



¿Cuánto bajan los precios de la vivienda?

Del Consejo Editorial

JOSÉ MANUEL NAREDO

Economista y estadístico

Ha llovido mucho desde que dominaba la creencia de que los precios de la vivienda nunca bajarían, sino que, todo lo más, moderarían su crecimiento siguiendo un “aterri-zaje suave”. Los dos años de crisis inmobiliaria han pulverizado estos interesados e infundados vaticinios. La discrepante información disponible muestra que los precios de la vivienda han bajado y siguen bajando, pero ¿cuánto?

Cuando leemos en la prensa que “los precios de la vivienda han bajado un X por ciento”, la información se refiere normalmente al índice oficial de precios de la vivienda que elabora trimestralmente el Ministerio de Vivienda. Pero este índice no recoge los precios a los que efectivamente se realizan las transacciones de viviendas, sino los precios que imputan a las viviendas las empresas de tasación de inmuebles que, como veremos, muestran una sospechosa aversión a la baja. Pues además de los normales desfases entre tasaciones y precios de mercado, el hecho de que las empresas de tasación trabajen mayoritariamente para entidades financieras interesadas en soslayar el desplome de sus garantías hipotecarias hace dudar de la independencia de esta fuente. Lo cual es grave cuando el valor de las operaciones de este mercado supera, con mucho, en nuestro país a las del mercado bursátil.

Mientras la bolsa de valores presenta diariamente índices oficiales de cotización de las operaciones efectivamente realizadas, el mercado inmobiliario ha venido contando

sólo con el mencionado índice oficial que sintetiza, cada tres meses, los valores que las entidades de tasación otorgan al metro cuadrado de vivienda.

En los últimos tiempos, dos nuevas fuentes han roto el monopolio que venía ejerciendo el índice mencionado. Por una parte, el INE ha elaborado un nuevo índice de precios de la vivienda a partir de los precios escriturados por los notarios, como se viene haciendo en otros países europeos. El problema estriba en que, a diferencia de estos países, en España los precios de mercado no suelen coincidir con los escriturados que están, además, ligados a prácticas recaudatorias ajenas a la coyuntura inmobiliaria, con lo cual tampoco cabe esperar que esta fuente refleje de modo fidedigno la caída de los precios de mercado.

Por otra parte, Fotocasa obtiene un nuevo índice mensual de precios de la vivienda a partir de los precios de los anuncios, que también difieren de los de mercado, porque la crisis inmobiliaria es fértil en rebajas y *chollos* en los que los vendedores más necesitados de liquidez acaban vendiendo a precios bien inferiores a los de los anuncios.

Mientras el índice de Fotocasa lleva bajando ya más de dos años y registraba en junio una caída acumulada del 18%, el del INE baja desde hace año y medio, con una caída acumulada próxima al 10%, y el del Ministerio de Vivienda baja poco más de un año, con una caída acumulada que apenas supera el 8%. Cabe concluir que las tres fuentes indicadas muestran caídas de precios de la vivienda bien diferentes, pero en todo caso inferiores a las de mercado, que no salen en la foto de nuestras precarias estadísticas.

PARTICIPA EN:

blogs.publico.es/delconsejoeditorial