

¿Sigue la vivienda sobrevalorada?

La vivienda debe adaptarse a las necesidades de la demanda actual tras la crisis. Por esta razón, un ajuste de precios adecuado puede ser la solución para convertirse en un bien más asequible para los potenciales compradores y además, para facilitar la absorción del stock de casas sin vender.

23 de Mayo, 2011

Valoración:



0 (0 votos)

Sin comentarios



C. GARCÍA-PANDO - La vivienda debe adaptarse a las necesidades de la demanda actual tras la crisis. Por esta razón, un ajuste de precios adecuado puede ser la solución para convertirse en un bien más asequible para los potenciales compradores y además, para facilitar la absorción del stock de casas sin vender.

La bajada de los precios se está sucediendo desde que estalló la burbuja inmobiliaria, no obstante, muchos expertos siguen diciendo que la vivienda en España continúa sobrevalorada. Desde el semanario británico The Economist, han señalado que los inmuebles españoles tienen una [sobrevaloración del 40%](#). Por otro lado, la Comisión Europea afirma que las casas españolas en venta tienen un [sobrepeso de entre un 20% y un 30%](#). **¿Cuál podemos considerar que es una cifra más aproximada a la realidad?**

Nivel de sobrevaloración

Consultando Tasaciones Hipotecarias, la división inmobiliaria del grupo BNP Paribas Real Estate, al hablar de sobrevaloración, ésta no debe hacerse en términos generales, pues presentará grandes variaciones según la tipología de vivienda y su localización. **“Algunas tipologías de viviendas han hecho un importante ajuste de su valor, a otras les queda recorrido hasta llegar a un precio adaptado a la demanda y aún hay un tercer grupo de viviendas que, ni aún haciendo un ajuste importante, tendrán una salida posible al mercado”,** afirma Gustavo Sáiz Robres, director de Tasaciones Hipotecarias.

“Podemos decir que globalmente existe una sobrevaloración, es cierto, pero también se observa la tendencia, desde hace unos años, a un ajuste progresivo de valor”, añade Sáiz. Desde el Fondo Monetario Internacional (FMI) calculan que la depreciación de los pisos del mercado inmobiliario español experimentada hasta ahora desde sus máximos [oscila entre un 10% y un 20%](#). **También aseguran que todavía existe cierto margen de caída que la banca española podría asumir sin graves problemas.**

“Está claro que hay más margen de maniobra”, declara Luis R. Díaz-Chirón Suarez, director general de Mediatoris, despacho multidisciplinar especializado en la mediación financiera, **“los particulares han contratado hipotecas sobre vivienda sobrevaloradas, y por su parte, los bancos se han estado adjudicando las viviendas embargadas al 50% de su valor** con la perspectiva de seguir reclamando las cantidades no cobradas al embargado y posteriormente, vender estos inmuebles a precios de mercado. De esta manera, no solo recuperan el valor del crédito, sino que obtienen un beneficio por el desarrollo de la actividad inmobiliaria”. Sin contar con que la banca es la primera que recibe una inyección de dinero público para sanear sus balances.

¿Cuál es la depreciación necesaria?

Por este motivo, desde Mediatoris están de acuerdo en que la banca española podría soportar una caída en los precios noticias.pisos.com/.../14628/



¿Cuál es su precio de mercado?



No siempre los recortes necesarios garantizarán vender la vivienda.

Palabras clave

[depreciación](#), [sobrevaloración de viviendas](#), [tasación](#), [vivienda sobrevalorada](#)...

de la vivienda sin abocar a la quiebra. Sin embargo, también arguyen que **a las entidades les interesa mantener los precios altos para poder obtener beneficios**. Una situación que no se ha repetido en otros países que ya están saliendo mucho más aceleradamente de la crisis, como Estados Unidos y Reino Unido. En estas naciones está permitido entregar la vivienda hipotecada como pago total de la deuda del préstamo hipotecario con el banco. De esta manera, se acelera el proceso de ejecución y los bancos de estos países buscan vender los pisos cuanto antes para rentabilizarlos, es decir, convertirlos en dinero.

La bajada necesaria para que estos pisos vacíos fueran asequibles para la mayoría de los potenciales compradores sería de un 25% ó un 30%, según este experto. Por su parte, los datos oficiales publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) van mostrando que desde el comienzo del 2011 el valor de los pisos se está reduciendo, concretamente, casi un 5% durante el primer trimestre del año. Este recorte desde el punto de vista económico no es suficiente para muchos expertos y no se ha producido con la misma rapidez como en otros países que han sufrido la crisis, como los anteriormente citados. No obstante, desde Tasaciones Hipotecarias apuntan que la tendencia bajista continuará, aunque esta evolución no será “uniforme”, pues dependerá de la tipología y ubicación de la vivienda.

“La banca se resiste, pero no hay más remedio. La renta media de los españoles es de poco más de 1.000 euros, y tenemos casi cinco millones de parados. Si no se bajan los precios, no se pueden comprar pisos”, afirma Díaz-Chirón. Asimismo, muchos expertos corroboran que los propietarios que estén interesados en vender sus inmuebles en estos momentos deben rebajar sus pisos por lo menos un 30% por debajo del precio de mercado.

Muchos propietarios, junto con los bancos, han dejado su vivienda sin vender a la espera de la revalorización de las casas en el mercado, aunque cada vez hay más personas que no pueden hacer frente a la hipoteca. Cada vez hay más familias asfixiadas y no podemos obviar el creciente número de ejecuciones hipotecarias, que según los últimos datos facilitados por el CGPJ se espera que más de 350.000 familias sufran el embargo de su casa en los próximos cinco años.

Díaz-Chirón nos cuenta el caso particular de un amigo íntimo suyo. “Mi amigo se fijó en un dúplex situado en el Corredor del Henares que estaba tasado cuando se contruyó en 417.000 €. Lo ha comprado finalmente por 285.000 € con una plaza de garaje adicional. Además, la promotora le incluye una reforma en la vivienda para adecuarla a la distribución deseada. **Cuando ha buscado la financiación, le han tasado el piso en 267.000 €, siendo una vivienda nueva”.**

Fijar un precio real

No obstante, **no siempre los recortes necesarios garantizarán vender la vivienda**. “El ajuste de valor, no es el único factor que determina la posibilidad de venta de una vivienda, condicionada actualmente por la disposición de crédito de los posibles compradores”, explica el director de Tasaciones Hipotecarias. Una forma aconsejable de fijar un precio oportuno es informarse en diferentes fuentes previamente. Se puede tasar la vivienda por Internet para averiguar cuál es su precio real de mercado actualmente. Tampoco queda descartada la posibilidad de una re-tasación en toda la regla de la vivienda.

La mejor forma de fijar un precio competitivo a día de hoy, que esté bien adaptado a su precio real, **para vender la vivienda a corto plazo, es un descuento de un mínimo del 10% en capital o capital de provincia**. Si estamos en zonas periféricas o rurales incluso con el 20% de descuento, tal y como recomiendan los expertos en el sector. Estos valores facilitarán las transacciones, así como la absorción del stock y la aceleración de la salida de la crisis.