



I N M O B I L I A R I O



EFE

LOS PRECIOS DE LAS WEBS DE VIVIENDA ACELERAN EL MERCADO

Portales como Idealista o Fotocasa recogen las altas expectativas de los vendedores tras cinco años de recuperación inmobiliaria y estimulan la tendencia alcista

por Daniel Yebra

Los mercados son emocionales. A veces, viscerales. Funcionan descontando expectativas, persiguiendo tendencias. También el de la vivienda, en el que los portales de ofertas más veteranos, como son Idealista o Fotocasa, se han convertido en referencia para vendedores y compradores. Un estatus privilegiado que propicia que, tras cinco años de recuperación inmobiliaria, las altas expectativas que recogen estas webs en sus anuncios aceleren el crecimiento de los precios, funcionando, según distintas voces del sector, como factor inflacionista.

"Durante los últimos meses, uno de los temas recurrentes en las conversaciones con los agentes del sector inmobiliario es el de las elevadas expectativas que tienen los vendedores a la hora de fijar los precios de venta de sus pisos", reconoce el equipo de expertos del comparador financiero HelpMyCash. Y Tecnocasa lo denuncia sin tapujos: "Los datos de Idealista o Fotocasa no tienen nada que ver con la realidad". La inmobiliaria parte de la comparación de sus cifras con las de los portales: "El particular incorpora una expectativa hinchada, lo que genera una brecha entre las ofertas y el precio final". Un diferencial que calcula del 40 por ciento, o de hasta el 60 por ciento en ciudades como Sevilla -ver gráfico-.

Idealista se excusa: "No tenemos ningún interés en que los precios suban o bajen". Pero admite: "En los informes que elaboramos utilizamos los datos de oferta, es decir, lo que los propietarios piden por sus viviendas y, efectivamente, no es necesariamente el precio al que se cierran las operaciones, pero sí apunta la tendencia que luego se confirma con el resto de estudios que miden otros". Y Fotocasa revela en un estudio publicado este mes de abril: "El 70 por ciento de los vendedores asegura que rebajó el precio en 2018 y que lo hizo en una media de 14.200 euros". "Siempre se negocia", quita hierro Lola Ripollés, profesora de EAE Business School, quien va más allá: "El que dice que no lo hace es que lo ha intentado y se ha llevado un no como respuesta, ya que la negociación es parte sustancial del proceso de venta".

"Las diferencias entre nuestros informes y los de Tecnocasa entendemos que están basadas en su cartera de inmuebles", continúan los responsables de Idealista, quienes aclaran que "las viviendas con precios fuera de mercado son excluidas de la muestra analizada". Para los expertos de HelpMyCash, la clave reside en que "los portales inmobiliarios y Tecnocasa no



I N M O B I L I A R I O

◀ tienen dentro de su oferta los mismos tipos de inmuebles, lo que incide en que el precio medio de las webs resulte más alto". Según explican, "en Idealista y Fotocasa podemos encontrar toda clase de viviendas y con un amplio rango de precios, incluyendo pisos de lujo, con precios muy altos, mientras que la oferta de Tecnocasa es más localizada y con precios que se ajustan a las zonas donde operan, dado que no están presentes en todos los barrios". De esta visión es representativa la comparativa entre los anuncios más caros de los distintos agentes en distintas ciudades. Por ejemplo, en Madrid, el más alto de Idealista alcanza los 17 millones de euros y el de Tecnocasa se queda en 1,3 millones. Mientras, en Barcelona, el más elevado de Fotocasa supera los 19 millones, frente al millón de la oferta más costosa de la inmobiliaria.

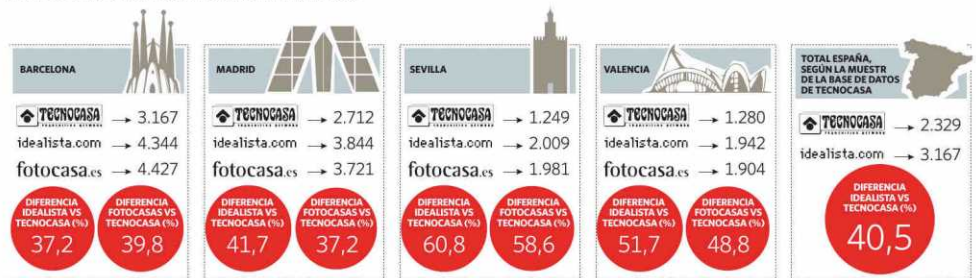
Eso sí, debido a que, por la falta de datos oficiales y por su implantación en el sector, los vendedores suelen tomar a los portales inmobiliarios como referencia para fijar el precio de venta de sus viviendas, definitivamente "influyen en la tendencia alcista, mientras el componente emocional hace el resto", añaden desde el comparador de productos financieros, donde concluyen que los anuncios en Idealista o Fotocasa "se han convertido en una fórmula para tantear el mercado y, a partir de la respuesta de potenciales compradores, decidir si ajustar o no la oferta".

HACIA UNA BURBUJA INMOBILIARIA

Por el contrario, Lola Ripollés, de EAE Business School, considera "que no existe ese efecto de aceleración de tendencias en mayor o menor medida que en otros sectores de inversión como puedan ser la bolsa u otros activos" y afirma que "los portales solo van a reflejar el clima general, son indicativos, pero no causantes de estas tendencias, o, por decirlo de un modo coloquial, son un termómetro y no el mal que causa la fiebre".

"La realidad de la oferta y demanda está ahí independientemente de los portales inmobiliarios y actualmente el ruido viene producido por la necesidad urgente de hacer una política de vivienda sensata y de resolver el acceso de los jóvenes a la vivienda, de dar seguridad jurídica en urbanismo y de ofrecer agilidad en la tramitación de licencias para que se puedan poner en el mercado las viviendas que

La brecha de precios entre inmobiliarias y portales refleja las altas expectativas en el mercado de vivienda
Precio de oferta (euro x metro cuadrado) a cierre de 2018



Fuente: Idealista, Fotocasa y Tecnocasa.

elEconomista

Según los datos del Banco de España, los precios de los inmuebles han subido un 22 por ciento en términos reales en cinco años

se necesitan en las grandes urbes", reflexiona la profesora de EAE Business School, quien incide en que "la tendencia a ciudades que son foco de actividad y polos de atracción cada vez mayores, tampoco ayuda, por lo que atribuir tendencias alcistas a precios hinchados en webs como Idealista o Fotocasa es mezclar churras con merinas".

LOS PRECIOS SUBEN UN 30% DESDE MÍNIMOS

Según el último informe del Banco de España sobre la *Evolución reciente del mercado de la vivienda en España*, los precios de los inmuebles, tras un intenso ajuste durante la crisis de 2008, han presentado una trayectoria de crecimiento desde el mínimo alcanzado en el primer trimestre de 2014. "En términos acumulados, los precios han registrado un avance cercano al 27 por ciento en términos nominales, 22 por ciento en términos reales, entre el inicio de aquel año y finales de 2018", resume la institución, que recaer en que "el dinamismo reciente estaría reflejando, entre otros factores, la positiva evolución del mercado de trabajo, los reducidos costes de financiación en un contexto de crecimiento gradual de las nuevas operaciones de crédito destinado a la adquisición de vivienda".

"La mejora cíclica de este sector se ha observado de igual manera en otros indicadores, como las transacciones o los precios, si bien persiste una elevada heterogeneidad en términos de la localización de los inmuebles, por el tipo de vivienda y por la nacionalidad de los compradores", concluye el Banco de España.