

El precio de la vivienda tiene margen para caer al menos un 17% adicional

PESE A QUE EL GOBIERNO DICE QUE HABRÍA "TOCADO SUELO" / El secretario de Estado de Economía, Jiménez Latorre, afirma que la depreciación de los pisos puede haber acabado, pero los analistas auguran más rebajas a medio plazo.

Juanma Lamet. Madrid

El secretario de Estado de Economía, Fernando Jiménez Latorre, sorprendió ayer a propios y extraños al afirmar que el precio de la vivienda podría haber "tocado suelo", lanzando así el mensaje de que es buen momento para comprar piso. No es que sorprendiera por su afirmación —muy propia de los gobernantes—, sino porque la inmensa mayoría de los analistas cree que al ajuste de la vivienda aún le queda un trecho por recorrer. Al menos, un 17% más, para que el precio sea "sostenible" y se ajuste a la realidad de nuevo, según los expertos.

Los datos le dan la espalda a Jiménez Latorre. El número dos del Ministerio de Economía hizo sus declaraciones sólo tres días después de conocer que el precio de la vivienda se desplomó un 14,4% en el segundo trimestre de 2012, la caída más abultada de la serie histórica, que comienza en 2007. Jamás se han vivido, en la historia reciente, caídas del precio de los inmuebles residenciales similares a las actuales. Pero las ventas siguen sin aumentar, por dos motivos fundamentales: la fragilidad laboral y la falta de crédito.

"Creo que los precios no han tocado suelo. Teniendo en cuenta el entorno macroeconómico en el que estamos y el desequilibrio entre oferta y demanda, el ajuste no ha terminado, ni mucho menos", apunta Julio Gil, socio director de Horizone Consulting Inmobiliario.

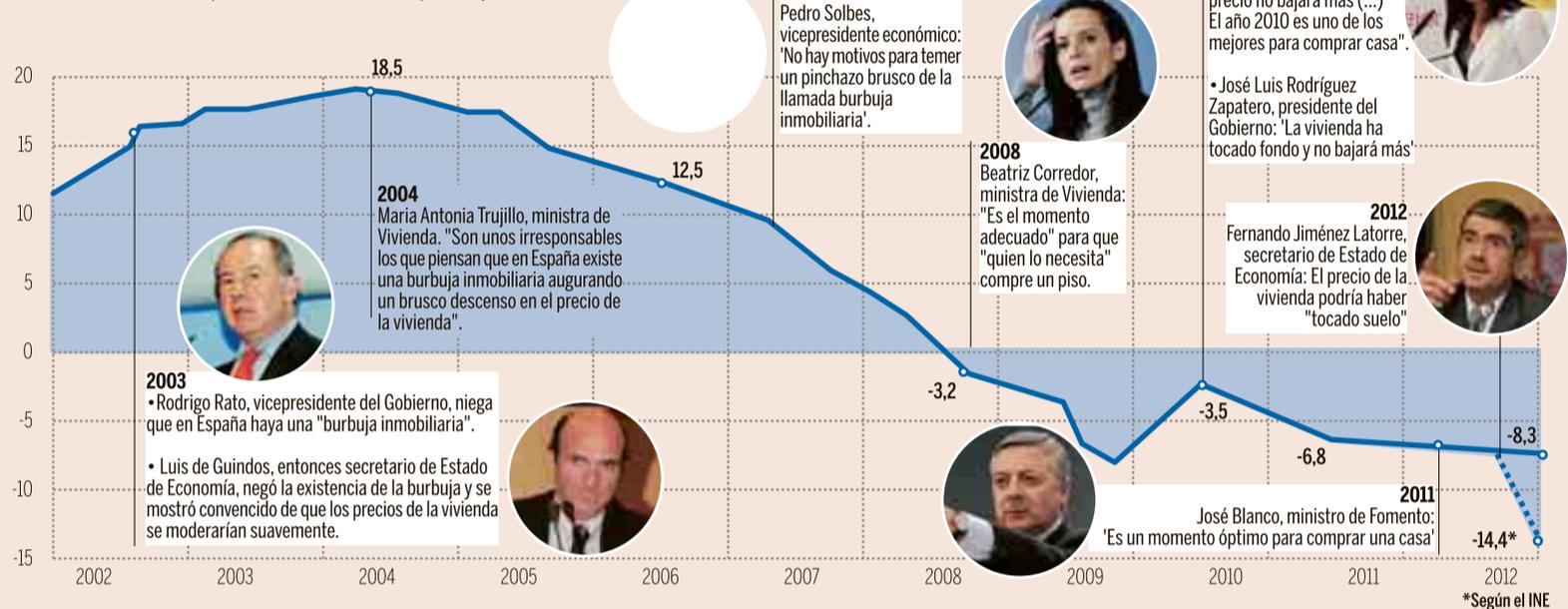
El "suelo" no ha aparecido en 17 trimestres consecutivos de depreciaciones. El valor de la vivienda comenzó a caer hace cuatro años, en el segundo trimestre de 2008, y desde entonces la tendencia no ha hecho sino agravarse.

De hecho, para estabilizarse, "el precio de la vivienda debería de aproximarse a cerca de cinco veces la renta neta [anual] del hogar. Hoy se encuentra en seis veces", apuntó Ángel Serrano, director general de Negocios de la consultora inmobiliaria Aguirre Newman.

Esos datos que destaca Serrano, extraídos del Banco de España, se refieren a una vivienda libre media, de 93,75 metros cuadrados, que actualmente costaría 150.600 euros.

EL GOBIERNO SIEMPRE CREE QUE ES BUEN MOMENTO PARA COMPRAR UNA CASA

Precio de la vivienda libre en España. Variación interanual, en porcentaje.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

*Según el INE

El valor de los inmuebles cayó un 14,4% en el segundo trimestre y encadena cuatro años a la baja

Para que, en lugar de seis veces la renta bruta disponible de un hogar, su precio se redujera a cinco anualidades salariales, esa casa debería rebajar su precio hasta los 125.500 euros (25.100 menos). Es decir, la vivienda media tiene que caer

aún un 16,7% adicional para llegar a niveles sostenibles. Así, la caída debería ser, cuando menos, del 17%. Un largo recorrido a la baja, teniendo en cuenta que en los últimos cuatro años la depreciación apenas ha llegado al 30%.

Así que no hay dudas de que la depreciación va a seguir, a juicio de los expertos. "Otra cosa es si la caída se va a acentuar o a moderar. Pero en todo caso está descontado que el ajuste se va a producir. Pue-

La atonía económica, el paro, la falta de financiación y los golpes fiscales no invitan a comprar

de que a final de año haya una moderación en la caída, por el fin de las desgravaciones y del IVA al 4%, pero a medio plazo la corrección es a la baja".

Pero los factores exógenos no ayudan, precisamente, al ladrillo: "Más paro, menos

margen para las empresas, menos capacidad adquisitiva de las familias, más impuestos, poca financiación hipotecaria... es la tormenta perfecta", enfatiza el consultor inmobiliario José Luis Ruiz.

Además, ahí jugará un papel crucial la regulación del banco malo. "No hay base para decir lo que ha dicho Jiménez Latorre. Lo que está intentando es justificar una transacción de las entidades financieras al banco malo a un

precio que no recoja toda la depreciación posible", apunta otro analista inmobiliario.

La tendencia de los precios de los pisos es a la baja, pero ello no significa que sea unánime: "En algunos sitios la vivienda sí ha tocado suelo, porque ya hay poca oferta, pero no en la mayoría", apostilla Rubén Cózar, analista de Foro Consultores.

Página 15 / El banco malo estima que el precio de la vivienda ha tocado suelo.

La misma cantinela de siempre



OPINIÓN

José Luis Ruiz Bartolomé

No importa el color del Gobierno. Si hasta hace unos meses eran Zapatero, Corredor, Salgado o Blanco los que nos decían eso de "es un buen momento para comprar vivienda", ayer fue el número dos del Ministerio de Economía, Fernando Jiménez Latorre, el que volvió con la cantinela de "el precio de la vivienda está tocando suelo".

Es cierto que la vivienda ha sufrido ya un ajuste importante. Me atrevería a decir que muy superior al reconocido oficial —del 23,6%, según Fomento— y extraoficialmente —según Tinsa la caída es del 32,4%—. También es cierto que se están dando los pasos necesarios para acelerar y concluir el proceso de ajuste de los precios. De hecho, eso y no otra cosa es el tan manido "saneamiento financiero": reconocer en balance el valor actual de los activos. Sin duda, si este ejercicio se hubiera llevado a cabo en 2009 o 2010 se po-

dría decir sin temor a error, como el secretario de Estado, que el precio de la vivienda está tocando suelo. Sin embargo, el tiempo y los recursos del Estado se malgastaron y nuestra economía entró en una espiral negativa que, al menos en el corto plazo, no parece indicar que las caídas vayan a remitir.

El precio de una vivienda está íntimamente relacionado con la capacidad del comprador de hacer frente a una determinada cuota hipotecaria. Por tanto, tendremos que prestar atención a dos aspectos: la renta de la persona o familia adquirente y la facilidad hipotecaria del prestamista.

Respecto del primero, todo son malas noticias: menos compradores potenciales —por el persistente incremento del paro— y de menor solvencia —ni los funcionarios están a salvo en sus puestos de trabajo—. Con impuestos crecientes —IBI, IVA, IRPF, tasas municipales, etcétera—, recortes en el Estado del Bienestar —que asumen como mayor gasto las familias—, y subidas de los precios de la energía, la renta que disponen las familias para otros gastos e inversiones merma mes a mes.

El segundo aspecto, el acceso a la financiación, va

a seguir complicado durante una buena temporada. Por un lado es ineludible que el proceso de saneamiento del sistema financiero concluya con éxito, cuyos efectos no serán inmediatos. Por otro lado, el nivel de apalancamiento de la sociedad española es uno de los más elevados del mundo y, aunque ha empezado a reducirse, lo hace muy lentamente. Por último, no está claro si a medio plazo se va a mantener el modelo hipotecario que nos trajo al desastre —tipo variable, amortización a 40 años— o se retornará al prudente de tipo fijo y plazos de 15 ó 20 años. Puesto que si es así, no tengan ninguna duda de que el suelo del precio habrá que situarlo a niveles de preburbuja, actualizado con la inflación.

En cualquier caso, no olviden que este mercado está muy segmentado y que, por tanto, se encuentran eventualmente oportunidades muy interesantes. Si a pesar de todo están pensando en invertir, déjenme ofrecerles un consejo: no se fijen tanto en la revalorización potencial —hoy día una quimera— como en su rentabilidad actual, el "PER" de la vivienda.

Consultor inmobiliario