

do un 61%, pero el segundo es para la zona de Pedro Antonio, Camino de Ronda y Arabial, donde el precio de la vivienda se ha abaratado un 56% en los últimos cinco años.

También han sido muy significativas las caídas del precio que han experimentado el Zaidín (de un 53%), el Camino Bajo de Huétor (47%), Almanjáyar (47%), la Chana (42%), el Palacio de Deportes (41%) y la Carretera de Jaén (41%).

De hecho, no hay ni un solo barrio de la capital que se haya librado de la depreciación. Las zonas en las que menos se ha reducido el precio de la vivienda han experimentado en los últimos años un descenso del coste del metro cuadrado superior en todos los casos al 33%. La que menos se ha abaratado es el Parque Almunia (33%), seguido del Albaicín (con una caída de los precios del 35%), la zona de Albaida y Federico García Lorca (37%), el Centro (37%) y Bola de Oro (37%).

Eso, en la capital, porque en el Área Metropolitana la evolu-

El coste de un piso en primera línea de playa casi duplica al de uno de interior en la Costa

ción de los precios ha sido bastante más negativa. El precio medio de la vivienda en el Cinturón granadino ronda los 652 euros por metro cuadrado, una cifra que arroja una caída del 63% respecto al máximo histórico del primer semestre de 2007, cuando el coste medio del metro cuadrado alcanzaba los 1.759 euros.

En el caso de la Costa es todavía más evidente cómo la ubicación determina el precio de la vivienda y su evolución. Las casas en primera línea de playa prácticamente duplican el coste de las de segunda línea o posteriores: en Motril, un piso con vista al mar tiene un precio medio de 1.837 euros por metro cuadrado, frente a los 934 de uno de segunda línea; en Salobreña la diferencia va de los 948 euros a los 2.421 euros por metro; y en Almuñécar un piso en primera línea asciende a 2.210 euros mientras que en segunda se quedan en 1.140 euros por metro.

Respecto a la evolución de los precios en los principales municipios de la Costa Tropical, también es evidente la diferencia entre estos dos tipos de vivienda. Mientras que los pisos en primera línea de playa se han reducido un 18% en Motril, un 16% en Salobreña y un 33% en Almuñécar; los de segunda mano han experimentado depreciaciones del 47%, 42% y 39%, respectivamente.



2.222

Euros. Este es el precio del metro cuadrado actual en el centro, el más alto de la capital

1.014

Euros. En el Zaidín el coste de la vivienda se ha reducido un 53% desde principios de 2007

-42%

Caída. En el barrio de la Chana los precios se han reducido en cinco años más de un 42%

2.217

Euros. En el Albaicín el coste medio del metro cuadrado ha caído más de 1.180 euros

“Los que decían que no había burbuja son los que dicen ahora que el precio ha tocado fondo”

El experto Ignacio Marín asegura que el coste seguirá bajando al menos hasta 2018

G. S. M. GRANADA

Puede que no haya chollos como se esperaban algunos, pero es indudable que el precio de la vivienda ha experimentado un ajuste considerable en los últimos años. Si un piso en pleno centro de Granada costaba antes 3.787 euros por metro cuadrado y ahora 2.222, es obvio que algo ha cambiado. Y, según el gerente y fundador de Cuantovalemica.net, Ignacio Marín, seguirá haciéndolo.

“La tendencia de la evolución de la vivienda será bajista en los próximos años, probablemente hasta el 2018, cuando se estabilizará durante largo tiempo”, asegura Marín, máster en Análisis y Dirección Inmobiliaria por ICA-

DE. En la tendencia a la baja de los precios incidirán diferentes factores, explica el experto, que apunta que uno de los principales es la tasa de esfuerzo, la renta bruta que necesita una familia para comprar una vivienda. Esa tasa llegó a ser del 7,7 durante los años del boom inmobiliario, y actualmente se sitúa en un 5,9, una cifra que sigue estando “muy por encima de la media real y razonable, que debería ser de alrededor del 4,5 del salario bruto familiar”. A esto se une la ausencia de crédito para las viviendas no adjudicadas por entidades financieras, y que los salarios y los ingresos familiares seguirán disminuyendo, por lo que se reducirá el poder adquisitivo de las familias y, con él, las opciones para comprar una vivienda.

Además, la pérdida de población en España, que hará perder al país más de 2.600.000 personas, añadirá al stock de vivienda más de 600.000 inmuebles, “lo que provocará una sobreoferta que desembocará en una bajada de precios”.



Los precios seguirán a la baja.

En opinión de Marín, por tanto, los precios no han tocado fondo. De hecho, asegura que “aquellos que decían que no había burbuja inmobiliaria son los mismos que ahora dicen que hemos tocado suelo en el valor de la vivienda”, explica el gerente y fundador de Cuantovalemica.net, que indica que tener esto claro es fundamental para aquellos ciudadanos que quieran vender su vivienda. “Los propietarios no deben aguantar para vender sus viviendas, lo que hoy parece una mala venta mañana es un magnífico negocio”, indica Marín.

El experto asegura que saber cuánto vale una propiedad es fundamental tanto para comprar como para vender. Y no son muchos los que pueden ofrecer información certera. “Es la decisión más importante que toma una familia y es en la que se tiene menos información. Hay más información de cuánto vale un tomate que de cuál es el precio de una vivienda”.

Acertar en el precio es fundamental para ‘desembarazarse’ de una vivienda. “Cuando determinas el precio de tu propiedad estás eligiendo con quién competir”, subraya Marín, que explica que poner un precio excesivo –algo bastante habitual entre los propietarios, que suelen tener que rebajar el precio un 12% para poder vender– ahuyenta a posibles compradores y puede “quemar” el inmueble en el mercado.

LUCÍA RIVAS