



LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS/ LOS ANALISTAS OPINAN QUE EL PRECIO DE LA VIVIENDA AÚN TIENE RECORRIDO A LA BAJA. Y NO SÓLO ESO, SINO QUE EL AJUSTE "SE PASARÁ DE FRENADA".

¿Estamos cerca de tocar suelo?

ANÁLISIS

por J. M. L.

Ésa es la pregunta del millón en el sector inmobiliario: ¿está el precio de la vivienda cerca de tocar suelo? Y la respuesta de los expertos es... Que no. Ahora vienen el matiz y los porqués. El matiz es el de siempre en el mercado residencial: todo depende de la zona en la que se quiera adquirir la vivienda. En algunas localizaciones de Madrid el *stock* tiende a cero, por lo que el precio tiene menos recorrido a la baja. Y en Baleares y Canarias, por poner otro ejemplo, el precio ya sube.

Y luego están los porqués del pesimismo de los analistas. Para empezar, la foto macroeconómica de España no invita a comprar (paro, sequía crediticia, retirada de los incentivos fiscales, expectativas de mayores rebajas), con

lo cual a los vendedores no les queda otra que acentuar las rebajas.

Además, aunque el precio de la vivienda ya ha retrocedido una década, aún no se corresponde con los niveles que marcan la estabilización; esto es, entre 4 y 5 veces la renta bruta disponible anual de los hogares (actualmente, esta ratio se sitúa en 5,7). Así que, tomando esto "aún quedaría por bajar un 29%", apunta José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra, quien añade: "Pero lo lógico es que la depreciación se pase de frenada y la ratio se sitúe por debajo de cuatro años de ren-

Los analistas ven "lógico" que la depreciación prosiga y los precios caigan incluso un 30% más

ta familiar". Es decir, la caída sería de más del 30%.

La OCDE, sin embargo, toma como referente la renta media o la rentabilidad del alquiler, por lo cual estima que queda *sólo* una caída de precios del 11,5% al 15% adicional, algo que no comparte ninguno de los expertos consultados.

Ángel Serrano, director general de Negocio de Aguirre Newman, apunta que "la corrección debería continuar hasta que el precio de la vivienda equivalga a unas 4,5 veces la renta bruta disponible". Y añade: "A corto plazo la tendencia es a la baja, pero el mercado está muy fragmentado, ya que muchas regiones están cerca de tocar suelo".

Raúl García director de desarrollo de Negocio de Tinsa, agrega: "Se está moderando la tendencia a la baja, pero a los precios de la vivienda les queda recorrido a la baja".