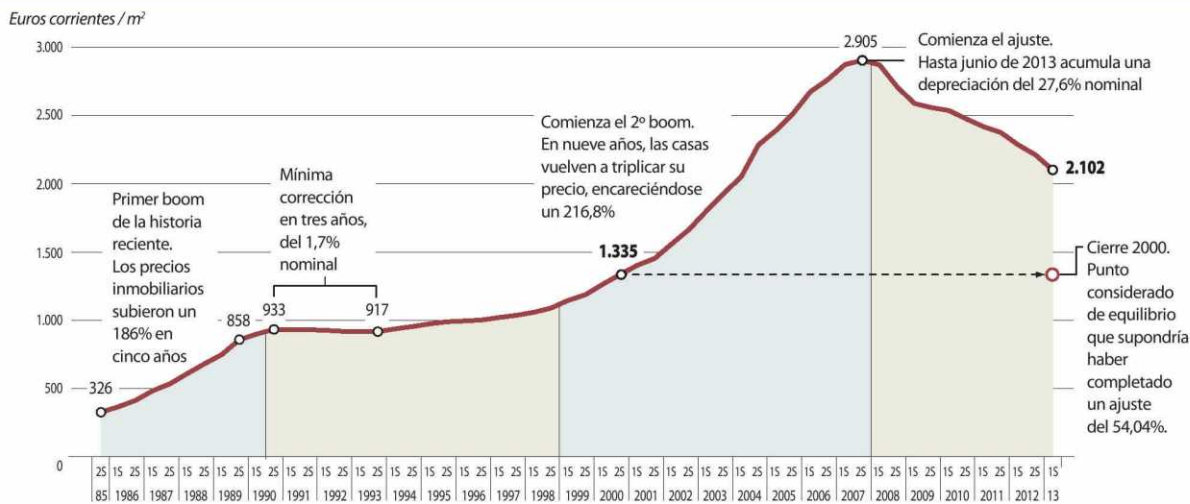




El crac inmobiliario

Historia reciente de la evolución de los precios de la vivienda en España



Fuente: Sociedad de Tasación

Irene de la Torre / Cinco Días

La vivienda se ha abaratado ya un 27% en términos nominales y un 40% real

Los expertos creen que las casas solo han absorbido la mitad del ajuste de precios

Si hay un mercado donde aún resta tiempo para decir que la crisis concluye ese es el inmobiliario. Sea una estadística u otra, todas estiman que las casas acumulan ya un ajuste de precios de más del 27% nominal y casi un 40% real (descontada la inflación) desde máximos. Los expertos calculan que para retornar al equilibrio debe producirse un abaratamiento nominal adicional del 25%.

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO *Madrid*

Es una buena noticia que los precios de la vivienda continúen bajando? Cada vez más voces dicen que sí y los más osados añaden: "Y cuánto más rápido y fuerte lo hagan, mejor". El último en hacerlo ha sido el director general de Sociedad de Tasación, Juan Fernández-Aceytuno, quien aseguró: "Para mí, la buena noticia sería que la vivienda siguiese bajando hasta situarse en niveles de 1999-2000, cuando había equilibrio de precios".

La cuestión sería a qué se le llama equilibrio de precios. Los analistas aseguran que más que establecer una fecha, como el año 2000 (y por qué no 2001 o 1998), hay que fijarse en cómo estaba el mercado en cada momento. En este sentido, una de las variables que mejor define en los países desarrollados el grado de equilibrio del sector inmobiliario es el esfuerzo que realizan los hogares para adquirir una vivienda tipo. Tal y como



recuerda el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo, se mide de dos formas. O bien teniendo en cuenta qué porcentaje de renta se destina mes a mes al pago de la hipoteca o bien, y esta segunda es la preferida, la relación entre el precio de la casa y la renta disponible del hogar, medida en número de años.

Sector local

Está reconocido a nivel mundial que una ratio razonable entre esas dos variables es 3,8 años o 4, o lo que es lo mismo: que el precio de una casa equivalga a cuatro años completos de renta del hogar que la adquiere. Según los datos que publica el Banco de España, desde 1995, primera cifra disponible, el mercado español de la vivienda estuvo en esos niveles de equilibrio hasta que comenzó a repuntar a partir de 2002, llegando a rozar los ocho años a finales de 2007, "algo completamente insostenible", reconoce García Montalvo. Este analista considera que hasta que no se retorne a esos niveles no podrá hablarse de equilibrio y debería hacerse lo antes posible: "Los precios cayeron en EE UU un 30% en un año y hace seis meses que han vuelto a ese nivel de equilibrio de los cuatro años".

Tomando la serie de precios medios de la vivienda más antigua que existe, que es la de Sociedad de Tasación y se remonta a 1985 (la de Fomento data de 1987), desde finales de los noventa hasta 2007 los pisos se revalorizaron un 216,8% nominal, lo que significa que su precio se triplicó en dicho periodo. Para volver a los registros que tenían a finales de 2000 deberían abaratarse un 54% nominal: pasar a costar algo menos de la mitad de lo que llegaron a valer en el momento álgido del boom. Como hasta ahora acumulan una depreciación del 27,6% (siempre en términos corrientes), restaría una corrección equivalente, de al menos un 25%-26% adicional, hasta completar el ajuste. Aunque se hagan estos cálculos con la estadística de Fomento, los resultados son prácticamente idénticos.

"Hace 13 años, los precios de la vivienda eran razonables y estaban equilibrados. Volver a esos niveles permitiría que se cerrasen más operaciones, lo que haría, a su vez, que la economía se moviese y se generase empleo inducido", insiste Fernández-Aceytuno.

Sin embargo, existen expertos que advierten que dado el carácter local del sector, "donde la oferta se está agotando y existe demanda, los precios cada vez disminuyen menos", explica Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores. Por ello, desde esta empresa discrepan de esos vaticinios y constatan que en la costa y en las zonas *prime* de las grandes urbes ya se registran incrementos de las visitas y crece el interés de los fondos e inversores privados.

EL ANTERIOR BOOM

● No son comparables las cifras de los dos últimos boom inmobiliarios registrados en España, ya que la economía de finales de los 80 distaba mucho de la que diez años después logró colarse en el selecto club del euro. No obstante, los analistas recuerdan que ya entonces los precios se redujeron, lo que prueba que no es cierto que "la vivienda no baja nunca".

QUÉ OCURRE EN OTROS PAÍSES

IRLANDA

El precio de la vivienda en la República de Irlanda ha caído un 51% desde el estallido de la burbuja inmobiliaria a principios de 2007, según las últimas cifras de la Oficina Central de Estadísticas. Se trata de uno de los países donde se ha vivido un proceso muy parecido al boom español, aunque los datos evidencian que allí el ajuste ha sido más acelerado, frente a lo ocurrido en España, donde las caídas más significativas se han concentrado en los dos últimos ejercicios. Ahora, el sector irlandés tiende a la estabilización, ya que entre los meses de febrero de 2012 y de 2013, la depreciación de las casas ya es de solo el 2,6% de promedio.

ESTADOS UNIDOS

Se trata de otro de los mercados con los que se ha tratado de establecer cierto paralelismo con España por la burbuja que registró a principios de la década pasada hasta 2007, cuando estalló la crisis de las hipotecas *subprime*. Son muchas las fuentes que elaboran allí estadísticas de precios, pero el consenso establece que la corrección que sufrieron los precios de las casas desde máximos allí oscila entre el 21% y el 29% de media. A diferencia de España, la suave recuperación económica de la primera potencia mundial ha hecho que los precios de la vivienda estén registrando ya las primeras tasas positivas en siete años.

REINO UNIDO

En Reino Unido, la situación varía mucho por regiones. Según *The Economist*, el ajuste que acumula la vivienda desde máximos es del 11,4%, si bien Gales, Escocia y sobre todo Irlanda del Norte, con un -53%, sobrepasan esa cifra. El mercado recupera lentamente las tasas positivas, muy influido por el tirón de Londres, donde hay quien advierte de otra burbuja en ciernes.