

Los precios de la vivienda caen un 10%

Los intermediarios advierten del 'parón' en Barcelona y pronostican un descenso del 75% de las ventas respecto a hace dos años

Este año no ha sido bueno para quien regente una empresa de intermediación de pisos usados o quien comercialice obra nueva. Los agentes de la propiedad inmobiliaria de Barcelona advierten de que en diciembre los pisos habrán caído el 10% respecto al año anterior y las ventas se habrán reducido el 75%. Dos datos que vienen a desmentir la leyenda urbana de que los precios de la vivienda nunca bajan.

En general, la capital catalana se ha visto arrastrada por una corriente bastante generalizada en España. Algunos informes sitúan a Girona como líder de la clasificación en la caída de valores de la vivienda. Los más moderados afirman que los pisos han

subido el 2% en el último año, sin descontar la inflación. En los próximos meses, coinciden los expertos, los usuarios tendrán mejores opciones de compra que en meses anteriores.

Las sociedades de tasación no han reflejado estos descensos en

sus valoraciones. Es más, creen difícil que los precios caigan. Pero economistas consultados coinciden en desconfiar de sus resultados: dicen que en muchas ocasiones se realizan *a la carta*.

Página 3

H&M ocupará la antigua sastrería Modelo

La firma sueca corona el norte de La Rambla

El histórico inmueble que ocupaba la sastrería Modelo en La Rambla albergará finalmente una gran tienda de H&M, según confirman varias fuentes del sector inmobiliario, que explican que ya alcanzaron un preacuerdo antes de las vacaciones. La operación empuja definitivamente a este tramo de la avenida hacia el elenco de

las calles *prime* de Barcelona.

El mercado de locales comerciales, al contrario que el de grandes superficies, sigue siendo muy dinámico. La demanda continúa presionando, mientras que la disponibilidad de establecimientos es casi nula.

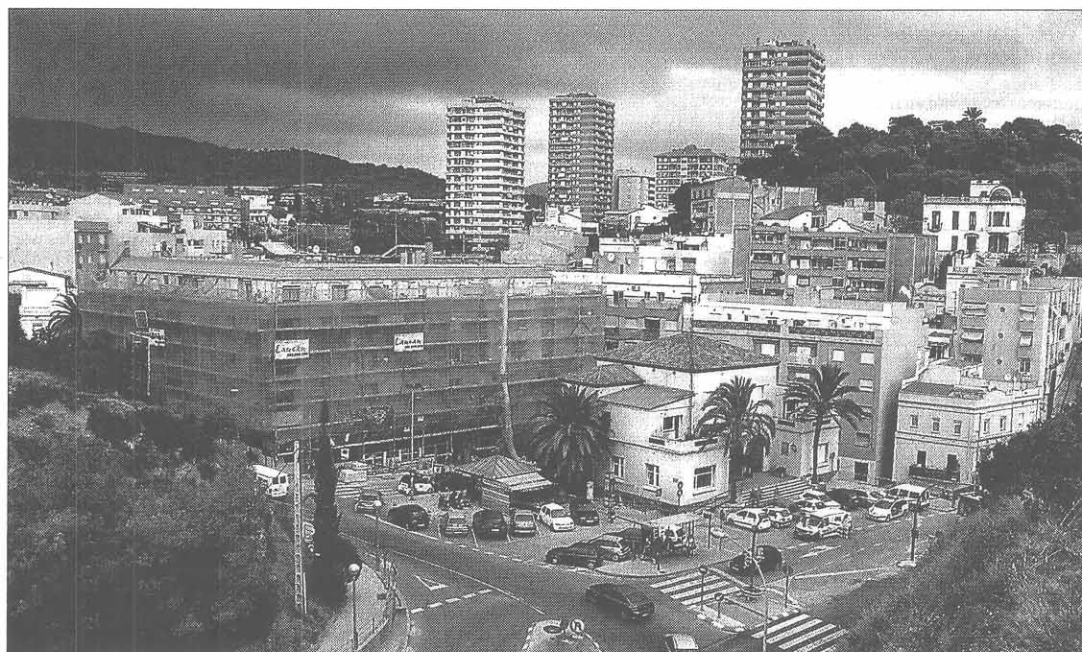
Página 4

Un parque de alquiler millonario

600.000 pisos cuestan 100.000 millones

Pasar de 1,8 millones de viviendas en alquiler a 2,4 millones en España, como pretende el Ministerio de Vivienda, costaría entre 90.000 y 132.000 millones de euros, mucho dinero para las arcas públicas. De ahí que para fomentar el parque de alquiler sea necesario atraer a los privados.

Página 2



JOAN SANCHEZ

Un municipio atípico en plena área metropolitana

Montgat es una localidad atípica. Desde su segregación de Tiana en 1933 ha ido creciendo sin un centro urbano. Lo ha hecho de arriba abajo, desde su antigua zona industrial y el viejo barrio de pescadores, situándose alrededor de las rieras. Posteriormente ha ido manchando el territorio donde la orografía y las infraestructuras le dejaban. La población dispone de obra nueva sobre todo en el Turó de Montgat. El Ayuntamiento también está inmerso en un plan para construir más de 500 viviendas sociales. Página 8

MERCADOS

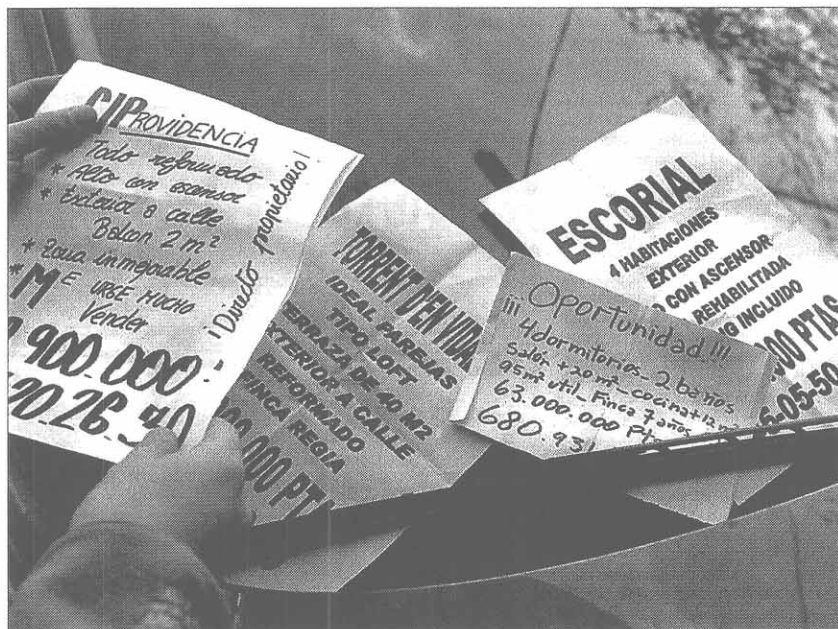
La vivienda caerá el 10% este año

Los agentes de la propiedad barceloneses aceptan que el mercado está "parado" y afirman que queda otro trimestre de bajadas

C. BLANCHAR / LL. PELLICER

Este año no ha sido el de las grandes inmobiliarias, que han visto cómo ha caído drásticamente su cotización bursátil. Pero tampoco el del resto de los promotores ni de los agentes de la propiedad inmobiliaria (API) de Barcelona, que prevén cerrar el año habiendo vendido sólo una cuarta parte de lo que les compraban en 2005 y con un descenso del precio de la vivienda de alrededor del 10%, que en términos reales (es decir, incluida la inflación) será superior. "El mercado ahora mismo está parado", afirma el presidente de la red de agencias de los API, Juan José Aguilera.

Esta es la primera vez que en el sector privado se admite que el precio de la vivienda puede bajar. "No sabemos con exactitud qué está pasando, porque se nos informa de precios de oferta y tasaciones, pero los buenos son los de la transacción, lo que se acaba pagando", sostiene el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo. Y para él, que afirma que el precio de los pisos puede ser



Carteles que publicitan pisos en venta en el parabrisas de un coche del barrio barcelonés de Gràcia.

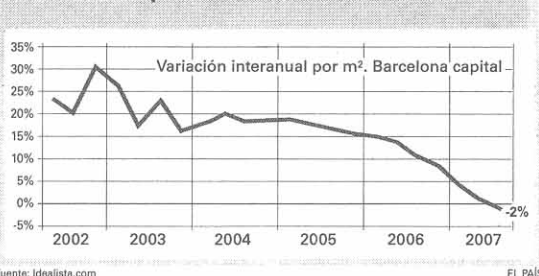
JOAN SÁNCHEZ

La mayoría de los informes admiten que, descontada la inflación, los precios de los pisos están bajando en la capital catalana

"muy volátil", si los API afirman que los precios bajan el 10%, "es que en realidad lo hace bastante más".

Según los agentes de la propiedad, en el último año los precios ya han bajado en Sants-Montjuïc (-2%), Gràcia (-4%), Horta-Guinardó (-6%), Les Corts (-7%) y Sant Andreu (-9%). Y algunos de ellos encadenan ya cuatro trimestres de caídas consecutivas. Otro estudio, elaborado por IESE y Fotocasa.es, señala que Barcelona es la séptima ciudad española donde más baja el valor de los pisos, el 4,1%. El mayor descenso se detecta en Girona, con el 10,1%. "En toda España el valor de los pisos ha caído el 7,6% si bien por provincias es

Evolución del precio de la vivienda en Barcelona



Fuente: Idealista.com

EL PAÍS

desde abril, aunque en el caso de Barcelona en ese mes empezaron a decrecer los precios", afirma el director de Fotocasa.es, Miguel Ángel Alemany.

En cuanto a la obra nueva, la Generalitat había advertido un descenso cercano al 1% en 2006. Foro Consultores señala un incremento del 2%, inferior también a la inflación. Y además, ha detectado la salida del doble de obra nueva en la capital catalana que el año pasado, lo cual atribuye a varios motivos. Uno de ellos, el alargamiento de los plazos de

y ya se había vendido todo. Este año no ha sido así", aseguran desde la consultora.

Aguilera opina que "al menos habrá un trimestre más de bajada", tanto en obra nueva como en usada. Y ello también se debe, argumenta, a que los propietarios han entrado en una espiral en la que se toma como referencia el precio del vecino para fijar el de su casa. Quien más, quien menos ahora debe bajar el precio. Según Idealista.com, lo han hecho un tercio de los pisos de la capital catalana.

ahora está pasando lo mismo", recuerda José García Montalvo. Tampoco comparten la opinión de que los precios descienden las sociedades de tasación consultadas, que afirman no haber registrado todavía descensos en la valoración de los pisos. El director de Mercados de Sociedad de Tasación, César Hernández, sostiene que sólo "en algunos casos" las viviendas usadas "pueden experimentar algunas caídas" porque "se habían llegado a poner a la venta a precios de obra nueva". Sin embargo, a su juicio no es fácil que se produzcan más descensos. "Procesamos información que nos pasan, datos que hemos capturado del mercado, y no se refleja tal caída", añade.

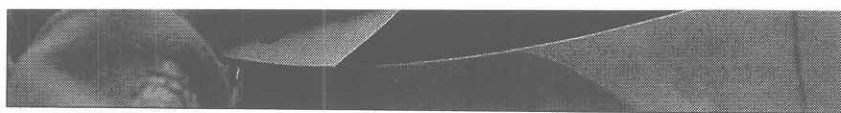
Otro tasador consultado tampoco tiene constancia de que se valore a la baja. Éste afirma que si se tiene más cuidado en los precios que se avanzan y que se ve que los tiempos de venta son mayores y que el optimismo menor, puesto que todo el mundo sabe que su propiedad no subirá como la espuma. No obstante, agrega, ello no se traduce en un coeficiente de bajada. "No creo que sea posible. Hay pisos que han subido poco, otros que están igual y otros que han bajado un poco. En cada caso hay que calcularlo igual que antes, analizando, comparando...", asegura.

Pero García Montalvo insiste en que son los precios de transacción, y no los de tasación —que también usa el Ministerio de

Los intermediarios aseguran que sólo venden una cuarta parte de los pisos que les compraban hace dos años

Vivienda—, los que hay que analizar. "Las tasaciones siempre se hacen en comparación con otras fincas de alrededor, lo que supone un cierto tiempo de adaptación a lo que sucede en el mercado. Por otra parte, muchos han pedido una hipoteca y les han tasado su piso más alto para que ese 80% que les dará el banco cuando más. Y eso que es irreal

de la transacción, lo que se acaba pagando", sostiene el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo. Y para él, que afirma que el precio de los pisos puede ser



Carteles que publicitan pisos en venta en el parabrisas de un coche del barrio barcelonés de Gràcia.

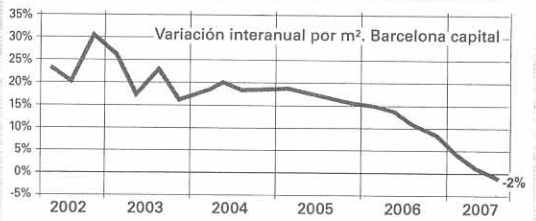
JOAN SÁNCHEZ

La mayoría de los informes admiten que, descontada la inflación, los precios de los pisos están bajando en la capital catalana

"muy volátil", si los API afirman que los precios bajan el 10%, "es que en realidad lo hace bastante más".

Según los agentes de la propiedad, en el último año los precios ya han bajado en Sants-Montjuïc (-2%), Gràcia (-4%), Horta-Guinardó (-6%) Les Corts (-7%) y Sant Andreu (-9%). Y algunos de ellos encadenan ya cuatro trimestres de caídas consecutivas. Otro estudio, elaborado por IESE y Fotocasa.es, señala que Barcelona es la séptima ciudad española donde más baja el valor de los pisos, el 4,1%. El mayor descenso se detecta en Girona, con el 10,1%. "En toda España el valor de los pisos ha caído el 1,6%, si bien por provincias es bastante dispar. La tendencia de moderación se viene observando

Evolución del precio de la vivienda en Barcelona



Fuente: Idealista.com

EL PAÍS

desde abril, aunque en el caso de Barcelona en ese mes empezaron a decrecer los precios", afirma el director de Fotocasa.es, Miguel Ángel Alemany.

En cuanto a la obra nueva, la Generalitat había advertido un descenso cercano al 1% en 2006. Foro Consultores señala un incremento del 2%, inferior también a la inflación. Y además, ha detectado la salida del doble de obra nueva en la capital catalana que el año pasado, lo cual atribuye a varios motivos. Uno de ellos, el alargamiento de los plazos de venta. "Cuando íbamos a las promociones otros años, llegábamos

y ya se había vendido todo. Este año no ha sido así", aseguran desde la consultora.

Aguilera opina que "al menos habrá un trimestre más de bajada", tanto en obra nueva como en usada. Y ello también se debe, argumenta, a que los propietarios han entrado en una espiral en la que se toma como referencia el precio del vecino para fijar el de su casa. Quien más, quien menos ahora debe bajar el precio. Según Idealista.com, lo han hecho un tercio de los pisos de la capital catalana.

Es el caso de Hugo R., que desde enero hasta este mes ha reba-

jado el precio de su vivienda de Sant Martí en más de 60.000 euros. "Lo saqué a la venta por 330.500 euros, luego lo rebajé a 300.000 euros. Volví a hacerlo más tarde, en mayo, cuando lo puse a 282.000 euros. Entonces encontré un comprador, pero su banco le aconsejó que no lo hiciera, que esperara porque lo encontraría más barato. Ahora ya me conformo con que me paguen entre 260.000 y 270.000 euros", afirma Hugo.

El consejo que dan expertos como Gonzalo Bernardos, economista de la Universidad de Barcelona, es esperar e ir mirando con tranquilidad. Coincide con él Aguilera, quien opina que en los próximos meses "seguirá produciéndose un reajuste", puesto que las subidas de los últimos años "eran anómalas", y volverá a ser "buen momento para comprar".

No todo el mundo comparte esta opinión. Varios promotores inmobiliarios siguen insistiendo en que los precios no pueden bajar, o al menos ellos no van a hacerlo. "Cuando se inició la crisis inmobiliaria estadounidense, los promotores empezaron a regalar coches, aparcamientos... Aquí

que los tiempos de venta son mayores y que el optimismo menor, puesto que todo el mundo sabe que su propiedad no subirá como la espuma. No obstante, agrega, ello no se traduce en un coeficiente de bajada. "No creo que sea posible. Hay pisos que han subido poco, otros que están igual y otros que han bajado un poco. En cada caso hay que calcularlo igual que antes, analizando, comparando...", asegura.

Pero García Montalvo insiste en que son los precios de transacción, y no los de tasación —que también usa el Ministerio de

Los intermediarios aseguran que sólo venden una cuarta parte de los pisos que les compraban hace dos años

Vivienda—, los que hay que analizar. "Las tasaciones siempre se hacen en comparación con otras fincas de alrededor, lo que supone un cierto tiempo de adaptación a lo que sucede en el mercado. Por otra parte, muchos han pedido una hipoteca y les han tasado su piso más alto para que ese 80% que les dará el banco cunda más. Y eso, que es irreal, lo reflejan las estadísticas", remacha.

Gonzalo Bernardos, autor del 'informe Forcadell': "Tonto el último en bajar precios"

El informe 2007 de la consultora inmobiliaria Forcadell es tan demoledor que, tras siete presentaciones públicas en los últimos cinco años, esta vez no se presentó a la prensa. Pero sí se dio a conocer a puerta cerrada ante la plana mayor del sector inmobiliario catalán. Fue el pasado miércoles 26 de septiembre, en el hotel Fira Palace de Barcelona, ante 400 responsables de inmobiliarias y promotoras catalanas. El experto en la materia y autor del informe, Gonzalo Bernardos, resumió el estudio en las siguientes palabras: "Tonto el último que baje precios".

Bernardos, que lleva tiempo advirtiendo de que hay un enorme exceso de oferta inmobiliaria de obra nueva, aconsejó a los profesionales que prioricen "la rapidez de ventas so-

bre el margen de beneficio". Es decir, repitió, que no esperen y que bajen los precios de sus productos. La razón: si este año los compradores pueden pagar menos que el año pasado, en 2008 todavía podrán pagar menos.

En opinión de Bernardos, las causas de la reducción de la demanda son el precio de los pisos y el exceso de oferta. Concretamente, cifra el sobrante en Cataluña entre 150.000 y 170.000 viviendas. "Hay numerosas localidades que, aunque no construyeran nada en un futuro próximo, tardarían entre 5 y 10 años en absorber la oferta prevista de acuerdo con las licencias concedidas", aseguró, y citó el caso de Les Borges Blanques, que tiene 6.000 habitantes y 700 pisos nuevos previstos. Si la cifra de ventas en un año bueno corresponde al 1%

de la población, las cifras cantan, dice. El pesimismo del experto no había hecho más que empezar, para pasmo del auditorio. Bernardos augura, basándose en un rosario de datos, que la situación global de la economía española "empezará en 2008". Total, "en materia de promoción de vivienda libre en los próximos años, hasta 2010, no hay nada que hacer". La solución que aconseja a los promotores es que "pierdan el miedo" y se marchen al extranjero. Pero no a los países del Este, "más peligrosos de lo que a simple vista parece", sino a Alemania y Portugal, "los mejores países para invertir en la actualidad".

El informe Forcadell suscitó una treintena de preguntas por parte de los asistentes. Y las respuestas no fueron más alentadoras que la

presentación. Por ejemplo, al interrogante de si los bancos salvarán el sector, la respuesta fue la siguiente: "No. Las entidades financieras bastante trabajo tendrán en salvarse ellas mismas". Bernardos vaticinó que algunas cajas y bancos medianos "pueden entrar en pérdidas ordinarias en 2008 debido al aumento de la morosidad de promotores y particulares".

Y más: la crisis de las hipotecas de alto riesgo llegará "claramente" a España en 2008, porque subirá el paro, bajará el precio de la vivienda y será "difícil desprenderse a buen precio de un activo anteriormente adquirido". Bernardos previó incluso que se producirá una "intervención oculta del Banco de España para que no cunda el pánico".