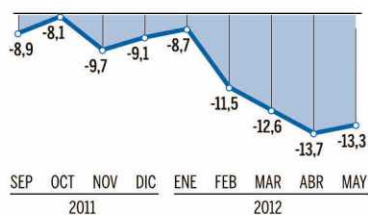




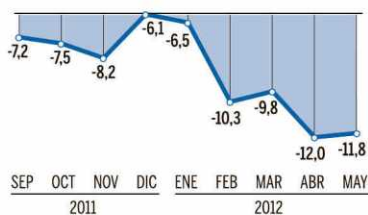
UN MERCADO EN DECLIVE

Precio de la vivienda. Evolución interanual, en porcentaje.

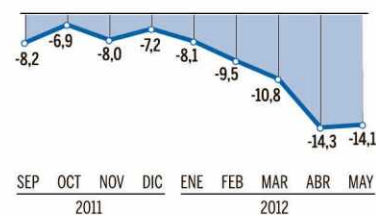
> Capitales y grandes ciudades



> Áreas metropolitanas



> Costa mediterránea



> Baleares y Canarias



> Resto de municipios



> General



Fuente: Tinsa

Expansión

El precio de la vivienda acumula ya una caída del 30% desde 2007

EL DESCENSO SE MODERA HASTA EL 11% EN MAYO, SEGÚN LOS DATOS DE Tinsa/ Los mayores ajustes se producen en la costa mediterránea y los menores, en Canarias y Baleares. La tendencia es que sigan cayendo.

R. G. Pico. Madrid

Como apuntan todos los indicios, el mercado de la vivienda sigue enviando señales de que el proceso de ajuste que se inició en 2008 continúa y está lejos de llegar a su fin. El precio de los inmuebles cayó el 11,1% en mayo, respecto al mismo mes de 2011, lastrado por el mal comportamiento experimentado en la costa mediterránea, las capitales y grandes ciudades y las áreas metropolitanas, según el Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles publicado por Tinsa.

Pero no sólo eso, desde que el valor de las viviendas alcanzó su punto más alto en diciembre de 2007, el descenso acumulado hasta mayo de 2012 del precio de la vivienda en España se ha situado en el 30,2%.

En cuanto al comportamiento por zonas en mayo, las viviendas de la costa mediterránea fueron las que mayor abaratamiento experimentaron, con un 14,1%. Un dato que está en línea con el ajuste más duro en las zonas donde

la burbuja inmobiliaria alcanzó un mayor tamaño. Mientras, las casas de las capitales y grandes ciudades presentaron una rebaja del 13,3% sobre el mismo mes del año anterior.

Por su parte, los inmuebles de las áreas metropolitanas se abarataron el 11,8% en mayo, respecto al mismo mes de 2011, mientras que los ubicados en Baleares y Canarias registraron un descenso del precio del 6%. Son éstas, por tanto, las que mejor mantienen el

nivel. Y en los del resto de municipios no incluidos en las divisiones anteriores, la caída fue del 8,4%.

En línea con los datos interanuales de mayo están los descensos acumulados. Desde que los precios alcanzaron su valor más alto, la disminución acumulada de la costa mediterránea hasta mayo fue del 37,9%, seguido de las capitales y grandes ciudades, con el 32,9%; las áreas metropolitanas, con un 31,2%; el resto de municipios, con el 25,9%, y las

Islas Baleares y Canarias, con el 24,1%.

Pero el ajuste que están sufriendo los precios no está surtiendo efecto en el mercado de compraventa, como tampoco lo hacen las medidas de estímulo que introdujo el Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero, primero, y que mantuvo y amplió el Ejecutivo de Mariano Rajoy después.

Aunque los últimos datos que ofrece Tinsa son de mayo, la cifra más reciente de compraventas la publicó el Insti-

tuto Nacional de Estadística el lunes. La venta de pisos bajó en abril un 9,9%, respecto al mismo mes de 2011. Según el INE, en abril se contabilizaron 21.551 operaciones de compraventa. Con este nuevo descenso la venta de casas encadena 14 meses de descensos interanuales consecutivos.

La tendencia es que tanto el precio como las ventas sigan cayendo -ver EXPANSIÓN de ayer-. Los sucesivos reales decretos para sanear el sistema financiero ya suponían un indicio de que la vivienda podría continuar su ajuste. Y el anuncio del rescate parece confirmar esta teoría: los expertos sostienen que los bancos deberán abaratar la vivienda otro 20% para sanear su stock, uno de los grandes problemas. Además, consideran que el rescate provocará una bajada generalizada de precios para aumentar las puestas a particulares y fondos de inversión que podrían exigir descuentos adicionales del 50%.

El ajuste pendiente podría superar el 34%

En medio de la tormenta económica que sacude España pocos dudan de que el precio de la vivienda seguirá cayendo. ¿Pero cuánto? El catedrático de Economía José García Montalvo estima que un

35,4%. Esto implicaría una caída entre el pico y el valle del 53,3%. En un artículo publicado en la última edición de los 'Cuadernos de Información Económica' de Funcas, el profesor de la Universidad Pompeu Fabra advierte de que "con la información disponible parece claro que el proceso de ajuste del precio de la

vivienda no se ha completado". Estima que las proyecciones a largo plazo pretenden establecer los márgenes de caída de los precios en función de indicadores estructurales. Y los más importantes son la ratio del precio de la vivienda sobre la renta bruta disponible (PRD) y la rentabilidad del alquiler. Por tanto, García Montalvo considera razonable "tomar como referencia de largo plazo una ratio de cuatro años de renta familiar bruta disponible, similar a la observada en España y otros países con anterioridad al

comienzo de la burbuja inmobiliaria". El indicador PRD por el Banco de España se obtiene dividiendo el precio medio de una vivienda libre de 93,75 metros cuadrados construidos por la renta bruta estimada del hogar mediano, según cálculos presentados en el Boletín Económico del Banco de España de mayo de 2005 y la información de la Encuesta Financiera de las Familias de 2005. El último dato disponible indica que la ratio en España se encuentra todavía en 6,2 años. Esto significa, según García Montalvo, permite augurar una caída del 34,5%.

Los descuentos en las viviendas de los bancos podrían alcanzar el 20%, según los expertos