

El valor de la vivienda: IMIE (Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles)

El **índice IMIE** es un índice mensual, encadenado, con origen 1000 en enero de 2001 y referido al mercado residencial de las viviendas, ya sean nuevas o usadas, siempre terminadas.

El **índice IMIE General** correspondiente a **enero de 2009** presenta por primera vez un descenso en el valor de las viviendas de dos dígitos, situándose en el **-10,1%** respecto a enero del pasado año. Supone constatar una tendencia a la baja que entra en valores negativos en marzo de 2008 y que en los últimos meses viene reflejando un incremento porcentual de algo más de un punto. Los actuales valores del Índice General se sitúan en niveles de abril de 2006 (2044 valor del índice en enero 2009, 2048 valor en abril de 2006)

Cada mercado presenta un comportamiento diferenciado, que se refleja en los diferentes subíndices. **Las zonas con una caída interanual más acusada** son la **"Costa Mediterránea"** cuyos valores medios presentaron en enero una bajada del 12,6% y las **"Áreas Metropolitanas"**, con una variación negativa del 10,9% en un año. Continúa constatándose que las zonas en que se producen las correcciones más severas coinciden con aquellas que contaron con un incremento más acentuado.

El Índice **"Resto de Municipios"** alcanzó también los dos dígitos para reflejar exactamente un descenso del 10%. Esta zona en el último mes presenta un fuerte crecimiento de 3,5 puntos porcentuales respecto al dato de diciembre, que habrá que ver evolucionar en el futuro.

Por detrás de la media, las **"Grandes Ciudades"** bajaron un 9,6% en enero, lo que supone 1,5 puntos porcentuales más que la tasa de diciembre; las islas **"Baleares y Canarias"** retornan temporalmente al último lugar con una caída del 8,2%.

El mercado

Continúa el ajuste de la producción de viviendas nuevas iniciadas, con una bajada interanual del 54% en el mes de septiembre. **Las 22.000 viviendas iniciadas en septiembre se acercan al mínimo de la serie histórica** marcado en marzo del año 1993.

La oferta de vivienda nueva que ha salido al mercado en el tercer trimestre del 2008 alcanza las **212.200 unidades** frente a las 184.200 del trimestre anterior de 2008. **El número de viviendas finalizadas** a lo largo del pasado verano **es sensiblemente inferior al que le habría correspondido de no haber mediado retardo o paralización de obras**, dentro del curso normal de su construcción.

Al mismo tiempo, **se acentúa el descenso interanual en el número de compraventas**, que bajaron en noviembre de 2008 cerca de un **36%** respecto al mismo mes del año anterior. Con estos datos habremos **finalizado el año 2008 con un stock estimado de 930.000 viviendas nuevas terminadas**. La cifra se sitúa en el límite superior del intervalo ofrecido en el boletín anterior, a causa del repunte negativo de las compraventas de Noviembre.

Con estas cifras, **el ajuste en la producción debería ser más severo para no continuar incrementando el stock en 2009**.

El descenso de la ocupación ha repercutido en el número de percepciones salariales por hogar, que se redujeron en el último trimestre de **1,58 a 1,55** en un hogar asalariado medio.

Hay que destacar, igualmente, la **importante correlación** entre el descenso de la ocupación y el incremento de la morosidad.

En este contexto, **los ingresos medios brutos por hogar bajan por primera vez desde los 90**, tras una serie ininterrumpida de incrementos, y estimamos su importe en 32.900 euros en el cuarto trimestre frente a los casi 33.000 euros del tercero.

La reducción de los ingresos de las familias y los mayores diferenciales de riesgo se unen al descenso en los plazos de contratación de los préstamos, anulando en parte el efecto de la bajada de los precios de la vivienda. Así el esfuerzo financiero de las familias del cuarto trimestre para nuevas contrataciones de crédito hipotecario repitió el dato del segundo, alcanzando de nuevo el 31,5% de los ingresos anuales.