

Según la estadística proporcionada por el INE para el tercer trimestre de 2013, los precios de la vivienda crecieron un 0.7% trimestral, esto sucede por primera vez desde la crisis, sin tener en cuenta el segundo trimestre de 2010, que crecieron aproximadamente un 1.6% trimestral debido al “efecto adelanto” en la compra de viviendas derivado de la subida del IVA.

Como se observa en el gráfico 1, y sin tener en cuenta el año 2010, este aumento es muy significativo, ya que puede corroborar que **el precio de las viviendas ya está llegando a su máximo ajuste**, y por otro lado que **los inmuebles vendidos en estos últimos meses son de mayor calidad**, esto lo vemos en que el volumen de transacciones está siendo algo más grande que en trimestres anteriores.

Gráfico 1:

Variación trimestral del precio de la vivienda libre en España



Fuente: INE

Por otro lado, como podemos ver en el cuadro 1, el ajuste acumulado para el precio de la vivienda desde el inicio de la crisis ha sido: (el rango varía entre el 29%-37%), según el organismo que elabore la estadística...

Cuadro 1:

Ajuste acumulado del precio de la vivienda en España (1T08-3T13). Fuente: Afi, MFOM, TINSA, INE

	Nominal	Real
MFOM	-28,8%	-39,5%
TINSA	-37,8%	-48,4%
INE	-36,2%	-46,9%

El riesgo reside en que una vez liquidado el stock de viviendas de mayor calidad, que son muy demandadas por inversión extranjera sobre todo en zonas costeras, sean necesarios mayores ajustes en precios para vender el resto de viviendas, ya que según el análisis realizado por AFI (Analistas Financieros Internacionales), para volver a los niveles de 2001, es necesario todavía un ajuste vía precios de entre el 3% y el 11%, (hablamos de 2001, porque a partir de ahí los precios iniciaron una senda sin precedentes), esto podría tener un **efecto muy negativo en hogares, empresas del mundo inmobiliario, bancos e incluso a la SAREB.**

