

INFORME ÍNDICE PRECIOS DE VIVIENDA (III TRIMESTRE 2012)

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 tercer 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.

IPV (tasas interanuales)	ANDALUCÍA			ESPAÑA		
	1T 2012	II T 2012	III T 2012	1T 2012	II T 2012	III T 2012
IPV	-9,8%	-13,1%	-12,8%	-12,6%	-14,4%	-15,2%

Como podemos observar en la Tabla 1, el descenso de los precios de la vivienda en Andalucía (-12,8%) a lo largo del tercer trimestre de 2012, se sitúa 2,4 puntos por debajo del registrado para el conjunto del Estado (-15,2%). Por lo tanto, tal como ocurriera en los dos primeros trimestres del año, 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 15 trimestres consecutivos con descenso de precios. En Andalucía ha registrado un descenso de precios superior al 13% con respecto al segundo trimestre de 2011. Al contrario de lo que ocurriera antes, ahora los descensos de precios registrados en nuestra Comunidad Autónoma continúan siendo más reducidos que los que se alcanzan a nivel estatal.

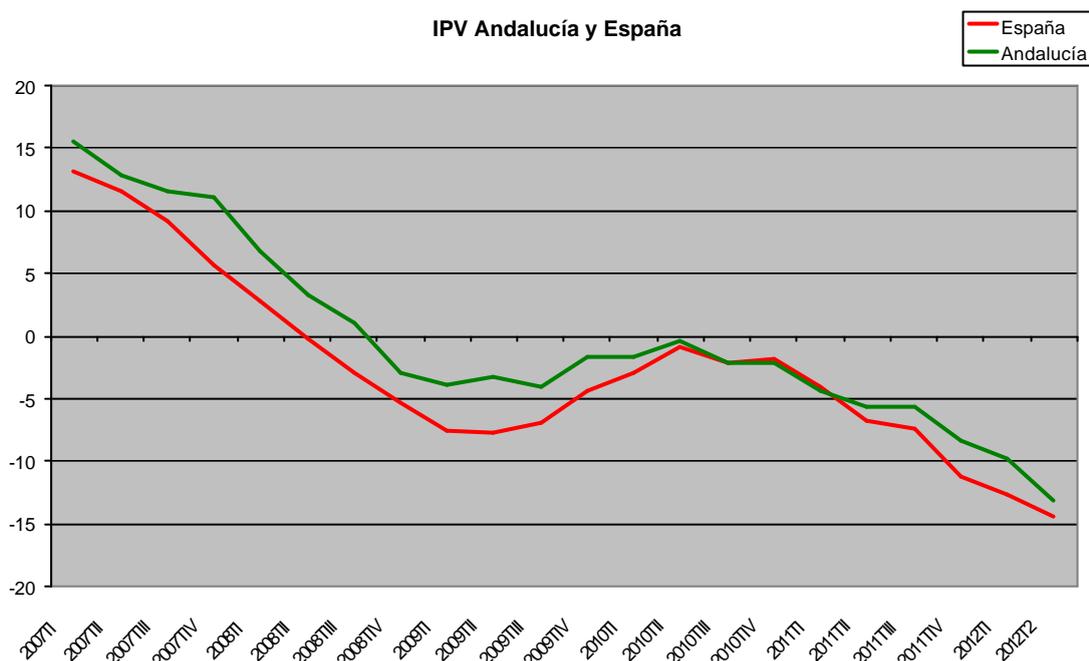


Gráfico 1. Evolución de los incrementos y descenso del precio de la vivienda (2007-2012). Tasas Interanuales

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 Canarias (-5,0%) y en La Rioja (-4,6%). Por el contrario, la reducción de precios más pequeña se ha registrado en Navarra (-0,1%) y en Aragón (0,0%), donde se han mantenido constantes.

Con respecto a los datos interanuales, los descensos de precios más significativos se han dado en Cataluña (-16,5%) y Madrid (-16,0%). En sentido inverso, las reducciones de precios menos importantes son las registradas en Extremadura (-7,4%), Murcia (-11,4%) y Castilla-La Mancha (-11,6%).

Tabla 2: Comparativa por Comunidades Autónomas

	ÍNDICE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN EN LO QUE VA DE AÑO	VARIACIÓN ANUAL
Andalucía	79,3	-2,0%	-10,0%	-12,8%
Aragón	64,5	-4,0%	-11,2%	-16,2%
Asturias	77,2	-4,5%	-12,7%	-17,5%
Baleares	72,0	-1,6%	-10,0%	-14,0%
Canarias	75,2	-4,4%	-13,6%	-15,0%
Cantabria	66,5	-4,7%	-13,3%	-15,7%
Castilla y León	76,5	-3,7%	-11,5%	-15,9%
Castilla-La Mancha	78,9	-3,7%	-11,0%	-13,8%
Cataluña	59,6	-5,0%	-13,0%	-17,4%
Com. Valenciana	73,3	-3,3%	-12,0%	-14,0%
Extremadura	88,7	-2,9%	-7,1%	-9,8%
Galicia	80,0	-5,1%	-13,1%	-15,3%
Com. de Madrid	63,6	-5,0%	-11,4%	-17,9%
Murcia	85,1	-1,6%	-8,3%	-11,3%
Navarra	65,0	-1,5%	-10,2%	-14,8%
País Vasco	65,4	-3,8%	-12,0%	-15,3%
La Rioja	67,3	-4,6%	-12,7%	-16,5%
España	70,2	-3,8%	-11,5%	-15,2%

En definitiva, podemos comprobar como Andalucía, en términos interanuales, se encuentra entre las Comunidades Autónomas donde el descenso de precios de la vivienda ha sido menos importante, junto con Extremadura y Murcia.

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 (-2,5%) ha descendido 13 décimas más que el retroceso de precios registrado en el caso de la vivienda nueva (-1,2%).

Tabla 3: Comparativa entre vivienda nueva y usada

	ÍNDICE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN EN LO QUE VA DE AÑO	VARIACIÓN ANUAL
Vivienda nueva	89,4	-1,2%	-8,3%	-10,5%
Vivienda usada	70,5	-2,5%	-11,2%	-14,6%
Andalucía	79,3	-2,0%	-10,0%	-12,8%

Si analizamos lo ocurrido con respecto al tercer trimestre de 2011, la diferencia en el descenso de precios es mayor a favor de la vivienda usada, concretamente 4,1 puntos. En este caso, mientras el precio de la vivienda usada se ha abaratado un 14,6%, el de la vivienda nueva sólo ha bajado un 10,5%.

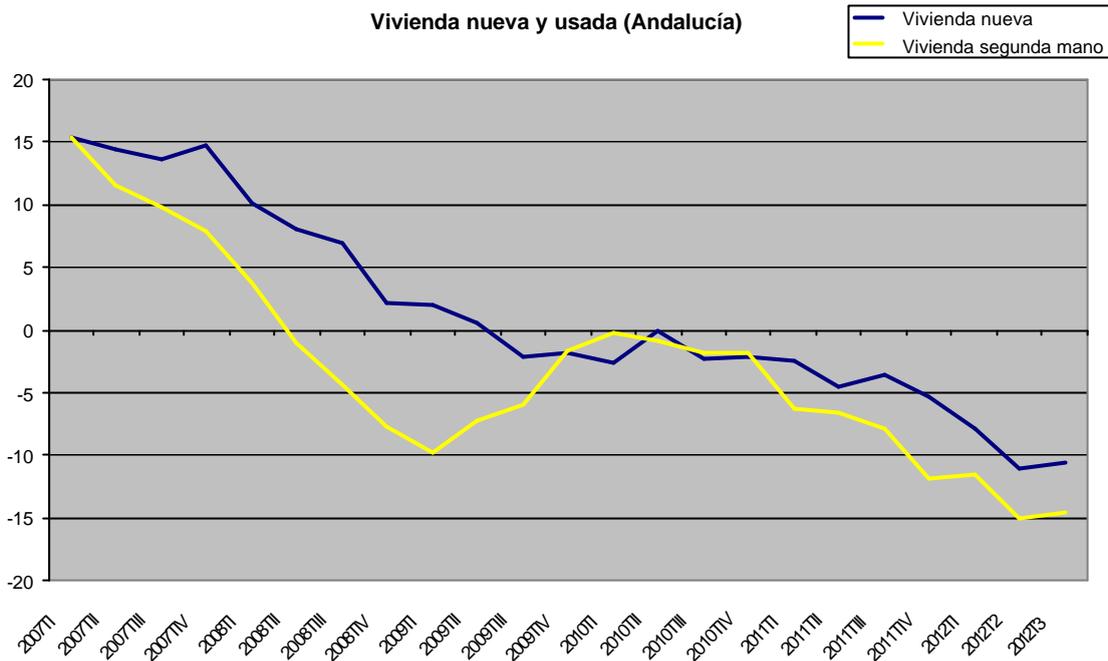


Gráfico 2. Evolución de los incrementos y descensos del precio de la vivienda nueva y usada en Andalucía (2007-2012). Tasas Interanuales

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 seis 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:

- Durante los años de bonanza económica, el precio de la vivienda se incrementó en Andalucía mucho más que en España.
- A pesar del estallido de la burbuja inmobiliaria, el actual abaratamiento de la vivienda está siendo menor en nuestra Andalucía que en conjunto del Estado.
- Andalucía se sitúa entre las CCAA donde el precio de la vivienda ha descendido menos, tanto en los últimos 12 meses, como en lo que a la intertrimestral se refiere.
- El precio de la vivienda nueva continúa, un trimestre más, descendiendo menos aún que el de la vivienda usada.

VALORACIONES SINDICALES

- A lo largo de los años de bonanza y de crecimiento económico, el precio de la vivienda sufrió una espiral inflacionista de tal magnitud que provocó que, la mayor parte de los trabajadores andaluces, nos viéramos expulsados del mercado de la vivienda libre. De esta forma, la vivienda protegida se situó como la única posibilidad de acceder a una vivienda digna.
- Aunque se está abaratando el precio de las viviendas, el descenso registrado hasta ahora es muy inferior al encarecimiento que se dio durante la fase de expansión económica. Por este motivo, existe todavía un amplio margen de descenso de precios hasta volver a equilibrar el mercado.
- En definitiva, aunque durante este trimestre se ha producido un nuevo descenso, es imprescindible que el precio de la vivienda continúe bajando y que se den facilidades de financiación y de acceso al crédito para que, de esta forma, se permita que los trabajadores andaluces podamos acceder a una vivienda digna a un precio razonable. A su vez, de esta forma se volverá a generar empleo y a reactivar un sector fundamental para la economía andaluza.