

# Vivienda, estadísticas y otras falsedades

Los expertos dudan de la fiabilidad de las cifras sobre precios, compraventas y construcción de pisos

LUIS DONCEL  
Madrid

Cuando este periódico se puso en contacto con un analista para que valorara las estadísticas trimestrales de precios de vivienda, él respondió: ¿A qué datos te refieres, a las que son ciencia ficción? El comentario quizás es un poco exagerado, pero refleja un malestar evidente entre los que se dedican a escudriñar las tablas que —en teoría— reflejan el número de casas que se construyen, las

## Las tasaciones por encima del valor de una casa inflan los datos sobre precios

compras que se realizan y las tendencias de precios.

Ejemplos hay para todos los gustos. Porque, ¿cómo puede ser que los precios del segundo trimestre del año, cuando el sector asistía alarmado a una importante caída de las ventas, subieran más que los del tercer trimestre de 2006?

Tampoco parece creíble que en pleno *boom* del ladrillo, años en los que, según todos los afectados, se vendían pisos sin ningún esfuerzo, se hubiera generado una importante bolsa de viviendas sin colocar. Pero esto es lo que se desprende de los datos de compraventa que elabora el ministerio y las viviendas terminadas que contabilizan los notarios. Si se comparan estas cifras en el periodo 2004-2006, se descubren unas 600.000 viviendas pululando en un limbo fuera del mercado que nadie sabe dónde están.

Y es que, en cualquier re-

unión con promotores, la mención a la mala calidad de las estadísticas de lo que rodea a la vivienda se ha convertido en un lugar común. Incluso el director del Servicio de Estudios del Banco de España, José Luis Malo de Molina, criticaba en una entrevista las "carencias en la información sobre el montante y la evolución de las estadísticas de vivienda, construcción y suelo".

Las lagunas estadísticas no se quedan en una discusión para eruditos que estudian series infinitas de números. Tienen un efecto real. Porque la evolución oficial de los precios se elabora con los datos que proporcionan los tasadores, y este método tiende a magnificar las tasas de crecimiento. Y, como apunta el profesor de la Pompeu Fabra José García Montalvo, los datos inflados afectan a las expectativas de los posibles compradores. Muchos entraron en el mercado para especular por los elevados beneficios de la época del *boom*. Es decir, que la calidad "horrorosa" de las estadísticas contribuyó al recalentamiento que vivió el sector en los últimos años.

La práctica de sobrevalorar una tasación para poder obtener una hipoteca que cubra la totalidad del piso hace que las estadísticas de precios magnifiquen la realidad.

Pero éste no es el único problema. La muestra de viviendas que eligen las tasadoras para cuantificar la tendencia de los precios varía de un trimestre a otro, por lo que es imposible que la comparación entre un periodo y otro sea un fiel reflejo de la realidad, explica el profesor de Economía Gonzalo Bernardos, que califica de "tutifrutí" la muestra. Además, por decisión de la anterior ministra de Vivien-

da, María Antonia Trujillo, no se contabilizan los pisos de más de un millón de euros, lo que tiene un efecto amortiguador sobre la evolución general del precio.

El ex presidente del Banco Hipotecario Julio Rodríguez no sólo considera que la calidad de los indicadores es manifiestamente mejorable, sino que faltan algunos datos básicos para hacerse una idea de lo que ocurre alrededor del ladrillo. "El problema más importante es la ausencia de estadística de ventas. Menos mal que los registradores contabilizan las compraventas, porque si no, no tendríamos ni idea de las operaciones que se cierran", asegura.



Carteles con ofertas de pisos en Madrid. / CLAUDIO ÁLVAREZ

## Renfe sube un 4% las tarifas de Cercanías

EL PAÍS, Madrid

Renfe subirá en 2008 un 4% el precio de los billetes de todas sus líneas de Cercanías y regionales, los servicios más utilizados, ya que al año transportan unos 500 millones de viajeros.

La comisión delegada del Gobierno para Asuntos Económicos ha decidido aceptar sin modificaciones la propuesta de subida de precios realizada por Renfe. El aumento es igual que la inflación prevista para 2007 y el doble que la que se espera para 2008. A comienzos de 2007, Renfe subió estas tarifas un 3,7%. Los viajeros que se vieron afectados por el corte de tres líneas de Cercanías en Barcelona

en octubre y noviembre seguirán viajando gratis.

Las tarifas del AVE y de los trenes de larga distancia aún no han sido aprobadas, pero el Consejo de Administración de Renfe ha pedido al Ministerio de Fomento elevar también en un 4% las tarifas, informa Europa Press.

En este caso, el encarecimiento de estos servicios superaría en más de tres puntos porcentuales a la del 0,5% que se aplicó en 2007 y se articularía un mes después de la puesta en marcha de las nuevas tarifas de *bajo coste* y en días posteriores a la puesta en servicio de los nuevos AVE Madrid-Valladolid y Córdoba-Málaga.

monteplata, s.l

DISTRIBUIDOR PARA  
MADRID Y PROVINCIA

C/ JOAQUIN SOROLLA, 75-77

POLÍG. IND. SANTA ANA

28529 RIVAS VACIAMADRID - MADRID

TEL.: 91 303 74 25

FAX: 91 303 92 75

monteplata@monteplata.org

www.monteplata.org

