



Cartel de 'Se vende' a pie de calle en la puerta de entrada a un bloque de pisos en uno de los nuevos desarrollos del norte de Madrid. / ROBERTO CÁRDENAS

# El precio real de la vivienda es...

Dos expertos inmobiliarios elaboran un estudio que busca despejar el gran enigma del mercado. Por Jorge Salido Cobo

El sector inmobiliario sigue acoplándose a los nuevos tiempos de repliegue económico. Sobre todo, el coste de las viviendas, que suma cinco años a la baja. A falta de gurús capaces de vaticinar hasta cuándo y hasta cuánto llegará este aterrizaje del mercado, los expertos José García-Montalvo y Josep María Raya han elaborado el informe *¿Cuál es el precio real de la vivienda en España?*. Un texto donde exponen las causas del boom e intentan despejar cuál es el valor verdadero de las casas.

El catedrático de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra y el profesor asociado del mismo centro, respectivamente, prefieren no hablar de descuentos desde «máximos irrealistas». Por ello, apuestan por abordar la eterna incógnita de los precios desde una perspectiva realista y desligada de estadísticas «viciadas». García-Montalvo, ignorando todo el ruido de descuentos hace un pronóstico sencillo: «Una casa media debería valer, cuando se

haya producido todo el ajuste, cuatro veces la renta familiar anual».

Este catedrático, sin embargo, no se atreve a prever cuándo se llegará a ese ajuste y a ese esfuerzo económico. «La depreciación de las casas se está acelerando, pero los sueldos también caen. Por ello, el cociente de la diferencia se reduce más lentamente», advierte. Esto no significa que no haya casos donde se ha alcanzado este equilibrio. Como aclara, por encima de las estadísticas, «el precio correcto es el que pactan comprador y vendedor en una transacción no forzada ni fraudulenta».

García-Montalvo y Josep María Raya critican la no existencia de indicadores de precios ceñidos al mercado. «Es sorprendente cómo en un sector tan importante para la economía española como la construcción residencial no haya un índice de precios de compraventa ya que los existentes suelen basarse en tasaciones», lamentan al tiempo que ven en estos índices parte de la

responsabilidad de la burbuja. «Esta enorme insatisfacción por el desconocimiento sobre el precio real de los activos inmobiliarios es lo que ha motivado nuestro estudio».

García-Montalvo cree que, por culpa de esta distorsionada realidad, «ni compradores ni bancos saben muy bien cuál es el precio de los inmuebles». «Si hubiera un índice fiable basado en transacciones se resolverían muchas incertidumbres y se favorecería un aumento de las operaciones inmobiliarias». En su opinión, «actualmente, un potencial comprador no puede saber si la rebaja que le ofrecen es real o ficticia».

Intentando despejar parte de esta incógnita, el estudio arroja, por primera vez, una estimación de la sobretasación. En concreto, apunta que los precios se inflaron un 32% de media sobre los de compraventa. Según García-Montalvo, «la banca, acuciada por unos tipos de interés muy bajos y diferenciales minúsculos, se vio obligada a conceder un gran volumen de créditos en busca de beneficios y, por consiguiente, a rebajar las condiciones de acceso». «Para ello», explica, «se hizo una valoración al alza de la casa provocando que un préstamo por el 80% de la tasación fuera superior al coste de la compraventa del piso».

El economista recuerda que la mayoría de propietarios del boom

«pagó mucho más dinero por una casa que no lo valía a cambio de crédito y porque una tasadora, seguramente vinculada a un banco, les dio una valoración muy optimista haciéndoles pensar que hacían una fantástica inversión». Ahora esta previsión queda en evidencia. Los decretos del Gobierno, que obliga a la banca a hacer sustanciales provisiones, han acelerado incluso la caída en el indicador oficial de precios.

En el estudio, además, se califica de «sorprendente» la evolución de los precios en España comparándolos con los desplomes registrados en otros países que «han sufrido una burbuja más pequeña que la española». De este modo, se expone que mientras que en Irlanda las casas se han abaratado un 48,5% desde abril de 2007 a marzo de 2012; en EEUU, un 34,4% (de abril de 2006 a febrero

«LAS REBAJAS ACTUALES NO SIRVEN PORQUE SE HACEN SOBRE MÁXIMOS IRREALES»

de 2012); y en Reino Unido un 30% (de agosto de 2007 a diciembre 2011); en España, según el Gobierno –que se basa en datos de tasaciones–, se han depreciado un 25,5% y en un periodo mayor (de marzo de 2008 a septiembre de 2012).