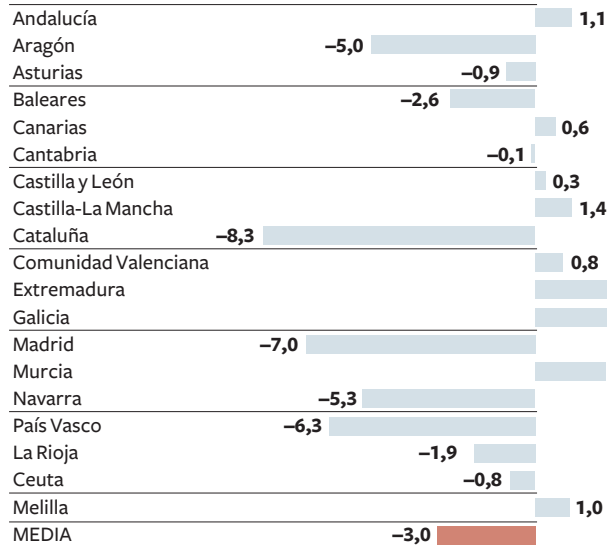


ECONOMÍA

Evolución anual del Índice de Precios de Vivienda

■ POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

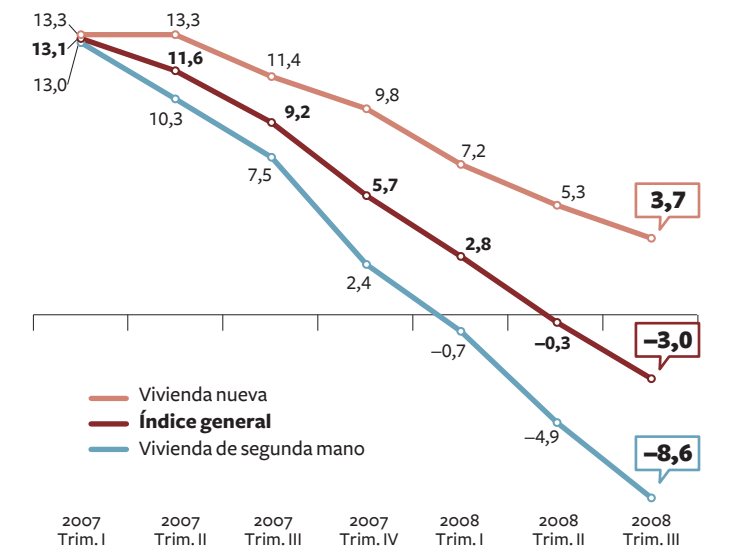
Tercer trimestre 2008



Fuente: INE.

■ GENERAL, VIVIENDA NUEVA Y VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

Base 2007



EL PAÍS

El precio de la vivienda usada cae un 8,6% y arrastra a la nueva

- ▶ Las empresas dicen que las casas recién construidas han bajado un 20%
- ▶ Cataluña y Madrid, con más casas sin vender, lideran los descensos

LLUÍS PELLICER
Barcelona

El mercado inmobiliario empezó el año mal, pero lo cierra peor aún. La vivienda encadena otra bajada de precios al retroceder entre julio y septiembre por segundo trimestre consecutivo, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Los pisos usados se abarataron un 8,6% y arrastraron a todo el mercado a un retroceso medio del 3%. En cambio, las estadísticas del INE señalan que la obra nueva se encareció un 3,7%.

Los empresarios se apresuraron ayer a señalar que eso no significa que los pisos recién construidos sigan subiendo, sino que la estadística recoge las escrituras del tercer trimestre de este año, que todavía se corresponden a pisos que se compraron en 2007.

Cuando el mercado de la vivienda iba viento en popa, los compradores iban a ver un piso y, si les gustaba, firmaban la compraventa con el promotor. La escritura se hacía cuando las obras terminaban. Y entre el primer día y la firma ante notario solía

pasar más de un año. "Los valores escriturados en el tercer trimestre corresponden a operaciones que se cerraron en varias épocas, dependiendo de cuándo se empezaran las obras. Desde los últimos meses de 2006, cuando los precios subían, hasta periodos de estabilidad de 2007. Incluso puede haber pisos de este año, cuando la caída ha sido clara", explicó Pedro Pérez, presidente del lobby de las grandes inmobiliarias, el G-14. Fuentes notariales consultadas coinciden con esta explicación.

Los promotores señalan que los precios han caído entre el 15% y el 20% en los últimos doce meses, aunque en las zonas costeras la bajada puede ser mayor porque la demanda de segunda residencia es la que más se ha resentido. "Nadie que busque una vivienda se cree que la nueva suba o baje menos que la usada, fundamentalmente porque está en manos de empresas que acaban por reconsiderar los precios por el difícil momento que viven", agregó Pérez.

De cualquier forma, los analistas consideran que la vivienda

usada siempre marca la tendencia que seguirá el mercado en el futuro. "Es el producto que más fácil puede ajustarse al contexto. Un piso nuevo o que se deba construir no se baja de precio de un día para el otro, pero sí uno que ya existe", afirmó el catedrático

El 'stock' de pisos sin vender sigue creciendo y ya llega a los 700.000

"Nadie se cree que la obra nueva esté subiendo", dice Pedro Pérez, del G-14

de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo.

Y de momento, pintan bastos para 2009. Todas las estadísticas apuntan a que los pisos siguen bajando, los de segunda mano con mayor intensidad que los

nuevos. Pero el mercado no reacciona y las compraventas siguen desmoronándose. En el mismo periodo que analiza el INE, del 1 de julio al 30 de septiembre, las compraventas de pisos cayeron un 30%, aunque en las comunidades del Mediterráneo llegaron a desplomarse hasta más de un 42%.

El ritmo de construcción también ha aflojado. Ante el parón de la demanda, no se inician pisos. En los últimos doce meses los promotores han iniciado un 40% menos de viviendas que en el año anterior. Pero todavía están terminando los pisos que iniciaron en plena euforia del ladrillo y que se amontonan a lo ancho de toda España. En el tercer trimestre, según el Ministerio de Vivienda, se terminaron 152.262 viviendas, un 2% más que en el mismo periodo de 2006, lo cual eleva el inventario de viviendas sin vender, como mínimo, hasta las 700.000.

El tercer factor que indica que los pisos se seguirán abaratando es el rápido deterioro del mercado del suelo, cuyo precio se calcula, en parte, con una estimación de lo que alguien podría estar dis-

puesto a pagar por las viviendas que deben construirse en éste. De acuerdo con los últimos datos del Ministerio de Vivienda, los terrenos se han devaluado hasta niveles de 2005. Y como ya ocurre con el mercado de la vivienda, las transacciones siguen cayendo.

Con este panorama, la única baza con la que parece contar el sector inmobiliario es la bajada del euríbor, que cerrará el mes en un 3,4%. Respirarán las familias que tienen hipotecas y las promotoras que están ahogadas por las deudas. Sin embargo, fuentes financieras señalaron que si bien este descenso beneficia a quien ya tiene su préstamo, no lo tendrá tan fácil quien quiera un préstamo nuevo. "Las entidades financieras estamos aumentando en general el diferencial medio sobre el euríbor, aunque conservamos alguna promoción para los dos primeros años", aseguraron estas fuentes.

Tras la bajada anual del 3%, y del 1,7% respecto al segundo trimestre, se esconden descensos mucho más bruscos en algunas comunidades autónomas. Cataluña lidera las caídas con un abaratamiento del 8,3%. Le siguen Madrid (-7%), el País Vasco (-6,3%) y Navarra (-5,3%). Los precios también cedieron en Aragón, Asturias, Baleares, Cantabria, La Rioja y Ceuta. En el resto subieron por debajo del 3%, lo que en términos reales (descontada la inflación) supone que en todas ellas los valores se mantuvieron bastante estables.

Pedro Pérez atribuyó los descensos acusados de Cataluña y Madrid a la subida "abrupta" que experimentaron durante los años de bonanza. Ambas comunidades registraron incrementos de precio interanuales superiores al 20% en esa época. En el otro extremo están Extremadura y Galicia.

La otra explicación que dio Pérez es el stock sin vender, que obliga a muchos propietarios a "hacer un mayor esfuerzo para cerrar una transacción". Y esta cesión del promotor o el dueño de un piso se traduce en una bajada de precios. García-Montalvo recuerda que Cataluña es la segunda comunidad con un mayor inventario de viviendas y Extremadura la que menos.

EL PAÍS.com

▶ Gráfico animado

Situación del mercado inmobiliario en España.

Londres, regalo de Reyes

2009 Londres		AVIÓN IDA Y VUELTA + 2 DÍAS / 1 NOCHE Alojamiento y Desayuno	
H. Kensington Close ****		254€	NOCHE EXTRA 40€
SALIDAS DEL 6 DE ENERO AL 28 DE FEBRERO		SALIDAS DEL 1 DE MARZO AL 3 DE ABRIL	
28 DE FEBRERO		Y DEL 13 AL 28 DE ABRIL	
noche extra		noche extra	
Hotel President ***	247€ 36€	251€	37€
H. NH Kensington ****	262€ 49€	265€	51€

Precios por persona en habitación doble válidos para salidas desde Madrid en determinadas fechas de 2009. Incluye: avión ida y vuelta, estancia en los hoteles en régimen indicado, seguro, asistencia, tasas, carburante y gastos de gestión. Precios Sujetos a revisión conforme RDL 1/2007.

www.marsans.com 902 30 60 90 viajes marsans

El Gobierno recibe 28 ofertas de venta de suelo por 433 millones

EL PAÍS, Madrid

El Ministerio de Vivienda, a través de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPE), ha recibido 28 ofertas de suelo por un importe superior a 433 millones de euros, en el marco de la oferta pública de compra de terrenos privados dotada con un presupuesto de 300 millones. Vivienda explicó en un comunicado que el resultado de esta convocatoria, abierta desde el 28 de octubre

hasta ayer, es provisional y que el dato definitivo se conocerá a mediados de enero.

Una vez finalizado el plazo, SEPE dispone de cuatro meses para estudiar las ofertas, analizar su viabilidad y consultar con las comunidades autónomas y ayuntamientos antes de realizar su compra, con preferencia por los suelos que tengan un grado de desarrollo más avanzado. Para el ministerio de Beatriz Corredor, el volumen de ofertas recibidas

pone de manifiesto la necesidad de iniciativas públicas en un momento en que el frenazo del mercado inmobiliario "podría conllevar el estrangulamiento en la construcción de vivienda protegida". Los suelos finalmente adquiridos se pondrán a disposición del sector privado, comunidades autónomas y ayuntamientos para que promuevan la edificación de vivienda protegida (VPO), si bien aún no se han fijado las condiciones de ese traspaso.