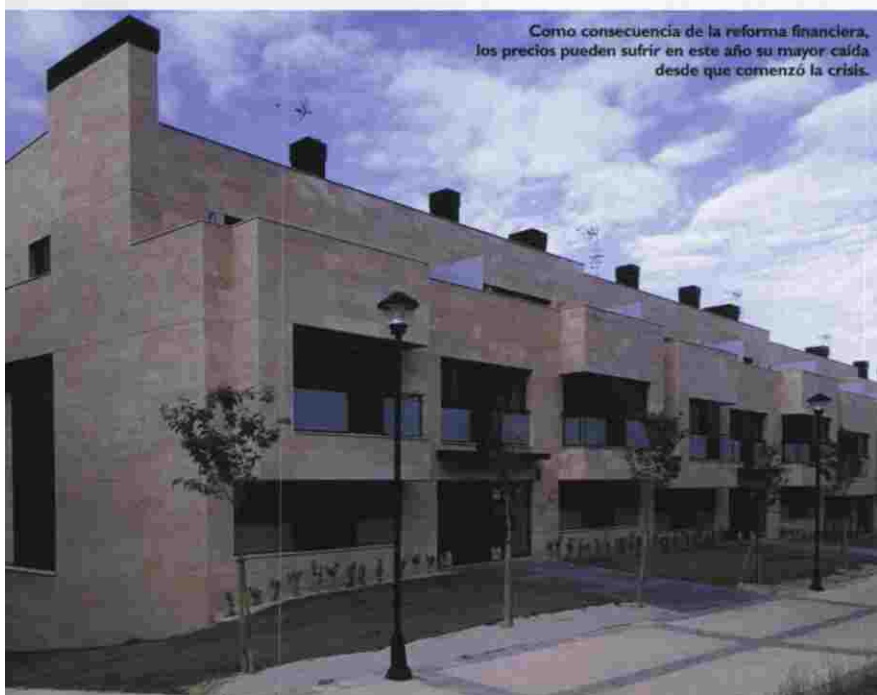




## LOS PISOS CUESTAN LA MITAD QUE HACE SEIS AÑOS PERO NO SE VENDEN

Desde que alcanzaron su punto más alto en el año 2006, los precios de los pisos se han desplomado un 41,7% de media y un 44,99% en Madrid. Sin embargo, la sustanciosa reducción de los precios no consigue estimular la demanda. Las hipotecas siguen cayendo mes a mes, y no se percibe mejoría alguna en el mercado en cuanto al volumen de operaciones de compraventa realizadas.



Como consecuencia de la reforma financiera, los precios pueden sufrir en este año su mayor caída desde que comenzó la crisis.

De hecho, los precios han bajado en lo que llevamos de año y todos los datos apuntan a que el ejercicio del año en curso se cerrará con una caída aún más fuerte que la de 2011. El profesor García Montalvo ha destacado que el estudio se basa en datos de precios de compraventa reales, mientras que los informes que elaboran otros organismos como el **Ministerio de Fomento**, utilizan como referencia el precio de tasación, que no se corresponde con el precio real de las viviendas.

### MERCADO INACTIVO CON PRECIOS A LA BAJA

En relación al tema de la evolución a la baja de los precios de la vivienda en el futuro inmediato, la agencia *Bloomberg* vaticinaba hace unos días que podrían sufrir en 2012, como consecuencia de la reforma financiera, su mayor caída desde que comenzó la crisis, lo que podría provocar que una de cada cuatro hipotecas superara el valor de mercado de la vivienda. Por su parte, para la consultora inmobiliaria **R. R. de Acuña & Asociados**, los precios podrían caer entre un 12% y un 14% este año. En caso de confirmarse, esta bajada de los precios sería la mayor desde que el Instituto Nacional de Estadística (INE) comenzó con su nueva estadística de vivienda. Según **Fernando Rodríguez de Acuña**, "va a haber caídas más serias de precios este año debido al decreto del Gobierno". La reforma financiera, que obliga a la banca a provisionar en cantidades mayores al tener que actualizar el valor de los inmuebles en cartera, puede provocar que se vean obligados a vender activos muy baratos. "Los bancos están ahora preparados para incurrir en grandes pérdidas por el sector inmobiliario", señala.

Según el último informe de **Tecnocasa**, elaborado en colaboración con la Escuela Superior de Comercio Internacional de la Universidad Pompeu Fabra, desde el pico máximo que el precio de la vivienda alcanzó en 2006 y que situó el listón por encima de los 3.500 euros/m<sup>2</sup>, hasta ahora que está en 2.032 euros/m<sup>2</sup>, los precios han sufrido un bajón de un 41,76%. Aunque los resultados nunca son coincidentes entre unas fuentes y otras, conclusiones similares obtiene **Tinsa** en su índice IMIE del mes de abril, elaborado con la información de más de 200.000 valoraciones de vivienda.

A juicio del coordinador del informe de Tecnocasa, el catedrático de Economía de la UPF, **José García Montalvo**, la caída de precios todavía no ha tocado fondo y nada hace pensar que

vaya a variar de tendencia a corto plazo, dada la situación económica en la que nos encontramos y las dificultades que persisten para que fluya el crédito. En

### En el primer trimestre se registró una caída interanual del número de interesados en comprar una vivienda del 13,3%

2005, las entidades financieras concedían un 40% de las hipotecas que se firmaban a clientes con contratos laborales temporales. En la actualidad, el porcentaje ha descendido hasta el 8,9%. Las cuotas eran hace cinco años de 976 euros mientras que ahora son de 528.



Un dato que puede resultar significativo en relación al comportamiento previsible que vayan a tener los precios en los próximos meses es que una semana después de la reforma financiera, más de 10.000 propietarios con su vivienda en venta en *Idealista.com* rebajaron sus precios, lo que supone un 30% más que la media semanal del mes anterior.

Pero estos colapsos en los precios no parecen suficientes para estimular la demanda, ya que el número de personas interesadas en comprar una vivienda en el primer trimestre de 2012 ha disminuido un 13,33% respecto al mismo período de 2011. La caída del precio de la vivienda y la decisión de los bancos de limitar el riesgo de las hipotecas que conceden, ha provocado también que el importe de la hipoteca media haya descendido desde 2006 en un 36,3%, hasta situarse en el segundo semestre de 2011 en unos 12.000 euros por debajo del importe medio de una hipoteca a principios de 2004.

### A finales de año, el precio del 25% de las viviendas que garantizan el pago de las hipotecas estará por debajo de su valor

En el último año el importe medio de una hipoteca ha descendido en España un 17,93%, variación que se eleva hasta el 25,92% en la ciudad de Valencia y hasta el 20,11% en Barcelona. Estos meses, el INE está registrando desplomes continuados en el volumen del crédito hipotecario, que alcanza los descensos más importantes desde que en 2004 comenzaron a realizarse las estadísticas. El importe medio de los préstamos roza los 100.000 euros, cuando en 2007 superaba los 150.000.

Según la agencia de calificación **Standard & Poor's**, aproximadamente un 20% de las hipotecas están por encima del precio de las viviendas respectivas y el porcentaje, si los precios de las viviendas continúan cayendo, podría llegar a alcanzar este año el 25%, frente al 8% que suponía en 2010. La agencia ha

analizado alrededor de 800.000 hipotecas, de las cuales dos tercios fueron concedidas entre 2006 y 2008, aunque se incluyen créditos desde el año 2000.

El mercado hipotecario tampoco anda muy boyante: en enero, el número de hipotecas nuevas cayó un 41% frente al año anterior, siendo la vigésimo primera caída consecutiva. Las consecuencias de la crisis en el mercado financiero han provocado también una tendencia muy marcada a conceder hipotecas de menor duración. En 2009 las que se concertaban a 40 años suponían un 45% del total, mientras que en la actualidad sólo llegan al 23%.

### ESPERANDO LOS CAMBIOS DEL IRS

Con toda seguridad, los cálculos hipotecarios van a sufrir un vuelco importante con el nuevo índice al que los bancos podrán referenciar a partir de ahora las hipotecas. Se trata del **IRS** (Interest Rate Swap), una especie de 'Euribor a cinco años', que el Banco de España ha puesto en la rampa de lanzamiento. Un indicador teóricamente más estable y fiable que el Euribor y que, con el tiempo, es posible que acabe por sustituirlo.

El IRS se publica diariamente en Bloomberg y se calcula como una media del mercado de futuros —un tipo de

derivado financiero— sobre la evolución de los tipos de interés a cinco años. Queda en el aire la duda de si la sustitución del índice favorecerá a los consumidores. Según la Asociación de Usuarios, Cajas y Seguros (ADICAE), aunque la banca promociona el IRS como un indicador más estable que el Euribor, en realidad se trata de un indicador más volátil y más caro, con el agravante de que se revisa cada cinco años. Así, el IRS alcanzó un valor medio en marzo del 1,59%, mientras que el Euribor se quedó en el 1,49%.

### Los bancos serán los que decidirán si cambiar el Euribor por el IRS como índice de referencia hipotecaria

En las hipotecas de nueva constitución, la decisión de cambiar el Euribor por el nuevo índice recaerá en las entidades financieras. Los bancos mantendrán la posibilidad de seguir usando cualquiera de los índices aún vigentes, Euribor, IRPH entidades o IRS aunque, teniendo en cuenta que fueron los bancos los que solicitaron un índice más sólido, es más probable que empiecen a aplicar el IRS. ♦

Con la entrada en vigor de la Orden de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios aparece el IRS, el índice que competirá con el Euribor.

