



El precio de los pisos sube en Madrid, Baleares, Navarra y Extremadura

- ▶ La vivienda frena el ritmo de caída en España al 4,5%, según Fomento
- ▶ En Castilla-La Mancha los pisos sociales son más caros que los libres

LLUÍS PELLICER
Barcelona

El ajuste del mercado inmobiliario español sigue y el precio de la vivienda lleva ya 22 trimestres consecutivos despeñándose. Pero tras más de un lustro de descensos, el ritmo de la caída se va moderando. En el tercer trimestre de este año, el valor medio de la vivienda libre retrocedió el 4,5%, según el Ministerio de Fomento. Este dato constituye el menor descenso desde el último trimestre de 2010, cuando el mercado vivió un paréntesis porque los compradores anticiparon sus adquisiciones por las sucesivas medidas fiscales adoptadas por el Gobierno central. Pero, además, ya hay cuatro comunidades autónomas en el que el precio de la vivienda sube: Madrid, Baleares, Navarra y Extremadura.

En Madrid, el precio no había dejado de bajar en términos interanuales en toda la crisis. Ahora tras el tercer repunte trimestral consecutivo (del 0,6%) los precios ya suben un 0,3% en los últimos 12 meses, frente al ritmo anual de caída del 4% del anterior trimestre, según los datos revisados.

Desde que la vivienda tocara techo en el primer trimestre de 2008, esta se ha abaratado un 28,8%, de acuerdo con la estadística que difunde el ministerio. La caída es inferior a la que reflejan el resto de organismos y entidades que analizan el mercado inmobiliario, entre ellos el Instituto Nacional de Estadística (INE), cuyas series señalan que el retroceso desde 2007 ha sido del 37%. A esos datos hay que añadir la inflación acumulada durante esos años, por lo que en términos reales el descenso se sitúa entre el 40,3%, con los datos de Fomento, y el 48,5%, según el INE.

En todo caso, la bajada interanual del tercer trimestre es menor que la que experimentaron el primero (7,9%) y el segundo (6,4%). Si los datos se comparan

Variación en el precio de la vivienda

TASA INTERANUAL



Fuente: Ministerio de Fomento.

EL PAÍS

con el trimestre anterior, la bajada fue del 0,4%, hasta dejar el precio del metro cuadrado en 1.495,3 euros. La vivienda libre de obra nueva se abarató el 2,5%, mientras que la de segunda mano, cuyo precio en la cima del boom llegó a superar el de las recién construidas, descendió el 5,2%.

La evolución de los precios, no obstante, empieza a diferir mucho entre comunidades. En La Rioja, Cantabria, Aragón y Castilla-La Mancha el precio siguió cayendo por encima del 10%. En cambio, subió en Baleares (4,4%),

Navarra (2,8%), Extremadura (2,2%) y Madrid (0,25%). En el anterior trimestre, según los datos revisados, ya habían crecido los precios en Navarra y País Vasco. Del mismo modo, hasta ahora hay zonas geográficas cuyas casas se han devaluado más que en otras. En las provincias de Zaragoza, Guadalajara y Toledo los precios han caído más del 40% respecto al primer trimestre de 2008, mientras que otras cuatro provincias —Málaga, Ávila, Tarragona y Murcia— acumulan descensos superiores al 35%.

Hay comunidades, además, en las que el ajuste ha sido de tal magnitud que incluso el precio medio de la vivienda protegida es hoy mayor que el de la libre. Es el caso de Castilla-La Mancha, donde un piso de protección pública tiene un valor medio de 1.027,8 euros por metro cuadrado, por encima de los 928,5 euros el metro que vale una vivienda libre. En Castilla y León y la Comunidad Valenciana están parejos.

El descenso puede no deberse necesariamente a que se haya realizado todo el ajuste, sino a que el precio de la época de bonanza estuviera muy hinchado. De hecho, el director ejecutivo y economista jefe de La Caixa, Jordi Gual, auguró ayer otros dos años de ajustes en el mercado inmobiliario, pese a que prevé una pronta recuperación del consumo interno.

El ajuste es superior al 45% en Toledo, Zaragoza y Guadalajara

Los analistas creen que la estabilización del mercado todavía es lejana

El catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo advirtió de que el mercado se mueve por expectativas, lo que podría llevar a un parón prematuro en el ajuste si el sector aprecia que el crecimiento se modera o que los inversores extranjeros quieren comprar masivamente viviendas. "La tendencia no puede dar un vuelco ahora porque no hay crédito, que es básico para que se reactiven las transacciones, y el desempleo aún es muy elevado", recordó el profesor.

El euríbor de las hipotecas cierra el mes en el 0,506%

M. J., Madrid

El euríbor hipotecario, índice al que están referenciadas la mayoría de los préstamos españoles para la compra de vivienda, cerrará el mes de noviembre en el 0,506%, según las estimaciones que es posible hacer a falta del último dato mensual, que se conocerá hoy y que podría suponer una variación mínima de una milésima en la media mensual.

El dato de noviembre es el segundo más bajo de toda la serie del euríbor, solo por encima del 0,484% de mayo pasado. La rebaja mensual es la mayor también desde mayo y se produce después de que el Banco Central Europeo (BCE) acordase por sorpresa una rebaja de 0,25 puntos en los tipos de interés, hasta el 0,25%.

Con ello, las hipotecas referenciadas al dato de noviembre de dicho índice que se revisen anualmente y no tengan cláusulas suelo en vigor se abaratarán con respecto a 2012, año en que el euríbor hipotecario se situó en el 0,588% en noviembre. El abaratamiento de las hipotecas es en todo caso muy pequeño, de aproximadamente 50 euros al año (algo más de 4 euros al mes) para una hipoteca tipo de 120.000 euros.

El euríbor es el precio al que los bancos se prestan dinero entre sí en el mercado interbancario a diferentes plazos. Con la media de los datos de cada día de los tipos a un año se calcula el euríbor hipotecario, que sirve como referencia para fijar las cuotas de las hipotecas.

El euríbor se encuentra en zona de mínimos históricos, al igual que el precio oficial del dinero. El BCE se ha planteado fijar tipos de interés negativos para el dinero que los bancos depositan en la institución. Está por ver si esa decisión, caso de tomarse, saca más liquidez al mercado interbancario y lleva el euríbor a bajar aún más.