



[INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA]

[PRIMERA PARTE EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA _PRIMER SEMESTRE DE 2011_]

Coordinador del Informe

José García-Montalvo

Autores del Informe

Josep Maria Raya

Escuela Superior de Comercio Internacional de la Universidad Pompeu Fabra (UPF)

Departamento de Economía y Empresa, Universidad Pompeu Fabra (UPF)

--

Luis Díaz

Departamento de Economía, Universidad Rovira i Virgili (URV)

Grupo de investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE – URV)

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente informe es el treceavo realizado en el marco de un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

El proyecto se inició en el año 2004 con el objetivo de analizar el mercado inmobiliario de segunda mano y el mercado financiero en nuestro país. La importante presencia de oficinas del Grupo Tecnocasa por todo el territorio nacional, el Grupo Tecnocasa es a día de hoy la primera red de intermediación inmobiliaria y financiera en franquicia de España, permite disponer de unas bases de datos adecuadas para el análisis del mercado de la vivienda.

Este treceavo *Informe sobre el mercado de la vivienda* analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de compraventa de inmuebles realizadas en poblaciones de todo el país durante el primer semestre de 2011 y lo compara con el mismo semestre de 2010 (comparación interanual).

La peculiaridad de este estudio, y que marca la diferencia respecto a otros informes del sector inmobiliario, es que es el único que analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta), sin olvidar tampoco el precio de tasación.

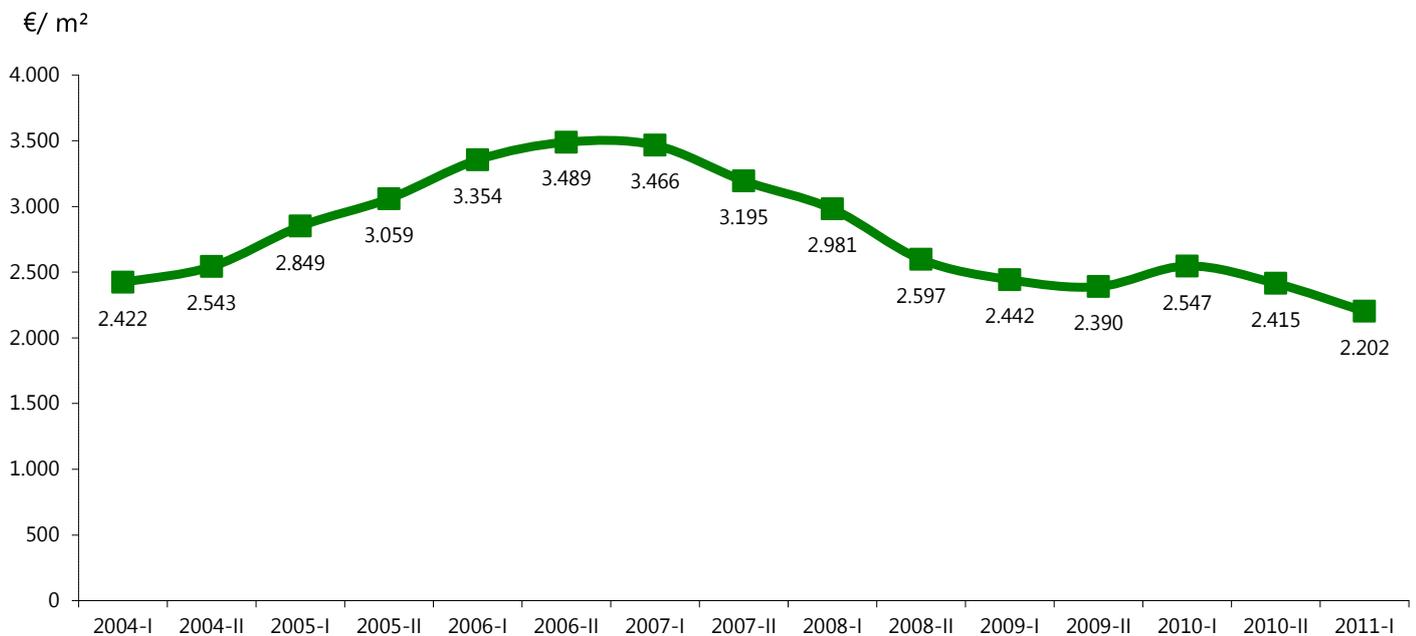
Esta primera parte del treceavo *Informe sobre el mercado de la vivienda*, se centra en el análisis de la evolución de los precios de la vivienda de segunda mano en España.

ANÁLISIS DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO EN ESPAÑA

El análisis de la evolución de los precios de la vivienda de segunda mano en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Tecnocasa. En el **gráfico 1**, se presenta la evolución que el precio de la vivienda ha tenido desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2011. En este sentido, se observa cómo el máximo de la serie se encuentra en el segundo semestre de 2006, cuando el precio por metro cuadrado alcanzó los 3.489€/m². Desde entonces, hasta el último dato disponible (primer semestre de 2011), los precios nominales de la vivienda se han reducido en más de un 40%¹ (2.202€/m² en este semestre). En la actualidad, los precios se encuentran a niveles inferiores a 2004.

GRÁFICO 1 - Evolución del precio de la vivienda en España

2



¹ En el cálculo se incluye la infación.

La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el primer semestre de 2011, al compararlo con el primer semestre de 2010, es de -13,53%. Los precios de la vivienda en el último año han disminuido con fuerza. Esta tasa de decrecimiento es muy superior a la observada en el periodo comprendido entre el segundo semestre de 2010 y el segundo semestre de 2009. Esto supone una nueva aceleración en el proceso de ajuste del precio de la vivienda en España, volviendo a acercarse a la tasa de decrecimiento de los precios que hubo durante el periodo comprendido entre el primer semestre de 2009 y el primer semestre de 2008, cuando la disminución de los precios fue más intensa.

Por poblaciones, la mayor tasa de decrecimiento (-19,20%) se observa en la ciudad de Sevilla (**Tabla 1**), mientras que la menor tasa está en Barcelona (-5,76%). De las poblaciones seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, las ciudades con mayores precios por metro cuadrado en el primer semestre de 2011 son: Barcelona (2.812€) y Madrid (2.510€). Estas ciudades presentan precios muy superiores a los registrados en Valencia y Málaga.

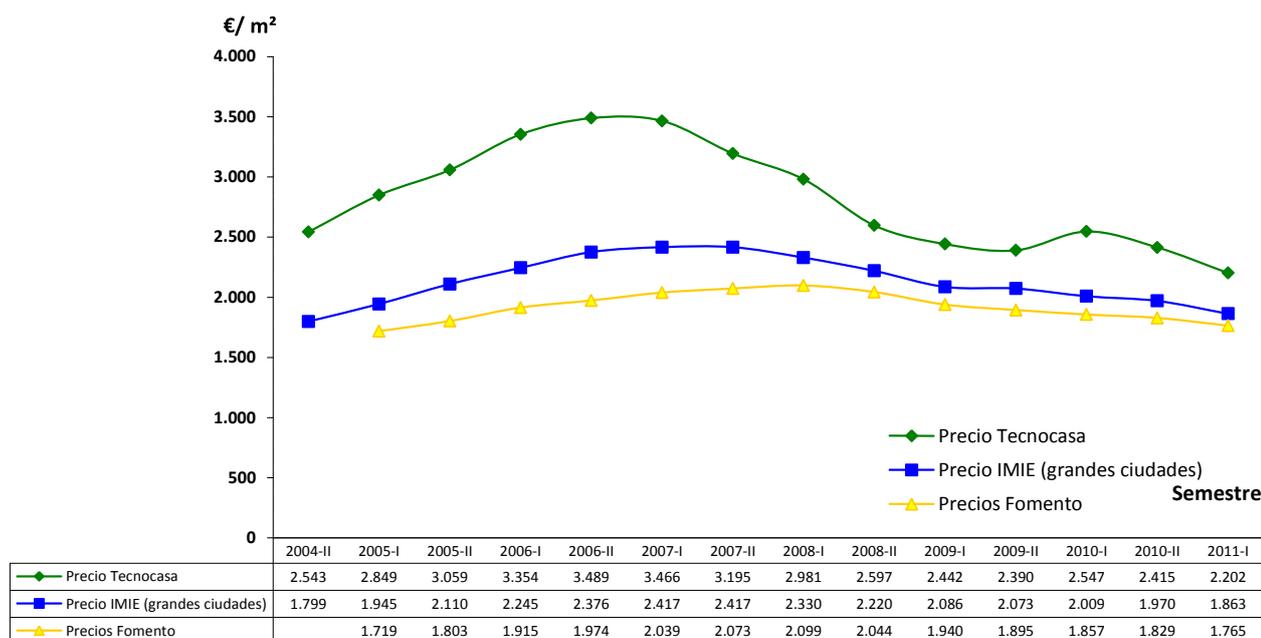
Tabla 1
Precio (€) por metro cuadrado

	Primer semestre 2010	Primer semestre 2011	% variación
Barcelona	2.984	2.812	-5,76
L'Hospitalet de Llobregat	2.425	2.191	-9,65
Madrid	2.943	2.510	-14,71
Málaga	1.651	1.365	-17,32
Sevilla	2.000	1.616	-19,20
Valencia	1.386	1.163	-16,09
Zaragoza	1.989	1.707	-14,18
TOTAL	2.547	2.202	-13,53

CONCLUSIONES

El precio de venta de la vivienda de segunda mano en España ha decrecido desde máximos (segundo semestre de 2006), y según nuestros datos, a una tasa superior a la que registran las cifras oficiales (calculadas a partir de precios de tasación) del Ministerio de Fomento (-15,9%), tal y como se observa en el **gráfico 2**². Otras fuentes de datos, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) que elabora la Sociedad de Tasación, registran un porcentaje de variación desde máximos del -22,91%.

GRÁFICO 2 – Comparativa precio Tecnocasa – Ministerio de Fomento – IMIE



4

² Tal y como ocurre con el índice Standard & Poor/Case-Shiller, Tecnocasa elabora el índice de precios de la vivienda utilizando información de siete ciudades en las que se ha obtenido una muestra representativa a lo largo de todo el periodo. Al tratarse, en todos los casos, de grandes ciudades, donde el precio por metro cuadrado es superior a la media del precio de la vivienda en España, se explica que el índice de Tecnocasa se sitúe sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Fomento.

El proceso de ajuste del precio de la vivienda en España no sólo no ha terminado sino que ha visto cómo se ha intensificado durante el último año. En dicho periodo, el precio de la vivienda se ha reducido un 13,53%. Este hecho no es más que el reflejo de un sector que, tras los estímulos fiscales de 2010, ha vuelto a paralizarse. En el primer trimestre de 2011 se han vendido 74.540 viviendas³, lo que implica una reducción en las ventas del 30,4% respecto al mismo periodo del año anterior. Además, dicha cifra está muy lejos del máximo histórico (251.640 viviendas vendidas). No llega al 30%. En el caso de la vivienda nueva, los datos son peores: 26.246 viviendas vendidas respecto al máximo histórico (112.328 viviendas vendidas). Un 23%. Sin perspectivas positivas para dos de los tres dinamizadores de las ventas (empleo y crédito), sólo hay una válvula de escape, el tercer dinamizador, los precios. De hecho, todos los índices oficiales y no oficiales (IMIE, Idealista...) reflejan una aceleración en la caída de precios en 2011.

En este sentido, es de esperar que la reciente reducción del IVA para la compra de una vivienda nueva del 8% al 4% (durará hasta el próximo 31 de diciembre y empezó a aplicarse a finales del mes de agosto), apenas afecte al sector. A pesar de que la teoría predice un cierto trasvase de compra de vivienda de segunda mano a compra de vivienda nueva, el precio de la vivienda nueva se ha ajustado desde máximos de 2007 muchísimo menos que el precio de la vivienda de segunda mano. Esto hace que la reducción de 4 puntos en el IVA sea insuficiente para cubrir el agujero entre el precio de una vivienda nueva y una de segunda mano. Es decir, sigue saliendo más barata una vivienda de segunda mano. Además, mientras persistan las condiciones económicas actuales (desempleo, incertidumbre...) y, sobre todo, financieras (falta de crédito), esta medida tendrá muy poca repercusión en la decisión de compra del ciudadano.

³ Ministerio de Fomento.

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron encontramos información acerca de los precios de oferta, tasación y venta. En la **Tabla 2** se observa una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares. Los precios de oferta se comparan con los precios del informe de idealista.com; los precios de tasación se comparan con los del Ministerio de Fomento; y los precios de venta, con los precios de la vivienda del INE (Instituto Nacional de Estadística).

Se observa que los precios de oferta (precio de salida a la venta de una vivienda) son, de media, significativamente menores en la base de datos de Tecnocasa (2.461€/m²) que en Idealista.com (3.140/m²). La intensificación en el decrecimiento de los precios se refleja en mayor media en la base de datos de Tecnocasa (-9,38%) respecto a Idealista (-7,41%). **[Tabla 2]**

En cuanto a los precios de tasación, se pueden comparar los que ofrece la base de datos de Kiron con los precios de tasación del Ministerio de Fomento. En este caso, los valores de tasación medios son muy similares. La tasación media es ligeramente inferior en el caso de Kiron (2.511/m²) respecto al dato del Ministerio (2.546/m²), mientras que la tasa de variación de la tasación media ha sido superior en la base de datos del Ministerio (-9,90%) en comparación con la tasación media de la base de datos de Kiron (-12,43%). **[Tabla 2]**

Por último, en cuanto a los precios finales de venta, la comparación se puede realizar únicamente con los datos del INE. Dado que el INE únicamente presenta el índice (y no un precio medio por metro cuadrado), la comparación se realiza únicamente en términos de la tasa de variación de los precios. Se trata de la comparación donde se deben de realizar más supuestos ya que el índice de precios de la vivienda del INE únicamente presenta una desagregación a nivel de Comunidades Autónomas. **[Tabla 2]**

Tabla 2

Análisis comparativo de los precios de las bases de datos de Tecnocasa y Kiron con los precios de otras fuentes

	PRECIOS DE VENTA		PRECIOS DE OFERTA				PRECIOS DE TASACIÓN			
	TECNOCASA %	INE %	TECNOCASA €/m ²	IDEALISTA %	€/m ²	KIRON %	€/m ²	MINISTERIO DE FOMENTO %	€/m ²	%
Barcelona	-5,76	-7,0	3.130	-2,95	3.752	-8,13	3.399	-3,94	3.103	-9,22
L'Hospitalet	-9,65	-7,0	2.249	-11,56	2.553	-9,07	2.899	-11,10	2.577	-3,91
Madrid	-14,71	-6,5	2.857	-9,24	3.575	-6,68	2.546	-17,14	2.887	-11,85
Málaga	-17,32	-6,3	1.545	-9,38	2.014	-4,01	1.728	-7,05	1.738	-8,97
Sevilla	-19,20	-6,3	1.706	-9,64	2.665	-0,07	1.863	-13,39	2.053	-7,10
Valencia	-16,09	-5,9	1.294	-16,14	2.184	-6,48	1.642	-12,27	1.654	-10,15
Zaragoza	-14,18	-9,0	1.827	-15,92	2.335	-8,68	2.286	-14,28	1.881	-11,24
TOTAL	-13,53	-6,3	2.461	-9,38	3.140	-7,41	2.511	-12,43	2.546	-9,90