Spain Homebuyer Bids Fell 23% Short of Asking Prices in 2013 (1)
2014-02-11 10:01:17.615 GMT

By Sharon Smyth
     Feb. 11 (Bloomberg) -- Offers to buy Spanish homes fell
short of the asking prices by 23 percent on average last year,
damping expectations that the nation’s residential values have
reached bottom, according to Idealista.com.
     Bids were 22 percent less for homes in Madrid and 23
percent lower in Barcelona, according to the study published
today by Idealista, Spain’s largest property website. Home
prices rose for the first time since 2010 in the third quarter,
official statistics showed.
     “There is still a mismatch between asking prices and
selling prices, for which there is no official data in Spain,”
said Fernando Encinar, Idealista’s co-founder.
     A pickup in foreign investment in Spanish real estate and a
recovering economy are prompting sellers to refrain from
lowering prices as they hold out for better offers. Home sales
fell 16 percent in November from a year earlier and dropped 4.1
percent on a monthly basis, according to data released by the
National Statistics Institute on Jan. 14.
     That’s hindering a housing-market correction, according to
Jose Garcia Montalvo, Professor of Economics at the University
of Pompeu Fabra in Barcelona.
     Some of the largest Spanish real estate deals have been
done by New York-based Blackstone Group LP, which in July agreed
to purchase 18 apartment blocks from the city of Madrid for
125.5 million euros ($171 million). Goldman Sachs Group Inc.,
based in New York, and Azora Capital SL in August agreed to pay
about 20 percent above the asking price for 32 social-housing
developments sold by the capital’s regional government.

                         Foreign Funds

     “The investment we have seen from foreign funds in the
past six months has made sellers -- who up until now were
desperate to sell and were lowering prices -- too optimistic
about the recovery of the housing market,” Montalvo said by
phone. “Sellers are delaying sales and not dropping asking
prices because they expect the market is going to recover.”
     Home prices are falling more slowly than they should be and
this is delaying a recovery, Montalvo said.
     Investors spent 4.93 billion euros on property assets in
Spain last year, more than double the 2.32 billion euros
invested in 2012, as the economy came out of its second
recession since 2008. The government forecasts that economic
growth next year will be strong enough to create jobs, even as
the International Monetary Fund predicts the unemployment rate
won’t fall below 25 percent until 2018.

                         First Increase

     Home prices rose 0.7 percent in the third quarter from the
previous three months, the first increase since 2010, the
National Statistics Institute said in December. Studies by the
IESE Business School and property website Fotocasa showed that
prices for existing homes rose 0.7 percent in July from June and
0.2 percent in January from December.
     The data could give a “false sense” that prices, which
have fallen more than 45 percent since their 2007 peak, have hit
bottom, Encinar said.
     Offers in the Spanish city of Lleida had the steepest
discounts at an average of 33 percent. The smallest bid
shortfalls were in Cuenca at 17.6 percent, according to the
Idealista study, the first such report by the property website.
     “Home prices haven’t bottomed out yet and I don’t know
when they will,” Juan Fernandez Aceytuno, head of Sociedad de
Tasacion, Spain’s home-appraisal organization, said at a Jan. 14
press conference in Madrid. “Nobody knows how many homes are up
for sale in Spain or where they are situated.”

                        Further Decllines

     Aceytuno estimates prices will fall a further 5 percent or
6 percent in the first half as high unemployment and a drought
in mortgage financing prevent Spaniards from buying homes.
     Spain’s jobless rate was at 26.03 percent in the three
months through December up from 25.98 percent in the previous
quarter, the National Statistics Institute said on Jan. 23.
     Fewer than 13,900 mortgages were granted in November,
compared with about 129,000 at the September 2005 peak,
according INE data. Prices have fallen by an average of 45.6
percent since their high point in 2007, according to Sociedad de
Tasacion.