



Un agente inmobiliario se dispone a abrir una llave antes de mostrar una vivienda a un cliente. / PACO TOLEDO

> DATOS DEL INE

En 2012 sólo se vendieron 40.000 viviendas menos

Pese a la crisis, se cerraron 319.000 operaciones. En Toledo y Guadalajara, las compraventas aumentaron. Por Jose F. Leal

El mercado inmobiliario vive sus horas más bajas desde que comenzó la crisis. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2012 se vendieron 319.058 viviendas en España, 40.000 menos que en 2011. En total, 678.331 cambiaron de manos, si se cuentan tam-

bién las herencias, permutas y donaciones, unas 160.000, así como los embargos y ejecuciones hipotecarias, 200.000 más.

Sin embargo, no se puede decir que el pulso vital del sector sea débil hasta el extremo. Al menos, si se compara con los datos de Alemania

y Francia, donde se venden en torno a 120.000 viviendas cada año. Incluso en relación con el Reino Unido, donde el porcentaje de propietarios se asemeja más al de España –en torno al 70%–. Allí, el año pasado 540.200 ciudadanos se hipotecaron para comprar viviendas,

un 6,2% más que en 2011, pero su población es 15 millones mayor, y la crisis menos cruda.

La tasa de paro cercana al 26%, la debilidad bancaria –que limita la concesión de hipotecas– y las pesimas expectativas de la economía española hacían presumir una menor actividad en el mercado en 2012 o, al menos, una caída similar a la del 18% registrada en 2011. No ha sido así, y eso que el INE, que se basa en la estadística registral, no recoge las operaciones cerradas en los dos últimos meses del año.

«Hubo un incremento potente de compraventas en noviembre y diciembre por el final de la desgravación fiscal y la subida del IVA, directamente proporcional a las escasas ventas que se están produciendo en enero y febrero», explica Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores.

Dicha actividad sí se refleja en estadística presentada por el Consejo General del Notariado, que elevó el total de operaciones en 2012 a 366.225, un 2,7% más.

En cualquier caso, Smerdou estima que el número de transacciones del año pasado «no fue normal» por el fin de los estímulos fiscales, y que «el consumo real se verá en una situación más estable, teniendo en cuenta que se está creando una de-

manda retenida que comprará cuando haya mayor confianza y una situación de precios no bajista». Es decir, «cuando los compradores crean que han tocado suelo», concluye.

En Madrid, el INE contabilizó 40.030 compraventas en 2012, un 16,8% menos. «Se está produciendo

> BAJAN LOS PRECIOS

Según el informe semestral de la inmobiliaria Tecnocasa, basado en precios de operaciones reales cerradas, el valor de las viviendas de segunda mano en Madrid capital registraba una caída 54% en el segundo semestre de 2012, en relación con los precios máximos de finales de 2006. En tasa interanual, el abaratamiento de los pisos usados ha sido de un 17,6%. Según la red de agencias, que se centra únicamente en la actividad de sus oficinas, el precio medio del metro cuadrado se situó en diciembre 1.818 euros, cuando hace seis años cotizaba a más de 3.900 euros. Actualmente, las zonas más caras son el distrito de Chamberí (3.264 euros/metro) y el barrio de Prosperidad (2.375 euros). Por el contrario, las casas más baratas se encuentran en los distritos de Villaverde (1.183 euros) y Carabanchel (1.429 euros).

un agotamiento de la oferta llave en mano y de nuevos proyectos, buena parte destinados al repositor», explican en Foro Consultores.

Curiosamente, en Castilla-La Mancha la compraventa de pisos subió un 2,1% respecto a 2011, liderada por el auge de las ventas en Toledo y Guadalajara. «Mucha gente de Madrid ha comprado en Seseña o Valdeluz» al calor de las rebajas.