



# La vivienda acumula una caída del 15%, que se agravará en 2011

**PRECIOS/** Sociedad de Tasación calcula que el valor de los pisos cayó un 3,2% en 2010 y que bajará menos este año. Los analistas creen que el ajuste será mayor.

Juanma Lamet, Madrid

El sector inmobiliario sigue sumido en la incertidumbre. La paradoja: sobran estadísticas, falta precisión. ¿Cuánto cae realmente el precio de los pisos? Nadie lo sabe con exactitud. Los analistas coinciden en que no existen datos 100% fiables sobre el desplome del valor de los inmuebles residenciales.

De ahí las reservas sobre el nuevo dato que aporta la principal tasadora independiente de España, Sociedad de Tasación (ST). Ésta calcula que el valor de los pisos cayó un 3,2% en 2010, y que en 2011 la tendencia continuará "a la baja, aunque con una tendencia menos pronunciada". Es decir, que, pese a todos los analistas que apuntan a que el ladrillo seguirá en la UCI este año, Sociedad de Tasación piensa -por su propia experiencia- que el precio de los pisos apenas caerá más.

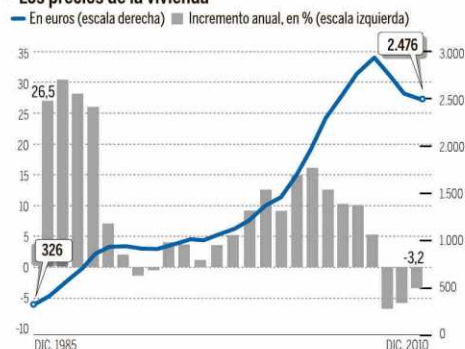
Según las constataciones de ST, el valor de los pisos cayó un 6,6% en 2008, un 5,7% en 2009 y un 3,2% en 2010. En diciembre de 2007 un piso medio costaba 290.500 euros, y ahora, 247.600 euros. La caída acumulada es, por tanto, del 14,76%. "Este es un nivel razonable, en promedio, de cómo está el mercado inmobiliario con respecto a lo que fue, aunque el sector aún tiene cierto recorrido a la baja", apunta Gregorio Izquierdo, director de Estudios del Instituto de Estudios Económicos.

En cuanto al dato anual de 2010 (esa caída del 3,2%) y a las perspectivas de ST para 2011, el escepticismo -desde el respeto- de los analistas es franco. Como botón de muestra, José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra: "Los precios de tasación bajan al ritmo al que las entidades financieras pueden asumir las pérdidas en sus balances. Son precios muy teledirigidos que seguirán ajustándose lentamente; es algo que llevará mucho tiempo. Yo los precios de tasación sólo los miro para ver el ritmo al que los balances de los bancos pueden digerir las pérdidas derivadas del sector".

Izquierdo añade: "Un 3,2% es una caída muy escasa. Las tasadoras están equivocando la metodología, porque establecen los valores según los testigos, que son pisos similares a los valorados. El problema es que esos testigos no se

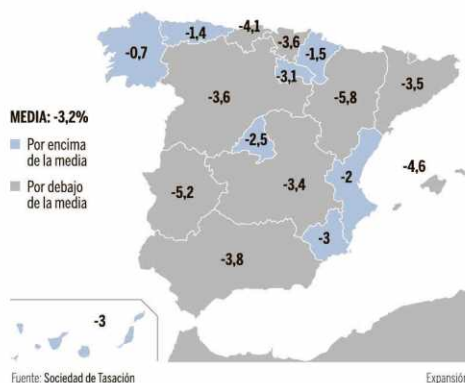
## EL VALOR DE TASACIÓN DE LOS PISOS CAE

### > Los precios de la vivienda



### > Evolución por comunidad autónoma

Precio medio de la vivienda nueva. Variación interanual en 2010, en %.



## Sociedad de Tasación cree que en 2011 el valor de la vivienda caerá menos de un 3,2%...

están vendiendo, por lo que aún no reflejan la caída en precio [como mucho, la reflejan en oferta, sin están a la venta]".

### Más rebajas

Los que sí anticipan los principales expertos es una mayor caída de precios en 2011. Según García Montalvo, "el suelo que se construye es mucho más barato que antes, lo que empujará a la baja, a su vez, los precios de los inmuebles ya edificados. Las viviendas que se acaben en 2011 están sobre suelos más competitivos. Además, el fin de la desgravación fiscal para rentas altas será otro más de los efectos que propiciará las caídas", agrega García Montalvo.

No en vano, según la consultora RR de Acuña y Asociados, queda un 20% adicional de caída de precios. Gregorio

## ...Pero el desplome del precio del suelo provocará más y mayores rebajas, según los expertos

Izquierdo no lo tiene tan claro: "El nivel al que puedan bajar los precios en 2011 está muy condicionado por lo que ya han descendido y por la escasa demanda que va a haber en 2011, ya que gran parte de los compradores se ha anticipado a 2010 por las ventajas fiscales que se acababan".

Según Sociedad de Tasación, en el año 2011 "la oferta de vivienda nueva seguirá siendo importante, básicamente por el considerable stock de vivienda ya construida y de colocación muy lenta". Esta oferta será menos abundante en las zonas céntricas de las ciudades, "por la escasez de inmuebles nuevos ya construidos y de suelo edificable". "Es de prever que, como mínimo, en la primera parte del año las ventas tiendan a ralentizarse, y se mantenga la tendencia de crecimiento ne-

## El paro en la construcción se disparará este año

El sector de la construcción en España cerró 2010 con 1.507.615 trabajadores ocupados, un 9,6% menos que el año anterior, y durante 2011 podría duplicarse el número de parados, según la Federación de Construcción, Madera y Afines (Fecoma) del sindicato CCOO. El sindicato explica en un comunicado reciente que, pese a que el número de parados en la construcción se redujo de 798.675 a 724.091 entre febrero y noviembre de 2010, si el Gobierno no rectifica "su política de recortes" de la inversión en infraestructuras, en los próximos meses podrían destruirse otros 100.000 empleos. Añade que en 2011 se calcula que se iniciarán 126.000 viviendas, mientras en 2010 se terminaron 248.000, lo que supone un descenso en la actividad que puede conllevar la pérdida de 200.000 puestos de trabajo más. Y señala que la Seguridad Social "no contabiliza" a los parados de larga duración y a los que están en formación, que podrían sumar otros 500.000 desempleados.

gativo [decrecimiento] en los precios hasta que se absorba el excedente de oferta existente". Estas rebajas se podrán producir "tanto en las primeras residencias como en las segundas viviendas y en las turísticas", apunta el informe de la tasadora.

### Por provincias

En 2010, los precios disminuyeron en 46 capitales de provincia, aumentaron en tres (Lugo, Palencia y Pontevedra) y no sufrieron variación en una de ellas (Ourense). La caída fue más acusada en Aragón (-5,8%), Extremadura (-5,2%) y las Islas Baleares (-4,6%). Galicia (-0,7%) y Asturias (-1,4%) son las regiones donde menos ha bajado el precio de la vivienda libre en sus capitales.

En siete capitales los precios medios disminuyeron más del 5% respecto al 2009, en 17 capitales los precios cayeron entre el 3% y el 5%. Por último, en 23 capitales la reducción osciló entre el 0% y el 3%. En las tres restantes, aumentaron hasta un 3%.