

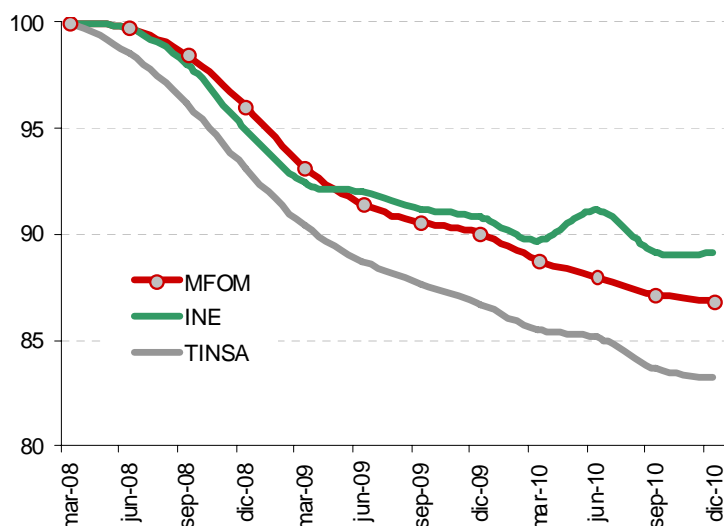
Se confirma la moderación del ajuste de los precios de la vivienda en el 4T10

martes, 15 de marzo de 2011

- Las series estadísticas de precios en España aunque divergen en cuanto a la intensidad del ajuste producido (INE 10,9% y TINSA cercano al 20%), coinciden en dibujar...
- ... (i) la misma tendencia (en el 4T10 todas han apuntado hacia una contención del ajuste) ...
- ... y (ii) una extremada heterogeneidad geográfica del ajuste de los mismos (mayor en la costa mediterránea y en las provincias cercanas a Madrid).

A pesar de que en España existen diferentes series estadísticas de precios de la vivienda que divergen en cuanto a la caída acumulada de los mismos (el índice de precios del INE es el que refleja la menor corrección, 10,9%, y el IMIE de TINSA la máxima, en febrero de 2011 ya está cercana al 20%), todas ellas marcan la misma tendencia (salvo en el 2T10) y coinciden en la extremada heterogeneidad geográfica del ajuste.

*Evolución de los precios de la vivienda en España
(indice base 100=mar08)*



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento, INE y TINSA

Respecto a la tendencia, tres de las estadísticas existentes indican que los precios de la vivienda en España se mantuvieron relativamente estables en el último trimestre del año. Primero fue el Índice del Mercado Inmobiliario Español (IMIE) de TINSA (-0,5%T), luego la estadística oficial del Ministerio de Fomento (-0,4%T) y hoy el índice de precios proporcionado por el INE (-0,1%T). Como ya se adelantó en la nota del 17 de

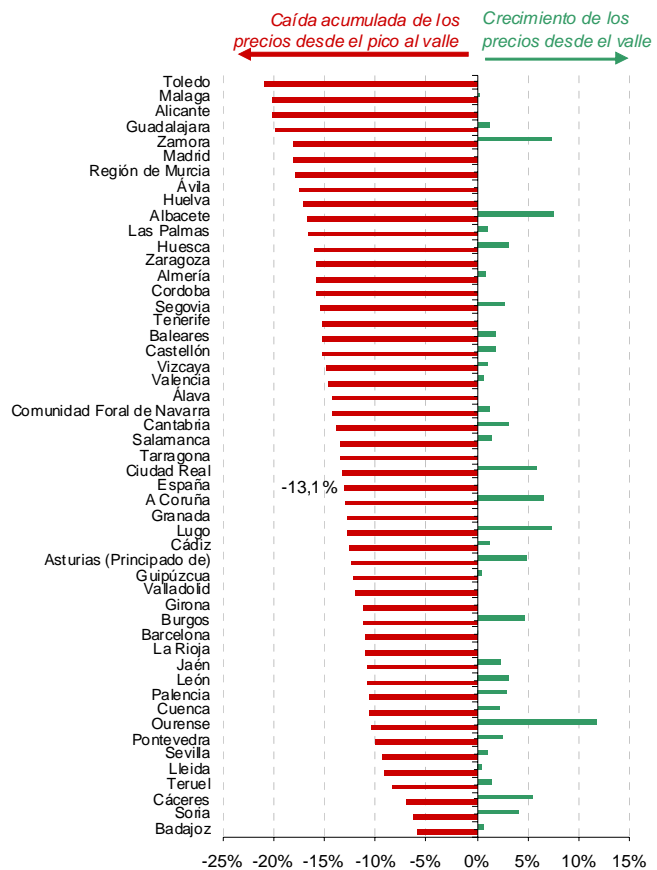
enero de 2011, la contención del ajuste de los precios ha podido estar relacionada con el aumento del número de transacciones inmobiliarias que se produjo en la parte final del año, ya que una parte de los compradores trasladó su decisión de compra a finales de 2010 con el fin de acogerse a la deducción por adquisición de vivienda habitual (eliminada para las rentas superiores a los 24.000 € a partir de enero de 2011). De hecho, según el Ministerio de Fomento, las ventas de vivienda usada se incrementaron considerablemente, llegando a ser las que más se vendieron y, en base al índice de precios del INE, las que incluso se han encarecido en el último trimestre de 2010 (+0,3%).

Corrección acumulada desde el máximo en algunas áreas geográficas y provincias españolas

IMIE (hasta feb11)	-19,5%
<i>más intenso en:</i>	
Costa mediterránea	-27,2%
Áreas metropolitanas	-25,4%
MFOM (hasta 4T10)	-13,1%
<i>más intenso en:</i>	
Toledo	-20,8%
Malaga	-20,2%
Alicante	-20,2%
Guadalajara	-19,8%

Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento y TINSA

Variación del precio de la vivienda desde el máximo hasta 4T10 en las provincias españolas



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento

Otra de las características que subyace en todas las estadísticas que captan el componente geográfico de los precios de la vivienda, es la extrema heterogeneidad en el ajuste de los mismos. Las provincias que registraron una mayor escalada del precio de la vivienda en la etapa alcista y que, desde el inicio de la crisis, han acumulado una mayor cantidad de viviendas nuevas sin vender, son también aquellas donde el ajuste de los precios ha sido mayor. Así lo ponen de manifiesto las series del Ministerio de Fomento y de TINSA, colocando en este agregado a algunas provincias bañadas por el mediterráneo y las cercanas a la capital madrileña. Es tanta la dispersión que, mientras hay provincias que siguen ajustando sus precios, hay otras donde incluso ya comienzan a registrarse repuntes.