

CONSUMO

Murcia registra la mayor caída del precio del suelo por el parón inmobiliario

El descenso triplica la media nacional, mientras que la superficie vendida de julio a septiembre se ha reducido a la décima parte

M. J. GIL

Murcia ha registrado la mayor caída del precio del suelo en el tercer trimestre del año y ha triplicado el descenso de la media nacional, según los datos ofrecidos ayer por el ministerio de Vivienda. Entre junio y septiembre el precio por metro cuadrado ha bajado en la Región un 23,6%, mientras que el descenso medio en España se ha situado en el 7,5%. Los promotores murcianos consideran que esta evolución de los precios se produce como consecuencia de la rebaja de las tasaciones que realizan las entidades financieras y de la aplicación de la Ley del Suelo, que impide valorar como urbanos los terrenos que aún no están recalificados. La superficie que ha cambiado de manos se ha reducido a la décima parte en relación al segundo trimestre del año.

La Región de Murcia registró en el tercer trimestre 97 operaciones de compraventa de suelo, en las que cambiaron de manos 211.300 metros cuadrados, que se han vendido en 74 millones de euros. En



Imagen de un edificio en obras en Murcia

LAS CIFRAS

97 operaciones
211.300 m²

El número de ventas registradas en el tercer trimestre del año se ha reducido a 97, que sumaban 211.300 metros cuadrados, diez veces menos que en el segundo trimestre.

74 millones de euros
397 en el 2º trimestre

Los 397 millones de euros que sumaron las transferencias de suelo del segundo trimestre del año han quedado reducidos a 74, lo que supone una quinta parte.

el España hubo 5.023 ventas, un 25,3% menos que las realizadas en el mismo periodo de 2008 y un 14,8% menos que en el trimestre anterior.

En el segundo trimestre se contabilizaron en Murcia 116 operaciones de venta que sumaron 1.823.500 metros cuadrados, la

mayor superficie de España y diez veces más que de julio a septiembre, con un importe de 397,2 millones.

El presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios, Juan Hernández Albarracín, considera que la caída de precios obedece al polémico artículo de la Ley

del Suelo que ha obligado a las empresas y a las entidades financieras a rebajar la valoración de los terrenos adquiridos que aún no están calificados como urbanos, tasándolos a precio de rústicos. Añadió que a partir de enero, la reforma de esta ley abre un resquicio, a través de una disposición transitoria, para evitar el perjuicio que supone la devaluación del patrimonio para los promotores y para los bancos.

Por su parte, el secretario del colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Plácido Lajara, dijo que la caída refleja el descenso de los precios del suelo destinado a segunda residencia, especialmente en la costa, "donde el ajuste ha sido mayor y llega al 40% o 45%".

El precio del centro de Murcia no baja

M. J. GIL

La caída de los precios de la vivienda, que se ha traducido en un descenso del valor del suelo muy superior a la media nacional, no se está notando en el centro de Murcia. El presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios, Juan Hernández Albarracín, asegura que los pisos del centro de la capital han mantenido su precio, frente a los descensos de hasta el 50% que se han produci-

Los agentes de la propiedad dicen que la vivienda ha bajado hasta un 50% en Águilas

La Comunidad destaca que las calificaciones de VPO superan el cupo asignado a Murcia

do en municipios costeros como Águilas, según los cálculos del secretario del colegio de Agentes de

la Propiedad Inmobiliaria, Plácido Lajara. Por su parte, el director general de Urbanismo y Vivienda de

la consejería de Obras Públicas, Antonio Navarro, apuntó que el despenso de los precios no afecta sólo a los municipios de la costa sino a todas las poblaciones en las que estaba prevista la construcción de grandes complejos turísticos. Sin embargo, dijo que la demanda de viviendas de primera residencia y de VPO está despuntando, dado que "para 2009 tenemos un cupo de 1.080 y ya llevamos 1.300 calificadas".

LÍNEA ABIERTA



PLÁCIDO LAJARA
Secretario del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

En valores razonables

No existen señales de alarma, a pesar de la caída del precio del suelo del 23,6%. Estamos dentro de valores razonables en el ajuste de los precios de mercado. Si tenemos en cuenta que el valor de un terreno viene definido por su rendimiento, pronto deduciremos que el valor del suelo rústico viene determinado por su productividad y el del suelo urbano por su edificabilidad, pero sin olvidar que esa producción o edificabilidad deben ser rentables y esa rentabilidad se obtiene cuando el producto sale al mercado y es consumido. La comercialización, sin lugar a dudas, depende de distintos factores: necesidad y satisfacción, confianza y disponibilidad de capital. La disponibilidad de capital viene determinada por el valor real del capital, el acceso al trabajo, la presión fiscal y el coste de los demás bienes y servicios. En la vivienda, el precio se determina (con independencia de oferta-demanda) por el coste de los distintos elementos y procesos que intervienen en la producción, así como por el beneficio obtenido por el agente productor y los costes de tipo fiscal e impositivo. Conscientes de estos extremos, nuestro colectivo ha tenido un acercamiento a la Administración regional y a los promotores inmobiliarios, al tiempo que mantiene contactos, a través de un convenio marco con los consumidores, particularmente con Facua-Consumur. Los promotores están reduciendo beneficios y el sentir de la Administración va en el mismo camino. A la Administración regional se le han formulado algunas propuestas, que se están estudiando y dando audiencia a los distintos agentes y colectivos, lo que resulta gratificante y loable.

Otro factor de extrema importancia en el sostenimiento de los precios de suelo rústico son las energías renovables (eólica y fotovoltaica), que están tomando auge y son las que van a mantener el valor del suelo agrario mientras se solventan los problemas del abastecimiento de agua de nuestra región, fruto de una guerra fratricida sin precedentes.

Otro factor importante es la disponibilidad de capital, que reduce directamente en el rendimiento es la banca. No podemos olvidar que el despegue económico llegó con la popularización de los créditos, hasta que en un momento de euforia se rompió el equilibrio ahorro-inversión, lo que ha terminado por colapsar la banca y rescindir el acceso de los ciudadanos al crédito. La solución pasa por corregir los distintos desajustes, reduciendo los costes, los beneficios y la carga fiscal.