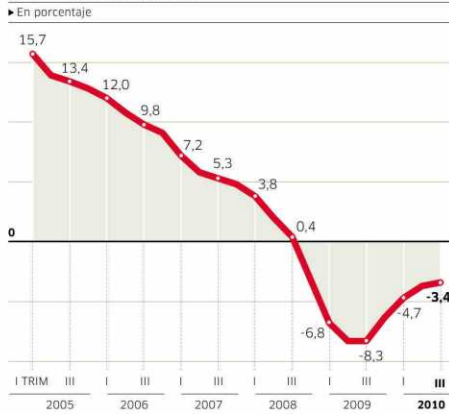


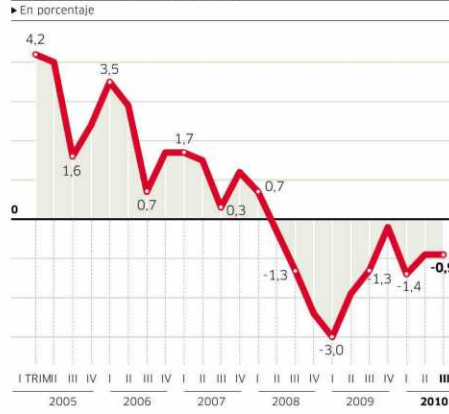


Cae el precio de la vivienda

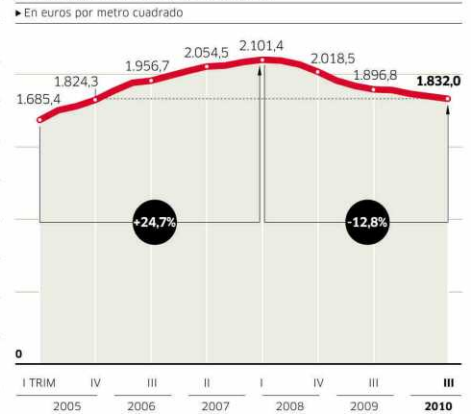
Variación interanual



Variación intertrimestral



Precio por metro cuadrado



FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA

El precio de los pisos modera su caída y llega al nivel de 2005

Baja el 3,4% en el tercer trimestre // Aún tendría que descender un 30% para volver al inicio del 'boom'

SUSANA R. ARENAS
MADRID

Los pisos siguen abaratándose, pero a menor ritmo, según las estadísticas del Ministerio de Vivienda. Los precios de la vivienda libre cayeron un 3,4% en el tercer trimestre del año, en comparación con el mismo periodo de 2009. El metro cuadrado se sitúa en 1.832 euros, un nivel similar al de finales de 2005, cuando todavía quedaban dos años largos de subidas considerables hasta llegar al máximo del boom inmobiliario: 2.101 euros por metro en el primer trimestre de 2008.

Así, la caída del tercer trimestre de este año se modera con respecto a la del trimestre anterior, que fue del 3,7%, sólo tres décimas más. Pero los compradores y potenciales interesados en adquirir una vivienda no perciben que el metro cuadrado esté barato, sino

más bien lo contrario. Es lógico, ya que aún tendría que bajar otro 30% para situarse en el nivel de principios de 2003, cuando el verdadero inicio del boom empezó a disparar por encima del 17% y durante dos años el metro cuadrado, que ya estaba a 1.230 euros, tras un aumento continuado desde 1997.

Según la estadística del ministerio, la vivienda usada cae menos que la nueva: un 3,3% frente al 3,4% de los inmuebles que venden los promotores. Esta tendencia comenzó en el segundo trimestre de este año y, según los expertos, puede anticipar que el fin de las caídas está cerca porque los inmuebles de segunda mano son los primeros que bajan de precio en cuanto empieza una crisis y también los primeros que, cuando comienza a amainar, detienen su descenso.

En términos trimestrales,

la vivienda continúa bajando al mismo ritmo, un 0,9%. Un dato llamativo es que la nueva no varió su precio con respecto al segundo trimestre.

Sobre la caída anual media de precios, el miembro español del Comité Ejecutivo del Banco Central Europeo (BCE), José Manuel González-Páramo, aseguró ayer que es "un dato positivo", pero, a su juicio, debería producirse "con la mayor celeridad". En declaraciones a TVE, González-Páramo señaló que tras la sobrevaloración de precios en el pasado, es bueno que se ajusten a su valor real, ya que "habrá problemas" mientras exista "una expectativa de que los precios no han bajado todo lo que debían".

Para el Ministerio de Vivienda, la eliminación de la deducción por compra de piso desde 2011 para rentas superiores a los 24.100 euros y el final de las cuentas ahorro vivien-

Se abarata el doble en el Mediterráneo

La estadística del Ministerio de Vivienda da cuenta de que se siguen dando dos extremos en el panorama inmobiliario. Aunque, de media, la caída se ralentiza, en algunas comunidades repunta y suele coincidir con aquellas en las que ya queda poco o nada del 'stock' de pisos sin vender, según el ministerio. Mientras, otras autonomías siguen experimentando bajadas que duplican la media. Es el caso del País Valencià, donde se registró un descenso del 7,1% en el tercer trimestre del año. Le siguieron Murcia (-6,2%) y la Comunidad de Madrid (-6,1%). Las dos primeras comunidades son ejemplos de zonas de la costa mediterránea que acumulan mucha vivienda para segunda residencia, que es la que más tiempo va a tardar en



Promociones sin vender.

venderse y la que más continúa abaratándose. Pero el caso madrileño no cuadraría con la tesis del ministerio, ya que un reciente estudio parcial elaborado por la tasadora Tinsa da casi por extinguido el 'stock' de pisos sin vender y, en todo caso, los expertos inmobiliarios afirman que en el principal mercado del país ya lleva meses reduciendo ese 'stock'.

da pueden estar animando la demanda. Y esta reactivación "puede influir en un mayor ajuste de precios por parte de los propietarios", según dijo ayer la directora general de Vivienda, Ángeles Marín. Con ello, el ministerio no descarta caídas mayores.

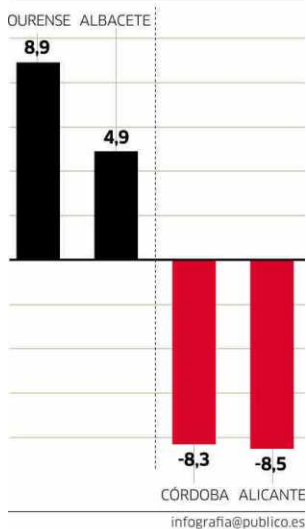
Marín dejó claro que no va a haber "marcha atrás" en la decisión de quitar parcialmente las deducciones por vivienda, aunque algunas autonomías, como Navarra y el País Vasco, las mantengan. No quiso hacer pronósticos sobre el efecto del fin del incentivo fiscal a partir de 2011.

En cualquier caso, la evolución de la demanda y del coste de los pisos dista mucho de ser homogénea en todo el territorio. En cuatro comunidades autónomas repuntan ya los precios, las mismas que en el segundo trimestre: Asturias (1,9%), Cantabria (1,7%),



Las que más suben y las que más bajan

► Variación interanual en porcentaje



El metro cuadrado sigue estando caro para los compradores

Vivienda dice que el fin del gancho fiscal puede traer ajustes de precios

En cuatro CCAA suben los precios y en el resto sigue bajando

Castilla-La Mancha (1,4%) y Galicia (1%). Y, en total, suben en 12 provincias, con Ourense a la cabeza (8,9%).

Aunque hay que tener en cuenta que la estadística de Vivienda se basa en tasaciones, no en precios reales, como recuerdan los expertos. De hecho, ninguna estadística refleja el precio real de venta, como mucho, el escriturado. José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, destaca la sobrevaloración de las tasaciones registrada en los años de la burbuja inmobiliaria. "Posiblemente, las comunidades en las que aumenta el precio sean las que tenían tasaciones que no estaban tan infladas", señala. *