



El precio de la vivienda baja un 6,2% y retrocede a niveles del 2006

El metro cuadrado de la vivienda libre vale 1.892,3 euros de media

El descenso de precios de la vivienda en el 2009



Precios de la vivienda libre



Las ciudades más caras

Ciudad	Precio del metro cuadrado de vivienda libre con más de dos años de antigüedad
San Sebastian	3.858,8
Barcelona	3.516,1
Sant Cugat del Vallès	3.444,9
Getxo	3.410,4
Madrid	3.339,4

LA VANGUARDIA

CONCHI LAFRAYA Madrid

Los precios de la vivienda han retrocedido a los niveles del 2006 después del descenso registrado en el año 2009, un 6,2%, que ha situado en una media de 1.892,3 euros el precio del metro cuadrado de vivienda libre, según datos publicados ayer por el Ministerio de Vivienda a partir de tasaciones realizadas por la Asociación de Sociedades de Valoración de Bienes Inmuebles (Atasa).

Este descenso está en línea

DIFERENCIAS

Los promotores dicen que las rebajas son superiores, pero todo depende de la zona

EL PESO DE LA BANCA

Las entidades financieras evitan que las tasaciones sean a la baja por sus stocks

con las cifras ofrecidas a principios de año por la Sociedad de Tasación y los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). En todos los casos, no significa que ya hayan tocado fondo. Y sin embargo, los datos contrastan con lo que defienden algunos promotores,

cuando apuntan que han hecho rebajas que oscilan entre el 20% y el 30% en función de la zona.

Para Jose Garcia Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra, parece claro que el mercado no ha tocado fondo y que los precios están bajando más que lo que dice el Ministerio de Vivienda, "por los menos en los mercados locales". Uno de los problemas actuales, para Garcia Montalvo, es que buena parte del actual stock (unas 800.000 viviendas) está en manos de la banca y a las entidades financieras "no les interesa que el valor de la tasación caiga mucho porque se lo tendrían que apuntar en sus balances como pérdidas", indica. Otro factor a tener en cuenta -apunta este economista- es que las tasaciones se hacen por diferentes motivos, no sólo por el inicio de un proceso de adquisición, con lo que se tiene muy en cuenta el precio de otros inmuebles de la zona.

Otro factor que entorpece la transparencia del mercado inmobiliario es que los promotores nunca dejan claro si las rebajas que aseguran haber realizado se toman en relación con el precio óptimo que habían imaginado en el momento álgido del ciclo, o si sobre el precio real de la transacción. "Si se refieren al primer caso, no es real porque no hubo operación", defiende Montalvo. Y pone un ejemplo: se acaba de vender una vivienda en la Vila Olímpica de Barcelona por 660.000 euros, cuando inicialmente se pe-

dió un millón de euros. La pregunta es: "¿Ese precio demandado era real o fantasía?", señala.

Volviendo a las estadísticas por comunidades autónomas, los precios bajaron en todas, excepto en la Rioja, donde subió un 0,5%. En Cataluña el precio registra-

ció menos que la media española, un 5,9%. No obstante, por provincias hay diferencias significativas: Barcelona (-5,9%), Girona (-4,7%), Lleida (-5,9%) y Tarragona (-6,7%).

Pese a que en el balance general del año los precios registra-

ron rebajas en Catalunya, se empieza a percibir un leve cambio de tendencia, ya que en el último trimestre del año pasado hubo tres provincias catalanas Barcelona (1,5%), Girona (1,6%) y Lleida (2,7%) donde los precios empezaron a repuntar levemente.

La directora general de arquitectura y política de Vivienda, Anunciación Romero, explicó que la caída es cada vez "menos acentuada" y ello responde, entre otros motivos a "que los precios están bajando más donde hay más stocks, sobre todo en el Arco Mediterráneo". Es decir, Andalucía, Murcia y Comunidad Valenciana, tres comunidades autónomas con mucha vivienda de costa sin vender. Un mensaje que Romero quiso mandar a los promotores, que siguen reclamando ayudas directas a los compradores de casas de precio libre al estilo de los coches, es que "no todo el stock se puede convertir en primera residencia. También existe la posibilidad de reconvertirlas en régimen de alquiler".

Romero añadió que entre el 2007 y el 2008 el número de hogares que reside en España en alquiler subió un 18%. Este mercado puede estar creciendo porque la gente no tiene acceso a los créditos bancarios y el miedo a "hipotecarse para toda la vida".

MÁS INFORMACIÓN EN LA WEB www.lavanguardia.es

Las ventas repuntan en noviembre

La compraventa de viviendas se redujo un 2,6% en noviembre del 2009 en relación a igual mes del 2008, hasta un total de 34.828 operaciones, de las que el 51,6% se realizaron sobre viviendas nuevas y el 48,4% sobre inmuebles de segunda mano, según informó ayer el INE. Sin embargo, en tasa intermensual (noviembre sobre octubre) la compraventa de viviendas aumentó un 5,3%.

La caída interanual de noviembre es la menor de

toda la serie, iniciada en enero del 2008, y contrasta además con el retroceso del 21,3% experimentado en octubre. En toda la serie histórica, sólo tres veces se han registrado caídas inferiores a los dos dígitos en la compraventa de viviendas: abril del 2008 (-7,1%), agosto del 2009 (-9,9%) y, ahora, noviembre del 2009 (-2,6%). Hay que tener en cuenta que la compraventa de viviendas se ha movido habitualmente en caídas superiores al 20%. / Europa Press