



Bloque de viviendas con carteles de casas en venta. PABLO MONGE

El mercado se contrae un 65% por la caída de precios y de operaciones

La venta de casas deja de mover 100.000 millones en cinco años

El valor medio de la vivienda ha sufrido una caída del 21% en cinco años, lo que unido a la disminución de las compraventas ha provocado que la cantidad de dinero que mueve el mercado inmobiliario pase de casi 150.000 millones en 2007 a 49.000 millones en los últimos 12 meses.

IRENE LÓPEZ Madrid

Cinco años han pasado ya del estallido de la burbuja inmobiliaria. Desde que en 2007 el precio de la vivienda tocara techo, el mercado de este sector se ha ido desinflando. En el primer trimestre de 2012 se vendieron en España 70.228 viviendas, según datos del Ministerio de Fomento, una cifra que se queda lejos de las 230.755 que se vendieron en ese mismo periodo hace cinco años.

En el pico de la burbuja en 2007, el volumen de dinero que movía el mercado inmobiliario en España alcanzaba de media los 39.000 millones de euros cada trimestre (tomando de Fomento las cifras de viviendas vendidas y precio medio de las viviendas que se compran), mientras que en los tres primeros meses de 2012 esa cifra se quedó en 10.000 millones. Esto supone una caída del 74% en cinco años. En concreto, el valor medio de los inmuebles se ha reducido en cinco años un 21%, y las transacciones inmobiliarias han bajado un 66%.

En términos anuales, el valor de las transacciones inmobiliarias en 2007 ascendió a más de 143.000 millones de euros, lo que suponía un 13,6% del PIB español de ese año. En cambio, en los últimos 12 meses (hasta el primer trimestre de 2012), se han realizado compraventas por 49.439 millones de euros, un 65% menos. Estas transacciones que han tenido lugar de abril de 2011 a marzo de 2012 solo representan el 4,6% del PIB de ese periodo. En cinco años se ha volatilizado un mercado equivalente al 10% del PIB, con las consecuencias de pérdida de empleos, contracción económica y desequilibrio en las cuentas públicas que se pueden apre-

LA CIFRA

8.000

millones de euros aproximadamente han dejado de percibir las arcas públicas en impuestos directos debido a la caída de la compraventa de viviendas y del precio de las mismas.

ciar hoy. Cada vivienda que se vende tiene que pagar bien IVA (si es una vivienda nueva) bien ITP (si es usada). En ambos casos, la administración recibe el 8% del valor de la operación.

Por tanto, una caída de volumen de 100.000 millones supone alrededor de 8.000 millones menos de ingresos directos. A lo que hay que sumar los indirectos, derivados de los impuestos que pagan las empresas y trabajadores del sector y de los distintos sectores proveedores, más sus aportaciones a la seguridad social.

La comunidad más perjudicada por el pinchazo ha sido la Región de Murcia. Allí, el volumen del mercado inmobiliario se ha reducido un 85% en comparación con las cifras de hace cinco años. Entonces, se realizaron de media 11.025 transacciones de viviendas por cada trimestre, mientras que en los primeros tres meses de este año solo hubo 2.173 compraventas, según las cifras de Fomento, es decir, un 80% menos de las que tuvieron lugar en 2007. Además, también ha sido una de las regiones donde más ha bajado el valor de las casas en estos cinco años, un 23,5%.

Por el contrario, el País Vasco ha sido la comunidad menos afectada por la crisis inmobiliaria, aunque los precios de la vivienda apenas han caído un 18,6% y la compraventa de viviendas se redujo un 61%. En 2007 se vendieron de promedio 6.643 casas cada trimestre, mientras que en cinco años la cifra ha caído hasta las 2.580 de enero a marzo de este año.

La construcción pierde 1,4 millones de empleados

Una de las consecuencias que ha tenido el desplome del mercado inmobiliario en España ha sido el aumento de la tasa de paro. En España hay ya casi 5,7 millones de desempleados, según la Encuesta de Población Activa elaborada por el INE, con lo que la tasa ha alcanzado el 24,6% en el segundo tri-

mestre de este año. En el mismo periodo de 2008, la tasa era del 10,44%.

De forma directa, el estallido de la burbuja ha provocado que más de 1,4 millones de personas hayan dejado de trabajar en el sector de la construcción entre el primer trimestre de 2008 y el segundo de 2012 de acuerdo con los mis-

mos datos. Mientras el 13% de los ocupados trabajaba en la construcción de enero a marzo de 2008, la cifra se reduce a más de la mitad (el 6,8%) entre abril y junio de 2012. La EPA también revela que el 13,5% de los ex-empleados de este sector, unos 200, eran trabajadores autónomos.

¿Compro al banco, a un particular o mejor alquilo?

La venta de casas retrocedió un 11,4% en junio y encadena ya 16 meses a la baja, según el Instituto Nacional de Estadística. Pese a todo, en el hipotético caso de que una persona quiera comprar una vivienda, ¿dónde tendría que adquirirla?

España tiene alrededor de 26 millones de viviendas. A finales de 2011, según el Ministerio de Fomento, unas 680.000 casas nuevas seguían sin venderse, cuando un año antes ascendían a 687.523. En 12 meses, apenas se había reducido el número en 7.000.

“El amplio stock acumulado tiene difícil salida”, resume José García Montalvo, catedrático de Economía en la Universidad Pompeu Fabra. ¿Y cuál puede ser la solución? Según este experto, el alquiler, puesto que

CAÍDA INMOBILIARIA

Una de cada cuatro compañías dedicadas a la construcción de edificios han cerrado con la crisis, según un estudio de la profesora Anna Laborda, de la escuela de negocios Esade. La docente recogía que desde el verano de 2008 a finales de 2011 134.000 habían cerrado.

puede satisfacer tanto a los que compraron una vivienda con la intención de venderla a un precio mayor, como a los particulares que ahora no se pueden permitir adquirir una casa, así como a los bancos que acumulan un gran stock.

Bancos y cajas españolas cerraron 2011 con pisos, promociones y solares en propiedad con un valor de 85.000 millones de euros. La Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros, que asesora a 130.000 personas, publicó ayer un informe que recoge que la banca ofrece hipotecas más baratas cuando la vivienda es de su propiedad que cuando es de un particular -los porcentajes oscilan según la entidad-. Este diario intentó ayer sin éxito contactar con la Asociación Hipotecaria Española, que reúne a bancos y cajas, para contrastar la información.