

Las ventas de vivienda nueva en la Comunitat caen un 9,7% y las de segunda mano un 46%

Los valencianos firman en septiembre un 36,8% menos de hipotecas que un año antes

JULIÁN LARRAZ ■ VALENCIA
Vender un piso de segunda mano es cada día más complicado. El Instituto Nacional de Estadística publicó ayer los datos de transmisiones de propiedad en los que se refleja una gran diferencia entre las ventas de pisos nuevos y las de segunda mano. Durante el mes de septiembre, se compraron en la Comunitat Valenciana 3.604 viviendas de obra nueva frente a las 3.992 que se escrituraron en el mismo mes de 2007. El descenso es del 9,7%. Por contra, durante el mismo periodo, las compraventas de segunda mano han pasado de 5.411 a sólo 2.920. El descenso en términos porcentuales es del 46%.

Pedro Martínez, presidente de Primer Grupo, empresa que vende tanto viviendas nuevas como usadas, explica: "Es lógica esta reacción porque las escrituras de viviendas nuevas están cerradas con muchos meses de anterioridad y se materializan ahora mientras que en las viviendas de segunda mano la decisión de comprar y la compra es inmediata". Martínez, sin embargo, matiza que se está "empezando a vender obra nueva terminada en stock, Urbe ha ido muy bien".

El total de las viviendas vendidas en la Comunitat hace dos meses ha descendido un 30,6% mientras que la caída en el conjunto de España es del 27,1%. A pesar de esta diferencia, el mercado valenciano se mostró como uno de los más activos del país. 356 de cada 100.000 habitantes de las Comunitat compraron una vivienda durante el mes de septiembre mientras que la media nacional es de 273. Castilla La Mancha, con una media de 466 y Murcia (419) mejoraron el promedio valenciano mientras que la autonomía menos compradora fue Cataluña (adquirieron una vivienda 179 de cada 100.000 habitantes), Madrid (181) y País Vasco (216).

Desde el sector de la promoción, se lamenta que las ventas de segunda mano hayan caído tanto ya que "la mayoría de los compradores de vivienda nueva tienen que vender la antigua antes para poder cerrar la operación". Una prueba de estos problemas para vender los pisos es-

tá en la caída del 36,8% que ha tenido la concesión de las hipotecas en el pasado mes de septiembre con respecto al mismo mes del año pasado mientras que en el conjunto de venta de viviendas (nuevas y usadas) el descenso es del 30%, seis puntos menos.

El cierre del grifo de la financiación está siendo determinante en las ventas de viviendas. El presidente de Primer Grupo dice que la banca está "seca" y que los problemas de los compradores para adquirir una vivienda se mantienen con la misma intensidad que desde que se desató la crisis subprime, hace ya 16 meses.

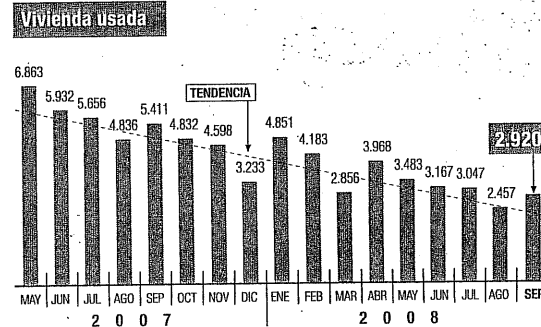
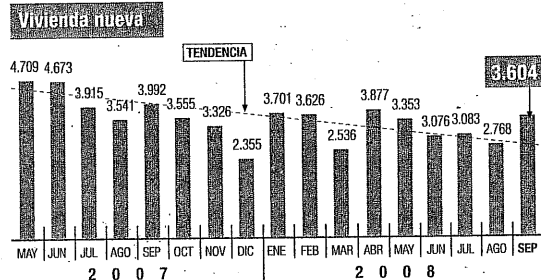
Hipotecas de menos importe

Con estos problemas para acceder a la financiación, el préstamo medio ha vuelto a descender y durante el mes de septiembre el cada hipoteca recibió sólo 134.544 euros frente a los 148.053 que se daban de media doce meses antes. El descenso en los préstamos de la Comunitat Valenciana es del 9,1% mientras que en el conjunto de España es del 5,7%. El aumento de la dificultad para obtener una hipoteca queda manifiesto ya que en once comunidades autónomas ha caído el importe medio de la hipoteca más de un 10%.

En el terreno de los préstamos con garantía inmobiliaria, la Comunitat Valenciana continúa como la que más renegocia las condiciones de su préstamo. De cada 100.000 habitantes, 231 cambiaron de hipoteca durante el mes de septiembre mientras que la media española es de sólo 108. Murcianos y andaluces (costa al sur de la Comunitat) siguen a los valencianos en densidad de renegociaciones mientras que País Vasco, Asturias, Cantabria y Galicia junto a Extremadura tienen los ratios más bajos de España.

El interés medio de las hipotecas en septiembre fue del 5,61%, lo que supone un incremento del 14,3% en los intereses que se pagaron este mes con respecto a lo que se firmó doce meses antes. El plazo medio de los préstamos con los bancos fue de 21 años mientras que con las cajas de ahorro fue de 25.

Compraventa de viviendas en la CV



Créditos hipotecarios constituidos

CC. AA.	IMPORTE MEDIO		N.º DE HIPOTECAS POR 100.000 HABITANTES	
	EUROS	Variación 07/08	Sept. 08	Variación 07/08
Andalucía	160.391	15,5%	300	-40,5%
Aragón	144.242	-15,1%	300	-8,7%
Asturias	191.267	13,7%	216	-21,3%
Baleares	161.703	-11,4%	335	-29,0%
Canarias	127.481	-13,8%	264	-36,4%
Cantabria	128.693	-19,0%	351	-19,2%
Castilla y León	138.602	-16,1%	289	2,3%
Cast.-La Mancha	140.151	4,9%	289	-44,7%
Cataluña	187.851	-13,7%	206	-40,1%
C. VALENCIANA	134.544	-9,1%	342	-36,8%
Extremadura	139.767	32,6%	190	-49,5%
Galicia	123.635	-18,0%	197	-20,9%
Madrid	181.290	-12,7%	287	-26,4%
Murcia	118.315	-10,5%	422	-39,6%
Navarra	211.444	15,6%	237	-16,8%
País Vasco	208.017	-11,9%	238	-3,6%
La Rioja	116.637	-53,1%	526	-4,123%
MEDIA	157.162	-5,7%	277	-32,1%

Fuente: INE

El euribor volverá a estar por debajo del 4% tras 23 meses

JULIÁN LARRAZ ■ VALENCIA
El 27 de diciembre de 2006, el euribor a doce meses (tipo de interés al que se refieren el 84,2% de las hipotecas) se fijó en el 4,003%. Desde entonces, este porcentaje siempre ha sido superior al 4% y ha llegado a cotizar en el 5,526% (2 de octubre de este año) pero desde entonces ha encaminado una fuerte tendencia a la baja.

Desde que el Banco Central Europeo trató de evitar la crisis de liquidez dando a la banca dinero sin límite y al tipo de interés oficial (al principio 3,75% y ahora 3,25%), el euribor ha ido descendiendo a pasos agigantados. Empezó este mes de noviembre en el 4,845% y ayer cerró en el 4,004%. A no ser de un imprevisto mayúsculo, la tendencia bajista debería de continuar hoy por lo que se perderá la cota del 4% que se ganó hace 23 meses.

De momento, la media del euribor durante el mes de noviembre (en las hipotecas se aplica normalmente la media mensual) es del 4,393% por lo que para una hipoteca de 150.000 euros a 25 años, cuota hipotecaria descenderá en más de 20 euros al mes. Según los informes de previsiones del euribor de varias entidades bancarias, el euribor cerrará el año 2009 entre el 1,5% y el 2%.

La próxima cumbre del G-20 será en Londres el 2 de abril

COLPISA/AFP ■ LONDRES
La próxima cumbre del G-20 se celebrará en Londres el 2 de abril, y contará con la presencia del presidente estadounidense Barack Obama, anunció ayer el primer ministro británico Gordon Brown durante la sesión semanal en el Parlamento de Gran Bretaña.

La reunión "estará consagrada a (resolver) las grandes interrogantes que persisten sobre las acciones económicas que son necesarias" para afrontar la crisis, declaró el líder británico.

"He hablado con la futura administración estadounidense, y el presidente electo (Barack Obama) ha previsto acudir en ese momento", añadió.

El Reino Unido asumirá a partir de enero del 2009 la presidencia del G-20, que reúne a los principales países industrializados y emergentes.

El presidente del Gobierno español, José Luis Rodríguez Zapatero, logró un asiento en la última reunión y aspira a seguir asistiendo a las próximas citas. El jefe del Ejecutivo español ya avanzó el pasado martes su intención de participar en la reordenación del sistema financiero mundial, una posibilidad que se dio por segura tras la última cumbre celebrada en Washington.

Afirma reconvierte en primera residencia los apartamentos por construir en la Comunitat

Rayet puede acaparar hasta el 53% de títulos en la Junta de Accionistas

B. F. ■ VALENCIA

Afirma Grupo Inmobiliario está reordenando su oferta de viviendas en la Comunitat, y los más de 486 espacios residenciales en proceso de construcción (todos ellos en San Juan) van a sufrir una reconversión y rediseño para convertir la idea inicial de apartamentos de segunda residencia en viviendas de primera.

Arturo Martí, delegado de Valencia de Afirma, explicó ayer la necesidad de ordenar el suelo y la oferta inmobiliaria de la firma en la Comunitat, y si bien esta conversión

de segunda a primera residencia no afectará a la totalidad de los proyectos del grupo inmobiliario, sí que se trata de una estrategia de reorientación de la oferta. "Tenemos una cartera amplia que hay que gestionar para darle salida, un esfuerzo que antes de la crisis ni siquiera se planteaba en el sector, ya que las viviendas se vendían solas, sin esforzarse", reconoció Martí durante la presentación de la Junta Extraordinaria de Accionistas que Afirma celebra hoy en Valencia.

El grupo inmobiliario aseguró disponer de unos activos con un valor

de 2.400 millones, de los cuales el 72% es suelo.

Respecto a la Junta de Accionistas, Jaime Amorebieta, Director de Relación con el Inversor y Desarrollo Corporativo, señaló que se trata de una ampliación de capital "destinada a quien crea en el sector a medio plazo. Afirma sabe lo que quiere hacer y eso es una ventaja competitiva en un sector donde ha primado la falta de profesionalidad".

Los representantes de Afirma señalaron que, en función de como se desarrolle la ampliación, Rayet puede obtener una participación en el

grupo superior al 50%, por lo que establecerá las fórmulas necesarias con la CNMV (Comisión Nacional de Mercado de Valores) para "ajustar su participación". Los portavoces de la inmobiliaria reconocieron su deseo de desmarcarse de las actuales subidas y bajadas vertiginosas de las acciones del grupo: "la cotización debe ser un reflejo de la gestión de la compañía, y no al revés".

Sobre la herencia que Afirma recibió de Astroc, tanto Amorebieta como Martí dijeron que la asumen. Consideran que la gestión anterior, liderada por Enrique Bañuelos, "no se realizó de mala fe".

Rumanía y Brasil son los países donde actualmente Afirma dispone de proyectos de futuro. En el país europeo disponen de terrenos al norte de Bucarest, mientras que en el latinoamericano se trata de un megaproyecto de 3.000 hectáreas.