



La vivienda se encarece ya sólo un 0,3% en tasa trimestral y un 5,3% interanual

El ajuste inmobiliario se agudiza y el precio se estanca el tercer trimestre

La estadística que publica el Ministerio de Vivienda revela que en el tercer trimestre de este año los precios de las casas se estancaron al avanzar apenas un 0,3% en tasa trimestral, lo que agudiza el ajuste al tratarse de la subida más baja desde finales de 2000. En términos anuales se mantienen por encima del 5%.

RAQUEL DIAZ GUIJARRO Madrid

La previsión que la que trabaja el Departamento que dirige Carme Chacón es que la subida de las casas cierre el año en el entorno del 5%, según confirmó ayer el director general de Vivienda, Rafael Pacheco durante la presentación de los datos relativos al tercer trimestre del año.

Sin embargo, si el último trimestre se comporta igual que el tercero, los precios podrían cerrar 2007 con un repunte ya muy similar al de la inflación, ya que en términos acumulados, a 30 de septiembre el encarecimiento medio es del 3,5%, mientras el anual es del 5,3% (2.061,2 euros por metro cuadrado).

Las cifras fueron presentadas ayer como una constatación más del proceso de desaceleración por el que atraviesa el mercado desde 2005. De hecho, Pacheco eludió hablar de crisis y pronosticó que "no habrá caídas drásticas que pongan en peligro la economía".

Si admitió, no obstante, que muy probablemente los precios se ajustarán más allí donde más subieron y que el auge que está registrando el volumen de vivienda pro-

gida (VPO) iniciada está contribuyendo a amortiguar los precios de las casas de renta libre. Así, la satisfacción de los responsables de Vivienda era ayer evidente porque no sólo el precio se modera, también lo hace el número de pisos iniciados y el volumen de transacciones inmobiliarias.

La cifra de viviendas libres iniciadas en el segundo trimestre de este año ascendió a 139.732, lo que representa una disminución del 4,8% respecto al trimestre anterior y un significativo 15,4% menos que en idéntico periodo de 2006. En los seis últimos meses se han iniciado 286.486 casas y en los últimos doce un total de 630.455. El hecho de rebasar la barrera de los 600.000 visados es uno de

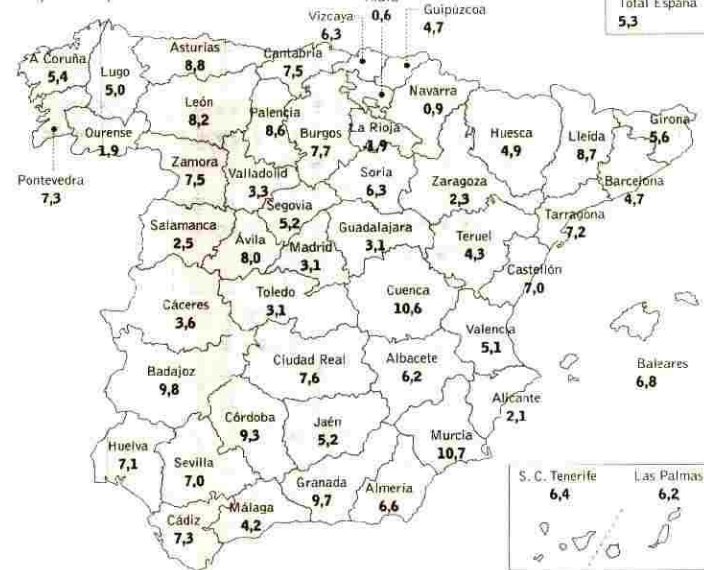
El Ministerio prevé que no habrá caídas drásticas que pongan en peligro la economía

los argumentos que utiliza el Ministerio para descartar que estemos ante el inicio de una crisis en el sector. "Lo que nuestra economía no se podía permitir era que los precios crecieran a tasas cercanas al 19% y se iniciasen cada año 800.000 pisos, por eso pasar ahora a cifras de entre 500.000 y 600.000 viviendas no creo que sea preocupante", afirmó Pacheco.

En cuanto al volumen de vivienda libre terminada, en el segundo trimestre de este ejercicio la cifra global ascendió a 162.197, un 5,4% más que hace un año y un 20% más que los primeros tres meses de 2007. No obstante, estos resultados no hacen sino

Incremento anual del precio de la vivienda

Por provincias, en % 3º trim. 07/3º trim. 06



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE



VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DEL M² DE SUELO URBANO

Por comunidades autónomas, en %

Andalucía	19,7	C. Valenciana	-1,6
Aragón	-2,7	Extremadura	20,8
Asturias	11,0	Galicia	11,6
Baleares	-6,4	La Rioja	-24,5
Canarias	2,4	Madrid	25,6
Cantabria	27,2	Murcia	41,7
Castilla y León	-0,4	Navarra	23,4
C.-La Mancha	20,0	País Vasco	3,7
Cataluña	6,8	Total	8,6

recoger los fuertes crecimientos que se repetirán en lo sucesivo, ya que todo el ingente volumen de pisos iniciados en los dos últimos años empezarán a contabilizarse

como inmuebles terminados a partir de ahora. La incógnita está en saber cuántos de todos ellos no están aún vendidos. Otro de los fenómenos que parece confirmarse es la

recuperación de la VPO. De enero a junio se iniciaron más de 43.000, un 4% más que en 2006 y la misma cantidad que todo lo que se construyó al año en la anterior legislatura.

Los créditos más caros pasan factura a las ventas

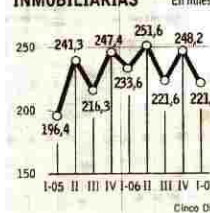
Con cierto retraso sobre el calendario inicial previsto, ayer se publicaron también las cifras relativas al volumen de transacciones inmobiliarias registrado en el primer trimestre del año.

El Ministerio atribuye este desfase a los problemas que han tenido los colegios de notarios para adaptar sus bases de datos a las nuevas exigencias im-

puestas por la Ley de Prevención del Fraude Fiscal.

La estadística señala que de enero a marzo se compraron y vendieron un total de 221.284 inmuebles, número que representa una caída del 5% sobre el mismo periodo del año anterior. Los altos precios alcanzados por las casas y el endurecimiento de las condiciones crediticias como

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



consecuencia de la subida de tipos se encuentran detrás de este retroceso.

En cuanto a la tipología de los compradores, continúan ganando protagonismo los residentes extranjeros, quienes ya copan el 11,9% de las transacciones inmobiliarias, frente al 10,7% del trimestre anterior. Los españoles compraron un total de 191.260 vi-

vendas, el 86,4% y los no residentes llevaron a cabo 2.596 operaciones, el 1,2% del total.

Las casas de segunda mano continúan representando más de la mitad de las transacciones, con un total de 123.659 inmuebles, (el 55,9% del total); mientras a vivienda nueva corresponde el 44,1% restante, con 97.625.

Insólito repunte en el coste del suelo

La evolución de los precios del suelo brindó ayer una de las sorpresas de la jornada. La estadística presentada por Vivienda, relativa aún al segundo trimestre del año, revela un incremento anual del precio del metro cuadrado de suelo urbano del 8,6% después de situarse en un promedio de 280,6 euros.

Este incremento es significativamente más elevado del 5,5% del trimestre anterior o del 3,7% registrado a mediados del año pasado.

Desde el Ministerio se admitió ayer la dificultad de contextualizar estas cifras que parecen contradictorias con la realidad del mercado.

Y es que en las últimas semanas distintas asociaciones de promotoras han admitido que son numerosas las empresas que están sacando al mercado importantes bolsas de suelo a la

ALQUILER SIN RIESGOS

La Asociación Europea de Arbitraje ha lanzado el producto 'Arrenta', que garantiza el cobro de las rentas de alquiler, la solución de conflictos entre propietarios e inquilinos a través del arbitraje y bonificará a las inmobiliarias que lo comercialicen.

venta ante la perspectiva de que no van a poder desarrollar en ellas nuevas promociones debido a la atonía de la demanda. El director general de Vivienda, Rafael Pacheco, recomendó analizar las cifras "con cierta perspectiva". Lo cierto, según añadió, es que en aquellas poblaciones con más habitantes, donde la necesidad de vivienda es mayor, los precios de los solares aún se encarecen a tasas significativas.

Por contra, en comunidades como Aragón o Castilla y León ya se producen incrementos anuales con tasas negativas (ver ilustración). En el segundo trimestre de este año se realizaron un total de 12.847 transacciones de suelo por un valor total de 6.368,8 millones de euros con una superficie transmitida de 20,6 millones de metros cuadrados.