

Economía

IBEX
0,17%

LONDRES
0,42%

NUEVA YORK
0,29%

PETRÓLEO
82,45

DÓLAR/EURO
1,4019

YEN/EURO
114,33

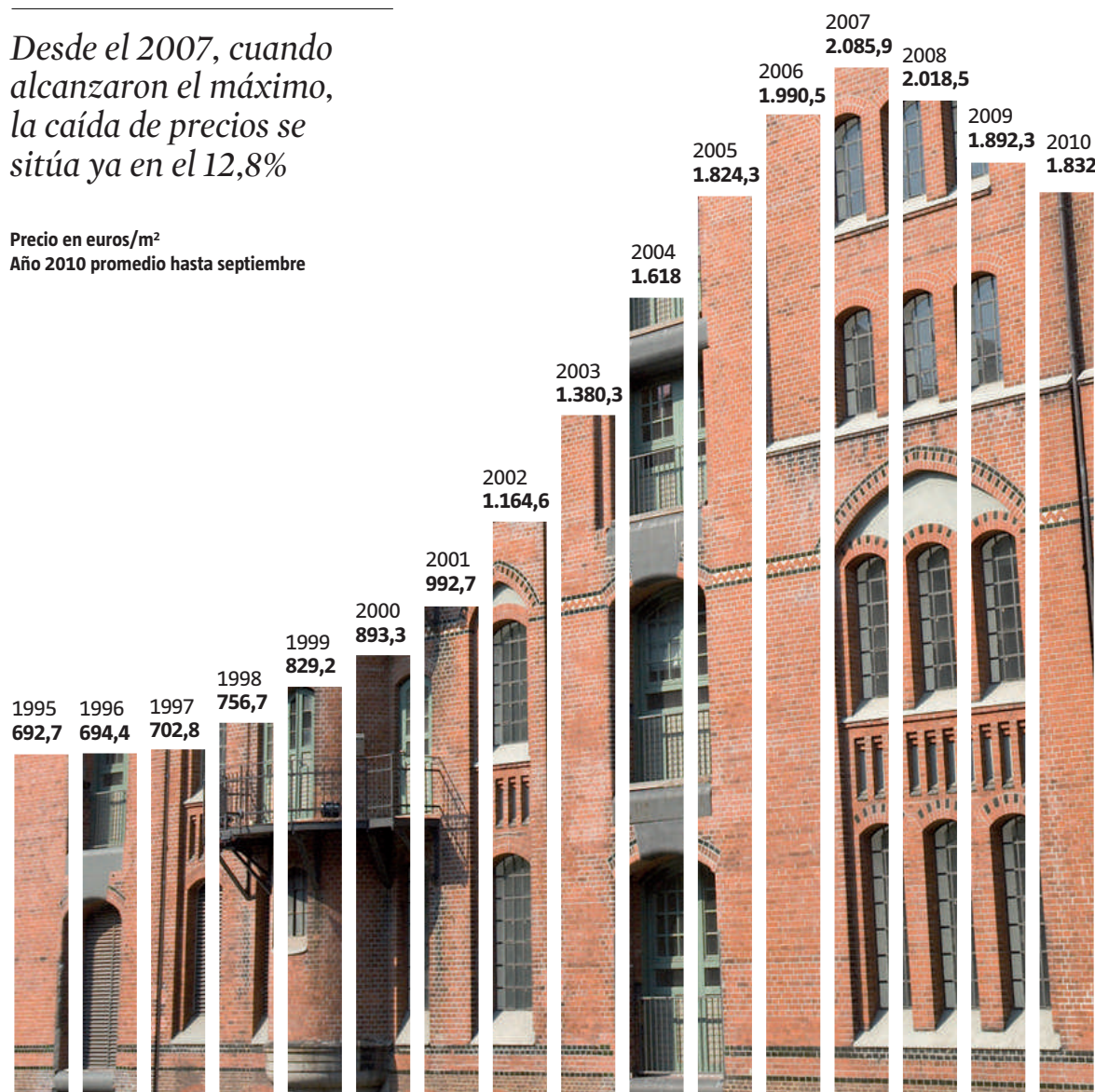
Dos años después del pinchazo del boom inmobiliario

Los precios de la vivienda vuelven a los niveles anteriores a la burbuja

El valor de los pisos ha caído un 12,8% en dos años y se espera un descenso adicional del 17%

Desde el 2007, cuando alcanzaron el máximo, la caída de precios se sitúa ya en el 12,8%

Precio en euros/m²
Año 2010 promedio hasta septiembre



FUENTE: Ministerio de Vivienda

Anna Monell / LA VANGUARDIA

CONCHI LAFRAYA
Madrid

Los precios de la vivienda, en este caso la vivienda libre, han vuelto a los niveles anteriores al pico de la burbuja inmobiliaria, finales del año 2005. En el tercer trimestre de este año, el metro cuadrado de vivienda construida valía de media 1.832 euros, según datos facilitados por el Ministerio de Vivienda, cuyas estadísticas recogen los datos de las tasaciones. El pico más alto se registró en el primer trimestre del 2008, cuando llegó a los 2.101,4 euros. Esto implica una caída acumulada del 12,8%.

El dato debe interpretarse como la continuación de la tendencia a la baja, si bien es distinto al de otros agentes del mercado. Es el caso de Tinsa, principal tasadora española, que da una caída acumulada en ese periodo del 18%.

La mayor parte de expertos consultados explican que el ajuste

del mercado inmobiliario en España todavía no ha finalizado. Diferentes organismos europeos insisten en que la vivienda sigue sobrevalorada. La última entidad en subirse al carro ha sido la Comisión Europea, cuyo informe recoge que la vivienda en España está sobrevalorada aún un 17%.

Uno de factores que incentivó la espiral al alza de los precios fueron las desgravaciones fiscales, cuya aplicación fue desaconsejada por la mayor parte de instituciones internacionales. Finalmente, este incentivo desaparece a partir de enero del 2011, cuando quedará restringido a las rentas inferiores a los 24.000 euros.

José Ignacio Navas, notario y coordinador del Observatorio de la Vivienda, aplaude esta medida y espera que no se produzcan modificaciones, ya que generaría confusión y "sería un disparate". Pese a ello, comunidades como Navarra o el País Vasco ya han anunciado que no suprimirán esa

LOS MÁS CAROS

San Cugat del Vallès y Barcelona, a la cabeza

■ Dos ciudades catalanas, Sant Cugat del Vallès y Barcelona, se mantienen a la cabeza entre los municipios más caros de España. En el primero, el precio del metro cuadrado se sitúa en 3.288,7 euros, mientras que en la capital catalana es de 3.274,7 euros/m². Por delante de ellos, se sitúa sólo San Sebastián (3.596,7 euros/m²). Mientras que en la capital de España, Madrid, los precios son un poco inferiores (3.180,5 euros/m²).



ARCHIVO / EFE

Beatriz Corredor, ministra. España es de los pocos países de Europa que cuentan con un Ministerio de Vivienda

desgravación. El fin de ese incentivo fiscal y la ofensiva de ventas de la banca son dos factores que contribuyen a que el mercado inmobiliario pase por una situación atípica.

Para el profesor José García Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra, la pregunta del millón es "si el precio de la vivienda ha tocado suelo". Y responde: "Rotundamente no". Adquirir una vivienda, en su opinión, "tendría que representar cuatro veces la renta familiar anual y aún sigue siendo 6,8 veces". Esto significa que aún tendría que registrar descensos por encima del 15%. De la misma opinión es el presidente de Sociedad de Tasación, José Luis Estevas-Guilmain, que subraya que "el precio de la vivienda no ha tocado fondo". A su juicio, "el mercado inmobiliario no se reactivará hasta que el PIB crezca por encima del 2% y desciendan las cifras del paro".

Raúl García, director de marketing de Tinsa, explica que en los últimos meses se están moderando los ritmos de descenso de precios; pero, por el contrario, "el mercado está viviendo una época de turbulencias (subida del IVA, fin de la desgravación fiscal...), cuyos efectos son los que están desdibujando el mercado".

Según el miembro español del comité ejecutivo del Banco Central Europeo (BCE) José Manuel González-Páramo, la bajada de precios debe continuar. Para González-Páramo el dato del tercer trimestre del año (una caída del 3,4%) es "positivo", pero el ajuste debería producirse "con

mayor celeridad, ya que habrá problemas mientras exista una expectativa de que los precios no han bajado todo lo que deben".

Luis Corral, de Consultores Inmobiliarios, añade que la banca está reactivando las ventas. "El Banco de España está marcando los ritmos con las provisiones del 30% que le obliga a hacer a las entidades financieras por los pisos que entraron en su cartera para canjear deuda". A su juicio, los

LA BANCA

Las entidades financieras bajan precios para evitar provisionar el 30%

FISCALIDAD

El fin de la deducción fiscal está activando las ventas en la recta final del año

promotores no bajan precios "por debajo del listón hipotecario", pero la banca "utiliza sus artimañas, como financiar el 100%, no cobrar comisiones de apertura o de cancelación o aplicar diferenciales bajos para vender más". Sea como sea, se trata de un sector muy heterogéneo y en comunidades, como Asturias, Galicia o Cantabria los precios han repuntado ligeramente.●

CONSULTE EL ESPECIAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA www.lavanguardia.es/a_fondo