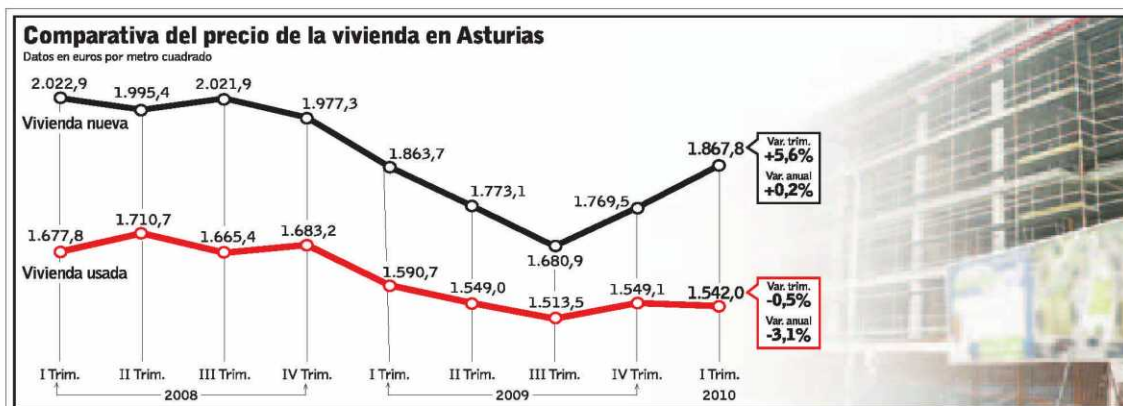




La evolución de la crisis inmobiliaria



El precio de los pisos lleva ya seis meses de subidas en Asturias, según el Gobierno

- La vivienda nueva se encarece en Gijón y Siero y aún baja en Oviedo
- El Ministerio atisba el final del ajuste tras abaratare las casas un 11%

Oviedo. L. GANCEDO

Los pisos vuelven a encarecerse en Asturias, según las cuentas del Ministerio de Vivienda. Es más, los números del Gobierno conocidos ayer señalan que el Principado es una de las regiones donde los precios están al alza desde finales del verano de 2009. Resultados como esos han llevado al Ejecutivo a dictaminar, en sintonía con la opinión de las organizaciones empresariales de promotores, que el ajuste del mercado por la «burbuja inmobiliaria» de la década precedente está cercano a su final al menos en algunas partes del país.

El departamento de Beatriz Corredor elabora una de las dos estadísticas sobre precios inmobiliarios que se consideran oficiales en España (la segunda es el índice de precios del INE). Ninguna de ellas, sostiene un sector de expertos, suele reflejar con precisión la realidad del mercado y ambas también fueron cuestionadas en ocasiones precedentes por las patronales del sector. Gobierno y promotores comparten ahora el diagnóstico de que, como recogen los números (basados en el trabajo de las empresas de tasación), la demanda y los precios de la vivienda están dando señales consistentes de recuperación después de dos años de sequía de ventas.

Según los datos conocidos ayer, en el primer trimestre de este año la vivienda fue en España un 4,7% más barata que a la misma altura de 2009. Asturias también registra un moderado descenso interanual (1,6%). Pero en las distancias más cortas, los precios ya están subiendo y acumulan un incremento cercano al 5% desde finales de se-

tiembre del pasado año. El coste medio del metro cuadrado para el comprador ha pasado en esos seis meses de 1.561 a 1.638 euros.

El encarecimiento es, siempre según las cuentas de los tasadores y del Gobierno, muy claro en el caso de los pisos de nueva o reciente construcción, que subieron el 5,6%

en tres meses. La vivienda usada prácticamente estabilizó su precio en el último trimestre y en un año bajó el 3,1%.

El Ministerio echa también cuentas sobre el comportamiento del mercado en los municipios con más de 25.000 habitantes. La situación de los precios en los principales

concejos asturianos es la que se resume a continuación.

● **Oviedo.** Los pisos nuevos se abarataron un 3% en el último trimestre, mientras que el precio de la vivienda usada aumentó el 2%.

● **Gijón.** El metro cuadrado cuesta, en el caso de los pisos con menos de dos años de antigüedad,

García Montalvo: «La rebaja es claramente insuficiente, hay muchas resistencias»

El catedrático catalán opina que los precios se sostienen «artificialmente»

Oviedo. L. G.

España sufrió durante la última década una «burbuja inmobiliaria» que está en la raíz de la singular intensidad de la crisis económica en España, según una tesis generalmente compartida por expertos y agentes económicos. Pero, a decir de un sector de expertos, la corrección del mercado —de precios y de oferta y demanda— que debe seguir a un episodio como éste no se está produciendo con la intensidad necesaria. «El ajuste no ha llegado a donde debería, es claramente insuficiente y los precios se están sosteniendo de manera artificial porque hay muchas resistencias, muchos intereses implicados», comentó ayer a este diario José García Montalvo, catedrático de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona y experto en el mercado inmobiliario.

«Los precios ya bajaron un 36% en Estados Unidos y un 25% en Gran Bretaña, donde también ha habido burbujas; en cambio, para un español sigue siendo más caro comprar casa que para un estadounidense, a pesar de la diferencia de rentas», añadió el académico. Según su análisis, compartido por otros economistas, como Luis Garicano, el sector financiero, y no sólo los promotores, está interesado en que los precios no bajen con más fuer-



José García Montalvo.

za. Bancos y cajas acumulan muchos activos inmobiliarios en sus balances y una caída intensa de los precios dañaría seriamente sus cuentas, explicó García Montalvo, que cuestionó también las manifestaciones del Gobierno animando a las compras de viviendas.

una media de 2.007 euros, doce menos que en Oviedo. Los precios de los pisos nuevos subieron un 1,8% desde diciembre de 2009, pero bajaron los de la vivienda usada.

● **Avilés.** Como en informes anteriores, Avilés aparece como la ciudad más cara de la región para comprar piso nuevo: sale a 2.204 euros por metro cuadrado, aunque el precio se abarató algo desde finales del pasado año.

● **Langreo y Mieres.** Esta vez el Ministerio sólo ha reunido información suficiente sobre las viviendas usadas. Los precios se mantuvieron estables en Langreo en relación al trimestre anterior y subieron un 3,4% en Mieres.

● **Siero.** Los pisos nuevos se encarecen un 2% en tres meses y los usados, un 4%.

La Confederación Asturiana de la Construcción (CAC), al igual que los profesionales de las ventas inmobiliarias, había comentado últimamente que el ajuste de precios estaba en su fase final, que los pisos comenzarían pronto a subir porque la demanda también está repuntado y el stock de pisos —unos 4.000 en Asturias, según sus cuentas— puede estar liquidado antes de un año.

«Se confirma que el sector en nuestra región ha desarrollado un ritmo diferente al de otras comunidades, basado principalmente en una menor sobreproducción de vivienda en el momento álgido del ciclo, lo que ha ocasionado un menor impacto sobre el ajuste de precios de la vivienda», señaló ayer la CAC a través de un comunicado. Esto es, la patronal asturiana sostiene que la vivienda vuelve a encarecerse porque en Asturias no se produjeron tantos excesos urbanísticos como en otras regiones (las mediterráneas, sobre todo) y porque el auge de la edificación y de la oferta fue por tanto más modesto. No obstante, durante la década del «boom» (1998-2008) los precios subieron en Asturias un 154%. Desde que en 2008 comenzó la crisis, los pisos han bajado como mucho un 11%, según las cuentas del Ministerio.

El Gobierno insistió ayer en una opinión que coincide con las estrategias de marketing desplegadas por los promotores: «Este año es el momento de comprar porque hay condiciones muy ventajosas», dijo la directora general de Política de Vivienda, Anunciación Romero, ante circunstancias como el bajo nivel del euríbor y el final, en 2011, de la desgravación fiscal por compra de vivienda para las rentas superiores a 24.000 euros.