



# El ajuste de la vivienda no ha terminado aún

El precio de los inmuebles sube un 0,7%, pero los expertos avisan: debe bajar más

P. R. SUANZES / M. VEGA / Madrid  
Desde hace muchos meses, el precio de la vivienda en España está en caída. A veces libre, a veces más controlada. ¿Hemos llegado al final del túnel? Según el Índice de Precios de la Vivienda (IPV), hecho público ayer por el INE, en el tercer trimestre de este año se produjo el primer aumento intertrimestral, de un 0,7%, el primero desde el verano de 2010.

La variación anual del IPV entre julio y septiembre aumentó más de

segunda mano en tasa trimestral. ¿Estamos ante un cambio de tendencia? Al poco de conocerse los datos del INE, la Troika afirmaba en un informe sobre el sector financiero que la vivienda seguirá bajando en España. «El ajuste en el mercado inmobiliario se ha frenado pero aún no se ha completado», señaló. Los expertos coinciden más con esta previsión y recomiendan prudencia.

«El número de transacciones ha ido disminuyendo en los últimos meses y cuantas menos haya, más dispersión puede derivarse de estas estadísticas», explica Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea, que considera que la «la calidad de las estadísticas españolas sobre la evolución de la vivienda» no aconseja sacar conclusiones precipitadas.

De la misma opinión es José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra: «El problema con los datos de precios es que dependiendo del indicador la respuestas es distinta y cambia con el tiempo. Además, como cada vez hay menos transacciones, es menos significativo y hay mucho ruido. El Ministerio de Fomento dice que hay bajadas, los números de los notarios

## Una subida moderada

> **Subida.** El Índice de Precios de la Vivienda muestra un encarecimiento de los inmuebles del 0,7% en el tercer trimestre de 2013, el primer aumento desde 2010.

> **Generalizado.** Por CCAA, el descenso interanual de los precios sigue siendo generalizado, con Murcia a la cabeza (-15%). Extremadura (-14%) y Castilla-La Mancha (-12,9%) completan el 'podio'.

> **Moderación.** La vivienda nueva y la usada sufren ajustes interanuales de un 7,9% y un 8%, lejos del -12,7% y del -12,1% del segundo trimestre.

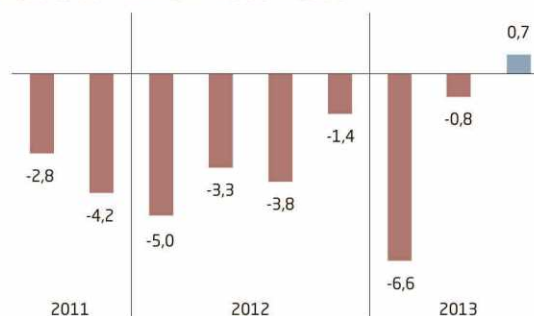
cuatro puntos hasta el -7,9%, «la tasa más alta desde el tercer trimestre de 2011», según el INE. Por tipo de vivienda, los precios de la nueva subieron un 2,3%, frente al 0,1% de la de

muestran una bajada espectacular y el IPV subida».

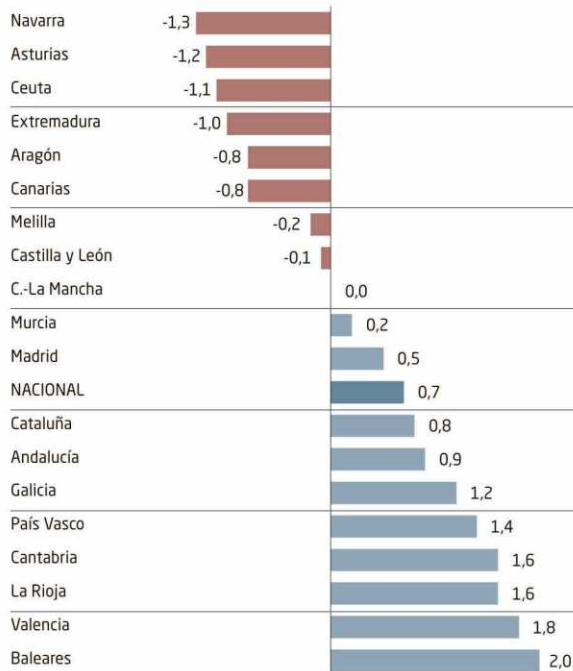
También desde la consultora inmobiliaria Aguirre Newman, el director general de negocio, Ángel Se-

## Movimientos en el mercado inmobiliario

### EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE PRECIOS



### VARIACIÓN TRIMESTRAL POR CCAA



FUENTE: INE

Alejandro Villarreal / EL MUNDO

rano, se muestra más próximo al pesimismo de la Troika que al entusiasmo del INE al señalar que «la velocidad del ajuste se ha ralentizado, pero debe continuar. El comporta-

miento del sector según el número de hipotecas concedidas, casas terminadas, etc. indica que los precios seguirán a la baja».

Montalvo señala que puesto que

«los fundamentales de la economía española son terribles todavía», la mejora de algunos indicadores no podría explicar la subida de los precios. «Paro altísimo, pocas perspectivas de crecimiento, caída prevista de millones de habitantes en los próximos 10 años y aún no hay crédito para comprar».

Con una opinión similar, Serrano añade que se está produciendo una «fragmentación» en el mercado con comunidades autónomas en las que el precio ya ha hecho su ajuste, como La Rioja, Castilla León, Castilla la Mancha y Aragón, frente a otras en las que la corrección a la baja es muy heterogénea y va del 40% en el País Vasco al 1% en Extremadura.

La demanda interna sigue deprimida, pero las compras de extranjeros, que suponen un 18% del total, tampoco justifican una subida. «Los fondos compran mucho más barato de lo que lo haríamos cualquiera de nosotros», afirma Montalvo. Mientras, desde Aguirre Newman se estima que las operaciones de Sareb con grandes fondos «han impactado en la inversión internacional en España más que en el mercado minorista», que es el que mide el INE.

Los expertos difieren sobre el futuro. Echavarren cree que estamos cerca de un cambio de tendencia. «2014 nos va a sorprender por los datos positivos de venta de viviendas y de subidas de precios en algunas ubicaciones. Nuestra apuesta es que la concatenación de noticias positivas sobre la economía y la oleada de transacciones inmobiliarias que van a tener de protagonistas a los fondos de inversión, va a provocar la anticipación de decisiones de compra».

El catedrático, en cambio, cree que el ajuste no ha terminado y advierte que «si la gente cambia sus expectativas y se hace reacia a rebajar, lo único que vamos a hacer es alargar el sufrimiento».

Por su parte, Serrano estima que todavía «no hay cambio de tendencia» y sus datos indican que la relación de la renta familiar con el precio de la vivienda debe ser de cinco veces, frente al 6,05% actual, lo que implicaría una caída adicional del 15%.