

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

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

El índice IMIE general correspondiente a septiembre de 2008, con un valor de 2150, **descendió un 4.9% en tasa interanual**, lo que supone un **descenso sustancial, suave y continuado** del valor por metro cuadrado de vivienda en lo que llevamos de año.

Como venimos apuntando, **el mercado inmobiliario tiene un marcado carácter local**. No existe un único mercado, sino múltiples, lo cual se refleja en la **definición de los subíndices y en su evolución**. Del conjunto de zonas han sido **las Áreas Metropolitanas de las grandes ciudades** las que **han marcado el descenso interanual más pronunciado con un 7.1%**, igualando la cifra relativa del mes anterior. Les siguieron, con una bajada superior a la media, las Capitales y Grandes Ciudades con una bajada del 6.5% y la Costa Mediterránea, que suavizó su descenso hasta el 5.3%.

Estas evoluciones de los subíndices vienen a reflejar la **mayor velocidad de descenso** en las zonas en las que se produjeron mayores velocidades en los ascensos.

Una vez más los territorios insulares de Baleares y Canarias y el Resto de Municipios del interior peninsular se situaron por debajo del descenso general, con un 4.4% y un 1.7% respectivamente. No obstante ambos recortes fueron superiores a las presentados por ambas zonas el pasado mes de agosto.

El mercado

Continúa el ajuste de la producción de viviendas nuevas iniciadas, con una bajada interanual del 43,4% contra el 36% del trimestre anterior. En el segundo trimestre del año 2008 se han iniciado 92.500 viviendas frente a las 163.300 viviendas iniciadas en el mismo trimestre del año 2007.

La oferta de **vivienda nueva terminada** que ha salido al mercado en el último trimestre **se corresponde** con las viviendas iniciadas en el momento álgido del ciclo anterior, con una salida al mercado de 184.200 viviendas nuevas terminadas, que suponen un incremento del 3,6% frente al incremento del 16,7% del pasado trimestre.

Respecto a los datos de **viviendas nuevas vendidas** sólo se registraron en el último trimestre 75.000 lo que representa menos del 50% de las viviendas terminadas.

Con estos datos el **stock de vivienda nueva** en el mercado se quedaría entorno a los 680.000 viviendas frente a las 570.000 del stock del pasado trimestre.

En función de las viviendas iniciadas hace dieciocho meses y de las viviendas vendidas **se puede estimar que el año 2008 finalizará con un stock aproximado de 930.000 viviendas nuevas en el mercado**. Este proceso de acumulación de stock **durará previsiblemente hasta la segunda mitad de 2009**, cuando empiecen a hacerse patentes los efectos de la corrección a la baja en el inicio de obra comentados y de las diversas medidas aprobadas por la Administración.

El descenso en los valores medios de la vivienda, favorece el esfuerzo financiero para nuevas adquisiciones que pasó del 31,8% en el primer trimestre del 2008 al 31,5% de los ingresos familiares anuales en el segundo, lo que supone un descenso del 0,3%. El análisis de esta variable lo realiza TINSA de cara a una posible compra de la vivienda el día de hoy y no incluye la posible variación del esfuerzo financiero para el caso de inmuebles adquiridos antes de la fecha actual.

14 de octubre de 2008