

# El Confidencial

## Las dos velocidades del 'ladrillo' español: en ciudad los precios tocan suelo y siguen hundiéndose en la costa

E. Sanz.- 19/09/2011 (06:00h)

Hablar de los precios de la vivienda en España se ha convertido en motivo de polémica. ¿Han tocado suelo?, ¿seguirán cayendo?, ¿volverán a subir?...

La respuesta a todas estas preguntas, sea cual sea, [siempre despierta ampollas](#).

Pero lo cierto es que, normalmente, cuando se habla de precios, se hace a nivel general sin tener en cuenta que el mercado inmobiliario español es muy heterogéneo, ya no solo en cuanto a la tipología de las viviendas sino por su ubicación o estado de construcción.

Así, la semana pasada, varios expertos coincidían en señalar que [el ajuste de la vivienda es cuestión de](#)

[meses: los precios caerán otro 10% y tocarán suelo en 2012](#). "Hace falta un desplome nominal del 30% -del 38% ajustado a la inflación-", apuntaba UBS. Esto implicaría un descenso adicional del 5% en los índices privados (IESE-Fotocasa, Tinsa, Idealista.com) y un 12% en los oficiales (como los del Ministerio de Fomento o el INE).

Sin embargo, los últimos datos han revelado que **nos encontramos ante un mercado que se mueve a dos o varias velocidades**. Por poner un ejemplo, el segmento de segunda mano [ha experimentado un mayor ajuste de precios que la vivienda nueva](#), tal y como puede observarse en el siguiente gráfico.

De la misma manera, no han evolucionado igual los precios de las grandes ciudades que los de la costa, por poner otro ejemplo. Según la tasadora Tinsa, la vivienda acumula una en la **zona de la Costa Mediterránea del 29,2%** desde los máximos alcanzados en 2007, antes de que estallara la crisis y el 'boom' inmobiliario. **En las capitales y grandes ciudades, se sitúa en el 25,6%, y en el 23,4% en el caso de las áreas metropolitanas**. En el resto de municipios la bajada se sitúa en el 20,4%, mientras que en Baleares y Canarias se estima en el 21,1%.

**Grandes ciudades por un lado y periferia y costa, por otro**

Evolución anual del IPV  
Índice general, vivienda nueva y de segunda mano



"Nos encaminamos hacia un mercado dual. Hasta ahora, los precios de la vivienda han evolucionado de forma pareja en la mayor parte de España, con caídas proporcionales a la subida del *boom*", apunta UBS en su informe "La economía española en la Era de la Austeridad". **El banco de inversión habla concretamente de un mercado *prime* y otro *subprime* o lo que es lo mismo, centros urbanos frente a zonas periféricas y costa.** "El mercado va a segmentarse progresivamente **"con una próxima estabilización de los precios en áreas *prime* y una caída continuada en la periferia y en las costas"**.

"En el centro de algunas grandes ciudades donde comienza a haber escasez de producto, los precios ya se han estabilizado e incluso han repuntado ligeramente", comentaba la semana pasada Ángel Serrano, director de Negocio de Aguirre Newman: **"en determinadas comunidades autónomas ya están produciendo subidas por el exceso de demanda.**

Para el banco de inversión la explicación radica en el stock de viviendas que ha comenzado a absorberse en el centro de las grandes ciudades, mientras que en la costa y la periferia, **la proporción de vivienda vacía es mucho mayor y es donde se encuentra el grueso de inmuebles en manos de las entidades financieras.**

**Ajuste será de hasta el 50% en 'subprime'**

Sobre esta base, **UBS considera que los precios en las zonas *prime* podrían estar tocando ya suelo,** mientras que **en el mercado *subprime*,** ante la falta de liquidez y predominio de ventas forzadas de bancos y promotores, **todavía pueden verse fuertes caídas: hasta el 40%-50% desde máximos.**

Es precisamente en la periferia y en la costa donde se ubica un importante número de inmuebles que los expertos califican de "invendibles", que ni siquiera encontrarán salida en los mercados aunque se rebajaran drásticamente los precios, o los de "difícil venta", que sí encontrarían comprador, pero siempre y cuando se realice un importante descuento.

En las zonas costeras, donde los precios se han ajustado con más contundencia, se trata fundamentalmente de **pisos deslocalizados o desubicados, macropromociones, promociones a medio acabar en la costa mediterránea,** asociadas en muchos casos a un concepto vacacional de costa y montaña así como desarrollos fuera de los municipios donde las buenas comunicaciones brillan, en muchas ocasiones, por su ausencia.

Frente a este tipo de viviendas están las **subestándar [infraviviendas]**", [explicaba recientemente a Cotizalia.com Fernando Rodríguez y Acuña.](#) **El 50% de los pisos de segunda mano que tienen bancos y cajas son** "Se trata de viviendas ubicadas en zonas marginales donde hay mucho paro y donde los potenciales compradores de este tipo de viviendas son, a efectos del banco, insolventes. De hecho a muchos de ellos les financiaron en su momento las entidades financieras para que pudieran adquirir una vivienda. Ahora, sin embargo, ¿quién quiere comprarse piso allí? Quien puede, no quiere estas zonas", comentaba este experto del sector.