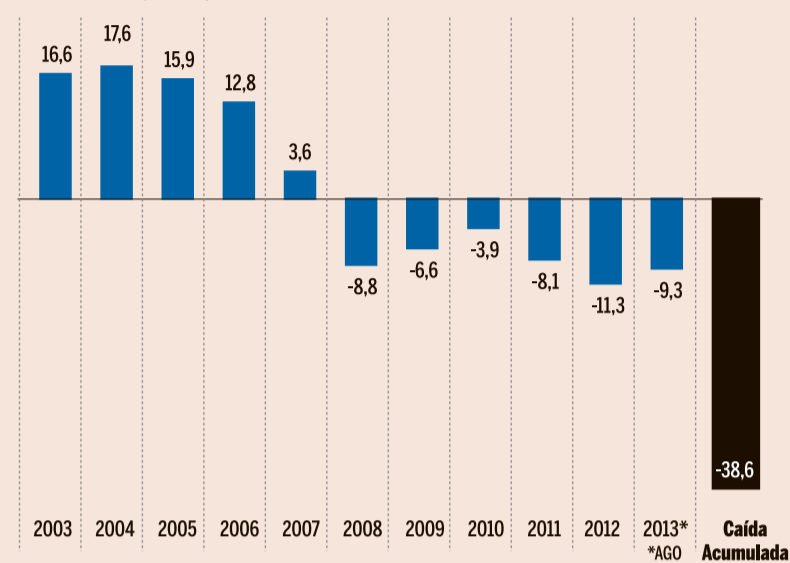


ECONOMÍA / POLÍTICA

RADIOGRAFÍA DEL SECTOR INMOBILIARIO

> Evolución del precio de la vivienda

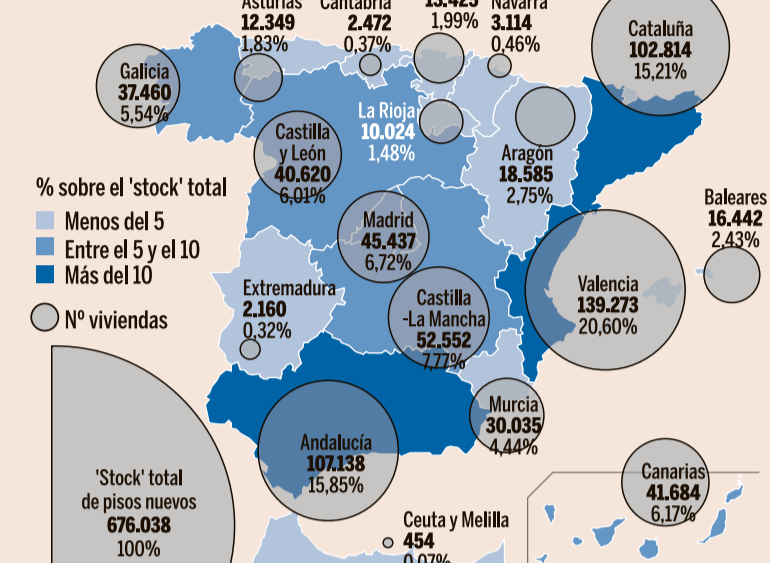
Variación anual en porcentaje.



Fuente: Tinsa, Ministerio de Fomento

> 'Stock' de pisos nuevos sin vender

En número, a finales de 2012.



Expansión

La vivienda acumula ya una caída del 40% y vuelve a niveles de 2003

LA DEPRESIÓN DEL LADRILLO/ El precio de los pisos modera levemente su ritmo de caída al 9,3% en agosto. Las grandes ciudades, las más castigadas. El valor del metro cuadrado ya ha retrocedido una década.

Juanma Lamet. Madrid

El precio de la vivienda cayó en el mes de agosto un 9,3% con respecto al mismo mes de 2012. Esto supone una leve ralentización del descenso, visto el 9,6% en julio, pero el desplome acumulado sigue engordando y llega ya al 38,6%, según los datos de Tinsa, la principal tasadora de España. De esta forma, el valor de los pisos vuelve a niveles de 2003 (a octubre, en concreto).

En las capitales y grandes ciudades (las de más de 50.000 habitantes), la depreciación de las viviendas con respecto a los máximos históricos del pico de la burbuja inmobiliaria (diciembre de 2007) es ya del 42,7%, prácticamente igual al 42,2% registrado en las áreas metropolitanas de esas mismas localidades, que sufrieron en agosto un retroceso del 15,8%.

La zona más afectada por la depresión inmobiliaria, la costa mediterránea, suma ya un hondón de precios equivalente al 44,4%. Aunque ya comienza a dar síntomas –muy leves e incipientes– de que el aterrizaje de los precios podría estar más cerca, moderando sus números rojos interanuales al 8,1%.

Las menores caídas se registran en Islas Baleares y Canarias, cuyo promedio de depreciación acumulada es del 28,6%. ¿Por qué? Porque ya

han revertido la tendencia: el coste del metro cuadrado de vivienda ascendió un 2,3% en la media de ambas autonomías, que mantienen estables sus precios desde finales de 2012.

En el “resto de municipios” no incluidos en las otras divisiones, la bajada en agosto fue

del 7,2%, acumulando ya un 32,6% de depreciación inmobiliaria en menos de seis años.

Tradicionalmente se ha criticado la fragmentación estadística del sector inmobiliario español y, si bien eso no ha cambiado sustancialmente con la crisis, ahora todos los indicadores apuntan en una

El valor de los pisos ya sube un 2,3% interanual en Baleares y en las Islas Canarias

tendencia similar, muy a la baja. Las estadísticas oficiales del INE ya marcan también

una depreciación acumulada de más del 30%. De hecho, el precio de la vivienda nueva ya se ha hundido un 46%.

Según los datos del Consejo General del Notariado, la depreciación acumulada ya era en junio del 34,9%. Todo esto hace pensar en una contracción inmobiliaria aún mayor.

LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS/ LOS ANALISTAS OPINAN QUE EL PRECIO DE LA VIVIENDA AÚN TIENE RECORRIDO A LA BAJA. Y NO SÓLO ESO, SINO QUE EL AJUSTE “SE PASARÁ DE FRENADA”.

¿Estamos cerca de tocar suelo?

ANÁLISIS

por J. M. L.

Ésa es la pregunta del millón en el sector inmobiliario: ¿está el precio de la vivienda cerca de tocar suelo? Y la respuesta de los expertos es... Que no. Ahora vienen el matiz y los porqués. El matiz es el de siempre en el mercado residencial: todo depende de la zona en la que se quiera adquirir la vivienda. En algunas localizaciones de Madrid el stock tiende a cero, por lo que el precio tiene menos recorrido a la baja. Y en Baleares y Canarias, por poner otro ejemplo, el precio ya sube.

Y luego están los porqués del pesimismo de los analistas. Para empezar, la foto macroeconómica de España no invita a comprar (paro, sequía crediticia, retirada de los incentivos fiscales, expectativas de mayores rebajas), con

lo cual a los vendedores no les queda otra que acentuar las rebajas.

Además, aunque el precio de la vivienda ya ha retrocedido una década, aún no se corresponde con los niveles que marcan la estabilización; esto es, entre 4 y 5 veces la renta bruta disponible anual de los hogares (actualmente, esta ratio se sitúa en 5,7). Así que, tomando esto “aún quedaría por bajar un 29%”, apunta José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra, quien añade: “Pero lo lógico es que la depreciación se pase de frenada y la ratio se sitúe por debajo de cuatro años de ren-

Los analistas ven “lógico” que la depreciación prosiga y los precios caigan incluso un 30% más

ta familiar”. Es decir, la caída sería de más del 30%.

La OCDE, sin embargo, toma como referente la renta media o la rentabilidad del alquiler, por lo cual estima que queda sólo una caída de precios del 11,5% al 15% adicional, algo que no comparte ninguno de los expertos consultados.

Ángel Serrano, director general de Negocio de Aguirre Newman, apunta que “la corrección debería continuar hasta que el precio de la vivienda equivalga a unas 4,5 veces la renta bruta disponible”. Y añade: “A corto plazo la tendencia es a la baja, pero el mercado está muy fragmentado, ya que muchas regiones están cerca de tocar suelo”.

Raúl García director de desarrollo de Negocio de Tinsa, agrega: “Se está moderando la tendencia a la baja, pero a los precios de la vivienda les queda recorrido a la baja”.

De Guindos asegura que ya se han frenado 1.500 desahucios

Expansión. Madrid

El ministro de Economía, Luis de Guindos, aseguró ayer que el código de buenas prácticas para proteger a los deudores hipotecarios ha paralizado unos 1.500 lanzamientos desde que se impulsara a principios de 2012, al tiempo que ha facilitado más de 1.200 reestructuraciones de deuda hipotecaria y 400 daciones en pago.

Durante su intervención en el pleno del Senado, Guindos recordó también la creación de un fondo social de viviendas, del que se han utilizado unos 600 pisos.

La oposición ha acusado al titular de Economía de beneficiar a la banca, a lo que Guindos respondió: “Este Gobierno no ha indultado a ningún banquero”.

En cuanto a las cláusulas suelo y la sentencia del Tribunal Supremo, aclaró que ésta no declara nulas estas condiciones en las hipotecas, sino que lo hace en los casos de “mala praxis”.

Mercado de subastas

Por otro lado, la subcomisión del Congreso sobre transparencia de productos financieros e hipotecarios considera necesario poner en marcha “cuanto antes” un portal “on line” de subastas judiciales y extrajudiciales de inmuebles y facilitar la creación de un mercado nacional de subastas.

Ésta es una de las principales conclusiones de la citada subcomisión, que añade, en un informe al que tuvo acceso *Efe*, que así podría participar “un mayor número de postores” en esas pujas, lo que “inevitablemente se traducirá en la maximización del bien subastado”.

En cuanto a los préstamos hipotecarios, la subcomisión también aconseja vigilar “el estricto cumplimiento” por parte de los notarios de “su función básica de informar a las partes sobre el alcance del contrato que están firmado”, cerciorándose de que los firmantes “conocen lo que firman”.

Y respecto a los seguros vinculados a las hipotecas, el documento considera que se deberá informar a los clientes de que no son obligatorios y de las condiciones de los préstamos “con seguro y sin él”.