



¿Hasta cuándo seguirá bajando el precio de la vivienda?

LA CAÍDA DEL COSTE DE LOS PISOS SE ACUSARÁ MÁS EN LAS ZONAS CON SOBREFERTA MIENTRAS QUE EL MERCADO SE ACERCA A COTAS PREVIAS AL 'BOOM' INMOBILIARIO

M. BELVER / B. MUÑOZ

La ministra de Economía, Elena Salgado, dijo hace unos días que no tiene «ni idea de hasta cuándo seguirá bajando la vivienda». No es la única, desde luego, a la que le inquieta la respuesta a este interrogante. Todos los expertos consultados están de acuerdo en que el precio ha caído e incluso muchos se atreven a pronosticar que seguirá haciéndolo.

JOSÉ MANUEL GALINDO

Presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España



«Los promotores ya hemos bajado el precio un 20%, por lo que ya hemos hecho nuestros deberes», ha reiterado en múltiples foros

el representante de las empresas inmobiliarias. A su juicio, ese 20% «es lo máximo a lo que se puede llegar, ya que más allá no se podrían cubrir los créditos al promotor». Para Galindo, aunque «se dan condiciones objetivamente buenas» para la compra, éstas sólo pueden materializarse si hay financiación.

J. L. ESTEVAS-GUILMAÍN

Presidente de la compañía de valoración Sociedad de Tasación



«La vivienda es un activo de necesidad social, pero estamos en una economía de mercado: el precio se determina en función de la oferta y la

demanda. Y la demanda en estos momentos está parada. Para que alguien se decida a comprar tiene que tener renta disponible y financiación adecuada, dos circunstancias que en estos momentos no se dan. Y la crisis inmobiliaria no se solucionará mientras no se recupere la economía en general. Por ahora, los precios van a seguir bajando».

Los promotores creen que «ya han hecho los deberes» bajando los pisos nuevos un 20%. Mientras, el presidente de los agentes de la propiedad inmobiliaria no tiene duda de que éste es el momento de iniciar la compra.

En el colectivo de los arquitectos la conclusión es que, efectivamente, donde más bajan los precios es donde existe una sobreoferta y, también, que adecuar el coste de los

SANTIAGO BAENA

Presidente de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria



«Las estadísticas recogen ahora cuestiones que nosotros habíamos descontado hace tiempo. En febrero de 2009 la vivienda de segunda mano ya

había bajado un 40% en comparación con los precios de venta anteriores al inicio de la crisis inmobiliaria, en septiembre de 2007. Hay vendedores particulares que ya no van a bajar más y que si no venden derivarán sus casas a otros mercados, como el alquiler. Éste es el momento de los compradores si se recupera la confianza y el crédito».

JULIO GIL

Codirector del Máster de Empresas Inmobiliarias de la UNED



«El comportamiento de los precios dependerá de la evolución de los parámetros de demanda, de la sobreoferta, del nivel de esfuerzo

familiar y de las subidas acumuladas en los años anteriores. Todo parece indicar que el precio medio de las viviendas seguirá a la baja, pero esto no quiere decir que, a día de hoy, no existan grandes oportunidades de compra en el mercado. La tendencia es que las bajadas de precio en las casas nuevas converjan con las de las usadas».

pisos a la realidad es saludable para el mercado.

El segmento de la vivienda protegida es una de las claves del futuro del sector. Vincularla a la libre parece una receta interesante para uno de los analistas consultados. En suma, si se apoya el desarrollo de las viviendas libres, las protegidas seguirán el mismo camino.

Tener renta disponible y financiación adecuada, cuestiones que

CARLOS HDEZ. PEZZI

Presidente del Consejo Superior de Arquitectos de España



«El de los precios es un campo muy heterogéneo: no es lo mismo la vivienda nueva que la segunda residencia. Las bajadas se dan con

mayor fuerza en zonas como la Costa del Sol y otros lugares donde hay sobreoferta. Si se puede decir que la sobrevaloración existente en precios que hubo en su momento es lo que ahora han caído: entre un 25% y un 30%. Es importante que el precio se esté poniendo en su sitio porque es una condición de saludabilidad del mercado».

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

Profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra (UPF)



«Es imposible predecir cuándo dejarán de bajar los precios. Si la banca sigue acumulando viviendas y mantiene una política de descuentos

agresiva para liquidar el stock es probable que caigan más rápido que en el pasado y el ajuste oferta-demanda se acelere. Si la ratio del precio de la vivienda sobre la renta disponible familiar, o la rentabilidad del alquiler, tienen que volver a los niveles anteriores a la burbuja sería necesario que los precios cayeran del orden del 40-45%».

«ahora no se dan», son vitales para que la demanda se interese por la oferta. También se hace hincapié entre los expertos en que la tendencia es que las bajadas en las casas nuevas converjan con las usadas.

El más agresivo de los encuestados afirma que el precio debe caer entre un 40% y un 45% y entre los consumidores recuerdan que tener dinero en mano ayuda a rebajar los precios.

ANTONIO PORTILLO

Profesor de VPO del Instituto de Práctica Empresarial (IPE)



«El precio de la vivienda de protección oficial (VPO) ni va a bajar ni debe hacerlo. El gran problema de la vivienda protegida en España

es el desequilibrio entre ésta y la libre. Hay que vincularlas. Los planes de vivienda obligan a la reserva de entre el 30% y el 70% del suelo, según las comunidades autónomas, para VPO. Si el promotor no puede dar salida a sus viviendas libres, difícilmente se va a comprometer a la edificación de VPO, porque éstas viven de las primeras».

GUSTAVO SAMAYOA

Sº general de la Federación de Usuarios-Consumidores Independientes



«En cuanto a caída de precios, se puede decir que todavía estamos empezando. Se dice que en vivienda nueva están bajando

en torno a un 30%, pero una cosa es la obra a estrenar y otra la segunda mano, que se suele ver arrastrada por la primera. Ahora hay una gran bolsa de casas recién terminadas que los propietarios venden aunque sólo ganen la tercera parte. El que compra con dinero en mano tiene mucho ganado: puede conseguir más rebajas».