



Caída récord del precio de la vivienda en la provincia

● Desde que estallase la burbuja inmobiliaria el volumen de ventas no había descendido tanto como durante 2012 ● Cádiz es la única ciudad donde los precios se mantienen

Julia Alarcón CÁDIZ

El precio de la vivienda ha experimentado en 2012 la mayor bajada de su historia desde que estallase la burbuja en el segundo semestre de 2007, año en el que dio comienzo el *Big Bang* inmobiliario que sumergió al sector en un descenso generalizado del volumen de sus transacciones y que aún hoy parece no encontrar fondo.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), el precio de la vivienda nueva descendió un 12,3% a nivel nacional, en tanto que el de la usada bajó el 14,8%. Estas cifras vienen a confirmar la tendencia a la baja que se viene repitiendo desde hace cinco años en lo que a compra-venta de inmuebles se refiere.

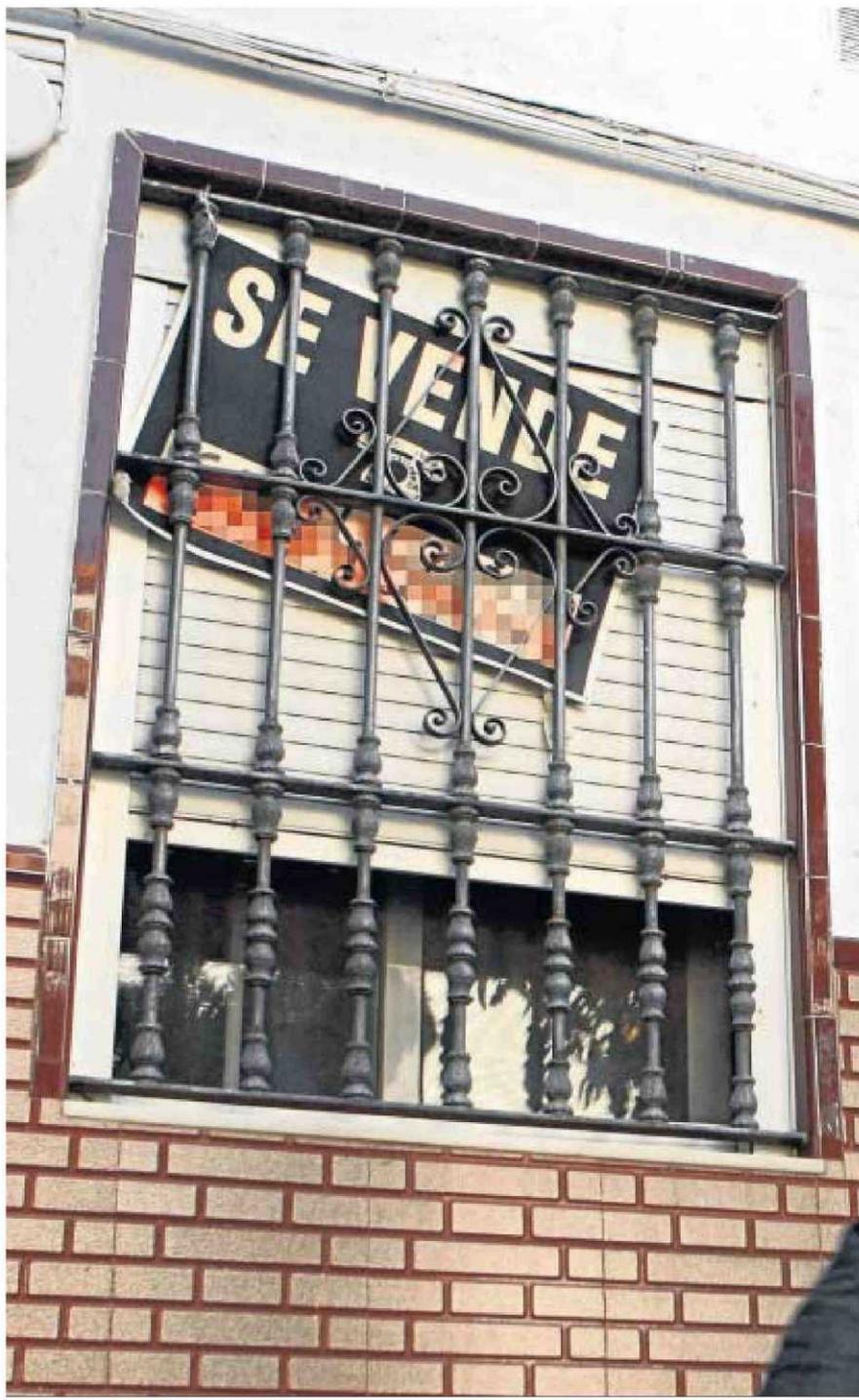
Evidentemente, la provincia de Cádiz no queda exenta de los azotes de esta profunda crisis, arrojando números incluso peores que la media nacional.

Días atrás este periódico publicaba un balance del *Informe de mercado de la vivienda en la provincia de Cádiz*, elaborado por el Grupo Tecnocasa. Centrado en los inmuebles de segunda mano, el análisis era contundente: los precios seguían desinflándose. Así, por ejemplo, en el caso concreto de San Fernando, el descenso se situó en un 13,53% durante el segundo semestre de 2012 mientras que en la franja litoral de Chipiona, Rota y Chiclana llegó a alcanzar un 22,97% en ese mismo periodo.

Por otra parte, del estudio de Tecnocasa –cuyos datos han sido recopilados desde 2004– se extraen otras conclusiones poco esperanzadoras. El descenso acumulado desde el semestre de precios máximos (segundo semestre de 2007) supera el 43% en San Fernando y el 51% en Chiclana, Chipiona y Rota.

Sondeamos pues el sector entrando en contacto con los gerentes y responsables de venta de las principales inmobiliarias que operan en la provincia de Cádiz, quienes exponen sus diferentes puntos de vistas sobre la situación que atraviesa el mercado gaditano, cuyo futuro se sigue dibujando con escasas perspectivas.

“A nivel provincial la bajada tanto de precios como de ventas



El exceso de suelo disponible merma las ventas de las viviendas de segunda mano.

ha sido sustancialmente acuciante, sobre todo en la vivienda usada”, esgrime Violeta Morales, directora comercial de Hispania, que cifra el récord de caída en un 40%. Los motivos que explican este batacazo son –bajo su punto de vista– “obvios”: “Hay mucho terreno libre y por tanto mucha nueva promoción sin estrenar, lo que invita al posible comprador a descartar la adquisición del inmueble de segunda mano”.

Dentro de esta tónica general de decadencia inmobiliaria siempre hay una excepción que confirma la regla, y en la provincia gaditana se encuentra en la capital. “En Cádiz la situación no es tan extrema como en otros municipios porque aquí no sobra suelo”. Esto es, “sigue siendo un lujo vivir en la capital”.

Las entidades financieras han absorbido el mercado inmobiliario

El propietario gaditano, consciente de esta situación, se niega a bajar el precio de salida de la vivienda a los niveles de otras ciudades como San Fernando o Jerez.

Esta carencia de suelo unida a las posturas irrevocables de algunos dueños sobre el importe de venta de su inmueble sumerge a las inmobiliarias en una lucha constante para alcanzar un consenso entre los vendedores y los posibles y escasos compradores que existen hoy.

Este mismo análisis es el que sugiere Pepe Linares, gerente de Prodyser –entidad que forma parte del grupo Asesoramiento y Gestión PP Linares, S.L.–. “La bajada de precios en las viviendas de segunda mano en la provincia de Cádiz oscila en torno a un 25%, no así en Cádiz capital, donde la ley de la oferta y la demanda no sólo se ha invertido, sino que además es bastante limitada”.

El gerente de Prodyser añade otro hándicap con el que tienen que lidiar las inmobiliarias gaditanas dentro de este sector tan castigado por la crisis durante el último lustro: los bancos.



El alquiler se perfila como una alternativa viable tanto para posibles vendedores como para potenciales compradores.

SONIA RAMOS

“Actualmente las entidades financieras cuentan con su propio mercado inmobiliario, disponen de un amplio abanico de viviendas, convirtiéndose así en una gran competencia con la que no nos queda más remedio que convivir en nuestro trabajo diario”. Crítico ante tales circunstancias, Linares lamenta que los bancos sigan estando en una posición de fuerza aún hoy “con la que está cayendo”.

Experto en la materia de compra-venta de inmuebles, Pepe Linares apunta al alquiler como una posible solución tanto para aquellas personas que no venden

Las inmobiliarias, a favor de la sentencia de la UE

Los responsables de las principales inmobiliarias que funcionan en la provincia de Cádiz aplauden la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que considera que la legislación española sobre desahucios vulnera la normativa comunitaria, ya que no garantiza a los ciudadanos una protección suficiente frente a las cláusulas que figuran en determinadas hipotecas.

“Bajo mi punto de vista, la Unión Europea ha actuado correctamente poniendo coto a los abusos de los bancos”, opina Pepe Linares, de la inmobiliaria Prodyser. “Es fundamental adaptar la legislación a las difíciles circunstancias que nos están tocando vivir, por eso apoyamos esta resolución”. Además, Linares pone especial énfasis en la Ley Hipotecaria española, “una norma obsoleta que

también debe adecuarse a la realidad actual para así repercutir de forma favorable en el ciudadano”. Los profesionales del sector inmobiliario gaditano apuestan por introducir mayores garantías de protección al consumidor, una baza indispensable para que el mercado pueda salir del letargo en el que está sumergido desde hace ya más de cinco años y así reflotar.

sus casas como para aquellas que no tienen capacidad económica suficiente para adquirir una propiedad. “Mucha gente –sobre todo jóvenes– optan por arrendar un inmueble para poder alcanzar su independencia. Del mismo modo, cada vez son más los propietarios gaditanos que alquilan sus hogares ante la imposibilidad de hacer frente a sus elevadas hipotecas, viéndose obligados –lamentablemente– a retornar a casa de sus padres”.

Por último, Manuela Torres, encargada de las oficinas de Puerto Real y Cádiz de Comunidades del Sur, ofrece unas con-

El descenso de precios en los inmuebles de la provincia supera la media nacional

clusiones similares a la de sus compañeros y destaca –de nuevo– el papel que están desempeñando las entidades financieras como agentes que han absorbido el mercado inmobiliario: “En estos tiempos en los que se vende a cuenta gotas, los bancos son nuestra principal competencia, pues los escasos clientes que hay en disposición de comprar buscan viviendas embargadas”.

Torres es consciente del estancamiento del sector: “La vivienda de segunda mano no se vende, las de nueva promoción también están en manos de los bancos y el alquiler está a la orden del día, por lo que no hay mucho movimiento”. ¿Las causas del escaso flujo de transacciones? No hay que ser un genio para dilucidarlas: “Si no hay empleo, no hay dinero”.

Así pues, todas las circunstancias anteriormente expuestas aportan cierta luz a la hora de entender los factores que han propiciado la bajada de precios en las viviendas de la provincia de Cádiz, un descenso que si bien podría calificarse como histórico, no invita a la compra, habida cuenta de la difícil coyuntura que atraviesan la gran parte de las economías domésticas en todo el territorio nacional.