



La vivienda sufre ahora su mayor caída

- ▶ El descenso de precios se acelera tras la retirada de las ventajas fiscales
- ▶ El valor de las casas acumula una bajada de hasta la mitad desde sus máximos

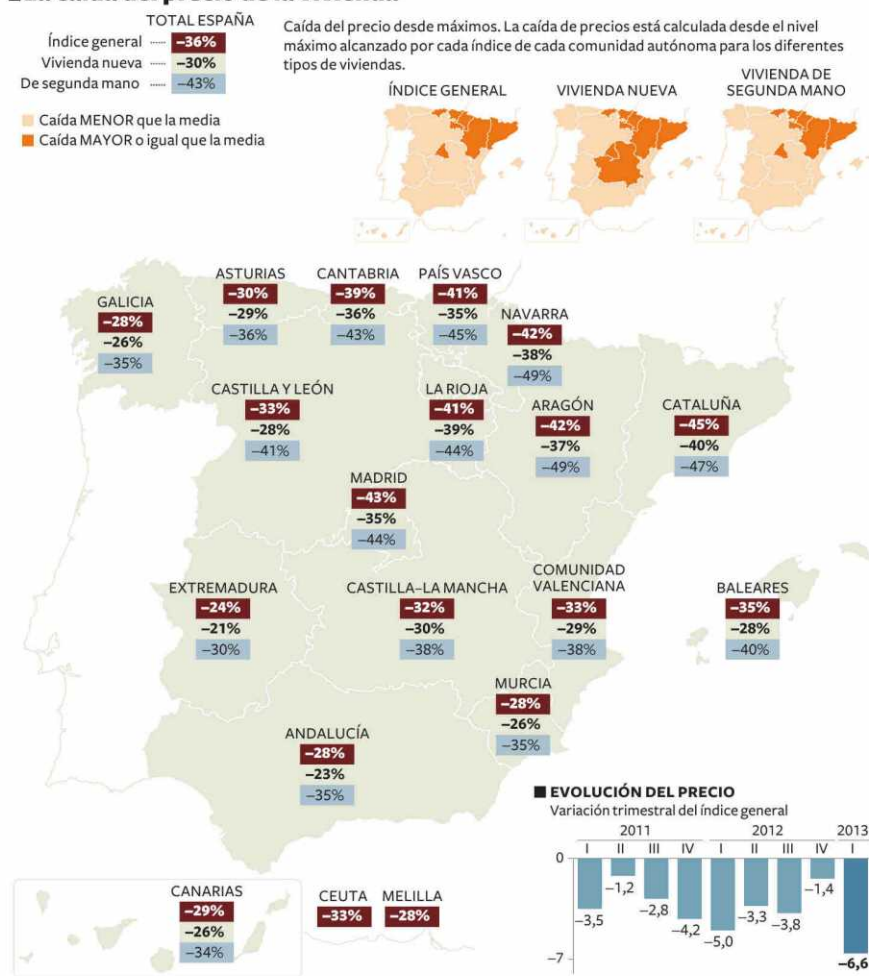
LLUÍS PELLICER
 Barcelona

Seis años ha tardado el precio de la vivienda en dar un acelerón a su ajuste para deshinchar el grueso de la burbuja. La retirada de todo estímulo fiscal para la compra de viviendas favoreció que en el arranque de 2013 los precios acabaran por desplomarse el 6,6% respecto al tramo final de 2012, según la estadística que ayer hizo público ayer el Instituto Nacional de Estadística (INE). Con esta bajada, la 11ª trimestral consecutiva y la mayor en un trimestre desde el principio de la crisis, el ajuste de precios de la vivienda libre en España alcanza ya el 36% respecto a finales de 2007, cuando los precios tocaron techo. En términos reales (teniendo en cuenta la inflación) la caída es aún mayor. El derrumbe es más agudo en las viviendas de segunda mano, cuyo valor ha bajado prácticamente a la mitad en Aragón, Cataluña y el País Vasco.

El sector inmobiliario español se resistía todavía a asumir en 2008 que el precio de la vivienda sí baja. Así que rechazaba de plano los avisos de los organismos internacionales, que alertaban de que la vivienda estaba sobrevalorada. El Fondo Monetario Internacional (FMI) estimaba que España debía afrontar un ajuste de entre el 15% y el 20%, mientras que la OCDE lo elevaba al 30%. Todas esas previsiones se quedaron cortas. En términos reales, los pisos ya han perdido casi la mitad de su valor desde entonces. Y con más de 700.000 viviendas sin vender, el paro desbocado, las rebajas salariales y el mercado crediticio seco, el sector no atisba todavía el suelo de esa caída.

Los datos de ayer, de hecho, son un nuevo mazazo para un sector que ha visto cómo desaparecían más de 4.800 inmobiliarias desde el principio de la crisis. El derrumbe del primer trimestre se debe, sobre todo, a las provisiones para la exposición al ladrillo que los bancos realizaron por los

La caída del precio de la vivienda



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), elaboración propia.

nidades. Cataluña acumula ya un descenso del 45% desde que los precios registraran el tope; Madrid, el 43%; Aragón y Navarra, el 42%, y País Vasco y La Rioja, el 41%. No obstante, las viviendas de segunda mano de Aragón, Navarra y Cataluña prácticamente se dejaron la mitad de su valor.

Pese a algún pequeño repunte esporádico, la estabilización del mercado no será inmediata. Primero, porque existen dudas de que la burbuja se haya deshinchado ya por completo. La estadística del INE arranca en 2007, pero según el Ministerio de Fomento, durante la burbuja, entre 2002 y 2008, los precios se duplicaron pa-

Cataluña, Madrid y Aragón lideran las mermas de los últimos seis años

Los analistas creen que la debilidad económica alimenta nuevos retrocesos

ra luego descender hasta niveles de 2004 en el primer trimestre de 2013. Para volver a los valores anteriores a la burbuja —según la estadística de Fomento— los precios aún deberían caer otro 20%.

Y segundo, la economía no da signos de una mejora inmediata. “La demanda no se reactivará mientras el consumidor no recupere la confianza. Si cree que lo van a despedir, no comprará”, advierte el director de desarrollo de negocio de Tinsa, Raúl García. “La capacidad de compra depende de la relación entre el precio de la vivienda y la renta familiar disponible. Y el valor baja, pero los ingresos de los hogares también. Aún debe haber un mayor ajuste”, recuerda el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García-Montalvo.

dos decretos Guindos y al fin de los estímulos fiscales. La desaparición de las desgravaciones para la adquisición de viviendas y la subida del IVA del 4% al 10% el pasado 1 de enero hicieron que las compraventas se animaran a finales del año pasado. “Estamos en un momento de ajuste de precios, y el sector financiero se dio cuenta de que garantizar la hipoteca no

es suficiente. Cuando se acaban las ventajas fiscales, el único argumento para vender es el precio”, explica Luis Fabra, profesor de la Universidad de Zaragoza y director del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario.

La estadística del INE señala que hasta el mes de marzo los precios de la vivienda libre retrocedieron el 14,3% respecto al pri-

mer trimestre de 2012. Lo hicieron tanto los de obra nueva (12,8%) como los de los pisos usados (15,3%). Echando la vista seis años atrás, la vivienda de segunda mano ha realizado un ajuste del 43%, frente al 30% de la vivienda nueva. A ello hay que añadir el incremento de la inflación, que en ese periodo fue casi del 11%.

El ajuste también va por comu-