



■ La delicada situación de la economía | El mercado inmobiliario

## La mayor rebaja de los pisos

Los precios aceleran su caída hasta un 10,5% en Asturias, según el INE ● Los agentes inmobiliarios cuestionan la estadística oficial ● Los expertos creen que el ajuste no ha acabado

Oviedo, J. L. SALINAS

El precio de la vivienda en Asturias sufrió un fuerte ajuste durante el último trimestre del año, alcanzando una caída superior al 10% en la comparativa anual, gracias al fuerte descenso de los pisos de segunda mano. Se trata, según las cifras que maneja el Instituto Nacional de Estadística (INE), del mayor retroceso desde que arrancara la crisis económica. En el conjunto de España, el descenso de los precios llegó hasta el 11,2%.

Los expertos achacan esta caída al impacto de la sequía del crédito en las ventas, al efecto del fin de las deducciones fiscales durante el año pasado (que desaparecieron el 1 de enero de 2011 y que ahora acaba de recuperar el Gobierno de Mariano Rajoy) y a la fuerte rebaja de los precios que están aplicando algunos propietarios a las viviendas de segunda mano. También esperan que los precios sigan bajando durante los próximos meses. En cambio, el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria del Principado (COAPI) sostiene que las estadísticas oficiales reflejan descensos superiores a los reales.

Los precios de la vivienda comenzaron a descender en Asturias en el tercer trimestre del año 2008, según las estimaciones del INE. Iniciaron entonces un proceso casi ininterrumpido de ajuste —sólo subieron un 0,2% en el segundo tri-

### Variación del precio de la vivienda en Asturias

Tasa Interanual, en porcentaje. Se incluyen pisos nuevos y de segunda mano.



### García Montalvo achaca la caída a la decisión del anterior Gobierno de restringir la deducción fiscal

mestre de 2010—, aunque las estadísticas nunca habían recogido una caída tan pronunciada como la de los últimos tres meses del año pasado (-10,5%). Nunca antes durante la crisis el retroceso había sido de dos dígitos en el Principado. La mayor bajada anterior se había producido en el segundo trimestre del año pasado (-6,7%). En el conjunto del país se acumulan 15 trimestres consecutivos a la baja.

Según las cifras que ayer divulgó el INE, la vivienda nueva sufrió un recorte en sus precios en la región del 8,4%, mientras que la usada cayó un 14%. Cataluña, Madrid y La Rioja concentraron la mayor bajada de los precios en España.

José García Montalvo, profesor de Economía en la Universidad catalana Pompeu Fabra y experto en el sector inmobiliario, asegura que detrás de la fuerte caída de los precios durante el último trimestre se encuentra el hecho de que el anterior Gobierno hubiera eliminado la deducción por la compra de vivienda. «Generalmente los incentivos fiscales hacen que los precios suban», señala Montalvo. El economista afirma que «además muchos propietarios se están dando cuenta ya de que sus propiedades han per-

dido valor y están bajando ya sus precios». En su opinión, el mercado debería continuar ajustándose en España hasta «llegar a un ratio razonable entre los precios de los pisos y la renta de las familias». Según sus cálculos, para que sea así el valor de la vivienda debería de bajar un 40% desde el nivel más alto que alcanzó en 2008. Montalvo asegura que «aún queda recorrido para conseguir alcanzar ese porcentaje».

Los agentes de la propiedad inmobiliaria de Asturias mostraron ayer su desacuerdo con los datos del INE. Según el presidente del organismo, Antonio Vega, su último estudio sobre la evolución de los precios de la vivienda en Asturias no refleja una caída tan abultada como las del organismo estadístico.

Según adelantó, para Oviedo esos estudios reflejan un retroceso cercano al 5%, mientras que en Gijón la caída es superior al 4%. Antonio Vega añadió que tales descensos obedecen principalmente a la caída que están experimentando los pisos de segunda mano. «Hay algunos concejos en los que los precios de los pisos nuevos está comenzando a subir de nuevo», apostilló.

Según el análisis del presidente de los agentes inmobiliarios, «el problema es que no se venden pisos». Y afirma estar preocupado por la posibilidad de que los bancos comiencen a aceptar la dación en pago. «Las entidades financieras nunca van a perder dinero y esto supondría que para las nuevas hipotecas cambiaras las condiciones y, por ejemplo, se pasara de financiar el 80% del valor del piso al 60%».

Para el presidente de la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria de Asturias, David Allen, «estamos ante un mercado inmobiliario que ya no tiene nada que ver con el que había hace unos años». Según sus explicaciones, «se siguen vendiendo viviendas pero las condiciones son diferentes. La capacidad adquisitiva de los clientes ya no es tan elevada y hay bastantes problemas para encontrar financiación». Allen afirma también que «el propietario que no se adapte a los nuevos precios del mercado no va a conseguir vender».