

## La subida del precio de los pisos no es un cambio de tendencia, según los analistas

JAVIER VILLUENDAS / TERESA SÁNCHEZ VICENTE@ABC\_ES / MADRID / DÍA 17/12/2013 - 13.54H

Un aumento, en este caso del 0,7% en el tercer trimestre del año en relación al anterior, no ocurría desde hace más de tres años

Los precios de la vivienda aumentaron un 0,7% en el tercer trimestre del año en relación al anterior, algo que no ocurría desde el segundo trimestre de 2010, según informaba el INE este lunes. Tras **12 retrocesos trimestrales**, la pregunta pertinente tiene una respuesta unánime entre los analistas consultados: ¿Refleja esta subida un cambio de tendencia, es un punto de inflexión? No, contestan los expertos, todavía no.

«Para que llegue el cambio de tendencia total tendremos que asistir a un cambio de la economía real en la que baje el paro y los bancos estén dispuestos a conceder créditos», explica **Óscar Martínez**, el presidente de la Asociación Española de Expertos Inmobiliarios, que cree que el precio sólo habrá subido en zonas específicas y en el resto todavía sigue bajando. «Hace falta cierto tiempo para considerarlo tendencia. Es probable que ahora veamos pequeñas bajadas del precio durante algunos meses», cree **Raúl García**, director de comunicación y marketing de TINSA.

«No, no es un cambio de tendencia», coincide **Fernando Rodríguez** de Acuña y Asociados, que cree que lo que ha ocurrido es una fluctuación. «Si analizas el volumen de las transacciones (incluso el anterior trimestre), el volumen de ventas se ha bloqueado bastante, así que es una cuestión más intertrimestral», apunta Rodríguez. De hecho, en los datos interanuales (sobre el tercer trimestre de 2012) el precio de la vivienda, aunque moderó su corrección cuatro puntos, cayó todavía un 7,9%. «Es lógica pura, para que exista una subida, una demanda, tiene que haber una mejora en las rentas», enfatiza el experto de Acuña y Asociados.

Según las estimaciones de Pisos.com, los precios seguirán moderándose en los próximos meses y es esperable que esta reducción empiece a animar la demanda potencial de viviendas. El portal inmobiliario, que se ha mostrado sorprendido por este aumento de los precios, asegura que este incremento no se esperaba en el sector, salvo que se tengan en cuenta factores como la estacionalidad. «El repunte puede deberse también al interés extranjero, hay viviendas en manos de los bancos que han sido adquiridas por grupos norteamericanos», dice Martínez.

Entonces, si estos datos no suponen un cambio de ciclo, ¿por cuánto tiempo seguirá cayendo los precios de los pisos? «El problema es que el próximo año por desajustes de stock **seguirá habiendo un ajuste de precios**», explica Rodríguez. «A ello se une que hay empresas que no funcionan bien y los españoles no tienen seguridad en sus puestos de trabajo. La situación, de momento, mejora, pero muy despacio», considera Martínez. «La situación que rodea la reactivación del crédito (el desempleo y la mejora de la financiación) no tiene un horizonte claro», cuenta García.

### «Sólo sube en zonas muy escogidas»

Por comunidades autónomas, en la mayoría de ellas se presentan tasas trimestrales positivas en el tercer trimestre respecto al segundo, destacando el alza de Islas Baleares (2,0%) y Comunidad Valenciana (1,8%). Sin embargo, en términos interanuales, la variación anual del IPV aumenta en todas las comunidades **pero continúa siendo negativa en todas ellas**. Las mayores subidas se producen en Galicia (5,9 puntos) y Cantabria (5,8 puntos).

«Probablemente, sólo haya subido en zonas muy escogidas, las céntricas, donde ahora no se construye», dice Martínez. «En algunas áreas sí, se está llegando a un punto óptimo. En otras áreas no. Es muy relativo», confirma Rodríguez. «**En determinadas zonas algunos precios están tocando suelo, como Baleares y Canarias**, alternando subidas y bajadas. Esto significa cierta estabilización, pero un repunte continuado de momento no», dice García.