

## Economía



## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

**Cuesta abajo.** Pese al descenso registrado desde 2008 en España y en la comunidad andaluza, los precios actuales aún son un 19% más elevados que en 2004. Los expertos creen que hay todavía margen de rebaja

# El difícil ajuste de los precios de la vivienda en Andalucía

**Cristina González Rojo**

Analista principal del Instituto de Análisis Inmobiliario Euroval



Los últimos datos publicados sobre precio medio de todo tipo de vivienda muestran una caída, desde 2008, del 11% para el conjunto de España. Este porcentaje es muy similar en Andalucía. Sin embargo, y como se observa en el cuadro, en España los precios actuales son aún un 19% más elevados que en 2004 y casi un 24% en Andalucía, motivo por el que algunos analistas piensan que todavía hay margen para bajadas en los precios.

Este ajuste es inferior al de los precios registrados por los notarios, que usan el Instituto Nacional de Estadística para su índice del precio de la vivienda. Aquí la caída es de alrededor del 18%; 10% en vivienda nueva y 22% en segunda mano. Los precios de estas últimas se ajustan más fácilmente que las nuevas, que incorporan los elevados costes del suelo, y hace más difícil la decisión de vender soportando pérdidas. Los precios por metro cuadrado que publica el Ministerio de la Vivienda (hoy Secretaría de Estado) provienen de las sociedades de tasación, pero algunas estimaciones de tasadoras muestran que el precio tasado desciende ya en 2008 cerca de un 9%, un 6,5% en 2009 y casi un 4% en 2010, lo que supone hasta ahora una caída acumulada de algo más del 19% en estos tres años. Cuando se consideran las capitales de provincia y grandes ciudades, áreas metropolitanas, la especificidad de zonas turísticas y otros municipi-



Una promoción inmobiliaria en Málaga.

VICTORIANO ROMERO

rios no han dependido sustancialmente del crédito y buscan alternativas como el alquiler antes que aceptar una rebaja fuerte en el precio; las entidades financieras han mostrado un comportamiento muy desigual respecto a la venta, favoreciendo más las condiciones de concesión y refinanciación que la rebaja en el precio. En general funciona la regla de que los precios bajan más donde más viviendas hay sin vender, pero ese saldo también está inversamente relacionado con la promoción de nuevas viviendas. La falta de crédito y la situación de las empresas del sector inmobiliario han desmotivado la promoción, de manera que en al-

## -11,01%

**DESCENSO DEL PRECIO DEL M<sup>2</sup>**

Reducción del valor en el mercado inmobiliario andaluz de 2008 a 2010; las mayores caídas, en Málaga y Huelva

### PRECIO DE LA VIVIENDA EN M<sup>2</sup>

Fuente: Secretaría de Estado de Vivienda, INE y elaboración propia

Provincia	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var.2004/2010	Var.2008/2010
Almería	1.153	1.356	1.514	1.620	1.674	1.532	1.468	27,29%	-12,32%
Cádiz	1.299	1.539	1.720	1.842	1.922	1.834	1.739	33,84%	-9,54%
Córdoba	1.000	1.208	1.400	1.523	1.533	1.442	1.349	34,86%	-12,02%
Granada	1.044	1.214	1.350	1.479	1.510	1.411	1.343	28,58%	-11,04%
Huelva	1.222	1.395	1.559	1.682	1.763	1.634	1.535	25,63%	-12,89%
Jaén	770	893	1.014	1.085	1.113	1.035	1.050	36,36%	-5,65%
Málaga	1.822	1.987	2.193	2.283	2.283	2.018	1.914	5,04%	-16,14%
Sevilla	1.282	1.454	1.600	1.708	1.777	1.710	1.645	28,35%	-7,44%
Andalucía	1.277	1.469	1.634	1.740	1.782	1.654	1.581	23,81%	-11,28%
<b>Provincia</b>	<b>1.546</b>	<b>1.761</b>	<b>1.944</b>	<b>2.056</b>	<b>2.071</b>	<b>1.917</b>	<b>1.843</b>	<b>19,22%</b>	<b>-11,01%</b>

pios, el precio tasado muestra una gran dispersión respecto a las medias que habitualmente se manejan. Esta es hoy la característica principal de los precios, de manera que aun dentro de una misma ciudad se observan variaciones importantes entre los barrios periféricos, donde cae más el precio, que en el centro.

La dispersión se dio tanto en los años de incremento de precios como en los de caída, pero es más acusada en estos que en aquellos. Son considerables las diferencias

entre las provincias de Andalucía, tal como podemos ver en el cuadro. Aunque el fenómeno de subida y bajada ha sido generalizado, el proceso de caída se está dando de forma desigual, pero dentro de Andalucía aquellas zonas donde más suben los precios, son también las que sufren los mayores recortes. Entre las provincias españolas con mayores caídas en los precios están Málaga, Huelva, Almería y Córdoba; con caídas medias, Granada y Cádiz; y en el grupo inferior, Sevilla y Jaén.

Cualquiera que sea la estadística que se tome, la limitada caída de los precios contrasta con el número considerable de casas sin vender. Este fenómeno de ajuste por cantidades y no por precios llena de incertidumbre al sector, de manera que los vendedores se resisten a bajar más y los compradores esperan que los precios sigan bajando; la consecuencia es falta de operaciones en el mercado, volviéndolo todavía más opaco. La rigidez de precios a la baja se da también porque algunos propieta-

gunas zonas la oferta sigue siendo superior a la demanda de viviendas, pero en otras casi se iguala. Esto último es válido para casi todo los centros de las principales ciudades de Andalucía. Teniendo en cuenta el tiempo necesario desde que se inicia la promoción hasta que se termina la vivienda, podría darse el caso de que en algunas zonas se tensionase el mercado y los precios se estabilizaran, e incluso subieran.

El estadístico Julio Rodríguez, uno de los mayores expertos en el mercado de la vivienda, comenta que, teniendo en cuenta el escenario de bajo crecimiento y desempleo, suponiendo que se mantienen los tipos de interés, hay crédito para la compra, con una limitada promoción de nuevas viviendas y una lenta recuperación de la demanda, estima que los precios pueden caer en España, en promedio, alrededor del 3%, por lo que la caída media en Andalucía no debería ser inferior a ese porcentaje.

## EN CORTO

### Encuentros con el sector financiero

Ha despertado muchas expectativas el encuentro propiciado por el ministro de Fomento y Vivienda entre el sector financiero y el inmobiliario. Esta reunión tenía como condiciones la no exigencia al Gobierno de medidas que pudieran suponer ayudas materiales o avales, y la discreción más absoluta. A pesar de las limitaciones, algo se ha avanzado; las reuniones serán cada dos meses; se van a estudiar pro-

puestas fiscales y contables que ayuden tanto al sector financiero como al inmobiliario a ganar tiempo mientras se recupera la economía y se estabiliza el mercado; y se crean comisiones para facilitar la financiación y avanzar en aspectos de la ordenación urbana que afectan al sector. También hay un compromiso del Gobierno para promover la venta de inmuebles a extranjeros, dando seguridad en la compra.



### Deducción por vivienda habitual

Para el periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2011, se modifica el régimen de deducción por inversión en vivienda habitual, limitándolo a aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros, que podrán deducirse el 7,5% de las cantidades satisfechas por la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual, o depositadas en cuentas vivienda. La base máxima para esta deducción será de 9.040 euros

cuando la base imponible del contribuyente sea igual o inferior a 17.707,20 euros, y de 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 para aquellos contribuyentes con base imponible entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales. Por este motivo se incentivó modestamente la adquisición de viviendas en los últimos meses del año pasado.