



SU VIVIENDA y ELMUNDO.es continúan con la idea de realizar encuentros digitales con expertos en el sector inmobiliario. Con el de José García-Montalvo, responsable del Departamento de Eco-

nomía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, que ha repasado con los lectores todos los temas que le han requerido, se cierra esta sección hasta septiembre. Así, este economista respondió el pa-

sado miércoles durante una a hora las preguntas sobre el precio de la vivienda, la dación en pago y el momento, en suma, por el que atraviesa el sector inmobiliario en nuestro país.

S. V.

El catedrático de Economía José García-Montalvo respondió el pasado miércoles a las preguntas de los lectores de ELMUNDO.es sobre el sector inmobiliario. A continuación les ofrecemos un extracto del encuentro digital.

Pregunta.— ¿Sigue sobrevalorado el precio de los pisos?

Respuesta.— El precio de la vivienda sigue muy por encima, en media, del valor que debería tener para mantener una relación razonable con la renta disponible familiar (cuatro años completos de renta para comprar una vivienda media). En este sentido, sigue existiendo una clara sobrevaloración. Además, las encuestas a potenciales compradores señalan que la idea de que la vivienda todavía está sobrevalorada sigue muy extendida.

P.— ¿Qué opina de la dación en pago como medida para saldar las deudas por la hipoteca?

R.— La dación en pago me parece una fórmula aceptable. De hecho está recogida en la ley hipotecaria (art. 140). Si no se hacía es por falta de interés de las entidades o los particulares. Bankinter es la primera entidad que ha empezado a ofrecer un producto hipotecario estándar usando esta vía. Por supuesto, el tipo de interés será más alto y la cantidad del crédito menor que si se hiciera una hipoteca tradicional. Estoy totalmente en contra de la dación con efectos retroactivos.

P.— ¿La burbuja inmobiliaria española ha sido la mayor de las estafas que ha sufrido este país?

R.— Hablar de estafa es un poco excesivo. Cuando se formaliza la venta de una vivienda se requieren

«Si se compra un piso para vivir, el precio no debe ser decisivo»

JOSÉ GARCÍA-MONTALVO ASEGURA QUE SE DEBERÍA OPTAR POR CASAS CUYO COSTE NO SUPERE CUATRO VECES LA RENTA ANUAL FAMILIAR



El economista José García-Montalvo posa en su despacho, en una imagen reciente. / EL MUNDO

al menos dos firmas: la del comprador y la del vendedor. El problema fue que muchos compradores tenían una expectativas irreales, por optimistas, sobre la evolución del precio de la vivienda y se metieron muy apalancados en una inversión que ha resultado ruinoso, pero que parecía una decisión muy rentable.

P.— ¿Cuánto debo pedir por mi vivienda? ¿Debo guiarme por las páginas web especializadas?

R.— Los precios que se encuentran en esas páginas son de oferta y, por tanto, son más altos que los precios finales de transacción. Una opción para hacerse una idea es solicitar una tasación vía internet. So-

ciudad de Tasación ofrece este servicio, que consiste en un indicador del precio a que se han vendido viviendas parecidas a la suya. Es cierto que esas casas que se comparan se vendieron en los últimos seis meses y los precios han ido cayendo. Baje sobre ese precio un 4%-5% y tendrá una referencia bastante útil.

P.— Se dice que los áticos no han bajado por la crisis y que en los núcleos urbanos, los precios siguen igual e incluso han subido. ¿Es así?

R.— Los promotores y constructores dicen con insistencia que los mercados inmobiliarios son locales y que en algunos sitios, indeterminados, no queda stock y los precios ya están subiendo (o que los áticos no bajan, u otras versiones de la misma cantinela). El objetivo es claro: crear en el potencial comprador el sentido de incertidumbre y urgencia que existió durante la burbuja. Es obvio que los mercados inmobiliarios son locales y que hay muchas tipologías de producto, pero la financiación es global. La burbuja la hinchó el crédito y la desinfla la falta de crédito. Y esto afecta tanto al centro de Madrid como a la costa de Valencia; tanto a los áticos como a las primeras residencias.

P.— Personalmente, ¿qué recomienda, compra o alquiler?

R.— Los precios de la vivienda seguirán bajando en el medio plazo. Será un 10%, como dijo el director del Servicio de Estudios del Banco de España, o un 20%, que sería lo necesario para volver a la media histórica de la ratio precio sobre renta familiar disponible. En estas circunstancias es más razonable alquilar y esperar a que el mercado se normalice. De todas formas si la compra es para vivir y no como inversión la evolución futura de los precios no debería tener un peso decisivo. Si encuentra una vivienda que le gusta y que cuesta en torno a cuatro veces la renta anual disponible de su familia podría comprarla sin preocuparse demasiado por qué pasará con los precios en el futuro.