

## INFORME ÍNDICE PRECIOS DE VIVIENDA

### (IV 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 cuarto 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>Tasas Interanuales</i>	ANDALUCÍA				ESPAÑA			
	1T 2012	II T 2012	III T 2012	IVT 2012	1T 2012	II T 2012	III T 2012	IVT 2012
<b>IPV</b>	-9,8%	-13,1%	-12,8%	-11,5%	-12,6%	-14,4%	-15,2%	-12,8%

Como podemos observar en la Tabla 1, el descenso de los precios de la vivienda en Andalucía (-11,5%) a lo largo del cuarto trimestre de 2012, se sitúa 1,3 puntos por debajo del registrado para el conjunto del Estado (-12,8%). Por lo tanto, tal como ocurriera en los tres primeros trimestres del año, el precio de la vivienda en Andalucía continúa bajando 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 16 trimestres consecutivos con caídas de precios. En Andalucía ha registrado un descenso de precios cercano al 13% con respecto al cuarto 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.

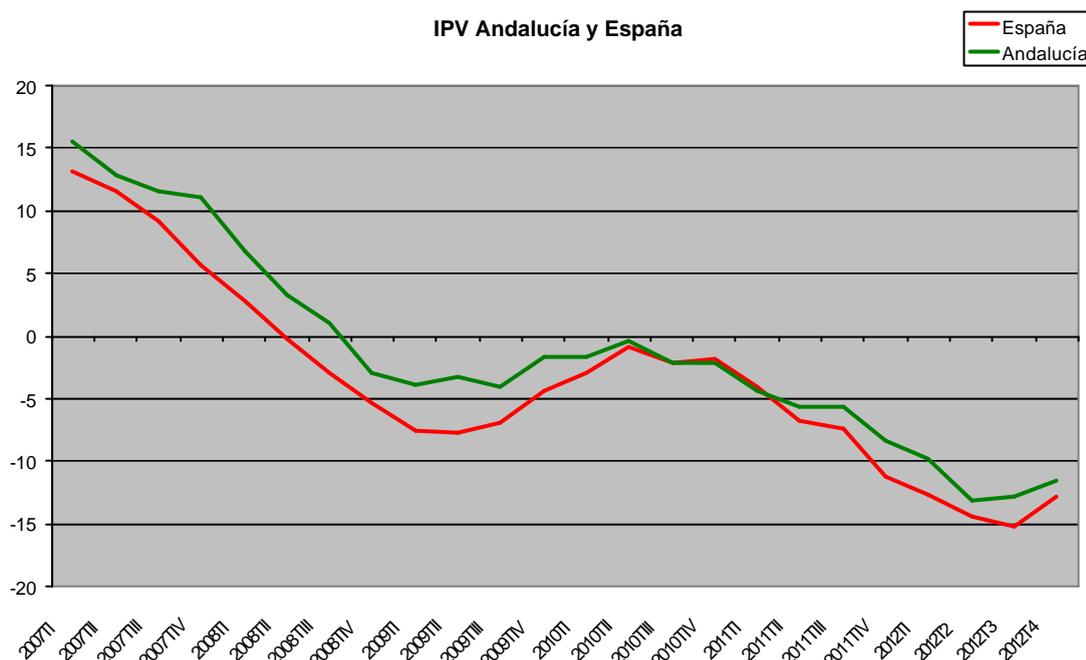


Gráfico 1. Evolución de los incrementos y descenso del precio de la vivienda (2007-2012). Tasas Interanuales

## 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 Murcia (-3,5%) y en la Comunitat Valenciana (-2,2%). Por el contrario, los mayores incrementos de precios se han registrado en Cantabria (0,7%) y en Galicia (0,5%).

Con respecto a los datos interanuales, los descensos de precios más significativos se han dado en Cataluña (-14,3%) y Comunitat Valenciana (-14,0%). En sentido inverso, las reducciones de precios menos importantes son las registradas en Extremadura (-8,6%), Navarra (-11,0%) y Castilla-La Mancha (-11,2%).

Tabla 2: Comparativa por Comunidades Autónomas

	ÍNDICE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN EN LO QUE VA DE AÑO	VARIACIÓN ANUAL
<b>Andalucía</b>	<b>78,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-11,5</b>	<b>-11,5</b>
Aragón	64,1	-0,7	-11,8	-11,8
Asturias	77,5	0,4	-12,4	-12,4
Baleares	70,9	-1,6	-11,4	-11,4
Canarias	75,5	0,3	-13,3	-13,3
Cantabria	67,0	0,7	-12,7	-12,7
Castilla y León	75,8	-1,0	-12,4	-12,4
Castilla-La Mancha	78,8	-0,2	-11,2	-11,2
Cataluña	58,7	-1,4	-14,3	-14,3
Com. Valenciana	71,6	-2,2	-14,0	-14,0
Extremadura	87,2	-1,7	-8,6	-8,6
Galicia	80,4	0,5	-12,6	-12,6
Com. de Madrid	62,4	-1,9	-13,1	-13,1
Murcia	82,1	-3,5	-11,5	-11,5
Navarra	64,4	-0,9	-11,0	-11,0
País Vasco	64,4	-1,4	-13,3	-13,3
La Rioja	66,4	-1,3	-13,8	-13,8
<b>España</b>	<b>69,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>-12,8</b>	<b>-12,8</b>

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 Murcia, Baleares, Castilla La Mancha, Navarra y Extremadura.

### 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, en Andalucía, el precio de la vivienda usada (-1,2%) ha descendido 12 décimas menos que el retroceso de precios registrado en el caso de la vivienda nueva (-2,4%).

Tabla 3: Comparativa entre vivienda nueva y usada

	ÍNDICE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN EN LO QUE VA DE AÑO	VARIACIÓN ANUAL
<b>Vivienda nueva</b>	87,3	-2,4	-10,5	-10,5
<b>Vivienda usada</b>	69,7	-1,2	-12,2	-12,2
<b>Andalucía</b>	<b>78,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-11,5</b>	<b>-11,5</b>

Si analizamos lo ocurrido con respecto al cuarto trimestre de 2011, la diferencia en el descenso de precios es mayor a favor de la vivienda usada, concretamente 1,7 puntos. En este caso, mientras el precio de la vivienda usada se ha abaratado un 12,2%, el de la vivienda nueva sólo ha bajado un 10,5%.

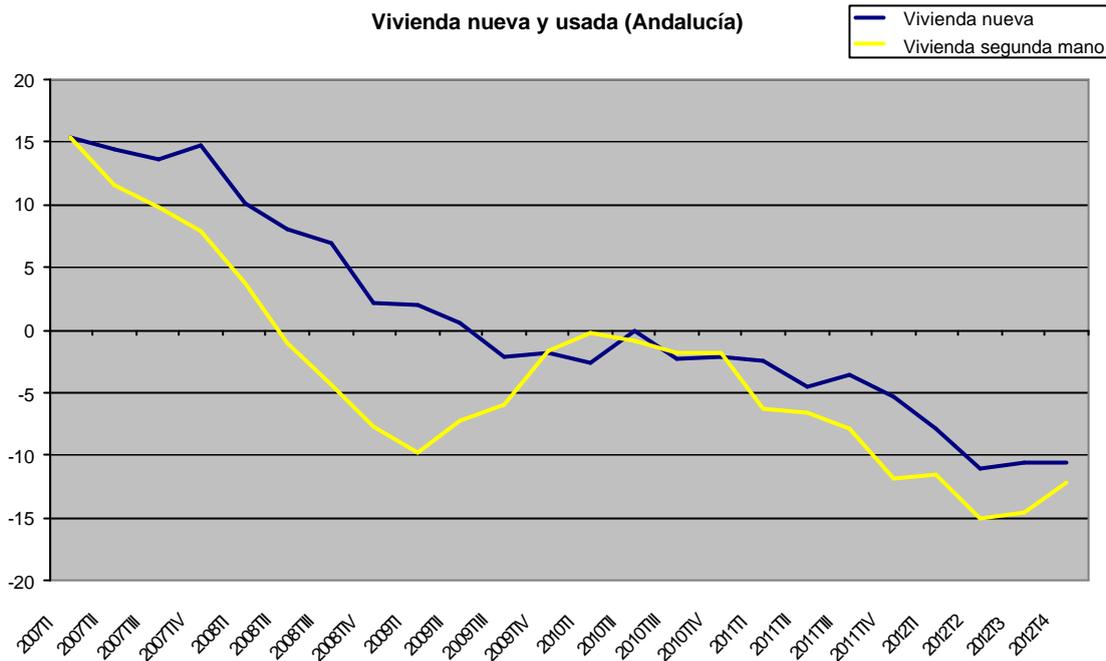


Gráfico 2. Evolución de los incrementos y descensos del precio de la vivienda nueva y usada en Andalucía (2007-2012). Tasas Interanuales

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 siete 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 Andalucía que en conjunto del Estado.
- Andalucía se sitúa entre las CCAA donde el precio de la vivienda ha descendido menos durante los últimos 12 meses, aunque obtiene mejores datos en lo que a descenso trimestral 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 real de acceder a una vivienda digna en la que llevar a cabo un proyecto de vida.
- 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, aunque menor que el de los trimestres anteriores, 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.