



TRIBUNA

José García Montalvo

Catedrático de Economía de la UPF

## Confusión total

**E**l suelo baja un 60% en la crisis y la vivienda sólo un 13%. "El precio de la vivienda libre sube un 1,6% según el INE". "Tinsa afirma que la caída de los precios de la vivienda se acelera". Estos titulares, y otros igualmente contradictorios, han aparecido últimamente en la prensa. ¿Cómo puede suceder todo esto a la vez? Seguro que alguno ha pensado en el dicho popular de "medias mentiras, mentiras y estadísticas". Pero no es eso lo que pasa. La confusión se basa en que se refieren a precios diferentes.

Los precios de la vivienda del ministerio son una media de precios de sociedades de tasación. Su evolución es bastante diferente a la reflejada por la mayor tasadora (Tinsa), que indica que desde el máximo los precios han caído cinco puntos más (18%). Pero este es otro problema. ¿Pueden los precios de tasación haber tocado suelo? No. La burbuja inmobiliaria se formó fundamentalmente por unas tasaciones infladas que provocaron expectativas muy optimistas sobre futuros aumentos del precio de la vivienda.

El precio de tasación está más ligado al sector bancario que al inmobiliario. Su evolución depende del ritmo al que bancos y cajas tasan de nuevo sus viviendas, de los cambios en los estándares de concesión de hipotecas y de la velocidad a la que los bancos quieran, o puedan, absorber las pérdidas inmobiliarias en sus balances. ¿Cuánto recorrido queda? Mucho. Un informe de la CE señala que en España los precios deberían caer un 17% para volver a estar en consonancia con la renta de las familias españolas.

El INE dice que los precios subieron en el segundo trimestre porque su índice se basa en precios de escrituras. Este indicador, aunque contaminado por no incluir el dinero negro, tiene más relación con el mercado inmobiliario que con el sector bancario. ¿Es posible que los precios escriturados hayan parado su caída? Sí, al menos temporalmente. El

### ¿Cómo puede ser que se diga al mismo tiempo que los precios de la vivienda suben y también que bajan?

efecto anticipación provocado por el incremento del IVA y el ITP de algunas comunidades autónomas y el fin de la desgravación han aumentado temporalmente la demanda.

Ya se vio en EE.UU. con la desgravación temporal de 8.000 dólares. El economista jefe de la NAR (asociación inmobiliaria norteamericana) dijo que consiguió "mantener la riqueza de las familias", eufemismo para decir que paró la caída de los precios de la vivienda. El caso de EE.UU. también nos enseña otra cosa: cuando se acaba la desgravación se hunden las compraventas.

¿Han tocado suelo los precios escriturados? No. La espectacular caída del precio del suelo augura la producción de viviendas mucho más baratas que barrerán del mercado a los vendedores que tienen el inventario actual, a no ser que también bajen significativamente los precios.

Pero entonces, ¿compro o me espero? El mercado es muy heterogéneo y seguro que ya se pueden encontrar buenos precios. La decisión de comprar debe estar basada en la capacidad de compra y no tanto en la vivienda entendida como inversión. Si encuentra una vivienda que le guste con un precio alrededor de cuatro veces la renta familiar, cómprela. En caso contrario, espere.