

Las caídas se aceleran

Todo empuja hacia abajo los precios de las casas

Los precios de la vivienda bajan a ritmos forzados para poder encontrar comprador, con permiso del paro, el crédito y los pisos de los bancos. Los expertos aseguran que el ajuste no ha terminado porque la oferta debe adecuarse a las necesidades de una demanda que solo halla obstáculos.

Miriam Calavia - Madrid - 15/12/2011 - 13:36

Todo lo que sube demasiado, termina bajando tarde o temprano: pura física. Dado que la actividad inmobiliaria y los precios de las casas han subido demasiado en los últimos años, necesariamente tienden a bajar al desinflarse la demanda. El número de casas iniciadas, de casas terminadas y de casas vendidas ya ha registrado fuertes descensos en los tres últimos años.

Y si ahora no se vende, hay que reaccionar. Como en cualquier otro negocio, el de **la vivienda está tomando medidas para tratar de reflotar**. En un año catastrófico para el sector inmobiliario como [2011 -el peor de la historia-](#), las **casas se están abaratando a ritmos forzados**. Para los expertos, bajar el precio es prácticamente la **única manera de poder vender** en un momento como el actual. Eso sí, **con permiso de los bancos**, que siguen acumulando activos inmobiliarios en sus balances y apenas financian.

Los datos del INE revelan que en el tercer trimestre los [precios agudizaron su caída al bajar un 7,4% interanual](#). Tras moderarse los descensos en 2010, gracias fundamentalmente al efecto llamada del fin de la desgravación fiscal para las rentas superiores a 24.000 euros, **la corrección ha vuelto a acelerarse en 2011** y casi regresa a niveles del segundo trimestre de 2009, cuando los precios tocaron fondo al hundirse un 7,7%. Desde los máximos de 2007, [la bajada acumulada de precios alcanza ya el 25%, según Tinsa](#).

El ajuste continúa irremediablemente por el agravamiento de la crisis y por una demanda que únicamente encuentra piedras en el camino -elevado paro y falta de crédito-. De mantenerse esta tendencia, el cuarto trimestre de este año podría batir récords.

"El precio de la vivienda ha bajado despacio durante la crisis y era lógico pensar que el ajuste se tenía que acelerar, sobre todo después de los **cambios fiscales**", opina José García Montalvo, profesor de economía de la Universidad Pompeu Fabra. "Pasó lo mismo en Estados Unidos con las ayudas fiscales temporales", añade.

Para Rubén Cózar, director de residencial de Foro Consultores, **la oferta y la demanda tienen que encontrarse** y "la fórmula es que baje el precio de las casas". Explica que los particulares "tienen que vender a **lo que el mercado esté dispuesto a pagar**, y ahora el mercado es soberano porque es la demanda la que tiene la sartén por el mango".

De cara al **cuarto trimestre, los analistas prevén caídas de precios similares a los del tercero o incluso mayores**. "No es solo por la necesidad de un ajuste en función de la **renta disponible de las familias**, sino que además el factor renta también está cayendo", señala Montalvo.

Pero además hay un factor determinante: el crédito. "Sin crédito no se pueden mantener precios altos", apunta el profesor. Tampoco recuperar el ritmo de ventas, que están bajo mínimos con únicamente [22.482 operaciones en octubre, una cuarta parte que hace cuatro años](#).

Para Fernando Encinar, jefe de estudios de idealista.com, los datos de precios conocidos hoy "constatan que el final de la caída está aún muy lejos". En su opinión, la razón de que tras más de tres años de caídas los precios en vez de atenuarse vayan a más radica en varios factores económicos, como el elevado paro y las perspectivas negativas de la economía, y también en otros inmobiliarios. "El **aumento de los pisos en manos de los bancos** en el mercado está presionando a la baja al resto de vendedores, que parecen cada vez más convencidos de que si realmente quieren vender su vivienda tienen que bajar el precio".

Las entidades financieras tratan de **soltar lastre inmobiliario** con rebajas de precios y facilidades de financiación para sus casas. Pero siguen acumulando viviendas procedentes de embargos. Según los datos del CGPJ (Consejo general del Poder Judicial), desde 2007 hasta el primer semestre de 2011 se han producido 350.000 ejecuciones hipotecarias.