



## &gt;&gt; RESUMEN 2013

## &gt; PRECIOS

# Punto y final a las grandes rebajas

Las últimas estadísticas arrojan el menor ajuste en años, anticipando una época de estabilización. Por Jorge Salido Cobo

Tras más de un lustro en caída libre, el precio de la vivienda parece haber puesto rumbo decididamente hacia el final del ajuste. Basta con mirar la mayoría de estadísticas para ver que algo ha cambiado en el mercado desde el verano. Atrás quedan las profundas rebajas de dos dígitos e incluso comienzan a registrarse repuntes en tasas intertrimestrales a nivel nacional e interautonómicas en algunas comunidades.

El último indicador en ratificar este previsible cambio de tendencia ha sido el Índice del Precio de la Vivienda (IPV) del tercer trimestre que elabora el Instituto Nacional de Estadística (INE). Por primera vez desde el segundo tramo de 2010, el valor de la vivienda libre crece de manera general en términos intertrimestrales. En concreto, las casas se encarecieron entre julio y septiembre un 0,7%. Y en tasa interanual sólo se abarataron un 7,9% (la menor bajada desde 2011). Este porcentaje negativo poco tiene que ver con los datos precedentes del -12% y el -14,3%.

La sustancial moderación del abatamiento va en la línea con los números publicados por el Ministerio de Fomento. Según el departamento que dirige Ana Pastor, los inmuebles han frenado sus rebajas hasta el -4,4% (el ajuste más medurado en el último trienio), cuando hace un año cotizaban un 10% a la baja. Además, el Gobierno informa de incrementos de precios en cuatro regiones: Baleares (+4,8%), Navarra (+4,3%), Extremadura (+2,8%) y la Comunidad de Madrid (+0,3%).

En este principio del fin del ajuste están jugando un papel funda-

Con estos datos sobre el tablero inmobiliario, muchos organismos ven ya los precios muy cerca de sus valores mínimos. Como por ejemplo Deutsche Bank. Este banco expone en su último estudio sobre el mercado de la vivienda en 11 países de la Eurozona que «el valor de la vivienda en España podría estar tocando fondo». Misma percepción tiene la consultora CBRE: «Las zonas prime ya han terminado su ajuste y en ciudades como Madrid, San Sebastián o la comunidad de La Rioja se esperan ligeros aumentos». Hasta la Troika ha dado su opinión al respecto: «El descenso de precios en el mercado inmobiliario español se ha frenado, pero aún no se ha completado».

Sin duda, la previsión a corto plazo que realizan tanto las consultoras como la Troika sobre el futuro del mercado es la más generalizada entre los analistas y la que también maneja el Gobierno. La ministra de Fomento, Ana Pastor, se ha mostrado confiada en que el ajuste al que se ha visto sometido el sector «pueda terminar pronto». Aunque se ha mostrado cauta sobre su predicción, puntualizando que «todavía le queda recorrido (al ajuste)».

Los expertos consultados por SU VIVIENDA sobre el horizonte de los precios coinciden en su vaticinio: el grueso del aterrizaje se ha realizado y a partir de ahora queda por delante una bajada muy tendida como antesala a la estabilización. No obstante, todos los analistas condicionan este pronóstico a la situación económica y al crédito. En la medida en que estos parámetros evolucionen positivamente, el precio de las casas llegará antes o después a su punto de equilibrio y entrará en un periodo de estancamiento.

«Por el momento», como afirma Gonzalo Bernardos, director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona, «los precios de las casas se están normalizando en los barrios de clase media de las grandes ciudades, mientras que en el resto de localizaciones seguirán bajando, aunque menos, por la existencia de una sobreoferta importante». El economista, mirando al corto y medio plazo, no duda en prever que «2014 será el año de la estabilización». «Quizá», continúa, «a partir del segundo semestre se den pequeñas subidas si se confirma la apertura del grifo del crédito por parte de los bancos».

## «2014 PODRÍA TRAER YA PEQUEÑAS SUBIDAS SI SE ABRE EL GRIFO DE CRÉDITO»

mental los fondos de inversión, que han desembarcado con fuerza en España desde el periodo estival. Su entrada en el mercado ha sido interpretada por muchos como, posiblemente, la mejor señal de que ha llegado la hora de comprar inmuebles. Estos fondos de capital riesgo buscan rentabilidad a tres o cinco años vista y su gran olfato para adquirir activos ligados al ladrillo al menor coste posible les convierte en un indicador más que fiable.



Cartel que publicita 'Nuevos precios' en promoción de pisos. / SERGIO ENRIQUÉZ

## > FISCALIDAD, FACTOR DE DOBLE FILO

Si a principios de 2013 las rebajas en el mercado de la vivienda se precipitaron por el fin de la deducción por compra para las nuevas operaciones y por la subida del IVA del 4% al 10%, ahora los posibles cambios fiscales podrían jugar en contra del ajuste sano de los precios, ya sea frenando las caídas o acelerándolas. En todo caso, alterando el mercado. Entre estas posibles modificaciones tributarias, destaca una por encima del resto: la posible reclasificación del IVA del tipo reducido al general. Es decir, que pase del 10% al 21%. Aunque parece una posibilidad remota, está siendo estudiada por los expertos que elaboran la reforma fiscal que verá la luz en primavera, como apuntan varias fuentes inmobiliarias y tributarias. El presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE), José Manuel Galindo, ya ha advertido de la consecuencia inmediata que tendría esta iniciativa: «Sería una muy mala noticia tanto para el ciudadano como para el sector ya que se traduciría directamente en un incremento de los precios de un 11%». En estos momentos, la vivienda está sometida a una presión fiscal del 22% que se dispara hasta el 30% si se suman los gravámenes indirectos. Es decir, en torno a un tercio de su coste final es impuestos. Algo que, como explica Galindo, evita que el precio de los pisos siga bajando.

Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting Inmobiliario, coincide con Bernardos: «A nivel de precios, continuará el descenso, aunque éste pueda ser más moderado». «La evolución dependerá por el lado de la demanda, del comportamiento del empleo y de la financiación, sobre todo, en la compra entre particulares; y por el lado de la oferta, de las políticas de enajenación de activos de los bancos y, en especial, de la actuación de las plataformas de comercialización de las entidades que han sido vendidas a inversores extranjeros», explica el consultor.

Por otra parte, pese a que la gran mayoría de entendidos da por sentado que el grueso del aterrizaje de los precios casi ha concluido y el sector se aproxima a una época de estabilización, la llegada al equilibrio podría traer consigo un rebote al alza impulsado por meras expectativas, tanto desde el lado de la oferta como de la demanda.

«Las informaciones sobre subidas podrían adelantar el fin de las bajadas y llegar a provocar incrementos. Los vendedores quizá comiencen a mostrarse más reacios a negociar a la baja y la demanda embalsada, a la espera de comprar al precio mínimo, podría irrumpir en el mercado agitando los precios al alza», explica José García Montalvo, profesor de la Universidad Pompeu Fabra.

En condiciones normales, el economista espera que el mercado prolongue su ajuste, pero de un modo más suave. «Los precios no caerán al 10% o al 12%, pero sí al 4%», pronostica García Montalvo, que responsabiliza de los grandes descuentos a las reformas financieras impulsadas por el ministro de Economía, Luis De Guindos. «La gran bajada ya está hecha y, si no hay intromisiones, cabe esperar un periodo significativo de leve descenso», manifiesta.

**ALIVIO PARA PROPIETARIOS.** Y si hay alguien que celebra el fin de las grandes rebajas, esos no son otros que los propietarios, que han visto cómo sus casas se han depreciado a paso de gigante. Según Fomento, el valor del metro cuadrado de la vivienda nueva está en 1.564 euros, mientras que el coste de esta superficie en la usada es de 1.472. Valores muy alejados de los máximos de 2.094 euros y 2.102, respectivamente, que se alcanzaron en 2008. En total, el ajuste oficial medio ronda el 30%, superándose el 50% en costa y en áreas periféricas de las ciudades.

Según la Asociación Centro de Predicción Económica, las familias con vivienda propia han perdido 75.000 euros de patrimonio de media por este desplome de los precios. O lo que es lo mismo, sus inmuebles han pasado de estar valorados en 320.000 euros en 2008 a 245.000. Ahora todo indica que 2013 será recordado como el principio del fin de los grandes descuentos. Y 2014, el punto de inflexión definitivo. Bankinter ha sido el último en sumarse a esta teoría: «Gran parte del ajuste ya se ha producido y los precios podrían estar iniciando una fase de prolongada estabilización».