

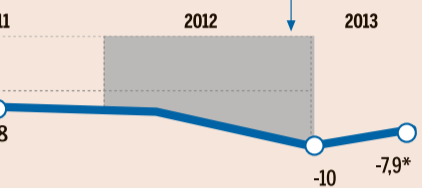
2012
 • Fernando Jiménez Latorre, secretario de Estado de Economía: El precio de la vivienda podría haber 'tocado suelo'.
 • Julio: el Gobierno anuncia que se eliminará la deducción fiscal y que el IVA inmobiliario subirá del 4% al 10% a partir de 2013.



Hay 1,7 millones de casas en oferta, pero las ventas no llegan a 260.000 al año (6,6 veces menos)

Quitar la deducción fiscal y subir el IVA equivale a la bajada de precio entre 2007 y 2012 (27%)

Los promotores trasvasarán 600.000 pisos más a la banca, lo que aumentará sus provisiones



*Según el INE, primer trimestre.

Expansión

próximos cinco años. Luego, los precios seguirían abaratándose hasta 2027.

5.000

MUNICIPIOS CON CASAS MÁS BARATAS QUE SU COSTE DE EDIFICACIÓN

En la mayor parte de los municipios de España (el 90,2%, en concreto), el precio de la vivienda media se encuentra por debajo de 120.000 euros, valores que "no justifican la edificación". Esto es, en 7.320 de las 8.116 localidades de España. Además, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña aseguró que en más del 60% de los municipios (unos 5.000) el precio de la vivienda ya es directamente menor que su valor de reposición. Es decir, que lo que costaría volver a edificarlos. Asimismo, hay 6.500 pueblos en los que no se venden ni 20 inmuebles residenciales al año, por los que se considera que en ellos no hay mercado inmobiliario residencial.

de los promotores está obligada a desaparecer. En tres o cuatro años el sector promotor potencialmente desaparecerá", enfatizó Rodríguez y Rodríguez de Acuña.

Según el consultor, la banca saneada si podrá lanzar una política de fuertes descuentos para deshacerse de su lastre inmobiliario, pero los promotores no, ya que no podrán vender por debajo del coste de producción -hay más de 5.000 municipios donde el

precio es inferior al valor de reposición (ver informaciones adjuntas)- mientras al mismo tiempo soportan el esfuerzo financiero de sus deudas refinanciadas. Es un callejón sin salida.

Edificar, injustificado

No podrán vender, pero tampoco construir. No en vano, en la mayor parte de los municipios de España (el 90,2%, en concreto), el precio de la vivienda media se encuentra por debajo de 120.000 euros, valores que "no justifican la edificación".

Según el Anuario, el 36% de los promotores que existían en 2007 ha echado el cierre. Y de los actuales, el 46% se encuentra en una situación de quiebra.

De esta forma, los promotores acabarán trasvasando otros 600.000 inmuebles a los balances de la banca, lo que obligará al sector financiero a aumentar con fuerza sus provisiones.

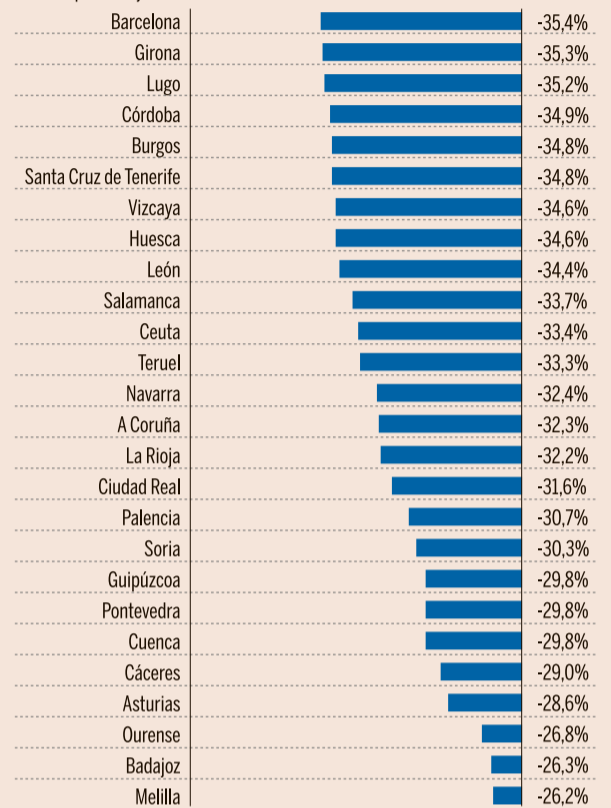
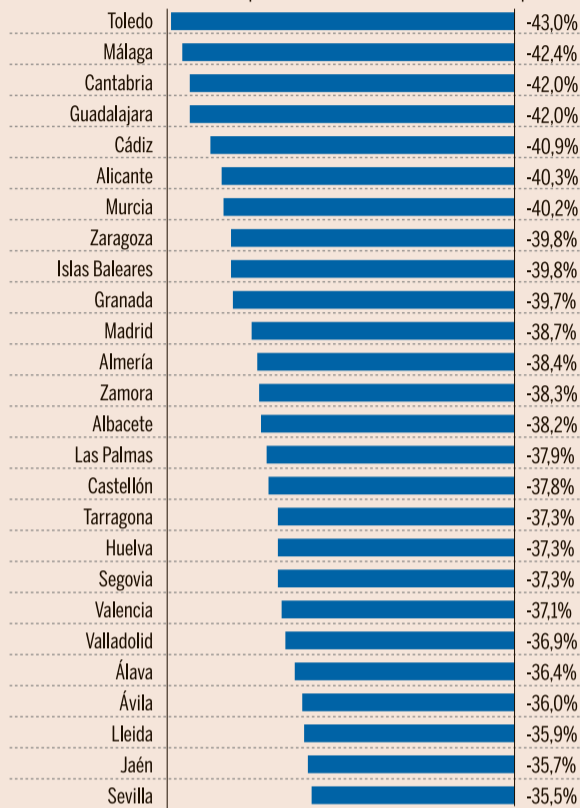
¿Y los particulares? Los que no pierdan su vivienda también sufrirán el desplome de los precios, lo que supondrá una disminución patrimonial y un efecto pobreza. Además, dentro de cinco años el valor de una vivienda adquirida en el pico de la burbuja (2007) estará por debajo del crédito hipotecario vivo de ese inmueble.

Así que, en el corto y medio plazo "es imposible que el sector pueda mejorar". Está claro de qué lado caerá la tostada.

EL DESPLOME DE LOS PRECIOS, PROVINCIA A PROVINCIA

> La depreciación acumulada en cada provincia

Tasa acumulada de variación del precio medio desde el máximo hasta el primer semestre de 2013. En porcentaje.



> Un 'stock' de más de dos millones de pisos

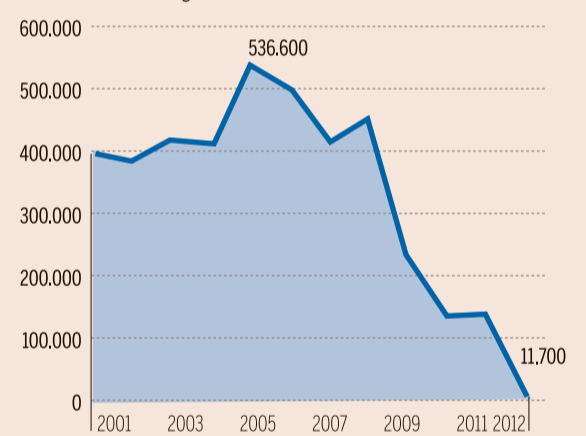
Cifras en número de viviendas.



Fuente: R. R. de Acuña & Asociados e INE

> Demanda real

Generación anual de hogares. En número.



Expansión

Toledo, Málaga y Cantabria, donde más se abarata la vivienda

J.M.L. Madrid
 El precio de los pisos acumula una depreciación del 30% desde que holló cima, allá por los inicios de 2008. Eran los tiempos de la "desaceleración suave", en los que los gobernantes de todo signo negaban por activa y por pasiva la existencia de una burbuja inmobiliaria. Desde aquella fecha, el ajuste, como siempre pasa en el sector de la construcción residencial, ha sido heterogéneo.

Así, mientras Toledo es la provincia con un mayor ajuste (-43%), su vecina castellano-manchega Ciudad Real es una de las que menos ajuste han experimentado (-31,6%), según los datos aportados por

la copconsultora inmobiliaria RR de Acuña & Asociados a EXPANSIÓN. Otro tanto ocurre en Guadalajara, donde el precio ha caído un 42%. Tres provincias de la misma autonomía, dos resultados muy diferentes. El de la vivienda es un sector así de dispar e impredecible.

Tras Toledo, los mayores descensos acumulados del valor de los inmuebles residenciales se dieron en Málaga (-42,4%), Cantabria (-42%),

El año pasado se vendieron en la costa sólo 14.000 casas, "a españoles que encuentran gangas"

como Guadalajara) y Cádiz (40,9%). Siete de las diez primeras clasificadas son provincias con costa.

No en vano, la segunda residencia es la que ha sufrido una mayor depreciación desde el estallido de la burbuja inmobiliaria. Así, el informe de Acuña destaca que en las zonas de playa apenas se compraron, en 2012, 14.000 viviendas. "Son españoles que compran gangas, casi siempre al contado", agrega el estudio.

En el lado menos negativo, las provincias en las que el ajuste ha sido menor son Badajoz (-26,3%), Ourense (-26,8%), Asturias (-28,6%) y Cáceres (-29%). Antes que to-

das ellas se sitúa la ciudad autónoma de Melilla (-26,2%).

Entre las provincias que albergan los grandes núcleos de población, la peor parada es Madrid (-38,7%), seguida de Valencia (-37,1%), Sevilla (-35,5%) y, por último, Barcelona (-35,4%). Unas tasas que están en la parte media-alta de la tabla, más abajo de lo que se podría pensar.

Pero en un sector donde el mal es de todos no hay consuelo de tontos que valga.

Las provincias con menos depreciación acumulada son Badajoz (-26,3%) y Ourense (-26,8%)