

# Economía

## La venta de viviendas cae un 11,5% en los últimos 12 meses, según los registradores

El descenso es más acusado en las nuevas (15,9%) que en la usadas (8,03%) y sólo 7 de las 50 capitales registran un aumento ■ El euribor, principal indicador de las hipotecas, si situó ayer a las puertas del 4,50%

**La crisis de la vivienda es ya una realidad. Se venden menos casas que hace un año y el euribor sigue su imparable carrera alcista.**

Jesús Martín

MADRID- Los problemas en el sector de la vivienda que habían pronosticado la mayoría de los organismos e instituciones internacionales empiezan a notarse ya de una manera importante. El número de operaciones de compraventa de casas entre marzo de 2006 y marzo del presente año se ha reducido en un 11,48%, de acuerdo con los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España recogidos en su informe correspondiente al primer trimestre de 2007, al pasar de algo más de un millón a 893.310. El mayor porcentaje de caída ha correspondido a la vivienda nueva, un 15,90%. El descenso en la vivienda usada ha sido en términos interanuales del 8,03%. De las cincuenta capitales de provincia, únicamente en siete se ha producido un aumento de las operaciones de compraventa durante los últimos doce meses.

Otro estudio de la consultora RR. Acuña & Asociados asegura que existe una sobreoferta producida por la caída de la demanda —que también es palpable en el sector no residente— que en el primer trimestre del año ha rondado el 10% y que se ve reflejada en el descenso del volumen de hipotecas suscritas o el aumento de la morosidad. De cara al período 2010-2011, esta consultora prevé que habrá una corrección a la baja de los precios de hasta el 10% en las zonas costeras, en las viviendas de vacaciones y en los extrarradios sin consolidar de las grandes ciudades.

### Peligran las promotoras

Por primera vez en doce años, según Francisco Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora, cae la demanda de vivienda en nuestro país, ya que se construye a mayor velocidad de la que los españoles pueden comprar. La mayor preocupación, sin embargo, no está en los particulares sino en las promotoras inmobiliarias, 20.000 de las cuales no sólo no obtienen beneficio alguno, sino que registran pérdidas. Según Acuña, más del 35% de las 50.000 promotoras que hay funcio-



cuadrado. Madrid, Cataluña y el País Vasco siguen siendo las comunidades con el mayor importe de hipoteca por superficie. En Madrid, el préstamo hipotecario medio se corresponde con una cifra de 2.718 euros por metro cuadrado, el más alto de España.

### Plazo de 334 meses

El importe medio contratado de un préstamo para la compra de una vivienda estaba al finalizar el primer trimestre en 151.492 euros. Sin embargo, en el caso de Madrid o Cataluña las cifras alcanzan 228.411 y 185.802 euros, respectivamente. El plazo medio de amortización ha crecido en función del aumento del precio de la vivienda y de los tipos de interés. Así, en los préstamos suscri-

Los precios en la costa y los extrarradios de las grandes ciudades empiezan a resentirse

La tercera parte de las promotoras inmobiliarias ha dejado de ganar dinero

nando en España no podrá atender sus obligaciones financieras el próximo año.

La conclusión del informe del Colegio de Registradores es alarmante: «la reducción de las expectativas respecto a los precios de la vivienda y el crecimiento de los tipos de interés dará lugar a que, por un lado, la demanda de vivienda como bien de inversión se vea reducida y, por otro, una parte de los demandantes de vivienda como bien de uso opten por la vía del arrendamiento».

En el primer trimestre del año,

En los últimos doce meses se ha pasado de un millón a 893.000 transacciones

según los registradores, el mayor porcentaje de operaciones de compraventa de inmuebles ha correspondido a la vivienda usada, con un 58,07% del total, por un 41,93% de nuevas. De éstas, la práctica to-

talidad corresponden a viviendas libres y sólo un 7% a viviendas nuevas protegidas. Estos porcentajes se mantienen en niveles muy parecidos a los del último trimestre del pasado año. Sólo las comunidades de Canarias, Cantabria y Navarra rompen con este esquema y el mayor número de transacciones corresponde a viviendas nuevas.

Según los datos del Colegio de Registradores, el importe medio de los préstamos hipotecarios firmados se ha situado en el primer trimestre de este año en 1.852 euros por metro

tos en el primer trimestre de 2007 la duración media ha sido de 27 años y diez meses (334 meses en total), dos meses más que al finalizar 2006.

En lo que no terminan de ponerse de acuerdo los analistas del sector es acerca de la magnitud de la crisis. El director de análisis de Bankinter, Ramón Forcada, cree que los precios de la vivienda seguirán subiendo este año y el próximo en torno al 8% y el 6%, respectivamente, y descarta con rotundidad un «crack» inmobiliario. RR Acuña & Asociados asegura que lo peor está aún por llegar. Entre los años 2010 y 2011, la oferta global tanto de vivienda nueva como usada llegará a sus cuotas más altas y la demanda estará en su punto más bajo debido a la más que previsible ralentización de la tasa de crecimiento de la economía española.

La consultora cree que las familias que compraron su vivienda hace un año serán las que más dificultades económicas van a pasar, aunque con los actuales tipos «podrán seguir haciendo frente a sus pagos; otra cosa será si se diese una subida de dos puntos».

# ¡COMPRAMOS EDIFICIOS!

Compramos todo tipo de edificios de viviendas que se encuentren arrendados o vacíos, total o parcialmente.

**intedisa@intedisa.es**  
Fuencarral, 121 • 28010 Madrid • Tel. 91 445 20 59 • FAX 91 593 90 11

**www.intedisa.es**