

Propiedades Madrid 3 JUL 2014 - 10:11 CET

El precio de la vivienda se ajusta

- El valor cae un 2% en Madrid y un 1% en Alcalá, S. S. de los Reyes y Leganés

El mercado de la vivienda está en pleno aterrizaje en cuanto a precios se refiere. Los porcentajes de bajada en los tres últimos semestres son 5%, 3% y 2%, según Sociedad de Tasación (ST). Se diría que camino de tomar tierra. Eso sí, sin necesidad de ponerse los cinturones.

ST, que se basa en un estudio de mercado sobre 400 municipios y 45.700 viviendas, tiene en su ADN de tasadora la prudencia, así que pide cautela antes de confirmar que los precios están alcanzando su punto mínimo.

Otras voces, como la del Instituto de Estudios Económicos (IEE) y la patronal Asprima, consideran que "la caída de los precios de la vivienda durante cinco años consecutivos ha conseguido que su ajuste se haya culminado prácticamente tal y como se desprende de los datos proporcionados por la OCDE". A dos años vista, incluso dibujan un escenario en que los precios empezarán a subir. La consultora RR de Acuña y Asociados, calibrando el volumen del stock y su evolución, sostiene que seguirán bajando, de un 5% a un 7% interanual, con excepciones. Gracias a la heterogeneidad del mercado ambas previsiones pueden cumplirse a la vez.

De momento, según ST, el precio medio de la vivienda nueva en capitales de provincia ha bajado casi un 5% de junio de 2013 a junio de 2014; tres puntos menos que la última medición. Y ha descendido en todas.

Retrocediendo en el tiempo se llega —tras una bajada del 40% total— a valores de marzo de 2002. Un piso medio de 90 metros sale por 180.180 euros.

Las capitales más caras son San Sebastián, Barcelona y Madrid, 3.355, 3.133 y 2.669 euros el metro cuadrado, respectivamente. Cáceres, Badajoz y Ciudad Real, con 1.120, 1.124 y 1.168 euros el metro cuadrado, respectivamente, las más económicas.

Y en Madrid capital, a 1 de julio, según el Estudio de mercado de vivienda nueva de ST, el precio medio de la vivienda nueva bajó un 5% anual y un 2% semestral.

En los principales municipios de la Comunidad de Madrid, con 1.886 euros el metro cuadrado construido de media, el precio bajó un 1,4%. En algunos se podría hablar casi de estabilidad, como en Alcalá de Henares, con una disminución de un 0,1%. No ha sido mucho mayor en San Sebastián de los Reyes (0,2%) o en Leganés (0,8%). En el otro extremo, Coslada, Parla y Torrejón de Ardoz, con rebajas en torno al 3%.

http://economia.elpais.com/economia/2014/07/03/vivienda/1404375063_324083.html

Poco o mucho, como se ve, los precios siguen bajando porque, a juicio de ST, "la fase de crecimiento de la economía española es todavía insuficiente para reactivar el sector. No hay un cambio significativo de tendencia".

Solo los fondos extranjeros achican existencias. La falta de financiación y desempleo que genera incertidumbre llevan a que la demanda nacional esté bajo mínimos. La estabilidad económica será clave pero los expertos la sitúan en 2016.

Entre tanto, continúa ganando terreno el alquiler. Con permiso de las reformas legislativas.[PIEPAG] (Informes completos en www.inmobiliaria.elpais.com).