



La delicada situación de la economía | La vivienda

Los pisos bajan más en Oviedo que en Gijón y Avilés, estiman los agentes inmobiliarios

● La capital encabeza la caída de los precios desde 2008, aunque el ajuste gijonés se aceleró últimamente

● El coste del metro cuadrado (2.417 euros) descendió en Asturias una media del 21% desde el comienzo de la crisis

Oviedo. José Luis SALINAS Oviedo lideró desde que comenzó la crisis del mercado inmobiliario, en el año 2008, el descenso del precio de la vivienda. Así lo señala un estudio que está preparando el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la región y que se presentará en unos días. Gijón se mantiene como la ciudad asturiana donde el precio del metro cuadrado es más elevado. El informe estima que la vivienda se abarató en Asturias una media del 21% durante los últimos tres años.

Datos recientes del Instituto Nacional de Estadística (INE) señalan que durante el último trimestre del pasado año se produjo el mayor ajuste de precios de la vivienda desde que comenzó la crisis económica. En Asturias, tales datos indican un recorte superior al 10%, que los agentes inmobiliarios creen demasiado elevado. Según sus cuentas, el ajuste no ha sido tan fuerte, y aseguran que en el segundo semestre del año la caída de los precios fue del 4,42%.

Expertos y analistas del sector consideran que el precio de la vivienda aún no ha tocado fondo. El profesor de economía de la Universidad Pompeu Fabra y experto en el mercado inmobiliario, José García Montalvo, asegura que para completar el ajuste hace falta que el valor de los pisos haya bajado un 40% desde sus precios máximos en 2008. Según la teoría del docente y las estadísticas del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Asturias aún estaría a medio camino de conseguir este objetivo. Desde que los precios de los pisos comenzaron a «pinchar», tras los crecimientos de récord que habían registrado durante los años del boom inmobiliario, el metro cuadrado construido se ha abarató en la región en algo más de 500 euros.

A continuación se resumen algunos de los principales resultados del estudio de los agentes inmobiliarios en los mayores concejos asturianos (Oviedo, Gijón y Avilés).

● **Oviedo.** Es el concejo donde más ha bajado la vivienda desde mayo de 2008 hasta finales del pasado año. La caída, según el estudio de los agentes inmobiliarios, fue del 26,88%. Aunque en los últimos meses los descensos, a tenor de las estadísticas, parecen haberse frenado. Durante el último semestre de 2011 el abaratamiento se quedó en el 2,3%. El precio medio del metro cuadrado en los pisos de la capital asturiana se paga a 2.436 euros, una cifra muy próxima a la media de la región (2.417 euros).

● **Gijón.** En la villa gijonesa el bajón de los precios desde que se produjo el pinchazo de la burbuja inmobiliaria ha alcanzado el 20,7%. Al contrario de lo que ha ocurrido en Oviedo, la caída parece haberse

acelerado en los últimos meses. «El índice general de precios descendió un 4,3% en el último semestre del año 2011», aseguró el presidente de COAPI, Antonio Vega. Las caídas tampoco han podido evitar que Gijón se mantenga como la ciudad en la que más caro resulta comprar una vivienda de promoción libre, siempre según los datos de los agentes inmobiliarios. El precio por metro cuadrado alcanza los 2.576 euros como media. Si se trata de vivienda de nueva construcción los precios

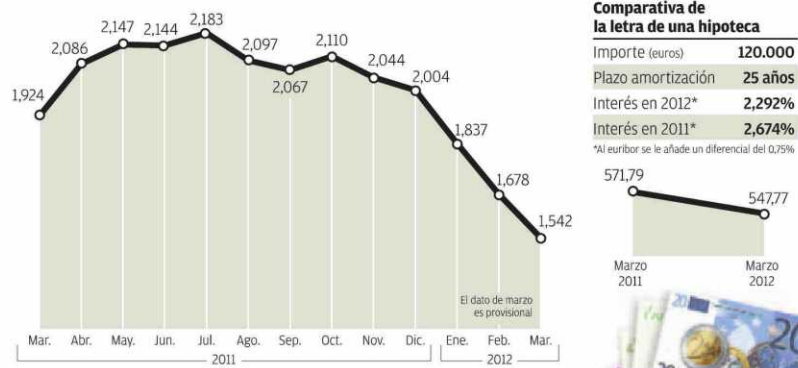
se disparan hasta los 3.450 euros por metro cuadrado, 500 más que en la capital de la región.

● **Avilés.** Entre mayo de 2008 y diciembre de 2011 el precio de los pisos en Avilés ha sufrido una caída del 15,75%, de acuerdo con la misma estimación. Es la menor bajada de los tres mayores concejos asturianos. No obstante, como en el caso de Gijón, los precios sí que han bajado con fuerza durante el último semestre del año pasado. La caída fue del 5,74% en ese período,

indica el informe de las agencias inmobiliarias. El precio del metro cuadrado en la villa avilesina alcanza los 1.898 euros, por debajo de la media regional.

Los agentes inmobiliarios sostienen que los pisos de nueva construcción tienen ya poco margen para seguir bajando sus precios. En cambio, aseguran que en las viviendas de segunda mano sí que tienen recorrido para prolongar su abaratamiento a lo largo de los próximos meses.

Evolución del euribor



El euribor, por debajo del 1,5%

La tasa acumula 63 sesiones seguidas de descensos y volverá a abaratar las hipotecas que se revisen en marzo

Oviedo, J. L. S.

El euribor, principal indicador al que están referenciadas la mayoría de los préstamos hipotecarios en España, sigue cuesta abajo. Su tasa bajó esta semana por primera vez desde enero del año pasado de la barrera del 1,5%. En concreto, al cierre de la última sesión el euribor llegó hasta el 1,495%.

Con estos datos, la media mensual del indicador continúa su proceso de moderación que inició en noviembre del año pasado, al calor de las bajas de tipos de interés que ha aplicado el Banco Central Europeo (BCE) durante los últimos meses. La tasa media mensual durante marzo está ya en el 1,542%, el nivel más bajo desde diciembre de 2010, cuando cerró el mes en el 1,52%. Además, el indicador acumula ya 63 días consecutivos de descensos.

La tasa está por debajo de la que había marcado en marzo del año pasado (1,924%), por lo que todos aquellos que tengan una hipoteca y les toque revisarla con referencia al euribor de este mes verán cómo sus cuotas bajan.

Si el euribor cerrara el mes en las tasas en las que se encuentra ahora, el hipotecado medio asturiano (aquel que cuenta con un crédito de 125.000 euros a un plazo de 25 años y con un diferencial del 0,75%) tendrá una rebaja en sus cuotas de 24,02 euros al mes. Es decir, 288,24 euros anuales

El indicador se quedó el viernes en el 1,495%, un nivel que no alcanzaba desde enero de 2011

En concreto, el año pasado este hipotecado tipo pagaba una cuota mensual de 571,79 euros, mientras que ahora, tras la revisión de marzo, pasará a abonar 547,77 euros, según los instrumentos de cálculo que facilita la Asociación Hipotecaria Española (AHE).

El euribor acumula cinco meses consecutivos de bajadas, pero no fue hasta el pasado febrero cuando

la caída fue suficiente para que comenzará a abaratar los créditos hipotecarios de los españoles. La evolución del euribor, que es en realidad el tipo de interés al que prestan dinero los bancos en la zona del euro, depende en gran medida de las subidas o bajadas de tipos que decide el Banco Central Europeo (BCE), que en 2011 aprobó dos subidas —una en el mes de abril y otra en julio—, y dos rebajas ya con la llegada del italiano Mario Draghi a la presidencia de la entidad, la primera en noviembre y la segunda solo un mes más tarde, hasta situar la tasa en el 1%.

Algunos expertos apuntan a la posibilidad de que el Banco Central Europeo (BCE) reduzca el precio oficial del dinero en un cuarto de punto a lo largo del primer semestre, hasta situarlo en el 0,75%, lo que incidirá directamente en la evolución del euribor.

La concesión de hipotecas viene registrando un fuerte retroceso desde que comenzó la crisis. La cartera hipotecaria gestionada por la banca española se redujo un 6% en el 2011.