



La vivienda usada acumula una caída del 53% desde el inicio de la crisis

La rebaja de precios se acelera en el primer semestre y llega al 20% interanual

ROSA SALVADOR
Barcelona

Comprar ahora una vivienda de segunda mano en una ciudad española cuesta de media un 53% menos que en el primer semestre del 2007, cuando se marcó el pico de la burbuja inmobiliaria, según los datos de un informe elaborado por Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra. Según José García-Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del informe, la caída de precios se ha acelerado en el primer semestre del año, hasta alcanzar una tasa de caída interanual del 20,73%, debido sobre todo al efecto de los decretos Guindos 1 y Guindos 2, que han obligado a la banca a reforzar las provisiones por activos adjudicados y créditos morosos.

Paolo Boarini, consejero delegado de la inmobiliaria, explicó que los datos de Tecnocasa muestran una caída mayor que el 13,3% que estima el INE (recoge los datos de las inscripciones en el Registro Mercantil) y el 11,9% del Ministerio de Fomento (recoge los precios de tasaciones) porque, a diferencia de ambos, se basa en los precios de cierre de las ventas. "Las tasaciones res-

ponden al interés de las instituciones financieras, y los datos registrales no reflejan los pagos en dinero negro, seguramente más importantes antes que ahora", aseguró.

La caída de precios está lejos de moderarse (en lo que llevamos de tercer trimestre es ya del 2,4%). García-Montalvo recordó que las caídas están llevando a que la gente retrase la decisión de compra, a la espera de encontrar precios aún más bajos, "como antes la burbuja, por el contrario, aceleraba las compras", lo que debilita la demanda e impul-

sa nuevas caídas. Además, pese a las rebajas de precios, comprar una vivienda media supone aún seis años de renta familiar (lejos de los 8 años del pico del boom, pero también de los 4 años que se consideran típicos de un mercado saludable). "Y como las rentas familiares siguen cayendo, los precios han de caer aún más para alcanzar ese nivel", aseguró.

La crisis ha cambiado totalmente el mercado inmobiliario español: actualmente los pisos más demandados son los de 4 habitaciones (el 43% de las demandas en Barcelona y hasta el 58%

MEJOR LOS PISOS GRANDES
Los de 4 habitaciones son los más buscados, mientras que los de 1 o 2 apenas se venden

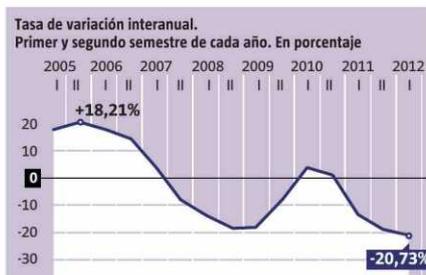
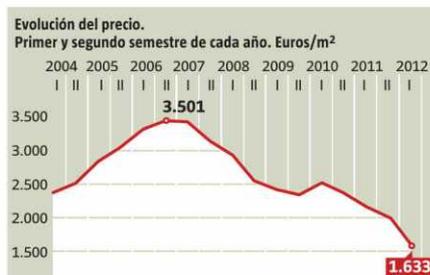
MENOS DE 150.000 EUROS
En Barcelona, el 62% de los pisos vendidos hasta julio valía menos de 150.000 euros

en Madrid), mientras que menos del 0,5% de quienes buscan piso lo quiere de una habitación y menos del 10% lo quiere de dos habitaciones. "Toda la demanda es ahora de reposición: familias que tienen una vivienda de 2 o 3 habitaciones y quieren aprovechar que han bajado los precios para mudarse a un piso mejor", explicó Lázaro Cubero, director de análisis del grupo. Esto ha hundido los precios de los pisos más pequeños, los que no tienen ascensor, están mal distribuidos o en mal estado.

Se venden sobre todo los mejores pisos, pero además a precios impensables antes de la crisis: el 62% de los pisos que se vendieron en la ciudad de Barcelona en el primer semestre costaba menos de 150.000 euros, cuando en el 2007 sólo un 1,8% no llegaba a esta cifra. En otras ciudades el porcentaje de pisos por debajo de los 150.000 euros es mucho mayor, desde el 78% de Madrid hasta el 100% de Valencia.

La falta de salida para los pisos pequeños se debe sobre todo a que sus potenciales compradores no tienen acceso a financiación bancaria. Según Gustavo Reguero, responsable del negocio bancario que Tecnocasa articula a través de su financiera Kiron, los bancos se han vuelto más conservadores en la concesión de hipotecas, de forma que de media sólo financian el 70% del precio y a clientes con estabilidad laboral (sólo el 7,5% de las hipotecas se ha concedido a personas con un contrato temporal), con lo que prácticamente han desaparecido los inmigrantes y los jóvenes de entre los compradores. ●

El precio de la vivienda usada se desploma desde el 2007



FUENTES: Tecnocasa y UPF

Anna Monell / LA VANGUARDIA