



En Portada

● Barómetro de Fomento de la Vivienda

# La venta de pisos se desploma por el fin de las desgravaciones

Poco más de 2.000 operaciones inmobiliarias se realizaron en la provincia en los tres primeros meses del año y los promotores sólo colocaron 557 viviendas nuevas en este periodo. La segunda mano se sostiene

P. Ingelmo / CÁDIZ

El mercado inmobiliario en la provincia ha sufrido un desplome generalizado que el sector atribuye a la eliminación de las desgravaciones fiscales por la compra de viviendas y que se ha manifestado en toda España con un descenso por encima del 30%. En la provincia, en concreto, se ha pasado de las 3.542 operaciones de los últimos tres meses de 2010, a las 2.106 del primer trimestre de 2011, según dio a conocer ayer el Ministerio de Fomento al hacer públicas las nuevas estadísticas de vivienda. Esta diferencia tiene su explicación en que los dos últimos meses de 2010 se asistió a un *mini-boom* (o 'miniburbuja', como la bautizó el sector) propiciado, precisamente, por el conocimiento de que había llegado el fin de la ayuda a los nuevos propietarios.

De hecho, si estos datos se comparan con el segundo trimestre de 2010, que coincide con el verano y donde, tradicionalmente, se producen las cifras más bajas de operaciones, en el primer trimestre ha

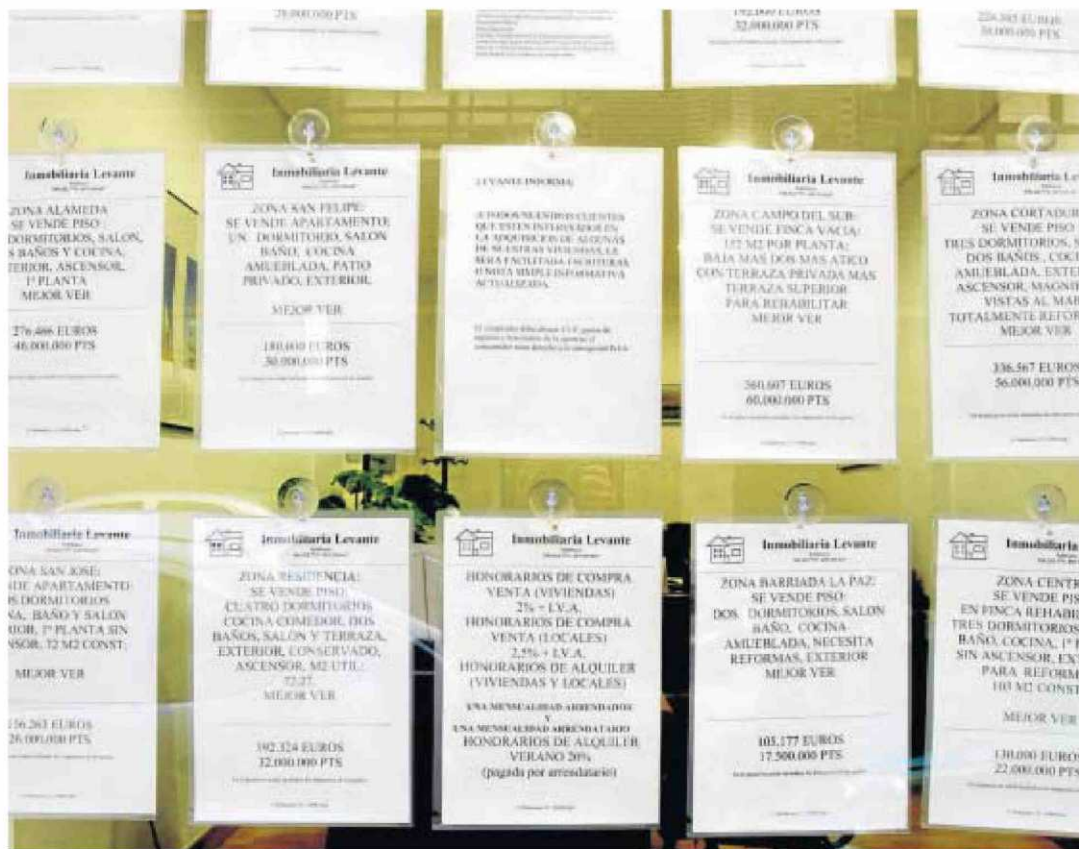
932

EUROS

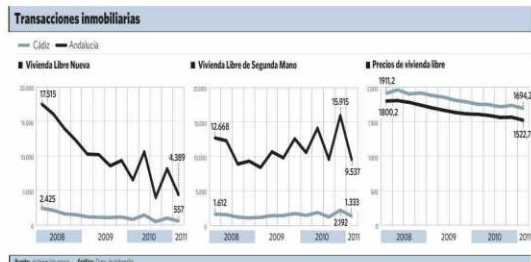
Es la diferencia de lo que vale un metro cuadrado en Jerez y en Cádiz. Jerez está en 1402; Cádiz, en 2.332

habido un repunte, que los operadores consultados explican por el impulso que ha tenido el mes de marzo. "El mes de enero fue malo y es al que hay que achacar el impacto del fin de las desgravaciones por vivienda, pero en los otros dos meses el mercado se ha recuperado dentro de sus posibilidades", se afirma de Fomento.

Las cifras más sangrantes se encuentran en la vivienda libre nueva, es decir, la que los promotores, con sus inmensos excedentes y con créditos bancarios vencidos, intentan colocar en el mercado a precios que ya se mueven en los niveles de los inicios del año 2007. El número es desolador para el sector: 557 viviendas nuevas. Por cuarta vez desde que Fomento ofrece estas serie estadísticas -en el arranque de 2004- el sector se queda por debajo de las mil viviendas nuevas por trimestre y las anterior-



Anuncios de pisos en venta en el escaparate de una inmobiliaria de la provincia.



es ocasiones fueron en 2010, si bien este año se cerró con un espejismo de 984 viviendas nuevas vendidas, la 'miniburbuja'.

Ha resisitido mucho mejor la vivienda de segunda mano, donde se han colocado 1.416. Este desequilibrio se ha venido fraguando desde el arranque de la crisis. En 2007 se vendían tantas viviendas nuevas como de segunda mano. Desde entonces, la brecha, cayendo ambos mercados, se ha ido abriendo pese a que el mercado de segunda mano no ha ajustado sus precios a la velocidad que lo ha hecho el mercado de la vivienda nueva, muy mediada por el papel al que se han visto obligados los bancos de actuar como inmobiliarios.

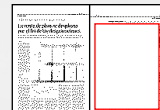
Para hacernos una idea de cómo el mercado se ha venido abajo, en

el segundo trimestre de 2007, cuando la crisis mundial ya se incubaba en las hipotecas *subprime* americanas, los promotores de la provincia colocaron en el mercado 3.100 viviendas nuevas, 2.600 viviendas más que ahora.

Por municipios, Jerez se encuentra al frente de operaciones, como es habitual, pero sólo con 374 viviendas, cuando entre 2004 y 2007 siempre se había movido por encima de las mil. El estallido de la burbuja tiene un marco en este municipio. Desde que detonó la crisis en 2008, los movimientos del mercado en el mayor municipio de la provincia, aplastado por sus 'stocks', son irrisorios, colocándose a veces, como en el tercer trimestre de 2010, en menos de 250 viviendas. Detrás de Jerez se encuentra La Línea, con 232 operaciones, lo que, a la inversa que Jerez, sí es una buena cifra para una

localidad que parece llevar la contraria a las tendencias: es de las pocas ciudades que ha incrementado su mercado con respecto al último trimestre y está en las mismas cifras que en los años de bonanza económica. De hecho, en el trimestre de 2007, el segundo, en que en Jerez se vendían 1.309 viviendas, en La Línea se vendían 269. La burbuja no pasó por allí. Hay que ir hasta el puesto sexto del trimestre para encontrar a Cádiz, donde se vendieron 144 viviendas. Por encima están las 169 de Rota, las 156 de El Puerto y las 145 de Chiclana.

En dinero, esto se traduce en un volumen de dinero total en la provincia de 295 millones de euros, 200 millones menos que el anterior trimestre. Siguiendo con la secuencia histórica, el mercado inmobiliario movió en el primer trimestre de 2007 casi el triple, 837 millones de euros, lo que se explica



**OPINIONES ENCONTRADAS** Mientras la Cátedra Inmobiliaria del IPE augura un repunte del mercado en 2011, Idealista.com considera que o se ajustan los precios o no podrán cerrarse muchas operaciones

#### CURIOSIDADES

##### El desembarco alicantino

El informe de Fomento también analiza de dónde provienen los compradores de vivienda en cada provincia. Es lógico que en Cádiz los principales compradores sean sevillanos (198), pero llama la atención que los egundos compradores son los alicantinos (121). En tercer lugar se encuentran los barceloneses (93).

##### Los extranjeros compran menos

Los extranjeros siempre han sido un mercado atractivo para el sector inmobiliario de la provincia, pero también cae en este trimestre. Fueron 67 viviendas las que compraron en este periodo. Incluso durante la crisis, la media de ventas de viviendas a extranjeros estaba establecida en torno a 90 operaciones por trimestre.

##### El termómetro de la segunda mano

Los valores medios de la vivienda de segunda mano en el periodo estudiado se ha situado en 145.000 euros, 5.000 euros menos que hace un trimestre. El precio punta se alcanzó en el segundo trimestre de 2009, donde no estaba muy alejado del precio actual, ya que estaba establecido en la provincia en 152.000 euros.



Una pareja valora la compra de un piso sobre maqueta en el Salón Inmobiliario Andaluz celebrado en Málaga el pasado año.

por el mayor número de operaciones, pero no por el precio, ya que la media del metro cuadrado de la vivienda nueva en la provincia es ahora casi exactamente el mismo que hace cuatro años. Ahora se encuentra el metro cuadrado a 1.628 euros, un 2% menos que el trimestre interior dentro de una caída a la que todos auguran su fin pero nunca llega, y en 2007 estaba a 1.622 euros. Entre medias, picos en 2008 por encima de los 1.961 euros, todo un diente de sierra que se ha clavado en la economía de la provincia disparando el paro en casi veinte puntos en estos cuatro años.

El informe estadístico hecho público ayer por Fomento es también esclarecedor sobre los desequilibrios en los precios dentro de la misma provincia. La media provincial se encuentra en 1.694, por encima de la media andaluza, que está en 1.522 euros, y por debajo

de la media nacional, situada en 1.777 euros. Ambas medias son superadas con holgura por el precio del metro cuadrado en Cádiz, que está en 2.334 euros. Hay que irse al cinturón *pijo* de Barcelona, a algunos pueblecillos de Baleares como Calviá, a Alcobendas (que incluye la selecta urbanización de La Moraleja) y al País Vasco para encontrar un metro cuadrado a esos exorbitantes precios. Sin embargo, apenas a 30 kilómetros, en Jerez, el precio del metro cuadrado es casi mil euros más barato. Ahora mismo está, según el informe de Fomento, en 1.402 euros.

Pese a todo este diluvio de datos, los expertos aseguran que el caso de este trimestre ha sido coyuntural. "Las compraventas de viviendas experimentarán ligeros incrementos al cierre de 2011 respecto al año anterior", según el director de la Cátedra Inmobiliaria

## Málaga, a la cabeza en ventas y también en la caída de ventas

El número de viviendas que se vendieron en Andalucía en el primer trimestre de 2011 alcanzó un total de 15.601 transacciones, lo que representa una caída del 19,5 por ciento respecto al primer trimestre de 2010, según las estadísticas de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento, que destacó que este descenso es menos pronunciado que la tendencia nacional, donde la compraventa de viviendas se hundió un 30,4 por ciento en el primer trimestre del año, hasta alcanzar las 74.540. Las transacciones inmobiliarias en vivienda libre descendieron un 18,4 por

ciento hasta las 13.926 operaciones, mientras que las transacciones en las viviendas protegidas descendieron un 27,2 por ciento hasta las 1.675 operaciones. Por provincias, en Málaga se registraron 3.950 transacciones, un 20,7 por ciento menos que en el primer trimestre de 2010; en Sevilla se alcanzaron las 3.128 transacciones, un 21,8 por ciento menos; en Granada se registraron 1.938 transacciones, un 8,9 por ciento menos; y en Almería se registraron 1.492 transacciones, un 18,9 por ciento menos en relación con el mismo trimestre del año anterior.

ria del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), José Antonio Pérez. En declaraciones a Europa Press, Pérez afirma que era previsible que bajaran las operaciones en este primer trimestre, "pero la tendencia de la estadística de Fomento es creciente para 2011, más allá del dato puntual". Según este centro de estudios, "el ritmo de compraventas sigue aumentando lentamente en caseta de obra, con ligeros incrementos sobre 2010. El mercado se sigue moviendo".

No se opina igual desde el portal especializado Idealista.com. Su jefe de estudios, Fernando Encinar, afirma que "creemos que hoy día el tiempo juega en contra del vendedor, al que recomendamos que ajuste cuando antes y lo que sea necesario el precio de su casa si quiere cerrar la operación".