

FECHA: 11 de julio de 2011

invertia

Borja Mateo: ¿Cuánto han bajado ya los precios de los pisos?

Borja Mateo, autor de 'La verdad sobre el mercado inmobiliario español' da las claves para entender cómo se ha desarrollado la caída de precios de las viviendas. Mateo justifica de forma didáctica y con datos de distintas fuentes por qué, a su juicio, los precios seguirán bajando en los próximos años.

Muchas veces se plantea cuál ha sido la bajada de los precios de los pisos y se usan distintas fuentes. Describamos las tres fuentes más frecuentes usadas:

Precios de Tasación



Borja Mateo

- Son los precios usados por el Ministerio de Fomento (antiguo Ministerio de Vivienda).
- Para ciudades de más de 25.000 habitantes, y pisos de segunda mano las bajadas desde mediados de 2006 hasta ahora, habrían sido del 15,4%.
- Los datos proceden de las tasaciones realizadas por ATASA; de los 38 miembros de esta asociación, 12 pertenecen al 100% a bancos y cajas y el resto dependen de las mismas para su supervivencia.
- Sirven para que el sistema oculta las verdaderas pérdidas de valor de los activos y, por tanto, aminorar las necesidades de capitalización.

Precios de salida

- Se trata de los precios que pretenden los vendedores y vienen recogidos en los índices tales que precios.com, El Preciómetro, Índice Fotocasa o El Idealista.
- No recogen los precios a los que los pisos se acaban vendiendo.
- Dependiendo de cuál usemos llegaremos a la conclusión de que, desde mediados de 2006, los precios de los pisos han bajado en España entre el 17,85-21,66%.

Precios de compra-efectiva

- Son los precios a los que se acaban vendiendo los pisos realmente, es decir, recoge transacciones realizadas.

- El único existente es el índice Tecnocasa.

- Recoge el desarrollo de los precios de los pisos de segunda mano en grandes ciudades españolas./p>

Tecnocasa acaba de publicar sus resultados para el segundo semestre de 2010. La media de la transacción observada es del 30 de septiembre de 2010. Para poder saber cuál ha sido la bajada desde el 30 de septiembre hasta el 31 de mayo de 2011 podemos tomar cualquiera de los índices de los precios de salida y extrapolar los datos.

Esto querría decir que pensamos que la bajada de los precios de salida (los que quieren los vendedores) para el período 30 de septiembre de 2010 hasta 31 de mayo de 2011 es la misma que para los precios a los que realmente se venden los mismos finalmente. Este extremo es falso ya que **bajan aún más los precios de compra-venta efectiva de los pisos que su precio de salida**; aún así nos ayudará a comprender lo que está sucediendo.

Tomando como referencia el índice de Tecnocasa, los precios de los pisos comenzaron a bajar en España en el tercer trimestre de 2006. Según ello, y teniendo en cuenta los últimos datos llegamos a las siguientes conclusiones para las grandes ciudades de España:

	Bajada en términos nominales	Bajada de los precios reales (incluida la inflación) ^[i]
Barcelona	37,9%	44,8%
Bilbao	23,1%	31,5%
L'Hospitalet de Llobregat	43,8%	50,0%
Madrid	35,4%	42,5%
Málaga	25,3%	33,5%
Sevilla	9,3%	19,3%
Valencia	32,1%	39,6%
Zaragoza	39,4%	46,0%

[i] El aumento de la misma en el período 30 de septiembre 2006 hasta 31 de mayo de 2011 fue de 12,5% según los datos publicados en la página de internet del Instituto Nacional de Estadística

La bajada media de los precios de los pisos en las grandes zonas urbanas de España ha sido, por tanto:

30,78% en términos nominales

38,40% en términos reales (incluida la inflación)

Esa es la realidad sobre la bajada de los precios de los pisos. Estas bajadas se refieren a las grandes zonas urbanas, pero: ¿qué ha sucedido en aquellas ciudades más pequeñas? Es lógico pensar que los precios de los

pisos han bajado aún más. Muy posiblemente, para el conjunto de la geografía patria, los precios de los pisos nominales, estén ya, de media, a niveles del segundo semestre de 2001.

Ahora se plantea las siguientes preguntas: **¿Continuarán bajando los precios de los pisos?** Sí, los precios de los pisos continuarán bajando durante los próximos años. **¿Cuánto más bajarán los precios de los pisos?** Desde mediados de 2006 hasta que los precios lleguen a sus valoraciones objetivas, y en términos reales, los precios de los pisos bajarán el 65-70% en las grandes zonas urbanas del país y el 80-85% en zonas de segunda residencia.

Para que veamos que nos vamos acercando a esas valoraciones podemos dar noticia de varias zonas en distintas regiones de España y que nos acercan a esas valoraciones objetivas:

- * Platja d'Aro en Gerona 40% (47% en términos reales)
- * Sant Cugat del Vallés 50% en promociones ofrecidas por bancos (55% en términos reales)
- * Chamberí/Charmartí en Madrid, 30% (38% en términos reales)
- * El Viso en Madrid, 20% (29% en términos reales)
- * Orihuela (Alicante) transacciones puntuales con el 72% de descuento (75% en términos reales)
- * Aluche (Madrid) 50% (55% en términos reales)
- * Vallecas 40% (47% en términos reales)
- * Indautxu (Bilbao) transacciones puntuales con 30% (38% en términos reales)

¿Es un buen momento para comprarse un piso? No, el año 2011 es uno de los peores momentos para adquirir vivienda ya que el precio de las mismas continuará bajando durante los próximos años. Pisos, hasta 2015-2016, ni tocar. Lo que a precio de hoy parezca un "chollo" será considerada muy caro en los próximos meses.