

<http://www.elconfidencial.com/vivienda/2011/12/15/la-crisis-de-precios-se-acelera-en-el-ultimo-ano-y-se-ceba-con-la-vivienda>

vivienda

El Confidencial

La crisis de precios se acelera en el último año y se ceba con la vivienda de segunda mano (-10%)

[Elena Sanz](#) - Sígueme en [Twitter](#) 15/12/2011 (09:04h)

El ejercicio que estamos a punto de despedir ha marcado un **punto de inflexión** en el maltrecho **mercado inmobiliario español**. Al [desplome generalizado de las ventas](#) se ha sumado una caída de precios mucho más pronunciada que en trimestres anteriores, siendo la segunda mano, la mayor damnificada. Las caídas han sido generalizadas en todo el territorio español, con descensos en todas las Comunidades Autónomas.

Los datos de esta realidad los ha puesto sobre la mesa este jueves el [Instituto Nacional de Estadística \(INE\)](#). Según el Índice de Precios de Vivienda (IPV), los precios de la **vivienda libre bajaron un 7,4%** en el tercer trimestre del año respecto al mismo periodo de 2010, seis décimas más que la tasa registrada en el trimestre anterior (-6,8%).



Los precios de la **vivienda nueva -primera transmisión-** cayeron un 5%, mientras que los de **segunda mano** -segunda y posteriores transmisiones, por lo que estaría incluyendo las **adjudicaciones de particulares y promotores a bancos y cajas-**, sufrieron un revés del 9,6%. En el acumulado del año, el **precio de la vivienda libre** acumula un retroceso del 7,3%, con descensos del 9,8% en el caso de las viviendas de segunda mano y del 5% en las viviendas nuevas.

De esta forma, ya son **catorce los trimestres consecutivos** en los que los precios de la vivienda presentan tasas interanuales negativas. De hecho, la caída del 7,4% registrada en el tercer trimestre de este año es **la tercera más pronunciada** de esos últimos catorce trimestres y la más elevada desde el segundo trimestre de 2009 (-7,7%).

El gráfico de la imagen pone de manifiesto cómo durante 2010, una **caída de precios moderada** y muy similar en ambos segmentos -vivienda nueva y usada-. Sin embargo, con el comienzo de 2011, se ha producido un **giro de 180 grados con caídas mucho más pronunciadas**, especialmente en el caso de la vivienda de segunda mano.

¿Por qué se ha acelerado la caída?

Detrás de los descensos, en términos generales, se encuentra el desplome de las ventas que está obligando a numerosos propietarios a realizar importantes rebajas en los precios para poder dar salida en el mercado a sus inmuebles. A lo que habría que sumar las **agresivas rebajas de bancos y cajas** para limpiar sus balances de 'ladrillo'. En el caso de la vivienda de segunda mano, que incluiría las segundas y posteriores transmisiones, estaría reflejando no sólo las operaciones entre particulares, sino todos aquellos inmuebles que las entidades se han estado adjudicando tanto de particulares como de promotoras, en muchos casos, con importantes descuentos.

Fernando Rodríguez Acuña, presidente de la consultora RR Acuña y Asociados, estima que al cierre de 2011, **la banca se habrá adjudicado a finales de 2011 cerca de 240.000 viviendas** -cifra estimada a partir de los datos del primer semestre-. De esta cantidad, unas 90.000 procederán de los **promotores** y unas 146.000 de **particulares**.

En el caso de los primeros, no hay que olvidar que **la banca está aceptando numerosas daciones en pago con las promotoras**, tal y como aseguraba recientemente a *El Confidencial* Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea, mientras que también hay que tener en cuenta que en el caso de las adjudicaciones procedentes de ejecuciones hipotecarias, las entidades se están quedando los inmuebles por entre el 50% y el 60% de su valor.

El pinchazo de la **burbuja inmobiliaria** que hasta hace nueve meses había **pasado de puntillas** en la mitad del país es ya una realidad. No en vano, el INE utiliza como fuente de información para realizar el índice de **precios de la vivienda** las estadísticas de **todas las transacciones** que se realizan en el conjunto de las notarías españolas. Son,

por lo tanto, los precios que se declaran en el momento en el que compradores y vendedores elevan el documento de adquisición y venta a escritura pública. No se trata, por lo tanto, de una encuesta o de un trabajo basado en el valor de tasación de los pisos, sino de **datos reales**, lo que aumenta su fiabilidad. De hecho, esta metodología, tanto en lo que se refiere a fuente de información como a procedimientos de cálculo usados, está armonizada con la Unión Europea. Es, por lo tanto, homogénea.

No obstante, no son los únicos datos que ponen de manifiesto que el ajuste de precios se ha acelerado. El índice de Mercados Inmobiliarios Españoles (Imie) de la tasadora Tinsa, muestra cómo el [precio medio de la vivienda de nueva construcción cayó un 8% en noviembre](#) respecto al mismo mes de 2010, de forma que acumula un ajuste del 24,5% desde el máximo alcanzado a finales de 2007. Por su parte, las cifras de idealista.com muestra cómo [la vivienda usada ha caído más de un 7% en el último año](#)-datos de noviembre-.

La tendencia de precios sigue siendo a la baja

El futuro del **mercado inmobiliario español** sigue siendo a la baja, según los expertos. Para el director de negocio residencial en Jones Lang LaSalle, Carlos Ferrer-Bonsoms, éste que sigue siendo bastante incierto y aunque "es muy **complicado hacer previsiones**", los **precios** como índice -hay excepciones puntuales- **seguirán bajando**.

"Es muy difícil que toquen fondo hasta que los bancos no se hayan adjudicado la mayor parte de las viviendas que están ejecutándose en los juzgados así como las **promociones de viviendas** terminadas que están asumiendo como dación en pago".

Mientras este proceso se continúe, "la **tendencia será a la baja** por las dificultades de vender esos activos y porque al **provisionar esos inmuebles adjudicados** pueden ajustar los precios a la baja. No veo ningún argumento para que los precios dejen de bajar a nivel general. Que toquen fondo dependerá del ritmo de adjudicación. Veremos si es 2012 o 2013, es complicado saberlo. Lo cierto es que los datos macro no ayudan se habla de recesión y la situación económica global no anima a pensar que la gente vaya a tener más dinero para comprar".

Ajuste vía cantidades y vía precios

Los últimos datos también ponen de manifiesto cómo el ajuste ya no se está produciendo sólo vía cantidades -**desplome de las ventas**-, sino también vía precios. El precio de la vivienda comenzó a caer en el segundo trimestre de 2008 (-0,3%) y tocó fondo precisamente en el segundo trimestre de 2009, cuando retrocedió un 7,7%. En los últimos tres trimestres, correspondientes todos al año en curso, el **precio de la vivienda** ha ido **profundizando su corrección**, con descensos del 4,1% en el primer trimestre, del 6,8% en el segundo y del 7,4% en el tercero.

En tasa intertrimestral (tercer trimestre del año sobre segundo trimestre), el **precio de la vivienda libre** descendió un 2,8%, frente a la reducción del 1,2% experimentada en el segundo trimestre y a la caída del 3,5% registrada entre enero y marzo. Por tipo de vivienda, el precio de la vivienda nueva descendió en el tercer trimestre un 5% en tasa interanual, dos décimas por encima de la tasa registrada en el trimestre anterior (-5,2%).

Por su parte, el **precio de la vivienda usada** experimentó una reducción interanual del 9,6%, lo que supone una disminución de más de un punto respecto a la tasa interanual registrada en el segundo trimestre (-8,3%). Este recorte interanual de los precios experimentado en el tercer trimestre es el más elevado desde el segundo trimestre de 2009, cuando la corrección del **precio de las viviendas de segunda mano** alcanzó el 11,2%.