

INFORME ÍNDICE PRECIOS DE VIVIENDA (IPV)

Durante la pasada semana, el Instituto Nacional de Estadística (INE) hizo públicos los datos sobre la evolución del Índice de Precios de Vivienda (IPV) a lo largo del primer trimestre del presente año. Dicho indicador utiliza como base el año 2007, por lo que no disponemos de datos anteriores a ese ejercicio. A partir del análisis de estos datos, en este Informe vamos a desarrollar los siguientes apartados:

- Comparativa entre lo ocurrido en Andalucía y lo acontecido a nivel estatal
- Secuencia histórica desde el inicio de la crisis
- Análisis por Comunidades Autónomas
- Diferenciación en Andalucía entre vivienda nueva y vivienda usada.

IPV ANDALUCÍA FRENTE IPV ESPAÑA

Tabla 1: Comparativa IPV Andalucía y España.

<i>IPV, tasas interanuales</i>	ANDALUCÍA		ESPAÑA	
	4T 2011	1T 2012	4T 2011	1T 2012
IPV	-8,4%	-9,8%	-11,2%	-12,6%

Como podemos observar en la Tabla 1, el descenso de los precios de la vivienda en Andalucía (-9,8%) a lo largo del primer trimestre de 2012, se sitúa 2,8 puntos por debajo del registrado para el conjunto del Estado (-12,6%). Por lo tanto, tal como ocurriera en el último trimestre del año pasado, además en la misma medida, el precio de la vivienda en Andalucía continúa bajando mucho menos que a nivel estatal.

SECUENCIA HISTÓRICA

Si analizamos brevemente lo ocurrido con el precio de la vivienda desde que en 2007 estallara la burbuja inmobiliaria (Gráfico 1), podemos observar como antes de que se iniciara la actual crisis, el precio de la vivienda llegaba a incrementarse en torno a un 15% en sólo doce meses. En el periodo comprendido entre mediados de 2007 y finales de 2008, aunque con incrementos de precios cada vez menores, lo cierto es que el precio de la vivienda continuaba creciendo. Es importante destacar que los aumentos de precios en Andalucía siempre se encontraban por encima de los del conjunto del Estado.

Es sólo a partir del cuarto trimestre de 2008 cuando el precio de la vivienda comienza a reducirse realmente en Andalucía, para desde ahí encadenar un total de 14 trimestres consecutivos con descenso de precios. En Andalucía ha registrado un descenso de precios cercano al 10% con respecto al primer trimestre de 2011. Al contrario de lo que ocurriera antes, ahora los descensos de precios registrados en nuestra Comunidad Autónoma siempre son más reducidos que los que se alcanzan a nivel estatal.

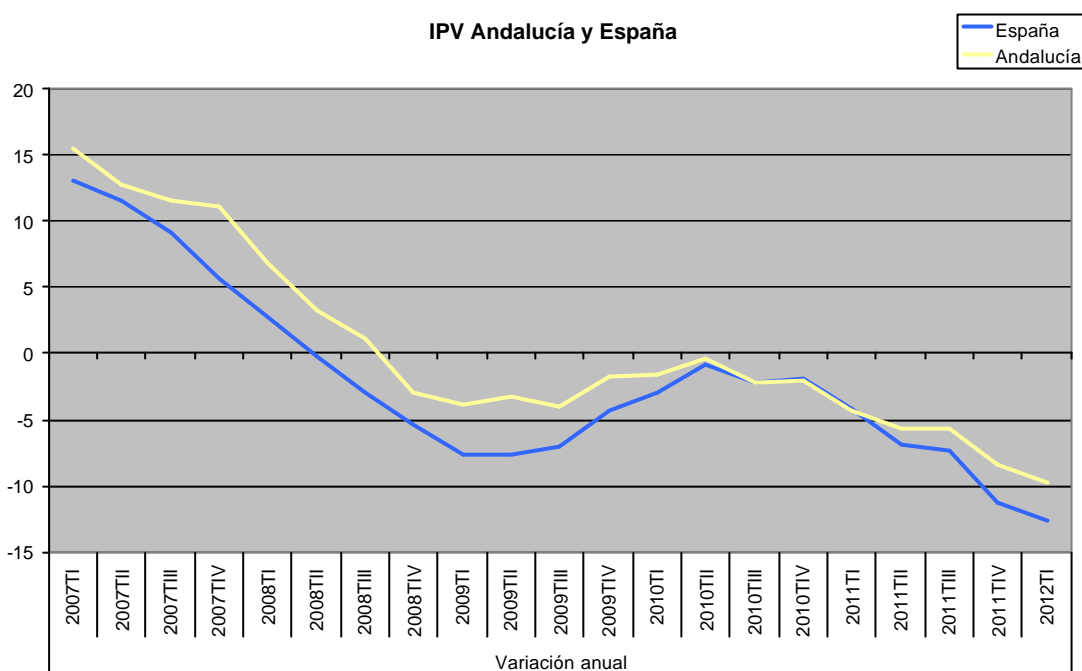


Gráfico 1. Evolución de los incrementos y descenso del precio de la vivienda (2007-2012). Tasas Interanuales

ANÁLISIS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Como podemos observar en la Tabla 2, los mayores descensos del precio de la vivienda, con respecto al trimestre pasado, se han producido en Navarra (-8,7%), Aragón (-7,5%) y Baleares (-7,4%). Por el contrario, las reducciones de precios más pequeñas se han registrado en Madrid (-3,0%), Extremadura (-3,4%), Castilla y León y La Rioja (ambas -4,01%) y Andalucía (-4,6%).

Con respecto a los datos interanuales, los descensos de precios más significativos se han dado en País Vasco (-16,2%), Navarra (-15,6%), Aragón y Cataluña (ambas -14,9%). En sentido inverso, las reducciones de precios más importantes son las registradas en Extremadura (-7,0%), Andalucía y Castilla-La Mancha (ambas -9,8%).

Tabla 2: Comparativa por Comunidades Autónomas

	ÍNDICE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN EN LO QUE VA DE AÑO	VARIACIÓN ANUAL
Andalucía	84,0	-4,6%	-4,6%	-9,8%
Aragón	67,2	-7,5%	-7,5%	-14,9%
Asturias	82,8	-6,4%	-6,4%	-13,9%
Baleares	74,0	-7,4%	-7,4%	-14,8%
Canarias	82,8	-5,0%	-5,0%	-10,65
Cantabria	73,1	-4,8%	-4,8%	-13,1%
Castilla y León	82,9	-4,1%	-4,1%	-10,5%
Castilla-La Mancha	84,4	-4,8%	-4,8%	-13,1%
Cataluña	65,2	-4,9%	-4,9%	-14,9%
Com. Valenciana	78,7	-5,5%	-5,5%	-12,1%
Extremadura	92,3	-3,4%	-3,4%	-7,0%
Galicia	86,3	-6,2%	-6,2%	-11,1%
Com. de Madrid	69,6	-3,0%	-3,0%	-14,2%
Murcia	88,3	-4,9%	-4,9%	-10,4%
Navarra	66,1	-8,7%	-8,7%	-15,6%
País Vasco	69,0	-7,0%	-7,0%	-16,2%
La Rioja	73,9	-4,1%	-4,1%	-12,7%
España	75,4	-5,0%	-5,0%	-12,6%

En definitiva, podemos comprobar como Andalucía, tanto a nivel trimestral como anual, se encuentra entre las Comunidades Autónomas donde el descenso de precios de la vivienda ha sido menos importante.

VIVIENDA NUEVA Y VIVIENDA USADA

En cuanto a la diferenciación entre la evolución de los precios de la vivienda nueva y la usada, en la tabla 3 podemos observar como, respecto al trimestre pasado, el precio de la vivienda usada (-5,3%) ha descendido 1,7 puntos más que el retroceso de precios registrado en el caso de la vivienda nueva (-3,6%).

Tabla 3: Comparativa entre vivienda nueva y usada

	ÍNDICE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN EN LO QUE VA DE AÑO	VARIACIÓN ANUAL
Vivienda nueva	94,0	-3,6%	-3,6%	-7,8%
Vivienda usada	75,1	-5,3%	-5,3%	-11,6%
Andalucía	84,0	-4,6%	-4,6%	-9,8%

Si analizamos lo ocurrido con respecto al primer trimestre de 2011, la diferencia en el descenso de precios es todavía mayor a favor de la vivienda usada, concretamente 3,8 puntos. En este caso, mientras el precio de la vivienda usada se ha abaratado un 11,6%, el de la vivienda nueva sólo ha bajado un 7,8%.

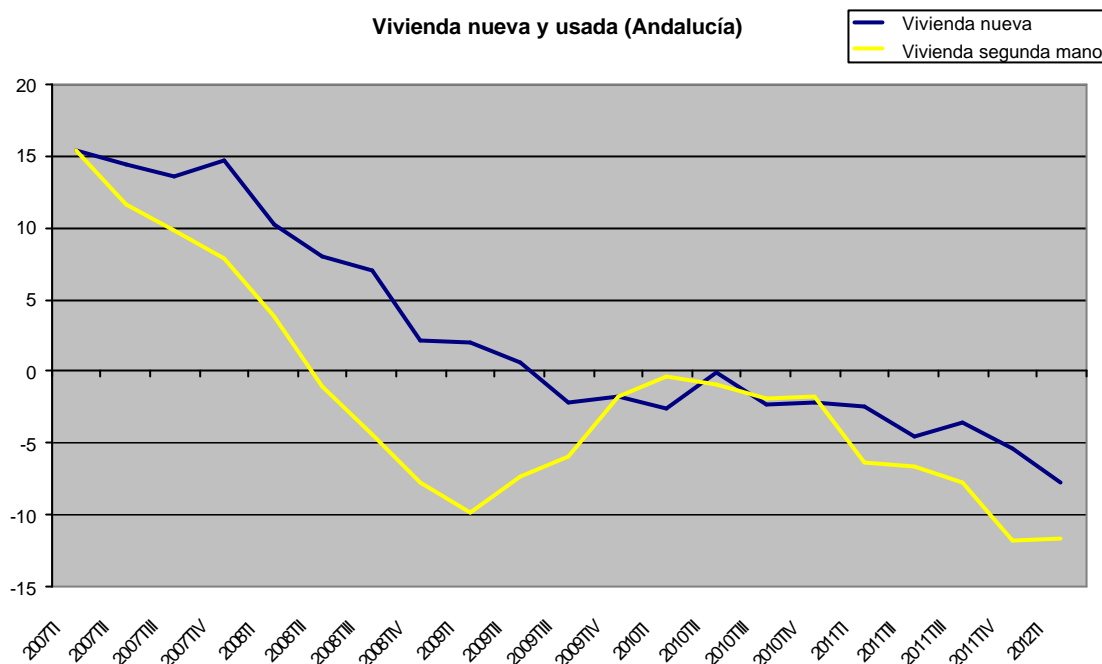


Gráfico 2. Evolución de los incrementos y descensos del precio de la vivienda nueva y usada en Andalucía (2007-2012). Tasas Interanuales

Respecto a la evolución histórica del precio de la vivienda nueva y usada, durante la primera fase de la crisis, cuando todavía el precio continuaba incrementándose, aunque cada vez en porcentajes más reducidos, los aumentos de precio de la vivienda nueva siempre se situaban por encima de los alcanzados para la vivienda de segunda mano. Es especialmente destacable el hecho de que la vivienda usada comenzara a registrar descensos de precios a partir del segundo trimestre de 2008 mientras que, por el contrario, el precio de la vivienda nueva sólo comenzó a verse reducido a partir del tercer trimestre de 2009, es decir, 15 meses después.

En cuanto a lo ocurrido en los últimos cinco trimestres, en el Gráfico 2 también podemos observar claramente como el descenso de precio en el caso de la vivienda nueva también es muy inferior al que se viene obteniendo para el caso de las viviendas de segunda mano.

CONCLUSIONES

De todo lo hasta aquí expuesto, a modo de resumen y de análisis sindical, podemos extraer una serie de conclusiones finales:

- En la etapa de crecimiento, el precio se incremento en Andalucía mucho más que en España.
- El actual abaratamiento de la vivienda está siendo mucho menor en nuestra Andalucía
- Andalucía se sitúa entre las CCAA donde el precio de la vivienda ha descendido menos.
- El precio de la vivienda nueva desciende menos aún que el de la vivienda usada.

VALORACIONES SINDICALES

- Durante los años de bonanza económica, el precio de la vivienda sufrió una espiral inflacionista que provocó que la mayor parte de los trabajadores andaluces se vieran expulsados del mercado de la vivienda libre, teniendo que recurrir a la vivienda protegida como única posibilidad de acceder a una vivienda digna a un precio asequible.
- El descenso que se está produciendo en el precio de las viviendas no es, en ninguno de los casos, comparable con ese encarecimiento que se dio durante la fase de expansión económica, por lo tanto, todavía existe un amplio margen de descenso de precios hasta que, aplicando las teorías económicas capitalistas, el mercado vuelva a equilibrarse.
- Otro elemento importante en este apartado es el stock de viviendas sin vender que existe en Andalucía, según los últimos estudios en torno a 145.000, en manos de promotores y de entidades financieras que, obligatoriamente, deben llevar a cabo un abaratamiento de las mismas para con ello poder darles salidas y comenzar a reactivar el sector, cuestión que, de momento, parecen no estar dispuestos a asumir.
- En definitiva, es preciso que el precio de la vivienda siga bajando y que se den facilidades de financiación y de acceso al crédito para, de esta forma, permitir que los trabajadores puedan acceder a una vivienda digna a un precio razonable.