

TRIBUNA

Las causas de la espiral

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

La Ministra Trujillo comentó recientemente que los precios de la vivienda del tercer trimestre del 2004 eran “positivos” pues “aumentan, pero cada vez menos”. Un comentario sorprendente ya que la caída de su crecimiento interanual frente al segundo trimestre es tan sólo de 0,24 puntos, y que fue la propia ministra quien dijo hace unas semanas que dichos precios estaban mal calculados y se interrumpiría su publicación. Pero si están mal calculados, ¿cómo se puede especular con los decimales?

Para saber si los precios que publica el ministerio responden a los precios reales hay que conocer cómo se calculan. En 1986, gobierno se planteó iniciar una serie de precios de la vivienda y barajó dos posibilidades: realizar estudios de mercado o utilizar los datos de otras entidades. Ante el elevado coste de la primera opción se decidió construir la serie oficial agregando los precios de múltiples sociedades de tasación. Por tanto, los datos del Ministerio de Vivienda no refleja precios de venta sino de tasación. En principio las tasaciones deberían reflejar el valor de mercado pero se pueden separar del mismo en la práctica. La causa más importante es la utilización en ella del incremento del precio de viviendas similares vendidas antes en la misma zona. Este mecanismo genera una importante inercia en los precios de tasación, especialmente cuando cambia el ciclo.

En principio, los 62 millones de billetes de 500 euros que circulan en España parecen indicar que los precios de los registradores son incluso peores que los de tasación. Y no sólo la venta de viviendas caras genera dinero negro. Hoy, muchas ventas de viviendas de protección oficial (usadas e incluso nuevas) también están haciendo aumentar el número de dichos billetes. Los precios registrados son claramente inferiores a los de tasación, pero su tasa de crecimiento en los últimos trimestres ha sido casi igual.

Si se quiere detener la espiral inflacionista se deberían ocultar, o dejar de publicar, los precios oficiales de la vivienda, aunque no porque los precios de tasación no reflejen los precios de venta. Hoy, el aumento de los

EL AUMENTO

del precio de la vivienda se debe a las expectativas de que seguirá subiendo

precios se debe fundamentalmente a las expectativas de que éstos seguirán subiendo tanto o más en el futuro. Y esta sensación de rápido crecimiento aumenta cuando los medios de comunicación, en función de la importancia del tema, publican al menos tres veces cada trimestre el

mismo crecimiento de los precios: los datos de la sociedad de tasación Tinsa (normalmente la primera), los de la Sociedad de Tasación y, finalmente, los datos oficiales del ministerio. Pero ¡las tres cifras son la misma (tienen como base los mismos precios)!

No obstante para un lector de prensa o seguidor de telediario que no tiene clara la fuente de los datos los precios están creciendo al 17% cada mes (tres impactos mediáticos al trimestre). Esta sucesión temporal de noticias alarmantes lleva a las familias a sentir la urgencia de adquirir la vivienda (“si no compro hoy, mañana será mucho más cara”) y a los inversores a pensar que su rentabilidad es muy superior a la real. Ambos fenómenos presionan al alza los precios, lo que genera un círculo vicioso de difícil salida.●