

S&P cree que los precios de la vivienda seguirán cayendo en España al menos hasta 2015

europa

press Europa Press – Hace 2 horas 19 minutos

La agencia cree que la falta de una demanda solvente complica los objetivos de venta de viviendas de la Sareb

MADRID, 4 (EUROPA PRESS)

La agencia de calificación crediticia Standard & Poor's cree que los precios de la vivienda en España seguirán cayendo al menos hasta 2015, ya que considera que el exceso de viviendas sin vender en el país mantendrá el mercado inmobiliario "de capa caída".

"La caída de los precios de la vivienda en España va a continuar a pesar de que la economía ha escapado de la recesión gracias a unas robustas exportaciones. La oferta continúa superando significativamente a la demanda, mientras las condiciones del crédito siguen siendo complicadas", señala.

En un informe con previsiones hasta 2015 sobre el mercado inmobiliario europeo, la agencia calcula que los precios de la vivienda en España descenderán un 8% este año, para caer un 5% en 2014 y un 1% en 2015. Además, recuerda que desde marzo de 2008 los precios han descendido un 30,3%.

S&P considera que, pese a la perspectiva de una "tibia" recuperación de la economía española en 2014, los aspectos que más influyen en el mercado de la vivienda siguen siendo "desfavorables". Así, el desempleo sigue siendo elevado, la deuda de los hogares desciende "muy lentamente" y la caída de los precios dificulta su desapalancamiento y podría llevar un aumento de la morosidad.

"Los salarios están cayendo, y dado el elevado desempleo y la necesidad de una devaluación interna para reducir la competitividad perdida, nuevas rebajas salariales parecen probables", añade la agencia, quien el regreso de muchos inmigrantes a sus países de origen también afectará negativamente al mercado inmobiliario.

En esta línea, remarca que todavía no existe una "demanda solvente" que absorba el exceso de demanda, ya que se calcula que a finales de 2012 el número de viviendas sin vender alcanzaba la "muy alta" cifra de 635.000, el 30% de las cuales están en manos de los bancos y la Sareb.

Además, alerta de que la nueva construcción está exacerbando el problema, aunque también admite que su ritmo es lento: 133.000 viviendas completadas en el cuarto trimestre de 2012, un 26% menos que el mismo periodo del año anterior.

PROCESO COMPLICADO PARA LA SAREB.

Por otro lado, Standard & Poor's advierte de que la velocidad con la que la Sareb venda su 'stock' influirá en la evaluación de los precios de la vivienda en los próximos años, y cree que la falta de una demanda solvente dificultará la capacidad del "banco malo español" de llevar este proceso a cabo.

De hecho, ve difícil que cumpla su objetivo de vender 45.000 activos en los próximos cinco años, 7.500 este año. "El limitado número de operaciones completadas desde el comienzo del año sugiere que será complicado alcanzar este objetivo", afirma.

La agencia prevé que la Sareb y otros bancos con una significativa cartera inmobiliaria en sus balances desinvertirán de forma gradual en los próximos dos o tres años para no precipitar un "colapso en el mercado".

Sin embargo, admite que este proceso no será fácil de manejar y advierte de que, dado que el valor de muchas de las viviendas que poseen la Sareb y las entidades financieras se ha depreciado ya, "acelerar el proceso de desinversión podría llevar a un descenso de los precios de dos dígitos en 2013-2014".