



Vista de Zaragoza, una de las ciudades más castigadas por la crisis.

Todas las fuentes insisten en que los pisos seguirán bajando ¿DÓNDE CAE UN 40 POR CIENTO LA VIVIENDA?

Zaragoza, las provincias castellano-manchegas cercanas a Madrid, las catalanas y alguna andaluza lideran el tenebroso ránking. No se fíe, en ellas el ajuste tampoco ha terminado.

Cristina Vallejo

El precio de la vivienda ha bajado desde el pico un 41,76 por ciento, según Vittorio Rossi, presidente del grupo Tecnocasa en España. Pero, para Tinsa, que acaba de estrenar su estadística provincial y por comunidades autónomas, el descenso en ningún caso alcanza el 40 por ciento. Rossi añade: «Los precios actuales muestran que la caída todavía sigue y lo hace con la misma intensidad que en 2011». Según el informe que acaba de realizar esta cadena de agentes de la propiedad y también firma de análisis con el apoyo de la Universidad Pompeu Fabra, el año pasado la caída fue de cerca de un 20 por ciento. Pero, según Tinsa, la caída de precios en el último año no llega al 10 por ciento y, desde el pico del ciclo, es inferior al 30 por ciento.

Quedémonos con la opinión de Rossi: ¿Significa que el precio de la vivienda caerá otro 20 por ciento este año? ¿Son cifras demasiado abultadas? Es posible. Porque ese 40 por ciento es una media que

implicaría que mientras algunas viviendas habrían bajado un 20 por ciento, otras habrían visto reducido su valor en un 60 por ciento.

El lector puede poner en duda estos números porque, cuando busca vivienda, no percibe que los precios hayan caído tanto. Pero es que lo que el lector ve son precios de oferta y de lo que habla Rossi es de precios de venta, de aquéllos a los que se cierran las operaciones. Por tanto, es muy probable que las transacciones efectivas sí se realicen con descuentos así de grandes. Ya lo decía en estas páginas la semana pasada el experto

41,7%

CAE EL PRECIO DE LA VIVIENDA USADA DESDE EL PICO DEL CICLO, SEGÚN TECNOCASA

independiente Borja Mateo.

Por eso, como no miden lo mismo, las cifras de las distintas fuentes no pueden coincidir entre sí. Así, Tinsa mide las tasaciones. Y, como muchos analistas nos han dicho, los precios a los que se cierran las operaciones se encuentran por debajo de su valor de tasación.

Tinsa elabora sus estadísticas de vivienda libre, es decir, integrando vivienda nueva y usada. A su índice principal, el IMIE, mensual, para viviendas situadas en cinco ubicaciones diferentes (capitales y grandes ciudades, áreas metropolitanas, costa mediterránea, Baleares y

¿Por qué no coinciden los datos de las distintas fuentes?

	PRECIOS DE VENTA		PRECIOS DE OFERTA				PRECIOS DE TASACIÓN			
	Tecnocasa	INE	Tecnocasa		idealista.com		Tecnocasa		Fomento	
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Barcelona	-16,58	-11,7	2.654	16,44	3.548	-12,30	3.138	-11,81	2.856	-11,87
Madrid	-19,91	-10,2	2.493	12,40	3.478	-6,01	2.395	-16,80	2.813	-7,79
Málaga	-14,70	-7,8	1.410	-14,19	1.974	-3,07	1.761	-3,12	1.674	-9,37
Sevilla	-21,00	-7,8	1.685	-11,46	2.508	-5,92	1.916	-6,91	2.013	-5,21
Valencia	-22,31	-9,5	1.125	-26,71	2.090	-7,05	1.583	15/25	1.634	-8,80
Zaragoza	-21,94	-9,8	1.494	-23,78	2.152	-12,89	1.912	-20,88	1.759	-11,53
TOTAL	-19,17	-9,6	2.134	-15,61	3.003	-7,76	2.317	-14,07	2.434	-9,01

Caída de precios, en %. Fuente: datos recogidos por Tecnocasa.



Canarias y el resto de municipios), añade nuevos indicadores con los que analizará la evolución del precio de la vivienda por provincias y comunidades autónomas. A diferencia del IMIE, su periodicidad será trimestral.

CASI UN 40 POR CIENTO

Pero, ¿qué ha ocurrido desde que cada una de las comunidades autónomas y provincias tocaron máximos? ¿Cuánto bajan? Si Tecnocasa dice que el precio de la vivienda ha caído casi un 42 por ciento desde máximos, según Tinsa, en algunas provincias, el precio de los pisos ha caído cerca de un 40 por ciento desde el pico del ciclo. Así, en Almería, la caída acumulada ha sido de un 37,4 por ciento; en Zaragoza y Guadalajara, de alrededor de un 36 por ciento. Los descensos también han sido de más de un 30 por ciento en Toledo, Barcelona, Tarragona, Málaga, Huesca, La Rioja o Valencia.

Como vemos, las caídas han sido especialmente importantes en el caso de provincias como Zaragoza, que vivieron una verdadera burbuja especulativa alrededor de la Expo. De hecho, como comentan desde Tinsa, es la provincia que concentra el mayor crecimiento inmobiliario de los últimos

En algunos lugares, la vivienda protegida ya es más cara que la libre

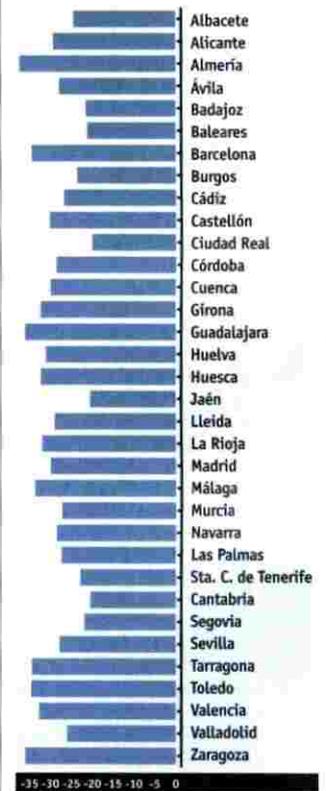
años, pero también es la que sufre la crisis con mayor intensidad, sobre todo en el área metropolitana de la capital, donde prácticamente se ha paralizado el mercado, con edificaciones sin terminar. De hecho, los precios de la

vivienda libre se acercan en algunos casos a los de la protegida. Según el informe de Tecnocasa, en 2011, el precio en Zaragoza capital bajó un 22 por ciento.

En el caso de ubicaciones como Guadalajara o Toledo, las fuertes subidas se deben fundamentalmente a su cercanía a Madrid: los promotores, pensando en que las provincias de Toledo y Guadalajara se iban a convertir en ciudades dormitorio, construyeron un exceso de viviendas con precios desorbitados. Y ahora hay que purgar esas pasadas de frenada. En Guadalajara, en particular, es difícil vender incluso la vivienda protegida, porque ya está más cara que la libre, según Tinsa. En Toledo, los excesos de Seseña, pero también de Illescas, Borox y Casarrubios, están pasando una cara factura. Porque en la capital, en las viviendas de más calidad, apenas se han observado descensos en el último año.

Caída desde el pico del ciclo

Variación, en %. Fuente: Tinsa





El termómetro de la rentabilidad anual



Datos a día 30 de abril de 2012.
(1) Variación interanual del precio medio a 31/03/2012 facilitado por el Ministerio de Vivienda. (2) Rentabilidad anual por alquiler en el distrito central de negocios a 31/03/2012, facilitado por Jones Lang LaSalle. (3) Rentabilidad anual por alquiler en locales comerciales situados en zonas principales facilitado por Jones Lang LaSalle a 31/03/2012. (4) Variación interanual del precio medio a 31/12/2011 facilitado por Sociedad de Tasación.

El dato

-33%

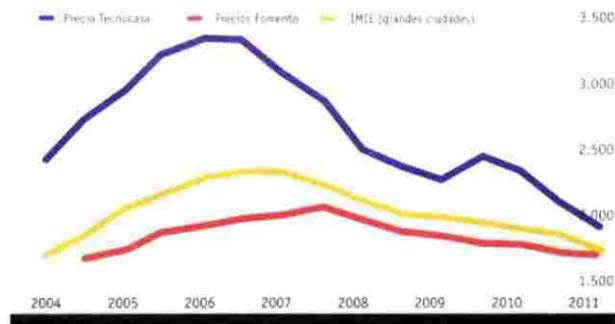
BAJA LA CONTRATACIÓN DE OFICINAS, HASTA CIFRAS DE 2009

El mercado de oficinas se considera uno de los termómetros más precisos de la evolución económica. Y sigue arrojando malos datos. Según cifras de Jones Lang LaSalle, la contratación cayó casi un 33 por ciento durante el primer trimestre, hasta los 60.000 metros cuadrados, cifras similares a las de los tres primeros trimestres del año 2009, es decir, los de la anterior recesión. Ello ha tenido un efecto negativo en la evolución de las rentas: en tasa trimestral, la caída fue algo inferior al 2 por

ciento. La renta más alta corresponde al distrito principal de negocios de Madrid, con 25,25 euros por metro cuadrado y mes. La periferia de la ciudad es la que está registrando un comportamiento más estable. En el resto de las zonas, como no tienen demanda, se están alcanzando rentas ya próximas a las propias de productos de otra tipología, como el industrial. La oferta de oficinas como producto para invertir sigue siendo escasa, y las oportunidades que surgen no están ajustadas a las circunstancias de la demanda.

Diferentes curvas para diferentes fuentes

Evolución del precio por metro cuadrado. Fuente: Tecnocasa recopila los datos.



La tercera tipología de provincias en la que los precios han caído con mucha fuerza ha sido la costa, con Almería y Málaga como principales representantes. Y, aunque choque, el caso es que Tinsa considera que Almería no tiene un gran exceso de vivienda.

Por Comunidades, las caídas acumuladas más importantes desde el pico del ciclo corresponden a Aragón, posiblemente por el peso de Zaragoza, además de Castilla-La Mancha, por la influencia de Toledo y Guadalajara. Y, en tercer lugar, Cataluña. En estas tres comunidades autónomas las caídas desde máximos son superiores al 30 por ciento.

Nos queda la incógnita de Cataluña: ¿Por qué los precios han bajado tanto en esa comunidad? La clave vuelve a estar en la costa. En Tarragona, las fuertes caídas se deben a la gran oferta de la segunda residencia costera. Aunque resurgen los inversores extranjeros, aún tienen muy poca presencia. Y Lérida, que desde el pico registra un descenso de precios más moderado, en el último año ha acelerado el ritmo de caída. Como comentan desde Tinsa, ello se debe a la evolución de la vivienda de montaña, en el área de influencia de la estación de esquí. Y Barcelona tampoco se salva: su descenso en 2011, según Tecnocasa, fue de un 16,5 por ciento.

¿Y qué ocurre en las Comunidades en las que menos han bajado los precios? Nos referimos, por ejemplo, a Galicia, donde la caída de precios es de «sólo» un 15,5

por ciento; a Asturias, donde el descenso es de un 18,2 por ciento. O a Cantabria, donde la caída es de poco más de un 20 por ciento. Seguramente, esta evolución tiene que ver con la sobreoferta, que es mucho menor en ellas, lo que mitiga el hecho de que en Cantabria la venta de viviendas haya caído un 52 por ciento interanual, un 20 por ciento por encima de la media española. ¿O es un indicador adelantado de que las caídas pueden profundizarse? Pero el inversor no se debe fiar de las ubicaciones donde más han caído los precios, porque los ajustes también continuarán en esos lugares.

MISMA TÓNICA EN 2012

De hecho, por el momento, los precios siguen comportándose con la misma tónica: si la caída interanual en el primer trimestre de 2012 fue de un 9,2 por ciento, hay lugares, como Aragón, Navarra, Cataluña, Madrid, La Rioja y Andalucía, donde las caídas se encuentran entre el 16,2 y el 10,1 por ciento, mientras que en Baleares, Canarias, Extremadura, Cantabria, Asturias, Galicia y Melilla los descensos no superan en ningún caso el 6,5 por ciento. Por provincias, las caídas en Almería, Huesca, Navarra, Lleida, Sevilla y Guadalajara se encuentran entre el 17,3 por ciento y el 13,2 por ciento. Por el contrario, en Cuenca y Orense los precios siguen sin moverse. En Pontevedra y Ciudad Real caen apenas un 1,7 y un 2,1 por ciento, respectivamente.