



DESACELERACIÓN DE LA CAÍDA/ LOS PISOS SE DEPRECIARÁN TAMBIÉN ESTE AÑO, SEGÚN LOS EXPERTOS, QUE DISCREPAN CON RESPECTO A 2015.

Los precios seguirán bajando en 2014

ANÁLISIS

por J. M. L.

Los analistas inmobiliarios tiene muy clara una cosa: que depende. El topicazo gallego sí se hace cierto en el irregular y a veces árido ámbito inmobiliario español. Depende de la tipología de la vivienda. Depende muy mucho de la localización. Depende del *stock* de la zona. Y depende, sobre todo, del crédito. ¿Y qué depende? Casi todo: el precio, las ventas, la construcción de nuevos edificios...

Pero para eso inventaron las medias. Y ahí sí se sienten más cómodos los expertos. El precio promedio seguirá bajando, opina la mayoría. Las ventas crecerán levemente, crecen casi todos. El crédito aumentará un poco, prevén. Y así sucesivamente.

En términos generales, o sea hablando de promedios, el consenso es que la depreciación va a continuar. Así lo opina, en primer lugar, la agencia de calificación crediticia Standard & Poor's, que vaticina una caída media del valor de la vivienda española del 2% en 2014 y un estancamiento en 2015. Su competidora Fitch se ha limitado a asegurar que la depreciación se producirá tanto en 2014 como en 2015, al que sitúa como último año del ajuste.

Hay que recordar que, desde mediados de 2007, cuando se comienza a pinchar la burbuja inmobiliaria, los pisos se han abaratado ya un 40%, según los datos de la principal tasadora del país, Tinsa.

Los principales analistas del sector también son prudentes. Julio Gil, director de la consultora inmobiliaria Horizonte, asegura que "con carácter general, los precios van a seguir en descenso. Bien es cierto que de una forma mucho más moderada que hasta ahora". Y la venta de viviendas, ¿repuntará? "En el conjunto global es posible que haya un comportamiento mejor, por el componente estacional del año anterior". ¿Y si se desestacionalizan los datos e incluso se excluyen las operaciones de las entidades financieras?

"También pudiera ser que se produjera un ligero aumento, pero leve", afirma Gil.

Otros expertos, como José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, y José Luis Ruiz Bartolomé, consultor y autor del libro *Adiós, ladrillo, adiós*, coinciden con Gil: la temporada de rebajas no ha acabado en el sector inmobiliario, pero serán mucho más "suaves".

El presidente de la patronal APCE, José Manuel Galindo, acota que "allí donde hay escasez de oferta los precios pueden llegar a subir". Pero, eso sí, no hay que tener prisa".

Julio Rodríguez, expresidente del Banco Hipotecario, da otra clave: "La banca sí da financiación para las viviendas de su balance, incluso por el 100% del valor, pero a costa de no bajar tanto el precio de venta". Así que aún hay recorrido a la baja.

Y eso que en los dos primeros meses del año el valor de los pisos ha subido. Según los datos de los notarios, en enero el precio medio

del metro cuadrado de vivienda libre subió un 8,9%, hasta los 1.294 euros. Y en febrero, un 0,6%. Pero son sólo dos cifras puntuales, producto de una *distorsión* estadística: que en enero y febrero de 2013 no se ven-

dieron apenas inmuebles, ya que los compradores adelantaron sus adquisiciones a los últimos meses de 2012, por el fin de la deducción fiscal por compra de la vivienda habitual. "Son datos bastante volátiles", advierte Gil.

En todo caso, como apunta este analista, "desde mediados de 2013 se han producido cambios positivos para el sector, porque ha aumentado la confianza de los compradores y han aparecido inversores dispuestos a comprar. La vivienda tiene cierto atractivo, cosa que hace un año era impensable".

Dicho esto, es el momento de la pregunta del millón: ¿es hora de comprar vivienda? En las zonas sin *stock*, sí puede serlo si se consigue financiación. Para los ahorradores y para los fondos oportunistas, también. Para el grueso de la población, en términos generales, no. Pero ese momento está más cerca. O menos lejos.

Las rebajas no han acabado en el sector inmobiliario, pero los descuentos serán más "suaves"