

TEMA DE LA SEMANA ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2009

# ¿Cómo terminará este año la vivienda?

Se acerca la hora de hacer balance. El sector ha experimentado cambios profundos, pero lo que para unos ha sido un calvario, otros lo han visto como una oportunidad

**ALICIA ARAGÓN**

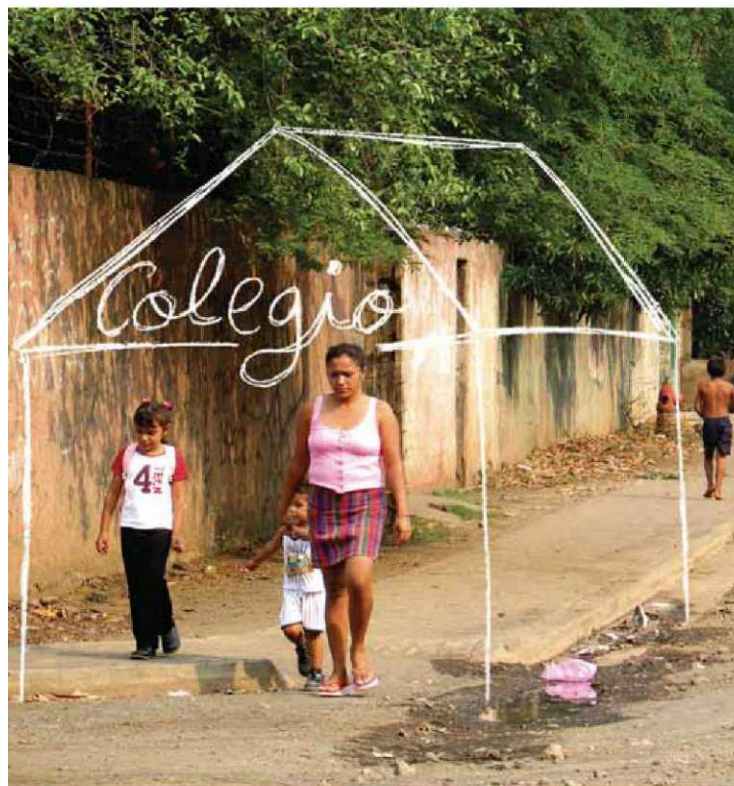
El gran ajuste ya se ha producido y no se esperan nuevas caídas de peso. "Los precios están cerca del suelo", afirma Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE). La caída libre pasó y durante el 2010 el mercado iniciará la estabilización. Desde pisos.com, Manuel Gandarias, director del Gabinete de Estudios, cifra en un 10% la bajada acumulada desde enero, aunque con matices: "en algunos casos se han mantenido los precios, e incluso hemos vis-



Con el final del año se acerca el momento de hacer balance.

to repuntes al alza, pero en el extremo opuesto hemos visto bajadas de hasta el 60%". José García Montalvo, de la

Universitat Pompeu Fabra, indica que el ajuste ha sido más fuerte con las cantidades que con los precios.



**TIENEN DERECHO A LA EDUCACIÓN.**

En **Entreculturas** trabajamos por el derecho a la educación de todas las personas, para que los más desfavorecidos tengan una educación de calidad. **Colabora con nosotros**, porque la educación es la herramienta más poderosa para acabar con la pobreza.

**Entreculturas.**



ONG Jesuita

902 444 844

**EDUCAR ES DAR OPORTUNIDADES**

Colabora. Santander Central Hispano 0049 0001 54 2210040401. BBVA 0182 5906 86 0010008001. [www.entreculturas.org](http://www.entreculturas.org)

## PROPIETARIOS DEL MAÑANA

Que te denieguen una hipoteca, tampoco es el fin del mundo. Más allá de la compra "pura y dura", existen fórmulas intermedias. "El comprador podría persuadir al vendedor para que le alquile la vivienda con una opción de compra", sugiere Javier Muñoz, de iAbogado. Lo importante es que "la renta y el precio futuro se establezcan expresamente en el contrato".



## MUCHA OFERTA PARA ELEGIR

Posponer la decisión de compra en aras de nuevos recortes sería un error en costes de utilidad familiar, según el IEE. Si detectamos una casa cuyas características se corresponden con nuestro interés, quizá sea el momento de aprovechar la coyuntura.

## ¿Quiénes bajarán más los precios?

**1 Particulares.** Muchos vendedores han renunciado a extraer beneficios, conformándose con recuperar lo invertido. Desde pisos.com comentan que "en la mayor parte de la oferta empezaremos a ver cómo los precios se estabilizan".

**2 Promotores.** Desde los principales organismos que los representan se lleva ya unos meses diciendo que no se pueden hacer más recortes. Hay situaciones en las que "no pue-



Las costas de Murcia y Alicante han tenido más bajadas.

## ¿Comprar más barato?

El frenazo en la costa ha sido especialmente sonado. "Las costas de Murcia, Alicante, Valencia y Castellón han sido las que, probablemente, hayan sufrido las bajadas de precio con mayor intensidad", revela Gandarias. En los nuevos desarrollos dentro de las ciudades también se han registrado bajadas vertiginosas: "son zonas

que se han quedado sin recorrido porque el ajuste ha sido más intenso, pero comprar en ellas tiene un riesgo mayor", confirma Izquierdo, que recomienda lugares con menor oferta, como los centros urbanos y primera y segunda corona metropolitana, porque "aguantan mejor la crisis y la estabilización llegará antes".

## ¿Y la hipoteca?

Los tipos de interés están bajo mínimos, lo que podría animar las ventas. Sin embargo, García Montalvo asegura que éste no es un indicador útil a largo plazo, el relevante es "el ratio del precio de la vivienda sobre la renta familiar bruta disponible". En pleno "boom" del sector se situó en 7,7 años, mientras que ahora está en 6,6. "Aún está lejos de la media histórica anterior a la burbuja, en torno a los 4 años".



Ahora hay más descuentos.

den bajar más porque ya están al límite de las subrogaciones hipotecarias", afirma Manuel Gandarias.

**3 Bancos y cajas.** Los descuentos de los inmuebles comercializados por las entidades son muy atractivos porque "tienen mayor margen". Sin embargo, la nueva normativa supondrá un dilema: ¿habrá más rebajas para vender rápido o aceptarán la subida de las provisiones en espera de una recuperación del mercado?