

**PERSPECTIVAS SOBRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA****Pedro Pérez**
Grupo 14

«El grueso del ajuste ya se ha producido, y los descensos serán más suaves. El ajuste real desde enero de 2008 rondaría el 20%»

José Luis Estevas
Sociedad de Tasación

«Para los próximos meses prevemos caídas, que entre enero y diciembre, rondarán el 10%. No sé dónde están los brotes»

Mónica Espina
Fotocasa.es

«Hasta finales de este año se mantendrá la ralentización en la caída de precios y en 2010 el sector se comenzará a reactivar»

Manuel Gandarias
Pisos.com

«Hay sitios concretos donde lo que vale es la comparativa de la zona, y ahí es posible encontrar una buena oportunidad»

José García Montalvo
IVIE/Universidad Pompeu Fabra

«No existe en España un índice de precios de la vivienda aceptado por todos: No sabemos lo que está pasando con los precios»

Las estadísticas no reflejan la caída real del precio de la vivienda, que ronda ya el 20%

Desde el G14 aseguran que «el grueso del ajuste ya se ha producido», y prevén que en el futuro las caídas serán «suaves»

CARLOS MANSO CHICOTE

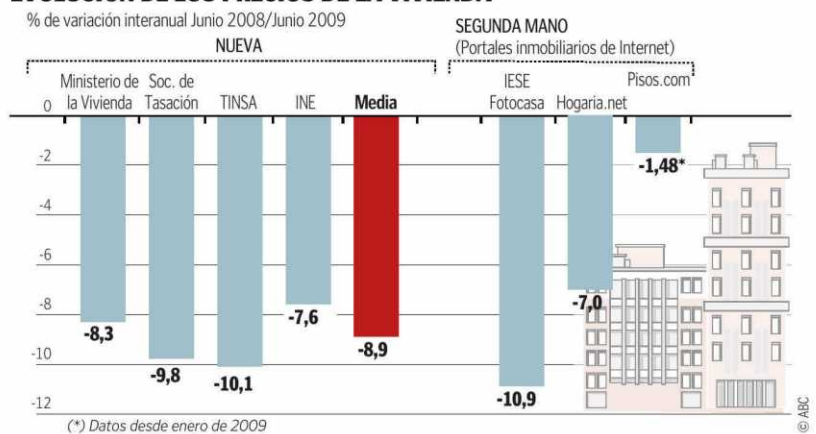
MADRID. Los medios de comunicación acostumbran a publicar diferentes indicadores o estudios sobre el mercado de la vivienda. El último fue realizado por el Ministerio de Fomento la semana pasada: según esta estadística, entre enero y mayo el número de visados solicitados para construir nuevas viviendas se redujo un tercio respecto a 2008, hasta las 51.425 unidades. De todas ellas, 38.971 unidades fueron para nuevas viviendas familiares, un 66,3% menos que el año anterior, cuando alcanzaron los 115.710 visados. Una estadística más que mide las consecuencias reales del ajuste, que en precios y calidad, ha padecido el sector de la construcción.

El presidente del Grupo 14 «Inmobiliarias por la Excelencia» (G14), Pedro Pérez, estima que el ajuste real de los precios desde el primer trimestre de 2008 se situaría «ligeramente» por encima del 20%. Una cifra que considera bastante acorde con la realidad Pep Ruiz, director del Área de Análisis Inmobiliario de Analistas Financieros Internacionales (AFI). Este experto cree que «la parte del ajuste que podía hacer el sector, sobre todo en los precios, ya está casi hecho», aunque advierte que «aún queda». y

cree que la clave ahora está en «recuperar la confianza de los compradores». De ahí la necesidad de unos tipos de interés «más bajos», y de que se reactive el mercado crediticio.

Para todos los gustos

Ajuste en la calidad, pero especialmente en los precios. Estadísticas como el Índice General de Precios de la Vivienda, que realiza trimestralmente el Ministerio de Vivienda, el Índice del Precio de la Vivienda (IPV), que elabora cada tres meses el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles (IMIE) de la tasadora Tinsa o los informes que periódicamente publican portales inmobiliarios, como Pisos.com o Fotocasa.es, intentan retratar esta realidad. Las fuentes disponibles sitúan la caída interanual del precio de la vivienda en valores diversos: un -10,1% para Tinsa; el -9,8% según el Estudio de Mercado de Vivienda Nueva de la Sociedad de Tasación; el -8,3 para el Ministerio de Vivienda o el -7,6% que manejan desde el Instituto Nacional de Estadística (INE), aunque sus datos están actualizados hasta el primer trimestre del año. Entonces, ¿son fiables estas estadísticas? Manuel Gandarias, de Pisos.com, establece tres ti-

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

pos de fuentes: los portales inmobiliarios —que reflejan los precios de los oferentes— la Sociedad de Tasación —que basa su análisis en las tasaciones realizadas sólo en viviendas nuevas y de promoción libre por sus más de 800 profesionales—, y las estadísticas oficiales, como el INE o el Ministerio de Vivienda. El primero, recuerda Gandarias, basa su información en la compraventa de vivienda y el segundo, sobre los datos de la Sociedad de Tasación. Tinsa, por

El INE basa su índice en las compraventas, el Ministerio de Vivienda en datos de la Sociedad de Tasación

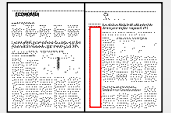
su parte, tiene sus propios tasadores.

Desde el G14, su presidente, considera que las estadísticas están bien hechas, aunque admite cierto «retraso temporal» por tratarse de datos provenientes de transacciones o de tasaciones y, por lo tanto, de operaciones finalizadas tras un proceso de negociación entre oferentes y demandantes. José Luis Estevas, máximo dirigente de la Sociedad de Tasación recuerda que sus informes «marcan tendencia» desde hace 25 años, y aconseja «analizar las fuentes y ver en qué están basadas». Además destaca que centran su atención en la vivienda nueva y de promoción libre al tratarse de un mercado «más transparente». En cambio, para el analista del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE)

García Montalvo el problema es que «en España no existe un índice aceptado por todos», y coincide con Pérez en que estos datos, como precios de tasación, reflejan situaciones de hace seis u ocho meses. Otro problema añadido es el stock de vivienda libre existente, que Estevas sitúa en las 700.000 viviendas terminadas no vendidas y que Pep Ruiz eleva a 800.000. Su liquidación dependerá de la situación económica.

Las otras estadísticas

Los portales inmobiliarios se han convertido en productos de estudios y análisis de todo tipo. Entre ellos, Pisos.com que realiza informes semestrales sobre viviendas de segunda mano de hasta 400.000 inmuebles. Su director, Manuel Gandarias, revela que al ser los precios de los



EE.UU: El particular caso del índice S&P/Case - Shiller

En Estados Unidos existen también innumerables estadísticas sobre el precio de la vivienda, unas de carácter oficial como las de la Agencia Federal de Financiación para la Vivienda (FHFA, en inglés), y otras privadas como el Índice Standar&Poors/Case Shiller. A diferencia de otros instrumentos similares, como explica el investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas José García Montalvo, este índice de «máxima calidad» analiza la evolución de los precios de la vivienda a través de las transacciones que se realizan sobre un mismo inmueble en las 20 ciudades más importantes del país. Un hecho, que a juicio de Montalvo, le da cierta credibilidad. Además de este índice, para tener una mayor información los estadounidenses pueden consultar los estudios mensuales de venta de vivienda nueva del US Census Bureau and Department of Housing and Urban Development, o los de usada de la National Assotiation of Realtors.

oferentes vienen observando «cierta resistencia» de los vendedores a la hora de bajar los precios. Además sí ve «brotes verdes», aunque los circunscribe a «determinadas localizaciones, tipos de inmuebles o a primeras viviendas con una buena localización». Ese sería el caso del barrio de Salamanca en Madrid. En Fotocasa.es también publican distintos estudios a partir de las ofertas que alojan en su web. Por ejemplo, su último informe sobre el precio de la vivienda se ha realizado con una muestra de más de 250.000 viviendas. Ruiz, de AFI, opina que «los portales aportan el pulso de la oferta, frente a la información real del Ministerio». En cambio, Tecnocasa basa sus estudios en las operaciones de compraventa que se producen a través de su sitio web.