

MADRID, 18 Ene. (EUROPA PRESS) -

Comprar una vivienda en 2011 costó lo mismo que en 2010, pese a la caída del 4% del precio de los inmuebles, ya que ésta se vio neutralizada por el incremento del coste de financiación de entorno a un punto porcentual, arrastrado por el repunte del euríbor y la subida de los diferenciales que aplican los bancos, según Sociedad de Tasación.

El director general de ST-Sociedad de Tasación, Juan Fernández-Aceytuno, explicó en rueda de prensa que esta es la primera vez desde el inicio de la crisis en que la subida de tipos deja sin efectos las bajadas de precios de la vivienda. Así, la caída de la cuota que pagan los compradores de viviendas ha descendido un 37,3% entre 2010 y 2007.

Según detalló, el euríbor se situó en 2007 en el 4,45%, mientras que los diferenciales llegaron a los 0,79 puntos, lo que dio lugar a un tipo efectivo del 5,24%. En 2010, el euríbor descendió al 1,52%, con un diferencial del 1,24%, de forma que el coste ascendía al 2,77%. Además, durante estos años, el precio de la vivienda descendió por encima de un 20%.

Sin embargo, el euríbor volvió a escalar hasta el 2,05%, mientras que en un contexto de aversión al riesgo, los bancos han incrementado el diferencial sobre el tipo de referencia en casi medio punto, hasta 1,652 puntos. En total, el coste de financiación se ha incrementado en un solo año en casi un punto porcentual, hasta el 3,69%, mientras que el precio de la vivienda solo ha caído un 4%.

Fernández-Aceytuno indicó que ésta puede ser la causa de que no se hayan vendido demasiadas viviendas en 2011, a lo que añadió que "los precios de la vivienda no han bajado lo suficiente".

LOS PRECIOS BAJARÁN DE FORMA MODERADA EN 2012.

Las únicas previsiones sobre el precio de la vivienda que maneja Sociedad de Tasación son las que se recogen en la primera edición del 'Índice de Confianza Inmobiliario', que ha presentado este martes la organización, en el que se precisa que la caída de los precios de la vivienda será "más moderada" en los próximos tres meses.

Este indicador, que se empezará a publicar de forma trimestral, recoge la opinión de hasta 700 profesionales de la tasación en relación a la situación del sector inmobiliario en los últimos tres

meses y las expectativas para el trimestre siguiente.

Así, los encuestados muestran en general un visión "negativa" para el sector hasta el próximo mes de marzo (aunque el estudio se elaboró antes de la aprobación de las últimas medidas fiscales del Gobierno). Concretamente, son pesimistas sobre la evolución de las compraventas de viviendas, especialmente en el caso de la segunda residencia. Si bien, esperan que el 'stock' de vivienda sin vender se mantenga estable porque continuará el ajuste en la oferta.

TODO DEPENDE DEL EMPLEO.

Por su parte, Fernández-Aceytuno estima que la evolución del empleo marcará el devenir del sector inmobiliario en 2012. De hecho, resalta que el mercado se ha "homogeneizado" a la baja, frente a la heterogeneidad que le caracteriza, porque "el paro está venciendo cualquier situación local".

Asimismo, considera que el efecto sobre la demanda de la recuperación de la desgravación por vivienda "se compensará" con la subida del IRPF, mientras que un posible endurecimiento de las exigencias de provisión a la banca no tendrán un efecto "masivo" de ventas de activos y de caídas de precios.

Por el contrario, desde Sociedad de Tasación se apuesta por que todo incentivo en materia de vivienda recaiga sobre el alquiler, especialmente en la vivienda protegida (VPO) en arrendamiento, ya que "un mercado del alquiler más potente hace bajar el precio de la vivienda en propiedad".