



¿Sube el precio de la vivienda?

José García Montalvo

El anuncio del INE de un aumento del 0,7% en el precio de la vivienda en el tercer trimestre del 2013 ha generado un enorme revuelo, como si la "vertiginosa" subida de precios que anunció el presidente de Martinisa-Fadesa para el 2009 fuera a producirse finalmente. Varias reflexiones sobre el dato y su interpretación. Los datos sobre precios de la vivienda en España son manifiestamente mejorables y los distintos indicadores no muestran una evolución consistente. Por ejemplo, Fomento dice que si hubo caída de precios (-0,4%) mientras que los notarios indican

J. GARCÍA MONTALVO,
catedrático de Economía
Universitat Pompeu Fabra

que los pisos bajaron un 4,5% entre junio y septiembre. Las diferencias por comunidades autónomas son todavía más llamativas. Por ejemplo según el INE en Catalunya el precio de la vivienda ha caído desde el máximo un 46,5% (hasta el segundo trimestre),

Los datos que se publican en España sobre vivienda son manifiestamente mejorables

mucho más que la media, mientras que según Fomento sería del 31,4% (cerca de la media española). Según el INE el precio cae en Baleares a una tasa anual del 5,8% mientras Fomento dice

que aumenta al 4,4%. En Extremadura el INE da una caída del 14% y Fomento un aumento del 2,2%. En Madrid el INE da una caída del 8,2% y Fomento un aumento del 0,3%. Y así podríamos continuar. En cualquier caso es mejor no olvidar que según el INE la tasa de caída anual sigue siendo del 7,9% en el tercer trimestre.

Vayamos a las interpretaciones. ¿Hay alguna teoría que pudiera justificar una subida de precios? ¿Los fundamentos de la economía española? No parece una teoría razonable con una tasa de desempleo que estará entorno al 25% durante bastante tiempo, previsiones de bajo crecimiento, un enorme inventario de viviendas por vender, previsiones de caída de 2,6 millones en la población y crédito menguante a tipos crecientes. No parece razonable

que los pocos compradores de vivienda que acceden a un crédito estén pujando al alza los precios. ¿Y el 60% de compradores al contado? No. La mayoría son inversores comprando viviendas de precios muy bajos para obtener rentabilidad por alquiler. Pujar al al-

Las cifras oficiales sobre precios explican cada vez peor lo que sucede realmente en el mercado inmobiliario

za con alquileres decrecientes significa bajar la rentabilidad ¿Y el 18% de compradores extranjeros? No. Muchos compran, o invierten, en zonas costeras con precios bajos y oferta abundante.

Además representan una proporción pequeña. ¿No puede estar pasando como en EE.UU. donde los precios ya están subiendo al 12%? No. Los precios en EE.UU. suben en parte porque el cociente precio de la vivienda sobre renta familiar se pasó de frenada en la bajada y ahora se recupera. No es el caso de España. ¿Y las famosas compras inmobiliarias de los fondos extranjeros? Directamente no. Pero indirectamente esas noticias pueden hacer pensar a los vendedores que los precios se recuperarán y hacerles más resistentes a bajarlos. Según esta interpretación se venderían muy pocas viviendas con menor rebaja de precio, retrasando el ajuste final. La gran caída en las transacciones, a pesar del tiempo desde que comenzó la crisis, avalaría esta interpretación. Los datos de octubre muestran que la caída de compraventas se acelera. Por tanto los datos oficiales sobre precios representan cada vez peor lo que sucede realmente en el mercado inmobiliario.