aunque esta cifra se encuentra significativamente por debajo de máximos de 7,7 veces, todavía necesitaría caer un 18% para situarse en 5 años, su media histórica.

Pero, ¿dónde debería estar este ratio en una situación de normalidad? Para Ángel Serrano, director general de Negocio de Aguirre Newman, "debería estar entre 4 y 4,5 veces, es decir, que con los ingresos medios de un hogar/familia multiplicados por 4-4,5 debería pagarse **unavivienda media**". En su opinión, "para situarnos en estos niveles **hace falta un ajuste de entre un 20% y un 25%** de media. El problema es que si la renta de las familias está cayendo dicho ajuste en los precios debería incrementarse proporcionalmente".

"Por supuesto", reconoce la firma, "si suben los **salarios**, se necesitarían **menoscáidas de la vivienda** para conseguir que dicha ratio volviese a su media". Y pone un ejemplo, si los **salarios** aumentaran un 10% durante los próximos años, los **precios de la vivienda** solamente necesitarían caer un 10%.

¿Y si en realidad la vivienda apenas ha caído?

Precisamente la **pérdida de poder adquisitivo** de las familias españolas, unida a otros factores como el fin de las **desgravaciones por compra de vivienda** o la subida del IVA han amortiguado o incluso [anulado la caída de precios desde los máximos de 2008](#). RR de Acuña y Asociados, en su último informe, consideraba que todos estos factores han provocado un efecto subida del **precio de la vivienda** del 35%. Eso sin tener en cuenta el fuerte encarecimiento de la financiación hipotecaria.

Para Capital Economics, la **caída de precios** registrada hasta ahora –en torno al 30% desde los máximos- “no es excepcional”. “Ciertamente, España ha sufrido una **corrección de precios** comparable a la de Estados Unidos y Reino Unido –con caídas de precios desde máximos de 32% y del 19%, respectivamente-. Pero sería mejor una comparación con Irlanda, donde la caída ha sido del 50%”. De cumplirse sus previsiones, la caída de precios en España podrían alcanzar estas dimensiones.

Tampoco el Fondo Monetario Internacional (FMI) se ha mostrado optimista [sobre la evolución del precio de la vivienda en España](#). El organismo calificaba recientemente de 'optimistas' las previsiones de **Sareb** en torno a la evolución de los **precios de la vivienda**, cuya política de venta de activos se ha diseñado en base a un escenario que contempla una caída modesta de los precios de la vivienda en 2013 y 2014, una estabilización en 2015-2016, y un aumento gradual a partir de ese momento.

Ángel Serrano prefiere hablar de tendencias. “Ésta sigue siendo **bajista** y para encontrar el suelo es necesario **ajustes adicionales del entorno de 20%**”. No obstante, insiste en que nos encontramos ante un mercado muy heterogéneo. “Hay mercados con poca **oferta de vivienda** donde estamos posiblemente muy cerca del suelo después de ajustes cercanos al 30%, mientras que en otros mercados, a la vista del **exceso de oferta** y la baja demanda, indudablemente se deben ajustar los precios de manera considerable”, concluye.