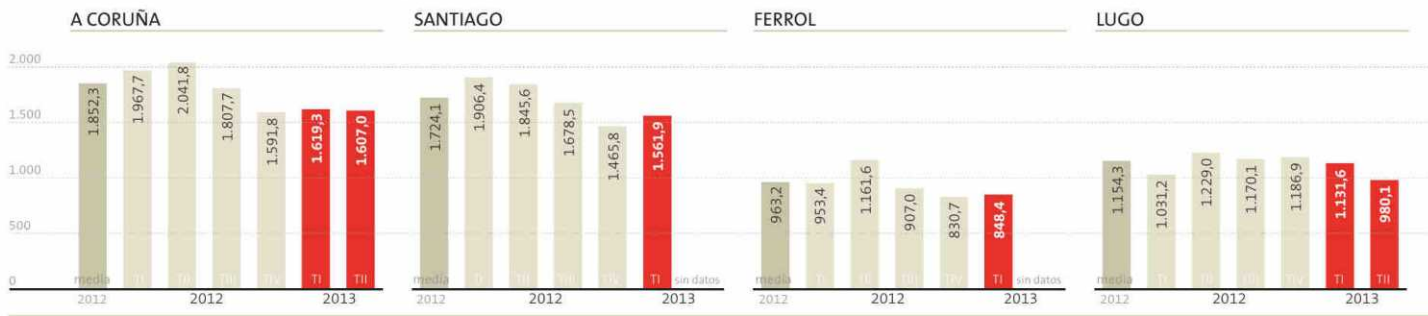




**PRECIO DE LA VIVIENDA**

Evolución del importe medio por metro cuadrado, en euros



Fuente: IGE

# ¿Hasta cuándo seguirá bajando el precio de la vivienda?

- Un piso de 100 metros cuadrados cuesta hoy **25.000 euros menos de media** en Galicia que hace cuatro años
- Pese al ajuste en los precios, la venta de pisos nuevos se ha reducido un **88 %** desde que estalló la crisis económica

**Serafin Lorenzo**

El mercado inmobiliario no levanta cabeza. La demanda se desploma y, pese a la reducción sostenida de los precios, la construcción renueva cada mes sus mínimos históricos. Es la dinámica que impone la crisis económica, con su impacto devastador sobre el empleo y el poder adquisitivo. Pero también la financiera, con un estrangulamiento del crédito que cercena por igual el acceso de los promotores a la liquidez que necesitan para levantar

nuevos proyectos y de los ciudadanos a una hipoteca que les permita adquirir una vivienda. Esta coyuntura enmarca un panorama desolador para un sector que definió como ningún otro la irrupción de la crisis en España, con la eclosión de la burbuja del ladrillo. De aquel crecimiento artificioso de la demanda y de los precios se ha pasado a un mercado casi yermo, con un 88 % menos de transacciones de vivienda nueva en Galicia que en el 2008.

La estadística constata que el efecto del ajuste de los precios como dinamizador de las ventas es inexistente. Los datos de Fomento dicen que un piso libre de nueva construcción y con 100 me-

tros cuadrados de superficie cuesta hoy de media en esta comunidad 119.170 euros, 10.280 menos del precio que tenía una vivienda de las mismas características hace un año. De acuerdo con el boletín ministerial, ese piso cuesta hoy 45.000 euros menos que hace cuatro años. Pero ese recorte no se aprecia en la calle. Parece improbable encontrar hoy por menos de 120.000 euros una vivienda libre que en el 2009 estuviera a la venta por 144.140.

¿Pero hasta cuándo seguirán desinflándose los precios? ¿Es suficiente ese ajuste para reactivar el mercado? El sector no tiene una respuesta, pero sí sabe que la minoración aplicada hasta ahora no lo ha conseguido. Por diversos factores. La pérdida de poder adquisitivo de las familias supera con creces esa rebaja de precios, lo que neutraliza su incidencia sobre las ventas. Tampoco sirven de estímulo las decisiones fiscales adoptadas por el Gobierno de Rajoy en materia de vivienda. Medidas como el recorte en las ayudas estatales para

**VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA**

Porcentaje de variación anual (II trimestre 2012-2013)



ALEXIA

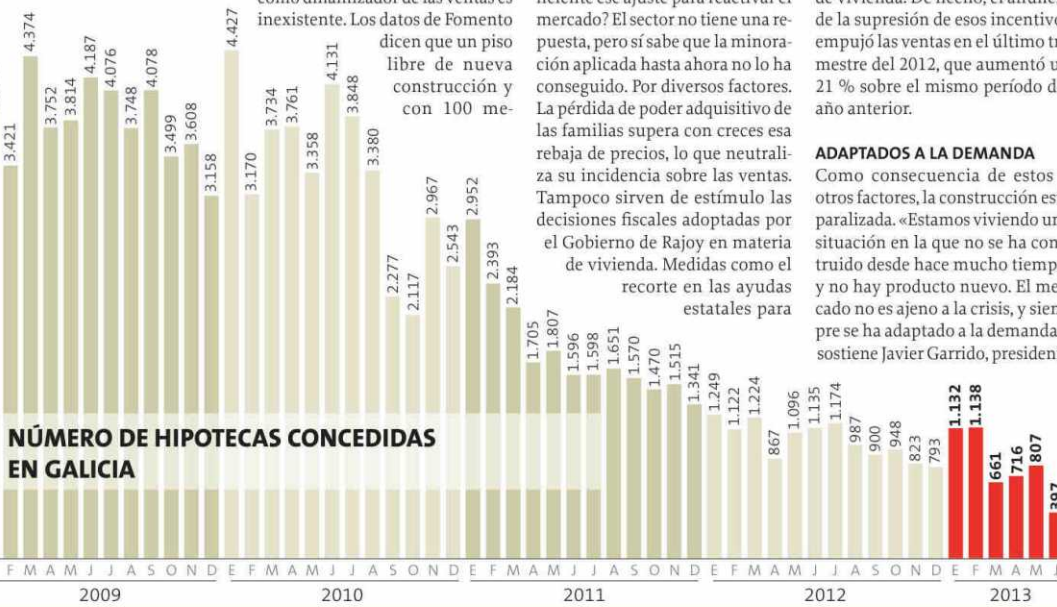
la compra de piso, con la subida del IVA al 10 % y la retirada de la desgravación en el IRPF para los nuevos compradores, hacen todavía más cuesta arriba la adquisición de vivienda. De hecho, el anuncio de la supresión de esos incentivos empujó las ventas en el último trimestre del 2012, que aumentó un 21 % sobre el mismo período del año anterior.

**ADAPTADOS A LA DEMANDA**

Como consecuencia de estos y otros factores, la construcción está paralizada. «Estamos viviendo una situación en la que no se ha construido desde hace mucho tiempo, y no hay producto nuevo. El mercado no es ajeno a la crisis, y siempre se ha adaptado a la demanda», sostiene Javier Garrido, presidente

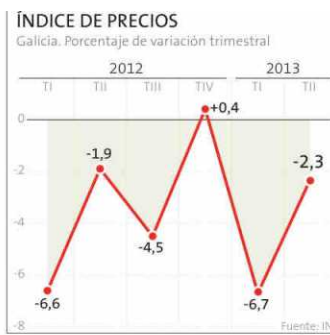
de los promotores gallegos. Los últimos datos de ventas recopilados por el Ministerio de Fomento ponen cifras a la depresión. Durante el primer semestre de este año se vendieron en las cuatro provincias 1.320 pisos de nueva construcción. Solo cinco años antes, en el mismo período de tiempo, se cerraron en esta comunidad 9.453 transacciones de vivienda nueva.

Pero el balance también constata que, lejos de frenarse, el declive continúa. Entre enero y junio del año pasado, se vendieron en Galicia 2.520 pisos nuevos. Así que las operaciones se han reducido a la mitad en este ejercicio. Por provincias, la caída de las ventas es mayor en la que tiene un mercado inmobiliario más pujante, A Coruña. De 1.259 viviendas vendidas en la provincia en los seis primeros meses del 2012 se ha pasado en el mismo período de este año a 543. Cuando estalló la burbuja del ladrillo, en seis meses se vendían en A Coruña hasta 5.000 pisos nuevos. En un plano menor, también destaca la escasa actividad en la provincia de Ourense, que bajó de 241 operaciones en el primer semestre del pasado ejercicio a solo 84 entre enero y junio del presente.



ALEXIA





# Sin crédito ni estabilidad laboral, no hay ventas

● S. Lorenzo

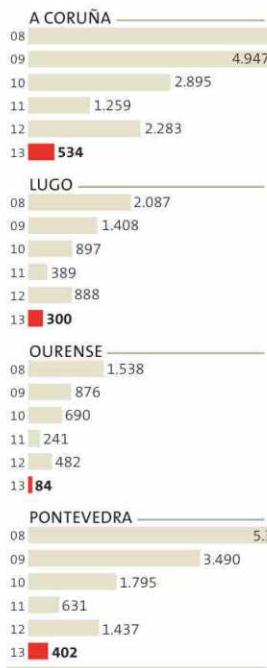
La desaceleración se hace más pronunciada por la mayor repercusión de la crisis sobre la vivienda de nueva edificación. Porque con las estrecheces no solo se contrae el mercado, sino que mudan las prioridades. La obra nueva ha quedado relegada por la usada. Y no viene mal en una comunidad que tiene con 300.000 casas vacías la mayor bolsa de España en términos porcentuales. El 18,6 % del parque residencial gallego está deshabitado. Hay un amplio mercado de segunda mano al que acudir. Pero es que el vuelco que ha experimentado la demanda es aplastante.

En el 2008, el 65 % de las viviendas que se compraban en Galicia eran de nueva construcción. Entre enero y junio de este año, ese porcentaje representa el 25 %. «Y caerá todavía más, porque no se está construyendo», advierten los promotores. Solo en el último año, el peso de la obra nueva sobre el total de las transacciones se ha desplomado un 15 %. Esto relativiza la diferencia en las ventas. Aunque en el primer semestre de este año se cerraron en la comunidad 1.320 operaciones de vivienda nueva, prácticamente la mitad que en el mismo período del 2012 (2.520), la diferencia en ventas totales fue mucho menor. En los seis primeros meses de este ejercicio se formalizaron 5.090 transacciones, frente a las 6.277 firmadas de enero a junio del 2012. De este modo, la caída real del mercado inmobiliario residencial fue del 19%.

El Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) constata que la caída de los precios no dinamiza las transacciones. «Es obvio que la masa crítica de compradores se ha reducido notablemente por una serie de factores. El más importante es el desempleo. Y los empleados tienen que apoyar a familiares desempleados, y tienen una incertidumbre sobre la estabilidad de sus trabajos y están sujetos a movilidad laboral.

## VENTA DE VIVIENDAS

Viviendas libres vendidas por año



**En junio se firmaron en Galicia 397 hipotecas, frente a las 1.135 del año pasado y las 4.187 suscritas en el 2009**

Estas personas no comprarán vivienda aunque el precio baje. Simplemente, no pueden», razonan.

Esta depresión del sector tampoco se explica sin el papel que están jugando las entidades financieras. Porque también la tramitación de créditos hipotecarios está en mínimos

en Galicia. En junio se suscribieron 397, cuando el año pasado en el mismo mes se suscribieron 1.135. Pero es que en junio del 2009, cuando la burbuja del ladrillo ya era historia, se gestionaron en esta comunidad 4.187 créditos para vivienda.

El contexto de inestabilidad laboral es clave en la restricción en el acceso al crédito. Y sin liquidez no hay compra. Lo explica Javier Garrido: «Con el actual clima de incertidumbre, las entidades financieras consideran el crédito inmobiliario una operación de riesgo». El presidente de los promotores gallegos apunta a las consecuencias demolidoras de una crisis inmobiliaria que ha coincidido con otra financiera. «Las ayudas que han recibido las entidades nacionalizadas les impiden expresamente ampliar su cartera inmobiliaria.

Hay casos incluso de promotores con reservas de suelo que no pueden financiar la construcción», lamenta Garrido, para quien la salida a la crisis del sector pasa por la eclosión de la demanda. El IGVS lo tiene claro: «Sin crédito no hay acceso a vivienda». «La revolución la vivienda en propiedad estuvo vinculada a la aparición de los créditos hipotecarios con amortización progresiva que permitían su adquisición en cuotas más o menos constantes», explican. Con ese grifo cerrado, la masa de compradores se reduce a la anécdota. «Aunque el precio sea un factor a considerar, lo determinante para dinamizar el mercado de la vivienda es la existencia de crédito y la recuperación del empleo».

La parálisis en el mercado inmobiliario afecta a la bolsa de viviendas de precio tasado que la Xunta, junto con promotores, entidades financieras y concellos, puso en marcha el año pasado. La previsión era sacar al mercado 4.500 viviendas libres con precios tasados. En la web de la bolsa figuraban esta semana 45 casas en 9 concellos.

**EL ACENTO**  
 Fernando Salgado

## La historia de un colapso

Las familias españolas son más ricas que las alemanas o las francesas. Antes de que me dispensen una mirada compasiva por tal aseveración, debo aclarar que no se me ha ido la olla. Leo simplemente los resultados de una reciente encuesta del BCE sobre la situación financiera de las familias en el área del euro. Un hogar medio español acumula una riqueza neta —valor del patrimonio, una vez descontado el endeudamiento— de 291.400 euros. Uno francés, 233.400. Y uno alemán, solo 195.200 euros. Como estoy seguro de que las cifras apenas harán cosquillas a su escepticismo, bajemos al detalle y busquemos una explicación.

¿Dónde está el truco? Primero, en las fechas: los datos de España corresponden al año 2008; los de Francia y Alemania, al 2010. Desfase de dos años que no fueron precisamente de rosas para los hogares españoles. La segunda clave se encuentra en la composición de la riqueza: el 86,5 % del patrimonio de los hogares españoles está integrado por la vivienda habitual y otros bienes inmuebles. Tan elevado porcentaje se explica, fundamentalmente, con un par de datos: 83 de cada cien familias españolas habitan casas y pisos de su propiedad. En Alemania, por ejemplo, solo 44 de cada cien familias son dueñas de su vivienda: las demás viven de alquiler. Es decir, somos —éramos— más ricos porque, como los bancos, nos hemos atiborrado de ladrillo y de cemento.

Pero, en realidad, todo eso pertenece al pasado. Gran parte de nuestra riqueza se ha escurrido por el desagüe. El precio de la vivienda en España se ha desplomado un 59 % en los últimos seis años. Lo dice un reciente estudio de la universidad Pompeu Fabra, esta vez sin prestidigitación contable o estadística: está basado en transacciones reales. En el primer trimestre de este año, las viviendas se vendieron a un precio medio de 1.439 euros por metro cuadrado; en idéntico período del 2007, a 3.489 euros. ¿Cuánto se han empobrecido los hogares españoles por esa vía? El cálculo es sencillo: cerca del 90 % de su patrimonio se ha devaluado un 59 %. Adiós Champions League.

**EL PRECIO DE LA VIVIENDA SE DESPLOMÓ EN ESPAÑA UN 59 % EN LOS SEIS ÚLTIMOS AÑOS**

### UN AJUSTE LENTO, AGÓNICO E INCOMPLETO

Peor aún: no hemos tocado fondo. El ajuste realizado tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, que redujo drásticamente la producción y el empleo en el sector de la construcción, todavía no está completo. El proceso ha sido lento y agónico. Inicialmente se contrajo la oferta: bancos y promotores se negaban a liquidar sus existencias a precio de saldo. O bien no esperaban un recorte tan brutal, o bien confiaban en una pronta recuperación, o bien trataban de ocultar que, con valoraciones realistas, muchos bancos y cajas estaban en quiebra. Los potenciales compradores, en respuesta, también postergaron sus decisiones en espera de una mayor caída de los precios. Y cuando esta se produjo la demanda se había esfumado: millones de trabajadores habían perdido su empleo, las rentas de quienes lo conservan disminuyen y los bancos mantienen cerrado el grifo del crédito. Como corolario, el colapso y la parálisis del mercado inmobiliario.