

idealista

La burbuja inmobiliaria

Cómo saber si comprar o vender ahora



El primer libro en el que se previó la actual crisis, publicado por primera vez en 2004. En abril de 2016 **idealista** ofrece esta nueva edición gratuita para su descarga

Índice

prólogo	4
octubre 2003	
el banco de españa avisa del riesgo de un ajuste brusco en la vivienda	5
los precios de las viviendas bajaron un 15% de 1992 a 1995	6
casco reclama al banco de españa prudencia en sus pronósticos sobre vivienda para evitar alarmismo	7
la comisión europea confirma el riesgo de 'burbuja inmobiliaria'	9
noviembre 2003	
a un paso del punto de inflexión del 'boom' inmobiliario	11
el banco central europeo advierte de una corrección a la baja en los precios de la vivienda	13
economía asegura que el precio de la vivienda ha iniciado su desaceleración	15
diciembre 2003	
cuanto más suban los precios, más bajarán después	17
no hay burbuja, pero puede estallar	18
enero 2004	
por primera vez desde 1999, la rentabilidad bursátil bate a la vivienda	20
la vivienda nueva subió un 15,8% el pasado año, el mayor incremento desde 1989, y se desacelerará en 2004 hasta el 10%	22
los precios de la vivienda subirán entre el 10% y el 13%	28
febrero 2004	
société générale dice que españa sí sufre una burbuja inmobiliaria	29
el gobierno estima que los tipos de interés se mantendrán en el 2% y no subirán hasta 2005	35
españa registra el mayor aumento del precio de la vivienda en la ue	36
marzo 2004	
las cajas de ahorros advierten que el precio de la vivienda puede bajar	38
zapatero creará un ministerio de vivienda para fomentar la bajada de precios	40
la mayoría de los vendedores, dispuestos a rebajar el precio de sus casas	43
abril 2004	
la vivienda usada subió en el primer trimestre de 2004 un 4,6% en barcelona y un 2,2% en madrid	45
el gobierno se estrena con un plan de choque en vivienda	52

mayo 2004

las empresas ven incapaz al gobierno de frenar los precios 55

la ocde cree que la vivienda en españa podría sufrir una caída fuerte y brutal de precios a corto plazo 61

los compradores pisan el freno 68

junio 2004

el inflado precio de la vivienda supone para la economía mundial un riesgo mayor que la subida del petróleo 71

la patronal detecta un 'enfriamiento' de los precios 74

bbva pronostica que el precio de la vivienda crecerá un solo dígito en 2005 76

la búsqueda de un remedio para la fiebre inmobiliaria española 77

en españa se venden 25 veces más viviendas que en francia 78

julio 2004

la vivienda usada subió en el segundo trimestre de 2004 un 3,8% en barcelona y un 0,5% en madrid. informe idealista de precios 80

la vivienda ahoga la economía familiar 82

el plazo de venta de un piso nuevo en madrid aumenta de 10 a 15 meses 84

agosto 2004

el boom inmobiliario recorta ingresos al sector turístico español 86

el precio del suelo sufre una brusca caída en 2003 y anticipa el abaratamiento de los pisos 87

los españoles tienen que dedicar el salario bruto de ocho años para comprar una vivienda 90

septiembre 2004

los visados de obra nueva se reducen en madrid y barcelona 92

precio de la vivienda: el sol también se pone 93

la morosidad en créditos hipotecarios marca un mínimo histórico en junio 94

el gobierno prevé tipos de interés más altos y un frenazo en la construcción que afectará al empleo 96

octubre 2004

la vivienda usada subió en el tercer trimestre de 2004 un 4,5% en barcelona y un 1,4% en madrid 99

rato alerta del riesgo de los altos precios de la vivienda y solbes replica que el riesgo de caída de la vivienda ha bajado 103

trujillo frena la publicación de datos oficiales sobre vivienda 107

prólogo

en el invierno de 2004 idealista.com publicó el primer -y durante varios años- quizá único libro que trataba sobre la burbuja inmobiliaria en España. esa obra reunía una recopilación de los comentarios más interesantes que se publicaron en nuestro foro entre octubre de 2003 y octubre de 2004. fue un intento de poner transparencia en un tema -la supuesta situación anómala del sector inmobiliario español- con argumentos a favor y en contra de algo de lo que nadie quería hablar, excepto unos pocos

la publicación de este libro no fue fácil. recibimos muchas presiones y no fueron pocos los que se nos echaron encima y nos acusaron de alarmistas y sensacionalistas. la palabra "burbuja" era un tabú y publicar un libro que simplemente abría el debate sobre si había o no burbuja parecía poco menos que atacar directamente al corazón de la mentalidad inmobiliaria de los españoles

desde idealista.com nos parecía un acto de irresponsabilidad negar siquiera el debate sobre la existencia de la burbuja, máxime cuando medios y organismos internacionales ya alertaban de los peligros que corría la economía española por los excesos inmobiliarios. tuvimos la suerte de contar con participantes anónimos de altísimo nivel, que aportaban ideas y argumentos a favor y en contra de la existencia de la burbuja que ayudaron a aportar claridad en el debate; en algunos casos el análisis tan certero que hicieron algunos "foristas" llegó al punto de que hoy nos maravilla releer lo que hace más de cinco años algunos ya fueron predecían. parece que estuvieran describiendo la situación en estos momentos

el debate entre "nuncabajistas" y "burbujistas" ha terminado. hoy día nadie niega que España ha vivido en los últimos años una acelerada escalada de precios y construcción de nuevas viviendas que, ahora ya sí, todos conocemos como "burbuja inmobiliaria"

en el 12º aniversario de la publicación de la primera edición de "la burbuja inmobiliaria", realizada por idealista.com, hemos decidido ofrecer el mismo texto de manera gratuita. sorprende hoy descubrir qué ciegos estábamos, pero sorprende más intuir que a pesar de todo, seguimos creyendo que "lo peor ha pasado"

el debate ha evolucionado. tras discutir sobre la existencia o no de la burbuja ahora se habla de las mejores salidas a la crisis, de su duración e intensidad. y como no podía ser de otra manera, el foro en el que se desarrolla también ha seguido su propia evolución. más sofisticado y completo pero con el mismo nivel de participantes de siempre

el debate sigue en: <http://www.idealista.com/news/>

jesús encinar, fundador y ceo de idealista.com

el banco de españa avisa del riesgo de un 'ajuste brusco' en la vivienda
el país, viernes 3/10/2003

en el último boletín económico del banco de españa, la entidad lanza una seria advertencia: existe el riesgo de un «ajuste brusco» en el mercado inmobiliario si no se frenan los precios, que calcula sobrevalorados entre un 8% y un 20%. [...] el banco de españa indica que los precios reales de los pisos se han duplicado en los últimos 25 años, sin que se aprecien todavía signos claros de moderación. sin embargo, el suelo, señalado como principal responsable de la escalada de precios, se encareció menos el año pasado: un 10,6%.

el informe del banco de españa no habla de burbuja inmobiliaria pero alerta de las «potenciales implicaciones» que la evolución del precio de la vivienda tendrá en «la estabilidad macroeconómica y financiera de la economía española» ya que constituye «el principal activo de las familias»

viernes 17 octubre 2003, carlos dijo

esto mismo dijeron en el año 2000, que el precio de la vivienda iba a bajar; estamos en el año 2003, y el precio ha subido más de un 50% en estos tres años. tengo amigos que se lo creyeron, y ahora buscan vivienda por más del doble de lo que les hubiese costado hace 3 años. ¿la bajada cuándo se producirá? ¿en dos años? bueno y decidme ¿cuánto puede subir en dos años la vivienda? un 15 % como mínimo, pues la bajada anunciada es de un máximo de un 18%. así que si a lo mejor os esperáis, compraréis más cara la vivienda en dos años que ahora, aun cuando la bajada sea efectiva, que no lo creo. sí pienso que se estancarán los precios dentro de dos años, con subidas muy moderadas de un 4 o 5%, prácticamente como el ipc. hablo según mi experiencia tanto personal como profesional, ya que soy arquitecto y tasador, y adquirí una vivienda hace 2 años por 27 millones de pesetas y ahora se están vendiendo en 54 millones. un saludo y suerte a todos los que buscáis vivienda.

viernes 17 octubre 2003, beni dijo

el banco de españa se está empezando a asustar porque sabe que la economía de un país no puede sostenerse sobre el endeudamiento, sino sobre el ahorro. el ahorro genera consumo y el endeudamiento en pisos no produce nada más que lo que ya ha producido, y es un pib impulsado por la construcción que nos ha servido para sacar pecho en europa frente al pib de alemania y francia. sin duda los alemanes tirarán para arriba cuando ee uu vaya para arriba y entonces el pib de los alemanes será superior al de españa. pero eso no es todo, lo que pasará es que la recuperación de alemania hará que los tipos de interés suban, no mucho porque ya no veremos tipos superiores al 5%, pero eso hará que las ya endeudadas familias españolas tengan que ajustarse el cinturón, y disminuirá el consumo. la construcción parará y el paro aumentará. entonces habrá que pensar qué sector generará ese empleo perdido y en cómo poder seguir el crecimiento del resto de países, que proyectan su crecimiento en i+d y mejora de productividad, no ladrillo. entonces ya veremos dónde estará nuestro pib. en ese momento habrá mucha oferta de pisos y poca gente para comprar porque españa ya no irá tan bien y nadie dispondrá de cash. entonces a los que ahora la gente llama tontos por ahorrar y tirar el dinero en el banco serán los amos, porque la liquidez no existe cuando hay endeudamiento. esto lo sabe el banco de españa, pero hay mucha gente interesada en callarle porque esto es alarmismo. esto no es alarmismo, es tener visión de futuro, que es lo que debe tener la gente inteligente: anticipación y no parches.

viernes 17 octubre 2003, juan dijo

no estoy de acuerdo con que vaya a bajar. como mucho se mantendrá. ¿cuántas viviendas hay en la comunidad de madrid? (y digo madrid por que conozco la misma, no por otra cosa) ¿3.000.000? ¿y cuántas personas buscando su primera vivienda? ¿300.000? aunque la cifra no sea exacta, sabéis que son mucha menos proporción. ¿sabéis el efecto que tendría una depreciación de la vivienda? imagínate 1.000.000 de personas con una hipoteca de 30.000.000 y que su casa vale (por decir algo) 25.000.000. sería la hecatombe. algunos países ya han pasado por eso y saben lo que pasa.

en mi opinión, eso nunca pasará en españa. por otro lado los españoles somos de las personas más «familiares» del mundo. cuando hay problemas, recurrimos al núcleo familiar. un español antes de perder su casa o perder dinero con su principal patrimonio, se agarra a un clavo ardiendo.

los precios de las viviendas bajaron un 15% de 1992 a 1995

diario de burgos, martes 7 oct 2003

aunque la vivienda se ha ganado en los últimos años el título de bien que se revaloriza de forma constante, la experiencia del mercado español demuestra que no siempre es así. un informe del banco de españa publicado en junio recuerda que tras la subida de los precios del 124% registrada entre 1984 y 1991, las viviendas se depreciaron un 15% en los tres ejercicios siguientes.

martes 14 octubre 2003, pepemol dijo

¿crees que hay algún activo que siempre suba y nunca baje? ¿crees que los tipos se van a mantener mucho tiempo por debajo de la inflación? ¿crees que las familias madrileñas pueden pagar el 60 o 70% de su renta para tener una casa? ¿qué crees que les pasará a los que pagan el 60% de sus ingresos de hipoteca a 35 años, si los tipos suben al 5%? ¿crees que es sostenible construir 600.000 nuevas viviendas al año en españa? ¿cuántas viviendas van a vender en madrid los nuevos propietarios de paus?

miércoles 15 octubre 2003, cabrales dijo

los precios de la vivienda no pueden bajar; nunca han bajado; los tipos hipotecarios están muy bajos; el empleo es estable y sigue creciendo; la bolsa está por los suelos; los compradores tienen ahora más renta y por eso compran más. ¿españa 2004? no. japon 1990. desde entonces el precio en tokio ha caído más de un 65%. así que cuidado.

lunes 20 octubre 2003, manuel dijo

me hace gracia ver que hay gente que aún se aferra a la idea triste de que la vivienda va a bajar. seguid esperando, ingenuos, y no pagaréis el 30 por ciento de vuestra renta, sino el 50.

no se puede comprar una vivienda en 30 millones y venderla 2 años más tarde en 20. ¿quién se lo cree? a lo sumo, que es lo que realmente creo, se estabilizarán los precios y dejarán de subir a esta estrepitosa velocidad; pero de verdad, abrid los ojos.

martes 21 octubre 2003, chema dijo

sobre todo es una pena que el desconocimiento produzca situaciones como la de gente que he leído en una opinión que ha vendido y se ha ido de alquiler porque dice que piensa que los precios han tocado techo y van a bajar. los precios es de esperar que dejen de subir al ritmo que lo hacen, cabe incluso que se frenen de forma que suban cero o por debajo del ipc (con lo que su renta es cierto que baja), pero la experiencia demuestra que no bajan realmente (salvo situaciones económicas muy desfavorables que no se producen ahora ni existen expectativas de ello a corto plazo). alquilar pudiendo comprar, tal y como está el mercado, sí que es perder dinero. no nos engañemos, todavía queda un añito de subidas, y en 2005 la esperada estabilización (ésta sí puede durar otros 5 o 6 años). son los ciclos del mercado inmobiliario que se han producido siempre. sólo hace falta hacer memoria.

viernes 24 octubre 2003, avivel dijo

no me creo nada. la vivienda no ha bajado en la vida.

cascos reclama al banco de españa prudencia en sus pronósticos sobre vivienda para evitar alarmismo

el mundo, martes 15 oct 2003

las advertencias de algunas instituciones sobre el riesgo de una caída brusca del precio de la vivienda han incomodado al ministerio de fomento. el lunes, el titular de ese departamento, francisco álvarez cascós, señaló que hay que aplicar prudencia a la hora de realizar pronósticos sobre el mercado inmobiliario. [...] y concluyó que «una previsión alarmista puede acabar por desencadenar lo que se intenta evitar». [...] aunque el ministro no se refirió a ninguna institución en concreto, el tirón de orejas iba dirigido al banco de españa, que en su último informe sobre el mercado inmobiliario indicaba que la vivienda estaba sobrevalorada en españa entre un 8% y un 20%.

viernes 17 octubre 2003, pato lucas dijo

estoy de acuerdo con cascós en eso (sólo en eso). el banco de españa no debería ser tan tremendista. mucho más cuando nadie se cree que la vivienda vaya realmente a bajar. primero deberían fallar todos los factores que hacen que la demanda sea tan fuerte: bajos tipos, mejora del empleo, compra de extranjeros inmigrantes o de la europa rica, falta de beneficio en otras inversiones y después dormirse en los laureles los agentes que se encargarían de impedirlo por su propio beneficio (bancos, constructoras, ayuntamientos, etc.).

a todos nos interesa que la vivienda no suba en los niveles que lo está haciendo, pero la solución no es que baje de forma brusca, si acaso de forma moderada como en algunos periodos lo ha hecho al incrementarse el precio por debajo del ipc o no incrementarse nada.

el banco de españa con estos comentarios que sabe que no son ni mucho menos seguros, lo único que puede es fomentar en la gente una preocupación que

crease, de la nada, la famosa burbuja de la que tanto se habla.
por favor, tremendismos ino!

viernes 17 octubre 2003, fígaro dijo

creo que cascos se equivoca al criticar al banco de españa por dar una opinión. las predicciones que múltiples fuentes puedan dar sobre la evolución de los precios son el fundamento sobre el que se establecen los precios de un mercado, ya sea la bolsa, una casa de subastas o una lonja de pescado.

así, en cualquier mercado, el precio de intercambio es el punto de encuentro de las expectativas de todos los que participan en él: los que creen que el precio bajará, venden; los que creen que el precio subirá, compran.

es así de básico, ¿por qué, si no, compra alguien lo que otro quiere vender?

pero para que esas expectativas estén ajustadas es imprescindible que los participantes del mercado tengan acceso a múltiples opiniones bien fundamentadas. el banco de españa está haciendo una predicción no sesgada, independiente y bien razonada sobre el principal riesgo que corre hoy la economía española. criticar este tipo de opiniones independientes es precisamente lo que hace que se cree una burbuja de consecuencias imprevisibles porque incita al comprador no informado a creer que el precio de la vivienda subirá siempre irremediabilmente.

¿criticaría cascos al banco de españa si el banco hubiese dicho que el precio de la vivienda seguiría subiendo durante los próximos años? seguramente no. esto me hace pensar que lo que preocupa a cascos sea el interés tanto de los promotores como de los municipios, cuya fuente principal de ingresos son las recalificaciones o el mismo gobierno, verdadero beneficiado de la burbuja inmobiliaria, que consigue financiar sus proyectos gracias a los ingresos de quedarse con el 7% de cualquier transacción inmobiliaria que se realiza.

27 noviembre 2003, burbujator dijo

nos enfrentamos ante una situación regulada exclusivamente por las fuerzas del mercado y, nos guste o no, tanto para las fuertes subidas como para la crisis de precios que está por llegar.

–los agentes políticos pueden controlar el mercado, pero sólo en parte, y en algunas situaciones (como en la actual) seguramente ya no haya ninguna solución. esperemos que la crisis sea lo menos dolorosa.

–la gran decisión que tienen que tomar los políticos y el sector de la construcción es elegir entre dos alternativas, la menos mala para el país:

1. enfriar drásticamente el sector de la construcción, con el intento de limitar el stock, con la consecuencia de paro directo e indirecto y caída en el crecimiento de nuestra economía.
2. mantener el tono del sector de la construcción con la consiguiente explosión de la oferta y el stock, que por ende crearía una presión incontrolable de los precios a la baja, trayendo como consecuencia una reducción de márgenes comerciales para promotores y construcciones (amortiguados por el efecto indirecto de la bajada del precio del suelo), evitando una crisis laboral y productiva en españa.

nosotros apostamos por que la inercia y las exigencias políticas nos llevarán a este segundo escenario en el que los perdedores sólo serán una pequeña parte de la población (jóvenes que han comprado su primera vivienda entre el año

2000-2003), que de alguna manera se amortiguará por la estructura económico-familiar española. los que han comprado en ese mismo periodo pero cambiando de residencia (compra-venta) no sufrirán tanto sus consecuencias porque su endeudamiento relativo será menor.

no obstante en este segundo escenario no conseguimos resolver el problema de mantener de manera continua 2.000.000 de trabajadores (800.000 más del equilibrio) construyendo 700.000 viviendas. 300.000 más que el equilibrio a medio. podría haber un ajuste a largo 5-8 años.

la comisión europea confirma el riesgo de 'burbuja inmobiliaria'

el periódico de catalunya, jueves 30 oct 2003

la comisión europea advirtió esta semana que «en varios estados miembros de la unión europea existe el riesgo de una burbuja inmobiliaria», [...]. «españa, irlanda y grecia aún registraron el año pasado incrementos de precios nominales de las viviendas de dos dígitos», destacó el comisario de asuntos económicos y monetarios, pedro solbes

[...] el informe también señala que «los anormalmente elevados niveles de endeudamiento de los hogares» para la adquisición de la vivienda han aumentado la vulnerabilidad de las familias a la adversidad económica.

viernes 31 octubre 2003, antígona rcb dijo

burbuja o no burbuja. ¿qué más da? la realidad del mercado inmobiliario (momentos puntuales aparte) es que la vivienda en este país, analizados los últimos 40 años en mis archivos profesionales, se incrementa a una velocidad de un 8% anual acumulativo.

y esta es una realidad histórico-estadística que puede elevarse a la categoría de ley económica.

viernes 31 octubre 2003, nacho dijo

je, no sé qué dicen tus archivos, pero mi bolsillo dice que yo ya no puedo comprarme una vivienda y que si siguen subiendo, aún menos. y mi lógica me dice que si los pisos siguen subiendo un 8, 10 o 15% anual y mi sueldo un 3%, esto no puede sostenerse.

viernes 31 octubre 2003, beni dijo

el verdadero problema que preocupa a europa no es si los pisos bajan o suben. lo que realmente preocupa es que existe un endeudamiento elevado a tipo variable y nada más y nada menos que por 20 años. ahora, al estar los tipos de interés tan bajos, no afecta al consumo y la economía va bien. además, como los tipos están bajos se puede acceder fácilmente a viviendas y esto mantiene la construcción de viviendas.

pero cambiemos el escenario, qué es lo que teme el resto de europa:

se recupera la economía, suben los tipos de interés y esto hace que cada mes en españa la gente disponga de menos dinero. entonces disminuirá el consumo y esto repercutirá en muchas empresas y finalmente en la economía. además habrá menos demanda de viviendas con lo que disminuirá la construcción.

españa dejará de crecer mientras alemania, francia y holanda crecen. para crecer, españa tendrá que activar la economía mediante gasto público (ya que la gente no dispondrá de dinero ni para consumir ni para pagar más impuestos). entonces diremos adiós al déficit cero y seremos los únicos *pringaos* de la comunidad con déficit.

como bien ha dicho la revista *the economist*, la subida de tipos no afectará al consumo ni en alemania ni en francia ni en holanda ni en ee uu, donde el 80% de las hipotecas son a tipo fijo, justo lo contrario de españa y gran bretaña que tienen un 80% a tipo variable.

lo que realmente teme europa es que seamos un lastre cuando la economía empieza a recuperarse. mientras tanto viva el déficit cero.

sábado 01 noviembre 2003, realista dijo

la vivienda, ¿cara? sí, pero al final hay suelo y ladrillos detrás. ¿sobrevalorada? sí, pero invierte en bolsa y verás dónde va tu dinero.
¿burbuja? puede, pero sigo pensando lo mismo.

lunes 03 noviembre 2003, a realista dijo

realista, el argumento de que detrás del mercado inmobiliario hay ladrillos es de sobra conocido pero ino he visto un argumento más flojo en mi vida! eso de que hay ladrillos, ¿qué significa? porque también hay ladrillos detrás de las oficinas, y ya llevan una caída de más del 20% en lo que va de año y se espera una recesión de ahora a 2007 como mínimo, y que yo sepa las oficinas no se hacen con papel de fumar.

entiendo tu punto, porque es el argumento que el sector, con los promotores a la cabeza, llevan repitiendo insistentemente en los últimos tiempos pero en serio, si lo piensas dos minutos, detrás de ese argumento hay la nada misma. ¿qué detrás de una vivienda hay ladrillos y eso siempre vale?... ¿qué diferencia el ladrillo español del ladrillo japonés, del ladrillo hongkonés o del ladrillo argentino? porque a no ser que sean muy diferentes, en estos tres mercados (como en el inglés de los años 80) el famoso ladrillo se pegó un guantazo que todavía le está doliendo.

el ladrillo vale lo que el comprador quiere que valga, no lo que decida el vendedor que quiere pedir por ese pedacito de tierra cocida.

lunes 03 noviembre 2003, ronaldiña dijo

¿os suena esta música?

bajar-nunca-baja, alquilar-es-tirar-el-dinero, venderse-todo-se-vende, el-dinero-no-renta-nada y esta-zona-va-para-arriba.

esta música sin duda estaba de moda pero falta muy poco para que se convierta en música clásica.

martes 04 noviembre 2003, ramón dijo

comprad u os arrepentiréis. esto subirá cada vez más, ahora estáis perdiendo una oportunidad única. el ladrillo a pesar de lo que decís es la mejor inversión que existe. los tipos nunca subirán, los alemanes no van a levantar cabeza, y lo de ee uu es un espejismo de crecimiento (mirad qué déficit tiene). ¿a quién le interesa subir los tipos de interés? pero si la inflación es un término en desuso. ahora de lo que se habla es de deflación. la gente que no compra y dice que van a bajar es porque el deseo puede a la realidad. yo no compro porque no tengo dinero, pero si pudiera, ya estaría hipotecado hasta las cejas. si no puedes pagar,

vendes antes de que te embarguen y te metes de alquiler. no seáis catastrofistas, murphy no es un personaje real y sus leyes están para reírse un rato. la vida hay que vivirla y no hay que anteponer las necesidades personales de independencia o de formar una familia por las variables macroeconómicas o el devenir del mercado inmobiliario. yo conozco a uno que está esperando que bajen los pisos para casarse. pues se casará con 50 años o se acabará peleando con la novia. vivan, hombre, vivan, que la vida es corta.

viernes 14 noviembre 2003, alsanra dijo

la burbuja es una invención política que en realidad no existe. se habla de burbuja para meter miedo y engañar a la gente. de esta manera a costa de la dichosa burbuja se ganan votos y se asusta a la gente acompañando la burbuja con estadísticas de la construcción, si sube si baja, si hay viviendas protegidas. yo pregunto: si tanta vivienda vacía hay o si sobran viviendas ¿por qué programar un montón de viviendas protegidas? ¿pero no decís que hay riesgo de burbuja? ¿qué pasa, que de la noche a la mañana van a bajar los precios porque habrá muchas y no se podrán vender? ¿qué pasa, que los ingleses y alemanes van a dejar de comprar? pues no. la vivienda en su momento dejará de subir por la simple razón de que estaremos de precios al nivel europeo y entonces igual nos vamos a la costa azul francesa o si queremos más barato a portugal o marruecos. pero hasta que no alcancemos los precios europeos pues se seguirá vendiendo a mayor o menor ritmo, pero se venderá. y mientras se venda seguirán subiendo los precios. dejaos ya de la tontería esa de la burbuja. eso es para que los tontos políticos y tontas gentes interesadas metan miedo y creen morbo para defender o crear intereses a fines de ellos mismos.

viernes 14 noviembre 2003, a alsanra de robin hood

te recuerdo que la burbuja no es, ni de lejos, un argumento político. que quien está detrás de la sospecha de que el mercado inmobiliario de varios países (reino unido, holanda, australia, ee uu y españa entre ellos) está viviendo una burbuja inmobiliaria no son cuatro patanes sino fuentes mucho más solventes, serias y prestigiosas que los cuatro *mindundis* que tenemos por políticos, banqueros o promotores en este país.

a tus preguntas te diré que:

–hay viviendas vacías y sobran viviendas pero no salen al mercado y por eso hacen falta viviendas sociales. ¿o quizá tu propondrías que el estado las quitara a sus legítimos dueños?

–efectivamente, el día de mañana los precios bajarán porque habrá muchas viviendas y no muchas de ellas se venderán por lo que el resto tendrá que bajar su precio;

–los alemanes, querido alsanra, ya dejaron de comprar hace tiempo y los ingleses quieren apartamentos pequeños y baratos, no las viviendas que en los últimos años se han desarrollado en la costa: grandes, espaciosas y caras;

–españa no tiene precios europeos, sino mucho mayores, en términos absolutos (es más barato comprar casa en parís hoy en día que en madrid) y en términos relativos (un parisino gana como dos veces más que un madrileño o un barcelonés).

pero tú sigue en tu inopia. espero que no seas propietario y quieras dar el pelotazo porque seguramente lo daremos nosotros, con tus pisos con los precios por los suelos.

a un paso del punto de inflexión del 'boom' inmobiliario

el mundo, viernes 7 nov 2003

abc, miércoles 5 nov 2003

parece que hay indicios para pensar que en 2004 se iniciará la tan esperada moderación del boom inmobiliario. según el último informe realizado por el bbva sobre el sector, la escalada del precio de la vivienda iniciará una "moderación" el próximo año, con subidas que oscilarán entre el 6% y el 10% a final de 2004, tras encarecerse los pisos otro 17% este ejercicio. [...] la entidad prevé que en 2004 la positiva evolución del empleo y los bajos tipos de interés continuarán impulsando la demanda residencial «que se enfrentará, sin embargo, a viviendas con precios más altos. todo ello hará que se dilaten los periodos de venta y aumente el parque en oferta», subraya el informe.

viernes 07 noviembre 2003, realista dijo

si era lógico. los precios no bajarán, se estancarán durante un tiempo, pero no bajarán. el periodo al que hemos asistido era de reajuste. se deben modificar las leyes de alquiler para que los propietarios no se encuentren a merced de los inquilinos, y entonces veréis que salen muchísimas más casas al mercado del alquiler a precios más razonables. y en españa, pasará lo que en el resto de europa, el porcentaje de personas en alquiler será mucho mayor, ya que no todo el mundo puede comprar una casa.

viernes 07 noviembre 2003, markux dijo

como asesor inmobiliario de una gran empresa a nivel nacional les tengo que indicar la realidad del día a día y la situación de compañeros míos en otros grupos inmobiliarios. la verdad es la siguiente: «no se vende nada». (algo sí, aquello que está ajustado al precio del año pasado). me hace mucha gracia cuando me dicen que la vivienda continúa subiendo, desde donde se manda ese globo sonda no trabaja en la calle vendiendo pisos ni comprando terrenos seguramente. yo quiero opinar también de la nasa. que no la conozco de nada pero mi opinión tiene que ser muy considerada. me pregunto ¿cuándo habrá alguien que diga que el precio de la vivienda en madrid se ha frenado? vean todos los ciudadanos cómo comienzan a salir carteles y a estar muy amarillos y hasta blancos, denotando que el piso lleva a la venta mucho tiempo. pero nada, no se preocupen ustedes que la vivienda sigue subiendo.

sábado 08 noviembre 2003, para todos dijo

pues lo siento mucho chicos. yo tengo varios pisos y los vendo. me gano la vida así. evidentemente los compro a un precio menor y después de algunos años y obras de por medio, los vendo más caros. no es el principal de mis ingresos, pero me saca un sobresueldo.

empecé con la primera vivienda hace muchos años, y ahora ya tengo unas cuantas. ¿me llamáis especulador? puede que sí. y supongamos que bajan un 40% (por poner un ejemplo), simplemente no los vendería, pero no los bajo de precio, a la larga ya los venderé, o para mis hijos si la palmo antes. de lo que habláis de tangente, curva derivada y no sé qué cosas, no entiendo nada, pese a lo cual, no bajo el precio, digáis lo que digáis.

martes 11 noviembre 2004, guerrero dijo

yo he comprado un inmueble para que me sirva de plan de pensiones. ventajas: la vivienda puedo utilizarla, no tengo que esperar a los 65 años para rescatar el plan, la puedo alquilar y considero la inversión más rentable y segura. ¿hago mal?

martes 11 noviembre 2004, alberto dijo

nadie tiene una bola de cristal y nadie sabe cuándo subirá y cuánto puede bajar. de todos modos, seamos racionales. las subidas no pueden ser perpetuas y el que espere que todos los años el ladrillo le dé una rentabilidad del 10% real es mucho más que ingenuo. que se pare a calcular a dónde puede llegar ese crecimiento exponencial. a mí es que simplemente me marea. a largo plazo tienen que bajar (el mercado tiene disfunciones, pero suele terminar por equiparar precio nominal con el precio real, si esas cosas existen y la economía no es ciencia-ficción). ciertamente lo que pasa en España puede tener un ligero parecido al resto del mundo: estallido de burbuja bursátil + bajada tipo interés = inversión desmedida en el mercado inmobiliario. pero España es diferente. si los demás se tiran a un pozo aquí buscamos el barranco más profundo. quien me venga que en el resto de Europa los pisos valen eso que piense un poco en el nivel de salarios. en cuanto a los emigrantes que van a hacerse con todos los pisos del mundo no sé dónde están, porque los que yo conozco malviven cuarenta, hacinados en los cuatro pisos que aún se alquilan, y no se han dedicado a la pura y dura especulación. quien me diga que hay zonas que no bajarán nunca porque todo el mundo quiere vivir en el centro de las grandes ciudades, que piensen un poco y verán que hasta en las zonas más deprimidas los pisos se han duplicado en precios reales. nada tiene lógica por mucho que me lo expliquen. sin duda es el típico ejemplo de pánico colectivo. no soy tan pesimista como los que invierten en ladrillo desconfiando en inversiones en empresas productivas. sin duda bajarán y seguramente todos pagaremos la resaca de esta estúpida borrachera. pero todo pasa y se sobrevivirá como siempre. si queréis invertir a corto plazo en vivienda, allá vosotros. pero si vuestra idea es meter los ahorros para la jubilación en ladrillos... que dios os pille confesados.

el banco central europeo advierte de una corrección a la baja en los precios de la vivienda

la razón, viernes 14 nov 2003

el banco central europeo (bce) alertó el jueves 13 de una posible «fase de corrección» en el precio de la vivienda en España lo que provocaría «riesgos» para las familias españolas, al haber elevado su nivel de endeudamiento y situarlo ya por encima de la media comunitaria, que es del 51% del pib. [...] el bce explica que «es habitual que periodos de fuertes crecimientos de los precios de la vivienda vengán seguidos de una fase de corrección.»

viernes 14 noviembre 2003, robin hood dijo

da igual lo que diga el bce. da igual lo que digan los arquitectos. da igual lo que diga el fmi. da igual lo que diga *the economist*. da igual lo que diga el sentido

común.

lo importante es ese *feeling* que recorre España: los precios no caerán, en todo caso se corregirán las subidas y se moderará el mercado.

¿qué pasará si, hipotéticamente, los precios se desploman bajando por encima del 30%? ¿quién indemnizará a los que siguen confiando en los cantos de sirenas tranquilizadores?

yo por si acaso me espero, no vaya a ser que me pille los dedos.

viernes 14 noviembre 2003, maría dijo

no da lo mismo, te lo aseguro. esto empieza a reventar, además, no creo que el *feeling* que recorre España, como dices, sea el que los precios se van a mantener. bajarán, y más de lo que esperamos. sinceramente creo que sí es para alarmarse, creo que esa es la verdadera sensación que tiene todo el mundo, y los que tenemos amigos en el sector lo saben y nos lo dicen. yo era una posible compradora. resulta que tengo un gran amigo directivo de una caja muy conocida que me recomienda no comprar de momento y esperar o irme de alquiler. y os aseguro que cuando me lo decía tenía cara de susto. se les viene todo encima y los bancos ya empiezan a cubrirse las espaldas de alguna manera. lo saben ellos y lo sabemos nosotros

lunes 17 noviembre 2003, ultrajadaclase media dijo

el problema para la bajada de precios de los pisos es la mentalidad española de propiedad que haría que la mayoría se lanzara a comprar en cuanto bajasen un poco, con lo que los precios volverían a repuntar. además estoy seguro de que la mayoría de los defensores de la burbuja, en cuanto fueran propietarios se cambiarían de bando...

jueves 20 noviembre 2003, otra más dijo

esperar, esperar que bajen los pisos y ya veréis, en vez de un 10% menos vais a pagarlo de más. por mi edad todos mis amigos están en la situación de comprar piso; pues bien, que sepáis que vuestros comentarios de ahora llevan años haciéndose y os pongo un ejemplo: hace 3 años un amigo no compró un piso convencido de que en un año bajaban (por supuesto recomendación de un director de banco), el resultado final fue que lo que en ese momento se podía comprar por 15 kg, al año valía 20 kg que es lo que finalmente tuvo que pagar porque estaba hasta el moño de estar en casa de sus padres y si alquilaba no tenía capacidad de ahorro, ahora ese mismo piso vale 24 kg.

en este momento, y pese a vuestras teorías, lo cierto es que la vivienda sigue subiendo, tenéis que daros cuenta que los precios se estabilizarán poco a poco, pero bajar un 20% o 30%, ni soñando, eso no le interesa a nadie ni siquiera al estado. sé que tenéis una situación difícil pero no esperéis encontrar el gran chollo que eso son sueños y no la realidad. un beso a todos y bajar a la tierra.

viernes 21 noviembre 2003, hipotecada, por supuesto... dijo

¿alguien cree realmente que vendería mi piso por menos de lo que me costó? pues como yo, todo el que está hipotecado, que lamentablemente a estas alturas es un elevadísimo porcentaje de los españoles. es cierto que da miedo pensar que puedan bajar los pisos, pero me parecen desorbitados los comentarios como que apartamentos que se vendían por 16 millones ahora se venden por 8. el comentario de que los pisos bajarán llevo oyéndolo desde hace 3 años que me

compré el piso, sólo sé que por no escuchar ese comentario mi piso vale hoy un 20% más que ayer, así que si realmente bajan un 20% (desorbitado por supuesto) yo no tengo nada que perder...

viernes 28 nov 2003, pav dijo

soy un viejo promotor inmobiliario y siempre ha sido así. la primera casa la construí en 1967 (42 viviendas en bilbao). lo de ser así se refiere a los ciclos. ciclos positivos y ciclos negativos. años de bonanza inmobiliaria y años de desastre inmobiliario. esto no deja de ser una repetición de lo que la historia sagrada del colegio nos contaba: «... y después de 7 años de vacas gordas, vinieron 7 años de vacas flacas». los ciclos no siempre son precisos y mucho menos de la misma duración. pero la cadencia, desde siempre (yo hablo de 35 años que es mi experiencia) es igual. no cabe ninguna duda de que el ciclo positivo actual está a punto de cerrarse. la caída será grave o no, depende de muchos factores. pero insisto, los precios comenzaron a ralentizarse hace ya varios meses y a partir de ahora la bajada del precio de la vivienda está garantizada, siempre hablando de forma general. supongo, como ha sucedido casi siempre, que habrá excepciones: zonas o urbanizaciones singulares, etc. hoy sigo promoviendo en la costa del sol, granada y vizcaya y, desde luego, desde hace ya varios meses que tanto mis socios como yo vamos con mucho tiento. ha habido momentos en que las hemos pasado canutas y creo que pronto llegará otra situación inmobiliaria similar. mi consejo a los futuros compradores es: prudencia, mucha prudencia.

economía asegura que el precio de la vivienda ha iniciado su desaceleración

expansión, 28 nov 2003

luis de guindos, secretario de estado de economía, aseguró que se está dando ya una desaceleración en el precio de la vivienda. [...] en la misma línea, el presidente de la confederación española de cajas de ahorros (ceca), juan ramón quintás, estimó que «existe un 30% de probabilidades» de que baje el precio de la vivienda. según quintás, esta moderación será de manera selectiva en aquellos inmuebles «con unas características locacionales y de tamaño concretas». [...] jaime caruana, gobernador del banco de españa, se apuntaba a la línea de mensajes positivos al asegurar que los indicadores más inmediatos indican una «suave desaceleración» de la construcción en los próximos meses, especialmente en el tramo de la construcción privada no residencial.

lunes 01 diciembre 2003, maría dijo

llevo cinco años esperando a comprar, 5 que se dicen enseguida... y os comento que siempre me han dicho que esperase que iban a bajar... cuando pasara el boom del euro, cuando todo se estancase, cuando... siempre «cuandos», pero ojo, ojo, que no ha bajado, al contrario, para arriba, para arriba, para arriba. bueno, pues al final compré. este año, al fin compré. y sí, he pagado por ello. a precio de mercado me he hipotecado, pero también he hecho lo que debería de haber hecho antes. ojo, a los que no compréis, esperando que esto explote, esperando que esto baje, esperando algo que a lo mejor no llega. mi consejo, comprar.

lunes 01 diciembre 2003, susana dijo

creo que no deberíamos alarmarnos ni echarnos las culpas los unos a los otros por la situación actual de la vivienda. la realidad es que la economía, en todas sus facetas, es cíclica y llegamos a una época de bajada de precios. la última bajada se produjo a principios de los años 90, cuando la especulación y las previsiones optimistas de aquellos años hicieron subir los precios de forma desmesurada, hasta que llegó un momento en que la situación para el ciudadano de a pie fue insostenible: tipos de interés de 15 ó 16%, aumento del paro, etc. hicieron que la demanda, tanto de viviendas como de consumo en general se parara y, sin más remedio, ante un exceso de oferta, bajarán los precios. pues bien, desde entonces no han hecho más que subir, alentados en los últimos años además por un exceso de dinero en las economías que había que sacar de alguna forma ante la llegada del euro y que mucha gente lo hizo a través de la compra de pisos. la situación actual es mucho más descabellada que la anterior, pues por aquel entonces el precio de un piso decente equivalía a aproximadamente 10 veces el sueldo anual medio; sin embargo, actualmente con eso no tienes ni para la entrada. lo siento por los especuladores, los que se aferran a la idea de que el ladrillo jamás baja, los que acaban de comprar y los kamikazes que se meten en barbaridades sin disponer de dinero, pero los precios, irremediabilmente, van a bajar.

martes 02 diciembre 2003, mail privado dijo

existe un 30% de posibilidades de que descienda el precio de la vivienda, lo que quiere decir que hay un 70% de posibilidades de que aumente el precio. mientras el precio del suelo sea tan alto, es imposible moderar el precio de la vivienda, otra forma de rebajar los precios sería bajar el tipo de iva y el de itp, así como los gastos notariales y registrales.

martes 02 diciembre 2003, incrédulo (churras y merinas...) dijo

en cuanto a lo que nos ocupa, ¿por qué creen que existe una «burbuja inmobiliaria» y no otras tantas en los mercados de las «cañas», los «cubatas», los «menús del día», el «tabaco» y los «periódicos»?

a ver si alguien es capaz de explicármelo sin decir que es porque lo dice *the economist*.

martes 02 diciembre 2003, pepelui dijo

casi el 90% de las familias tienen vivienda en propiedad. sólo el 20% está pagando hipoteca. quiere decir que el 90% de la población no desea que bajen los precios y la mayoría no venderá a precios muy bajos. quizá se modere la subida hasta que se estabilice, pero ¿bajar?

muchos organismos o grupos internacionales, incluso el ine, no tiene en cuenta que aquí el 90% no quiere que baje la vivienda ya que son propietarios (en los años 70 era el 60%) y que no es comparable a la situación en otros países puesto que casi duplicamos el ratio de «propietariado».

por otra parte, y como se ha dicho muchas veces, si bajan las viviendas no implica que sea más fácil su acceso, si bien al contrario. si hay una implosión de

la burbuja y ésta llega a afectar a la economía, probablemente las viviendas serán más baratas pero una parte de la población no tendrá trabajo o éste será aún más precario, además de que los bancos endurecerán sus condiciones.

miércoles 03 diciembre 2003, incrédulo dijo

los gráficos de evolución de precios de la vivienda muestran un crecimiento escalonado a lo largo del tiempo. los tramos «valle» (periodos de estancamiento o ralentización de las tasas de incremento) coinciden sistemáticamente con épocas de recesión económica.

de acuerdo con este comportamiento es muy difícil pensar que los precios puedan bajar en los próximos años porque la economía española y en general la europea y norteamericana muestran síntomas inequívocos de recuperación.

diversos organismos e instituciones (bce, banco de españa, fmi, ministerio de economía, reserva federal, etc.) así lo corroboran.

por tanto, cabe esperar que la economía española vuelva a atravesar un periodo de bonanza y crecimiento en el que es muy difícil pensar que los precios puedan bajar. todo lo más ralentizarán su crecimiento.

cuanto más suban los precios, más bajarán después

the economist, 27 nov 2003

«hay más probabilidades de encontrar a elvis en la luna que de que caigan los precios el año próximo». john wriglesworth, economista de una compañía inmobiliaria británica, resumía así recientemente el sentir no sólo de los expertos en gran bretaña sino en muchos otros países. [...] desde que *the economist* publicó sus indicadores globales de precios de vivienda en el mes de mayo de este año la revista ha detectado rápidos aumentos de precio en diversos países. en concreto, en españa, la sobrevaloración alcanza ya el 60%.

[...] en cualquier caso, la existencia de una burbuja no significa que vaya a estallar. los precios pueden subir aún más o pueden empezar a desinflarse lentamente. sólo una cosa parece segura: aquellos que en el futuro cercano esperen grandes ganancias a costa de los precios de la vivienda sufrirán una decepción.

viernes 05 diciembre 2003, cabrales dijo

pues si una burbuja se justifica porque la gente compra con ansia de vender después más alto, en españa tenemos un jabón entero. así que quizá no se desinfla pero si todos los miles de pequeños inversores que han comprado dos o tres viviendas se asustan y deciden salirse del mercado en los próximos meses, quizá la estampida no sea tan suave y asistamos a un «sálvese quien pueda». y no hablo de los que han comprado para vivir en las casas, hablo del que compró hace dos años y, antes de intentar ganar mucho más, prefiere ganar un poco menos pero, al fin y al cabo, seguir ganando y salirse antes de que el mercado se desplome.

viernes 05 diciembre 2003, yomismo dijo

bueno si seguimos aquí a finales de 2005, veremos quién tiene la «bola mágica» de adivinar. lo que está claro, para aquel que mínimamente lee la historia, es que las situaciones boom y demás se repiten cíclicamente. otra cuestión es nuestra innata carencia de memoria histórica. y siempre, siempre cuando algo (la vivienda, la bolsa, los calamares, etc.) es noticia continua de primera plana, es el momento de largarse y vender (sean viviendas, acciones o calamares).

jueves 11 diciembre 2003, lector dijo

es normal que los precios de la vivienda hayan caído en alemania y austria. desde 2000 ambas economías se encuentran paralizadas o con tasas negativas de crecimiento, lo que ha provocado unos niveles de desempleo inéditos en estos países. cuando sus economías repunten (como todas las occidentales desde 2004) los precios se estabilizarán primero y subirán después. en cualquier caso, la evolución, a medio y largo plazo, histórica de alemania y austria muestra como los precios han subido

jueves 11 diciembre 2003, beni para lector dijo

creo que confundes churras con merinas. la economía española estaría igual de paralizada si no fuera por la construcción. el motor de la economía española se ha basado en la expansión crediticia y en la alta tasa de endeudamiento. en españa se han bajado los impuestos, entre otras cosas porque cada vez que uno compra una casa el 7% se lo lleva el estado, sumando los fondos europeos... pero ojo que la construcción es un sector cíclico.

viernes 12 diciembre 2003, lector dijo

la prensa publicaba esta semana que en madrid las ventas de vehículos han aumentado un 8,2% respecto al trimestre pasado.

las «ventas de automóviles» son utilizadas por muchos analistas como un «indicador adelantado» clave para explicar los cambios de ciclo.

después de varios trimestres cayendo o manteniéndose las ventas se disparan. pronto el resto de indicadores confirmarán el próximo, si no inminente, despegue de la economía española.

las consecuencias del «despegue» sobre la vivienda son fácilmente adivinables.

domingo 14 diciembre 2003, precio de pisos va caer seguro dijo

claro que sí, en 2004 viene más crisis de la que tenemos ahora. y en 2005 estaremos como alemania ahora, sin un duro. en alemania, los pisos desde 15.000 euros en berlín, en parís desde 15.000 euros. sólo en españa son más caros que en tokio.

en tokio un amigo mío ha comprado 45 m² por 45.000 euros. y allí el sueldo es 6.000 euros neto como peluquero. aquí piden 200.000 euros y mi sueldo es de 600 euros. en 2005 voy a comprar y por menos de lo que realmente valen. viene una crisis de bancos y el paro va a subir, así que es lógico que los precios de los pisos vayan a bajar.

no hay burbuja, pero puede estallar

resumen fin de año elaborado por idealista. viernes, 26 dic 03

hemos querido que el último resumen idealista del año fuese un análisis de las noticias inmobiliarias que, a nuestro juicio, han marcado los últimos doce meses [...]:

según el ministerio de fomento, durante 2003 el precio de la vivienda en España ha subido una media del 17% (mucho más en algunas capitales). [...] 2003 ha sido el año en que varios organismos nacionales e internacionales han aconsejado moderación. [...] en mayo, *the economist* aseguraba que en España la vivienda está sobrevalorada un 52% y pronosticaba una caída del 30% en el precio de las viviendas españolas a lo largo de los próximos cuatro años.

[...] en noviembre, el fondo monetario internacional avisó que «cuánto más dure» en España el «actual ritmo rápido» de endeudamiento de las familias derivado del encarecimiento de las casas «más severas serán las repercusiones potenciales por ajustes en los precios o de los tipos de interés».

[...] en cualquier caso, prácticamente todos esperan que el nuevo año sea el del cambio de tendencia. y el gobernador del banco de España, Jaime Caruana asegura que los indicadores más inmediatos indican una «suave desaceleración» que se traduciría en aumentos de precios a lo largo de 2004 ligeramente superiores a la inflación, entre un 6% y un 7%. el tiempo dirá si este pronóstico es acertado.

viernes 26 diciembre 2003, e. a. dijo

esperad, esperad, 10 años más.

viernes 26 diciembre 2003, raloga dijo

mi consejo es que si tenéis ahorrillos los metáis en la bolsa, que va a empezar a subir como un tiro.

no os compréis una vivienda, es el peor momento de la historia para hacerlo.

saludos a todos y feliz 2004 (en casa de los papis o de alquiler, por vuestro bien).

viernes 26 diciembre 2003, ana dijo

la verdad, no creo que la vivienda baje. los intereses seguirán bajitos, medio punto no afecta tanto. a mi entender el mercado inmobiliario está lleno de inversores que compran, reforman y venden. es su negocio. no necesitan ese dinero invertido.

domingo 28 diciembre 2003, ro para beny dijo

España está creciendo (yo no soy español) y me parece que los extranjeros como yo ven el potencial que tiene España en Europa y el lugar que puede ocupar en el futuro, si siguen con este crecimiento de su economía. piensa que no sólo viven españoles en España sino (no es mi caso) gente extranjera con mucho poder adquisitivo que cree en el potencial de España.

domingo 28 diciembre 2003, pms dijo

a mí se me pasan muchas cosas de las que leo en este u otros foros por la cabeza, y no sé si algunos de los que escriben las han pensado y reflexionado:

1. tipo que tiene 4 inmuebles, y la vivienda baja un 30% ¿las va a vender?
2. suben los intereses 4 puntos. a consecuencia de ellos baja la vivienda, pero ¿y la hipoteca en el banco? ¿al final no pagas lo mismo?
3. tal y como están los precios, la demanda es altísima. si bajan tanto como anuncian algunos, digo yo que habrá «tortas».

se me olvida alguna más que me hace gracia cuando leo. también me da por pensar lo que dicen algunos de no comprar. yo pienso que una vivienda no es como un coche o una moto. es algo de primerísima necesidad, fundamental, así que o gastas en un alquiler (en muchos casos) más de lo que te sale una letra o vosotros me diréis.

pues eso, reflexionar.

lunes 29 diciembre 2003, newton dijo

el que crea que un activo (como los pisos) puede subir un 20% un año y otro 20% y así sucesivamente y que no tiene riesgo, que no puede caer, es no conocer ni las leyes económicas ni las de la física. podrá o no caer el precio de los pisos pero que tiene riesgo y mucho, es evidente. que se lo digan si no a los de hong kong: 45% de caída de los pisos en tres años. si una persona te dice que ha pedido un préstamo para comprar acciones dirás que es un loco. pues no existe mucha diferencia entre hacer eso por los pisos y por la bolsa. abróchense los cinturones pues queda muy poquito

lunes 29 diciembre 2003, triplemortal dijo

sencillamente, cuando no se puede, no se puede y, además, es imposible. no se pueden pagar estas cuotas hipotecarias, no se puede dedicar un sueldo a un castillo en el aire, no se puede amortizar capital de estas hipotecas como en el pasado, no se pueden equiparar sueldos con la locomotora de europa, más bien con los nuevos socios, no se pueden mantener dos casas en épocas de crisis, no es posible. insisto, no es el sueldo medio sino la media de los sueldos y no es viable, no es factible, no es realizable a tan largo plazo. por desgracia el batacazo va a ser inaudito para muchas familias y para la economía española en general. dos años vista.

por primera vez desde 1999, la rentabilidad bursátil bate a la vivienda *la vanguardia*, miércoles 31 dic 2003

la bolsa española ha cerrado el año con un alza del 28,17% [...]. con este resultado, la bolsa desafía a la vivienda como inversión. tras abrir el ejercicio 2003 en los 6.036,90 puntos, el ibex 35 cerró el año en los 7.737,20 puntos, lo que le ha permitido romper la racha de pérdidas iniciada en el año 2000, en que cedió un 48%.

según el economista alberto recarte, «es el primer año desde 1999 que la revalorización de la vivienda ha sido menor que la de la bolsa española. por más

que el precio de la vivienda haya subido, según los tasadores, un 17% durante 2003, el ibex lo ha hecho un 28%.»

viernes 02 enero 2004, robin hood dijo

bueno, parece que por fin el mercado se va despejando y quedaremos los que de verdad queremos comprar casa para vivir en ella. ya poco a poco han ido saliendo los del dinero negro, los que querían hacer negocios rápidos y parece que les falta poco para salirse a los inversores, que además de encontrar un ladrillo ya muy caro para luego hacer negocio con él, descubren otra vez la bolsa.

grandes cambios veremos en 2004, y bajadas.

viernes 02 enero 2004, cabrales dijo

si para la subida tan bestial de la vivienda hubo muchos elementos que ayudaron (tipos de interés mínimos, efecto euro, estabilidad económica y laboral, caída de la bolsa, explosión de la oferta...) igual se empiezan a vislumbrar algunos elementos que ayudarán a la caída de los precios, y esto de que la bolsa sea más rentable, ya que comprarse un piso es uno de ellos.

si la bolsa sigue comportándose bien, si los tipos suben, si después de las elecciones de marzo el paro aumenta, si ya no compra nadie y desaparecen radicalmente los compradores porque no hay dinero... ¿seguirán los pisos subiendo o se estabilizarán? o... o... o incluso ¿pueden llegar a bajar?

viernes 02 enero 2004, paula dijo

trabajo en una empresa de inversiones pequeña y llevo varios meses viendo como mis jefes, que hasta ahora estaban metidos hasta el cuello en el sector inmobiliario y no habían parado de comprar y comprar en los últimos tres-cuatro años, ahora no sólo han dejado de comprar sino que están vendiendo paulatinamente lo que teníamos y en algunos casos, bajando considerablemente el precio (-25%). estas bajadas no son lo normal pero vamos, ya he visto varios casos.

por si a alguien le sirve de algo.

viernes 02 enero 2004, leonardo dijo

yo también trabajo en una inmobiliaria del noroeste de madrid y confirmo el claro estancamiento producido en la demanda de vivienda nueva y usada desde septiembre pasado, así como la dificultad con que se venden los solares porque ya «no salen los números», dicen. y es que en mi opinión, ha empezado la etapa de descenso y retención del incremento de precios que seguirá durante 2004 junto con la subida de los tipos, para continuar hasta un descenso efectivo. oigo decir a los constructores ya este paso no sé qué vamos a hacer con el suelo adquirido estos años atrás a un precio elevado! yo les respondo que construyan lo antes posible a precios asequibles y se lo quiten de en medio y si no, que lo aguanten y les «coma» el gran beneficio obtenido antes

si a esto añadimos que los responsables políticos de manejar las riendas del negocio inmobiliario cumplirán su palabra de calificar más suelo y los bancos están tasando a la baja y rara vez conceden el cien por cien del valor en crédito,

las perspectivas son claramente a la baja. el que tenga suelo sobrante ique se lo coma!

sábado 03 enero 2004, ruli dijo

la clave es el paro, mientras no suba el paro no hay castañazo económico e inmobiliario que valga.

según mi perspectiva, si los tipos no suben más de un punto no ocurre nada, la gente se aprieta el cinturón y ya está. y aunque suban más estamos hablando de la vivienda, de la cual, salvo imposibilidad absoluta de pagarla, uno no se desprende. debemos de tener en cuenta que la morosidad bancaria está en mínimos históricos.

la demanda de inversión va a bajar, pero la de inmigrantes sube, el baby boom se mantiene con tendencia a bajar, la costa se incrementa si la economía mejora (que es lo que va a ocurrir), las separaciones se incrementan (+ viviendas unifamiliares), vamos, la demanda de viviendas disminuye un poco pero la oferta se reajusta. pasaremos de 650.000 viviendas de récord absoluto a 400.000 viviendas y los precios no bajan.

yo vivo en madrid, que es lo que más conozco, y en algunos sitios todavía hay margen de subida, en algunos sitios subirán más, en otros menos y en algunos se mantendrán, pero con tendencia al alza. lo que estáis contando es un reajuste normal de la oferta

la vivienda nueva subió un 15,8% el pasado año, el mayor incremento desde 1989, y se desacelerará en 2004 hasta el 10 por ciento

abc, viernes 9 ene 2004

[...] las principales conclusiones de sociedad de tasación para 2004 se resumen en dos: no habrá burbuja inmobiliaria ni los precios bajarán, aunque sí se producirá una desaceleración de los precios que sociedad de tasación cifra en un 10%.

[...] claro que esa desaceleración también fue anunciada por los expertos en 2002 y 2003, y la realidad es que 2002 terminó con un incremento medio del precio de la vivienda nueva en las capitales de provincia del 14,7% y 2003 ha finalizado con una subida del 15,8%

viernes 09 enero 2004, perro ladrador dijo

podemos marear la perdiz lo que queráis, pero el precio de una vivienda es lo que alguien paga por ella.

y parece que no hemos tocado techo porque este año han subido más de un 15%. si unimos a esto que el precio del dinero muy probablemente va a seguir bajando (1,3 \$ cada € que no interesa para nada a la economía europea) no creo que el año que viene se tenga una subida de precios inferior a un 12 o un 13%. no olvidemos que los primeros interesados en que los pisos no bajen son los bancos.

así que los que estén esperando que los pisos bajen, que se busquen un buen fondo de inversión donde meter sus ahorros para no perder poder adquisitivo, ya que la casa que se comprarán este año será un 15% más pequeña que la que se hubiesen comprado el año pasado.

viernes 09 enero 2004, pepe para labrador dijo

me da la impresión de que os estáis intentando convencer a vosotros mismos.

el precio de la vivienda no puede bajar. como mucho estabilizarse.
los que están esperando que bajen me parecen de una ignorancia supina.

nadie que haya comprado un piso como inversión por 50 millones lo va a vender por 30. estaría tonto.

además, si alguien se compra un piso de 50 millones y le queda una hipoteca de 40, y de repente el valor del piso cae a 35. ¿tú crees que seguiría pagando el piso o se lo dejaría al banco?

viernes 09 enero 2004, josean dijo

creo que no se tienen en cuenta factores fundamentales.

se está produciendo un cambio social que no ha sido previsto, viviendas monoparentales, colectivo de inmigrantes, segundas viviendas, etc. cuando un departamento de estudios dice que la previsión es el 10% sin duda está intentando dar una respuesta que quede en la media entre sus errores anteriores y sus errores futuros. en otras palabras, siguen sin caérseles las caras de vergüenza, no tienen ni idea y creo que lo que ocurre es que estamos en una sociedad diferente, con reacciones que no dependen de los mismos criterios sobre los que se realizaron las previsiones.

en definitiva, esto seguirá subiendo y si crecemos sobre el 3% tendremos recorrido de dos dígitos hasta 2007.

sábado 10 enero 2004, álex dijo

es una pena la ignorancia de la gente, gente que supone muchas cosas, suponen que los tipos se mantendrán bajos, suponen que su poder adquisitivo siempre irá a más, suponen que siempre tendrán trabajo, suponen que la vivienda año tras año subirá y que siempre habrá compradores, incluso suponen que «papá estado» les protegerá para que todas sus suposiciones sean ciertas por las buenas o por las malas.

no tendré ninguna pena por ellos si en su futuro les pintan bastos por arriesgarse de esta manera, pues son los culpables por pasar por el aro y no querer ver que comprar a cualquier precio es una barbaridad.

esto va dedicado a aquellas personas que llegan a hipotecarse por encima del 60 o 70% en una hipoteca eterna. gente así es la que ha formado esta burbuja. antes, esta gente me preocupaba, pero ahora ya no, porque el mercado ya está prácticamente cerrado para, incluso, estas personas que ponen de manera inconsciente toda la carne en el asador. ahora quieran o no, a las personas así de inconscientes no les queda otra que mirar los toros desde la barrera, eso sí, este año parece prometedor... empieza el espectáculo.

martes 13 enero 2004, julia dijo

los que venden se acogen a cualquier noticia «mínimamente positiva» de entorno o eventos para subir el precio. a mí me vendían un piso al lado de la estación de sants en barcelona a precio de oro con la excusa de que «ahora que va a llegar el

ave se va a revalorizar muchísimo». ipero qué estupidez! icómo si yo fuera a coger el ave cada día para ir a trabajar en lugar del metro!

lunes 19 enero 2004, yosi!! dijo

yo de momento me compré un piso de 9 millones y lo he vendido por 23 en terrassa. así que el negocio ya lo hice. y ahora lo voy a volver a hacer porque es un negocio seguro. le pese a quien le pese.

miércoles 21 enero 2004, juan dijo

una pregunta a todos los que esperan que la vivienda baje. ¿si tuvierais el dinero para comprarla al contado lo haríais? porque una cosa es esperar que la vivienda caiga de precio porque no se pueda comprar o creer de verdad que esto es una aberración y a pesar de tener el dinero para comprar no hacerlo. una cosa es querer; otra, poder y otra muy diferente creer y estar convencido de algo

jueves 22 enero 2004, hedonista dijo

exceso de liquidez en los mercados financieros + ausencia de inversiones generadoras de valor = inflación de activos (antes mobiliarios y ahora inmobiliarios, lo cual es más grave por el efecto multiplicador del apalancamiento).

dicho en cristiano: el «españa va bien» (aunque no para todos) ha generado dinero fresco que ha ido a parar donde siempre: al ladrillo, nuestra hucha nacional. y como no hay huchas para todos –no se pueden fabricar en serie– suben de precio. es como si se descubriera petróleo en el desierto y las tribus beréberes agraciadas se liaran a comprar camellos, porque es lo que «siempre se ha hecho». no se plantean si los necesitan, simplemente compran camellos porque es la unidad de medida de su riqueza y prestigio social. «tantos camellos, tanto vales». evidentemente, el camello, que no da abasto para reproducirse, sube de precio, y el joven camellero que quiere independizarse y que necesita el camello para subsistir, no gana para comprarse uno.

en españa seguimos comprando camellos. en mi opinión hace falta un cambio generacional para enterrar los mitos y falacias del ladrillo. «siempre sube», «alquilar es tirar el dinero», etc. ¿alguien se plantearía firmar un contrato a 30 años con un hipermercado para garantizarse el suministro de comida de por vida?

con el cambio de generación, además de otra mentalidad, seguro que aparecen en el mercado muchos pisos fruto de herencias, de aquellos que hoy compraron «por inversión» o para «sus hijos». unido a la baja natalidad y edad de emancipación, seguro que nos depara un panorama muy distinto al actual. muchos camellos para tan pocos camelleros.

martes 27 enero 2004, realista dijo

a ver si nos enteramos de la película. en estados unidos la deuda de las familias alcanza el 90% del pib, gran parte de ella debido al crédito hipotecario. en españa esta cantidad no supera el 66%. esto significa 2 cosas:

primera, la situación no es tan preocupante, ya que se está imponiendo el modelo de incentivar el consumo vía deuda, mediante una financiación muy barata (tipos de interés muy bajos 1%).

los tipos de interés en europa no van a subir en un plazo muy largo (mínimo 5 años) porque eso es lo que va a suceder en ee uu donde no se va a permitir que la economía se vea afectada por una subida brusca de tipos. así que la subida de tipos es altamente improbable, a medio plazo se buscará la paridad euro-dólar, lo cual implica tender a equiparar la política monetaria, con lo cual no va a haber problema en el sentido de que las familias tengan que afrontar cuotas mensuales más altas. esto es así pese a quien le pese.

otra cosa es el mercado de trabajo y la situación económica en españa que ya veremos cómo evoluciona, pero dudo muchísimo que tengamos la crisis que mucha gente anticipa ya que somos un 10% de la ue y no se va a permitir que un país como españa se hunda en la ue o en ee uu (somos un mercado demasiado importante y con alta influencia en latinoamérica) en mi opinión los precios de la vivienda en este contexto se mantendrán o como mucho (lo dudo) bajarían en algunos casos en torno a un 5%. pero desde luego precios de enero de 2003 no volveremos a ver jamás.

martes 27 enero 2004, robin hood dijo

realista... realista... claro todo depende con el color con que se mire o en el mundo en que se viva.

pero te felicito: has hecho una serie de frases que son un clásico ya, según las ibas escribiendo. algunas perlas:

«la situación no es tan preocupante», tu percepción de la realidad es radicalmente distinta a la del resto de los españolitos que estamos asustados con lo que se nos puede venir encima, y sin techo que nos cubra.

«los tipos de interés en europa no van a subir en un plazo muy largo», ¿por qué no envías tu currículum a rodrigo rato? seguramente necesitará de tu visión para no equivocarse afirmando justamente lo contrario.

«no va a haber problema en el sentido de que las familias tengan que afrontar cuotas mensuales más altas», ...sin comentarios. cualquier comprador reciente se habrá quedado con la mandíbula desencajada.

«somos un mercado demasiado importante y con alta influencia en latinoamérica» ...estás de guasa, ¿no? evidentemente ni has viajado ni has vivido en latinoamérica para afirmar esto y tienes una sobresaturación de tve y de urdaci.

en todo caso felicidades. me ha gustado tu descripción de españa. lástima que tan poca gente compartamos tu visión y vivamos una realidad mucho más dura.

martes 27 enero 2004, no hay burbuja dijo

coincido en que no hay burbuja. la renta española está creciendo por encima de la europea, tenemos el paro en mínimos históricos, somos muchos los demandantes de primera vivienda, evidentemente eso ha hecho subir los precios, pero se pueden pagar sin demasiados agobios con los tipos de interés tan bajos. el panorama futuro lo veo muy estable en todas estas variables con lo que los precios no van a bajar. sólo habrá bajada de precios en pisos si hay una guerra o epidemia que diezme nuestra población.

miércoles, 28 enero 2004, correccaminos dijo

¿y qué más da que se llame burbuja, sobrevaloración o pepito? el caso es que se ha duplicado el precio en 5 años, que la proporción ingresos/precio se ha disparado, que hay un 80% de todo el «ahorro» metido en ladrillo, que el plazo de las hipotecas se ha eternizado, que el acceso a vivienda de muchos colectivos es imposible, etc.

¿todo sube eternamente? no, ningún mercado tiene esa capacidad, otra cuestión es lo que caiga luego o a quien arrastre en su caída.

bueno a quien arrastre sí está claro, a los últimos llegados, a quien beneficie también, al que disponga de cash para comprar a los *pringaos* que no puedan con sus deudas. pero eso ocurre siempre.

miércoles 28 enero 2004, mi opinión dijo

no puede haber un crash.

en cuanto un piso baje un poco (10%-20%), habrá cientos de compradores pegándose por él.

¿por qué tendrían que bajar más, si hay una demanda tremenda que ahora no puede comprar pero en cuanto mejore su situación personal o bajen un poco, se lanzará a comprar?

miércoles 28 enero 2004, a «mi opinión», de robin hood dijo

cuando la acción de terra empezó a bajar, ¿hubo cientos de compradores pegándose por ellas? ¿o dejaron que siguiera su caída en picado?

tu planteamiento de partida es erróneo. cuando un bien, producto o servicio baja, los posibles compradores interesados no se lanzan de primeras a por él sino que esperan a ver hasta dónde puede bajar para comprarlo. al igual que hemos vivido una fiebre compradora en la que nadie esperaba para comprar un piso por si subía y lo compraba más caro (hace dos años), estoy convencido que los compradores, a medio plazo y cuando empiecen a bajar los pisos, esperarán por si bajan más y pueden comprar incluso más barato.

y ahí está lo hermoso de la caída: cuánto más cae un bien, menos interés hay por él porque se espera que caiga más y, ciertamente, esto acentúa su caída. así que no esperes que con caídas de un 10%-20% haya una horda de compradores.

¿mi escenario? que nos encontremos a partir de este año con un desierto donde ya no haya compradores sino muchos vendedores mirándose a la cara sorprendidos porque no hay quien quiera comprarles sus «tesoros».

vendedores: no olvidéis que ya quedan menos compradores, que en realidad somos pocos los que no hemos picado y cada vez seremos menos. cuando se sienta el cambio de ciclo habrá mucha oferta y poca demanda.

por mí, encantado de que todo el mundo siga comprando como loco, así quedaremos menos el día de la caída y tendremos donde elegir

jueves 29 enero 2004, el banquero dijo

aviso a navegantes

¿queréis saber cuándo terminará sucediendo la tan traída caída de precios de los pisos?

simplemente cuando a los bancos les entre el tembleque y empiecen a tener impagados y corten el grifo de las hipotecas.

aquí, como en todo el mundo, el que puede o mejor dicho al que se lo permiten se compra una casa (vía hipoteca descabellada). aunque algunos, que ya comienzan a ser más, pudiendo hacerlo no lo hacen.

seamos francos. ahora no hay ningún inversor comprando casas. sólo las compran los que están asustados de que esto siga subiendo y el banco les da la hipoteca imposible. Pero, cuando corten el grifo, como pasó a finales de los 80 en reino unido, esto se vendrá abajo porque, seamos todos sinceros, esto se ha salido de madre.

y os lo aseguro, en algún momento tendrán que hacerlo porque si no, corren el riesgo de que pase de nuevo un banesto o el banco de españa les diga que ya está bien, como ya ha empezado a pasar.

esto lo digo porque trabajo en un banco y sé lo que pasa.

viernes 30 enero 2004, jpg (unas consideraciones) dijo

el precio medio por metro cuadrado es un valor «relativo». más bien habría que considerar la capacidad de compra. ¿qué más me da que el precio medio sea de 3.000 o 20.000 euros? lo que cuenta es mi capacidad para generar los suficientes ingresos que me permitan pagar ese precio medio. y si en los últimos 7 años los precios medios han subido un 90% mientras la renta sólo lo ha hecho en 10%, algo se descuadra.

las estadísticas son como los bikinis: al final ocultan lo más interesante.

lunes 11 febrero 2004, burbujator dijo

hemos oído en repetidas ocasiones que aquel que ha comprado a un determinado precio nunca venderá por un precio más bajo. bueno, aunque podría explicarse por medio de teorías económicas de diferentes modelos oferta-demanda-precio según el tipo de bien o mercado, preferimos apoyarnos en algunos casos ilustrativos para compartirlos con los demás:

ejemplo 1: tengo un pisito de 2 habitaciones que compré hace unos años por 20 millones, hace unos meses un vecino pedía por uno igual al mío casi 50 millones. como ahora tenemos un bebé me voy a comprar un piso mayor. firmo con la promotora x por un piso de 3 habitaciones que me entregan en enero-2005 por 80 millones. bien, no hay problema, cuando se acerque la fecha lo vendo por 55 (algo habrá subido) y me hipoteco por 25 (no ha contado que en realidad el precio del nuevo son 89 con impuestos) . bien. según se acerque la fecha de escritura del nuevo, ¿a qué precio venderá su piso?

ejemplo 2: un promotor ha vendido 8 de los 16 pisos de su promoción con un margen comercial del 40% (o superior en la actualidad) . tiene nuevos solares y necesita la financiación de un banco para comenzar la nueva promoción. ¿estará dispuesto a reducir su margen al 30% o seguirá aumentando la posición deudora con las entidades de crédito? ¿acaso éstas le permitirán un mayor endeudamiento?

ejemplo 3: he comprado mi flamante piso por 50 millones y no lo vendo por menos. 6 meses después hay dos carteles en el portal de mi finca ofreciendo un piso idéntico por 46 y 45 millones, esos vecinos compraron hace años sus viviendas por 15 millones y estarían muy satisfechos de obtener los referidos incrementos patrimoniales. 12 meses después todavía siguen esos dos carteles en la finca y el que pedía 45 está pensando aceptar una oferta por 40 y ganar «sólo» 25 millones. «¡pero yo no vendo por menos de 50!»

¿de verdad estas situaciones «ficticias» son tan irreales? ¿qué opinan ustedes?

los precios de la vivienda subirán entre el 10% y el 13%

la gaceta de los negocios, miércoles 21 ene 2004

el último informe de coyuntura de metrovacesa confirma que el precio de la vivienda en españa está empezando a desacelerarse. según este informe, los precios de la vivienda en españa subirán entre un 10% y un 13% en 2004. la empresa inmobiliaria atribuye la desaceleración a que habrá una mayor presencia de viviendas protegidas, una mayor oferta de pisos en alquiler y una equiparación fiscal del alquiler con el acceso a la propiedad

viernes 23 enero 2004, luis dijo

¿compro piso o espero? no sé qué hacer.

viernes 23 enero 2004, yo opino dijo

aunque la mayoría de la gente opine que esto va a bajar, mi consejo es que si buscas y encuentras algo que realmente te merezca la pena, compra porque el tocho no baja. lo único que va a pasar es que no se revalorizará tanto (que es lo normal), pero ya te digo, si ves algo con las características que buscas, métete. te lo digo por experiencia porque he buscado durante 4 años y creo que me he metido muy tarde, he visto subir los precios como jamás me hubiera esperado.

viernes 23 enero 2004, pop dijo

mira, luis, pon que se equivoquen y no suban un 10%, que sólo suban un 5%. si tienes menos de 32 años, eso es lo que te cuesta el impuesto de transmisiones patrimoniales (al menos en cataluña) y todos, la mayoría, dirán que no compres y seguro que más de la mitad tienen piso de propiedad, o sea que tú mismo.

viernes 23 enero 2004, octavio dijo

decir que bajarán los pisos sobrevalorados (prácticamente todos ahora en madrid y barcelona) equivale a decir que los pisos sí bajan, es decir, es reconocer lo mismo de otra forma.

viernes 23 enero 2004, raloga dijo

luis, ¿tú crees que la situación actual y la evolución de los precios y de los sueldos se va a mantener siempre?

la gente que ya ha comprado puede que no se haya equivocado mucho, si compraron hace unos años quizás no salgan muy mal parados.

pero tú, si compras, vas a hacerlo al precio más caro posible y sin expectativas de que el bien que compras aumente su valor y lo puedas vender en unos años. por otro lado, y aunque es repetir lo que ya se ha dicho en este foro, fíjate en quién hace la previsión, en este caso es una constructora de las grandes, o sea que su interés porque esto siga es grande.

el banco de españa, *the economist*... no tienen en cambio intereses aquí.

viernes 23 enero 2004, javier dijo

si necesitas una vivienda cómpratela cuanto antes, dentro de tus posibilidades económicas puesto que el verdadero error está en acceder a una vivienda que está fuera de tu alcance. tema, por desgracia, muy habitual en este país.

viernes 23 enero 2004, beni dijo

un 10% sobre algo que el año anterior ha subido un 17% es la leche. con esto quiero decir que la subida del 10% puede ser mayor subida real que la de este año.

yo, mira, que sigan subiendo porque como ocurre con los globos de tanto inflar explota, cuando lo fácil es deshinchar el globo.

société générale dice que españa sí sufre una burbuja inmobiliaria

abc, viernes 13 feb 2004

la economista jefe del área de banca de inversión de société générale, véronique riches-flores, afirmó esta semana que en españa «hay una burbuja inmobiliaria», que probablemente seguirá inflándose a corto plazo y que a medio plazo puede ser muy desfavorable para la economía española. riches-flores explicó que los poseedores de un crédito hipotecario se verán afectados a medio plazo, y añadió que cuando suban los tipos de interés la carga económica aumentará y ello afectará negativamente al poder adquisitivo de los consumidores.

además, para riches-flores los bancos españoles trabajan con límites de evaluación de riesgos más altos que el resto de europa a la hora de conceder créditos, por lo que, en caso de un incremento de los tipos, el número de clientes que se verían incapacitados para mantener los pagos de la hipoteca sería mayor.

viernes 13 febrero 2004, la burbuja inmobiliaria dijo

ésta todavía no se ha enterado del milagro español. chaval, que «españa va bien».

viernes 13 febrero 2004, mariano dijo

de todos es sabido que los gabachos nos odian y harán lo que sea para que el milagro económico español no salga a flote. he dicho.

viernes 13 febrero 2004, observator dijo

no hay burbuja inmobiliaria pues este termino se lo han inventado los agentes financieros prueba de ello es que es un término de volatilidad propio de los financieros.

un mercado ilíquido como el inmobiliario no puede ser burbuja nunca. lo que es más probable es que estemos ante un ejemplo de cómo un sector en crecimiento, quizás sorprendentemente elevado para algunos, ha provocado las envidias (reduciendo el interés de otros) y trasladando el capital inversor consiguiendo con esto que se esté perjudicando a otros.

si en vez de pagar una hipoteca, te haces un flamante seguro de vida, un espectacular seguro médico, te compras un coche impresionante, das dos cruceros por el pacífico, copeteas y sales a comer fuera todos los días, inviertes en bolsa en «.com», te apuntas a todas las digitales de tv, compras renta fija, entonces nunca podrías tener tu casa propia y seguramente no existirían burbujas inmobiliarias. ¿no?

viernes 13 febrero 2004, robin hood a observator

una burbuja financiera es, básicamente, una disociación entre el precio de un activo y su valor. en una situación de economía de libre mercado, el precio es determinado por la interacción de la oferta y la demanda, es decir, los dos actores principales –comprador y vendedor– fijan el precio de la transacción.

por otra parte, el valor es algo intrínseco al activo, menos cambiante y más difícil de determinar. el concepto de valor tiene que ver con lo que el activo será capaz de devolvernos: según la teoría financiera, la suma de los futuros flujos de caja que genere el activo descontados al momento presente, utilizando la adecuada tasa de descuento. en el mercado inmobiliario la determinación de este valor no es tan cartesiana. ¿qué flujos de caja obtengo de la compra de la casa en la que voy a vivir? ¿cómo determinar el valor de un activo de primera necesidad como es la vivienda?

a mi juicio, el comprador de un inmueble utiliza como variable fundamental de decisión no tanto el precio total del inmueble, sino la cuota de la hipoteca que deberá pagar. por lo tanto, el valor de una vivienda está fundamentalmente determinado por cuánto se pueden permitir las familias españolas con su nivel de ingresos y su capacidad de endeudamiento. y teniendo en cuenta el alto nivel de deuda que se está adquiriendo y el futuro de los tipos (que ya más no bajarán y el único recorrido que tienen es al alza), todo apunta a que el valor de las viviendas no podrá seguir subiendo y hay serios riesgos de que no se pueda mantener

por cierto, tu planteamiento no es ni siquiera original: es la defensa a ultranza de gente del sector inmobiliario porque ven que la bolsa está cada vez mejor y sienten manía persecutoria defendiendo un producto, el ladrillo, que ha dejado de ser rentable.

¿has visto cómo va la bolsa en lo que vamos de año (2004)? ¿has visto cómo va el ladrillo?

martes 17 febrero 2004, no hay burbuja dijo

mucho hablar de la burbuja y yo, sinceramente, no la veo en nuestro país. hay tanta demanda insatisfecha, tanta tercera edad europea que compra aquí. sinceramente lo que veo es un cambio de modelo.

el modelo actual se basa en entrar en el ciclo de la compra-venta. primero compras un piso más pequeño de lo que pensabas, o más alejado de la zona que te gusta, al cabo de un par de años se ha revalorizado lo suficiente para venderlo, cancelar la hipoteca y sacarte una entrada para otro piso mejor, y así sucesivamente. siempre habrá puntos de entrada en el ciclo, por ejemplo comprando un estudio o un piso en zona turística, como hice yo y ahora lo he vendido. la plusvalía me permite pagar la entrada para un piso en barcelona. cierto que me hipoteco intensamente de nuevo, pero al menos tengo un techo y una vez que lo tienes ya ganas mucha seguridad. ¿quién sabe cuándo bajarán los

pisos? quizá lo veamos dentro de 20 años, y sinceramente, hay que vivir hasta ese momento.

desde aquí animo a todos los burbujistas a dejar de lamentarse y buscar oportunidades, que las hay.

miércoles 18 febrero 2004, realista dijo

tenemos poca memoria histórica. el euribor estaba en enero y febrero de 2001 en 4,57 y 4,59, respectivamente y de ahí hacia atrás no me negareis que la gente pagaba tipos más altos en sus hipotecas. ¿cómo puede afectar esa supersubida de tipos al 5% que decís que viene? como mucho quedaría atrapada la gente que ha comprado en 2002 y 2003 y esos son minoría sobre el total. pero de verdad, ¿alguien cree que se va a inundar madrid de pisos en venta regalados por una hipotética subida de 2 puntos? ¿de verdad creéis que la subida de tipos al 5% se va a producir antes de 2006? como poco quedaría esperar hasta 2006. pues por lo menos digámoslo clarito a la gente: como pronto, "vuestra " burbuja no estalla hasta el 2006 podéis esperar para comprar? si es así esperar (asumiendo el riesgo de que no suban los tipos y de que no estalle nada) sino buscar una oportunidad y si no os lo podéis permitir pues alquilar, pero poner los pies en el suelo.

a mí me engañaron en 2001 diciéndome que esto era insostenible y que se hundía, yo les creí, esperé y compré harto de esperar a comienzos de 2002 un 15% más caro. no sabéis la de veces que le he dado las gracias al simpático que me convenció.

miércoles 18 febrero 2004, dato dijo

pensemos que hay sobrevaloración o burbuja y que estalle o se desinfle, en las circunstancias actuales no es algo que dependa de nosotros.

en la anterior bajada o estabilización de principios de los 90 el escenario era distinto. no había tanta carga financiera. por un lado las hipotecas eran bastante menores con respecto a la tasación, por otro los tipos eran mayoritariamente fijos y altos y además el estado podía controlar el sistema bancario y crediticio, bien mediante la moneda o por manejo de tipos de interés.

actualmente, el peso financiero es bastante más alto, mayor nivel de hipoteca y con tipos variables mayoritariamente.

por otra parte, la política monetaria depende del banco central europeo en teoría. en la práctica ya vemos que europa está a remolque de ee uu y china-japón: se depende de las decisiones del sr. grespan, si sube o no los tipos de ee uu.

de tal forma que finalmente si se desinfla o revienta el burbujón, no será algo que dependa de españa, será algo que venga del exterior y no lo podremos controlar.

viernes 20 febrero 2004, octavio dijo

en mi opinión la situación actual a nivel psicológico/opinión general falla en un punto esencial: con la errónea premisa de que los pisos nunca bajan acompañada de la creencia (muy efectiva por desgracia últimamente) de que siempre suben no se tiene en cuenta el pequeño detalle de que no es que suban, es que se han duplicado en muy poco tiempo.

ese pequeño detalle cambia por completo la situación. los pisos subían a empujones tradicionalmente, después dichas embestidas se compensaban vía inflación/parón durante un determinado tiempo. el problema ahora es que ni hay inflación relevante (que limpie, por decirlo gráficamente) las embestidas excesivas, ni las subidas han sido mínimamente racionales o compensadas en parte vía incremento del salario, poder adquisitivo. eso unido a la huída de la bolsa, al dinero negro, a la manga ancha de los bancos y a la creencia absoluta de cualquier medida correctora por parte de los poderes públicos (neoliberalismo salvaje como paradigma económico unido al más férreo control de la opinión pública con mensajes) ha provocado una realidad totalmente nueva que ha dejado fuera del mercado a una ingente cantidad de personas.

dicha situación es tan inaudita como inadmisible y no valen pretextos como el de que determinadas ciudades quedan tan sólo para los ricos o que en londres o no sé dónde pasa lo mismo. primero porque mal de muchos consuelo de tontos, y segundo, los sueldos en dichas ciudades son incomparables con españa. conozco a muchas personas que en los últimos dos años han regresado a sus países, no porque les haya dejado de gustar españa sino porque sencillamente ya no vale la pena vivir aquí, donde tenemos precios del norte y salarios y nivel de vida muy del sur. en definitiva que la cosa se ha ido de madre y por algún sitio petará. sólo hace falta la chispa que prenda la mega bomba burbuja para que se vaya al carajo.

viernes 20 febrero 2004, realista a octavio

tu análisis está muy bien pero se te olvidan aspectos importantísimos que han provocado que estemos donde estamos. primero, es totalmente cierto que la inflación no va a venir en nuestra ayuda, pero, y aquí esta el quid de la cuestión, ¿qué me dices de la bajada de tipos desde un 16 % en el 85 al 3% tae aplicado en la mayoría de las hipotecas actualmente? segundo, los bancos prestan dinero a 30 o incluso 40 años, cuando antes no lo hacían a más de 15 años. mi conclusión es que esa corrección vía inflación no es necesaria porque estos 2 factores ya han corregido la subida o empujón como dices tú que se viene produciendo desde 1998. la mayoría de la gente puede acceder a una vivienda, lo que pasa es que la mayoría de los que se quejan no quieren a la que pueden acceder y su salida es hacer mucho ruido y hablar de burbuja. déjame que te haga una pregunta. ¿por qué la gente en los 70 u 80 compraba pisos de 70 metros en ciudades dormitorio como alcobendas, fuenlabrada, móstoles, san sebastián de los reyes o barrios modestos como usera, carabanchel, vallecas?. si no había burbuja ¿por qué compraban ahí?

la realidad es que era tan difícil o más que ahora comprar una vivienda en moncloa, goya, cuzco. ¿qué ha pasado entonces? pues que la ciudad ha crecido y que las antiguas ciudades dormitorio ya no lo son tanto y ahora tenemos que hablar de nuevas localidades tipo alcalá de henares, arganda, algete donde los jóvenes podrían acceder a su primera vivienda, pero, claro, ahí no quieren. nuestros padres compraban como primera vivienda chuchitriles de 40 metros y tenían que renunciar a cine, vacaciones, lujos. no lo digo yo solo, tenéis que preguntárselo a ellos

domingo 22 febrero 2004, bricky dijo

quien dice que la subida de los pisos es consecuencia de la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, y consecuentemente a la posibilidad de poder pagar la hipoteca entre 2, no explica por qué esta subida se ha producido bruscamente

hace 4 años. ¿qué pasó? ¿que de golpe se metieron todas las mujeres a currar en 2000? lo mismo digo a quien dice que madrid ahora es una ciudad exclusiva como londres o parís. aparte de que nos queda mucho para llegar a semejante nivel ¿qué me perdí en 2000? ¿madrid se convirtió en una megalópolis? la auténtica razón de la subida de la vivienda es la bajada de tipos y el sentimiento de «euforia» propagado en medios oficiales. cuando los tipos suban, los precios se darán la vuelta. incluso ahora que los tipos están «insosteniblemente bajos», se aprecian síntomas de agotamiento del mercado de la vivienda. el resto de motivos son secundarios.

martes 24 febrero 2004, huaho dijo

me cambio de bando, ¿por qué no bajarán los pisos?

- 1) porque somos ricos
- 2) porque la gente prefiere morir de hambre antes que vender su piso
- 3) porque siempre sube
- 4) porque se crea empleo
- 5) porque hay inmigración
- 6) porque los tipos no suben
- 7) porque el gobierno intervendrá pues tiene intereses inmobiliarios
- 8) porque la economía va bien
- 9) porque la gente va al cine, cena fuera de casa y compra en zara
- 10) porque la gente cada vez viaja más lejos de vacaciones
- 11) porque siempre tendremos amigos con quienes comprar el piso
- 12) porque nuestros hijos podrán heredar el piso con hipoteca y todo
- 13) porque las constructoras van a cerrar el grifo y conseguirán mantener el precio
- 14) porque los que trabajen en constructoras y se queden sin trabajo, alquilarán las habitaciones que les sobran para pagar gastos.

miércoles 25 febrero 2004, bancario dijo

el precio de la vivienda en españa no solamente no va a caer sino que seguirá incrementándose en los próximos años. en 2004 y 2005 el ritmo de crecimiento de los precios será de «dos dígitos». en 2006 alcanzaremos precios de equilibrio y desde entonces volveremos a las tasas de variación «normales de periodos no expansivos» (siempre por encima de la inflación con variaciones entre el 5-8%). las razones son las que están indicando la mayor parte de los analistas:

1. solidez histórica del mercado inmobiliario en españa: nunca han caído los precios en nuestro país en los últimos 25 años, salvo un 0,5% en 1992
2. bajo coste de la financiación: caída de tipos en 2004 y repunte desde 2005, pero siempre manteniéndose en «niveles baratos» (nunca superiores al 3,75% en horizonte 5 años)
3. incremento paulatino de la renta disponible por las familias, por la caída generalizada de impuestos: nuevas reducciones en los tipos de retención (subidas reales del «líquido a percibir» por nómina)
4. crecimiento sólido de la economía española que permitirá crear 2.000.000 de puestos de trabajo en los próximos 3-4 años (fmi, ocde, banco de españa, banco central europeo, bbva y bsch coinciden en sus predicciones que españa crecerá por encima del 3% los próximos 3-4 años)
- 5.- previsión de entrada en nuestro país de 4.000.000 de inmigrantes hasta 2010, de los cuales posiblemente alrededor del millón residan en la comunidad de madrid
- 6.- demasiados intereses creados como para que esto se hunda (banca, políticos, constructoras, etc.).

jueves 26 febrero 2004, jmtopu dijo

os dibujaré el panorama hasta 2010.

1. siempre saldrá «rentable» ir de alquiler. las rentas irán más o menos parejas con él.
2. cualquier endeudamiento superior al 50% a día de hoy es muy peligroso a medio plazo
3. 2007-2008-2009-2010 serán años de crecimiento real incluso negativo (pero tranquilos, del orden del 1-2%). nada de explosión
4. 2004: 11-12% de incremento
2005: 8-9% de incremento
2006: 5-6% de incremento
2007: aprox. 3% incremento nominal (¡0 real!). fin ciclo económico alcista
5. para que esto realmente explotase, nos tendríamos que situar en niveles de tipos alrededor del 10% (plazo fijo). quien esté en condiciones de rebatirlo, le invito
6. así que, ya sabéis, a los que tengáis menos de 27-28 años, igual os sale a cuenta esperar cinco años más, ya que para entonces podréis comprar al mismo nivel de precios que hoy en día, pero con 32 añitos de nada. a los que tengáis los 30 cumplidos. no sé. es una decisión difícil.

jueves 26 febrero 2004, bancario dijo

diversos informes señalaban que este año (2004) los precios subirán en españa alrededor del 10%. como os habréis dado cuenta digo «señalaban» porque eran informes hechos en el cuarto trimestre de 2003, cuando se hablaba de un repunte de tipos. pues bien, los últimos estudios publicados, ante la certeza de que este año los tipos continuarán la senda bajista (no olviden que en usa están al 1,25%) han corregido las previsiones iniciales y hablan abiertamente de subidas de dos dígitos para 2004 y muchos aseguran que para 2005 también. los primeros datos disponibles en 2004 sobre españa así lo corroboran (subida histórica en el cuarto trimestre de 2003). los primeros datos sobre reino unido también apuntan a una nueva subida récord para este año. en febrero de 2004 los precios han subido más que nunca en los últimos dos años, 3,1%. las previsiones para 2004 en reino unido eran de un 8%. pues bien, en lo que va de año (¡sólo dos meses!) llevan ya una revalorización frente al 31-12-2003 de más del 4%. de mantenerse este ritmo los precios podrían subir este año entorno al 20%.

jueves 26 febrero 2004, bricky dijo

hoy he sido incapaz de convencer a un amigo de que se espere para comprar su piso; mis mejores argumentos no han podido contra los suyos: los pisos suben a una velocidad constante, si no compra ahora se quedará fuera de mercado, y a finales de año le vence la cuenta ahorro-vivienda. o sea «siempre sube»+«efecto frenesí»+«cuenta ahorro-vivienda» ah! y + «alquilar es tirar el dinero». con mucha gente el argumento de la existencia de burbuja provoca cachondeo... suena tan irreal! y eso que todo el mundo reconoce que la vivienda está carísima, pero lo tienen asumido, y he llegado a una triste conclusión: «no tienen opinión propia, les han lavado el cerebro!»
tantos años de propaganda oficial, televisión, españa va bien, la economía es la envidia de europa, época de bonanza, futuro súper optimista, etc... ¡que todo el mundo se lo cree! ;-(

y también he oído el argumento «el gobierno no va a permitir que explote la burbuja».

al final estaba en minoría y me tuve que callar para no dar la impresión de radical.

conclusión: si explota la burbuja, iva a pillar a mucha gente de improviso! si se hablase un par de veces en la tele de la burbuja, la gente no iba a tragar con tantos pisos estafa que se venden.

miércoles 24 marzo 2004, noelia dijo

va siendo hora de que tomemos posiciones, la bajada de los precios de la vivienda depende de nosotros (compradores). no esperemos a gobiernos, banca, promotores, inmobiliarias, etc. a ellos esto no les conviene. responded a la oferta ofreciendo un 40% menos, aguantemos un poco más, o un mucho más, echemos un pulso a ver quién aguanta más. esto es una vergüenza, yo necesito comprar, pero iviva dios! que no lo haré hasta que los precios sean razonables, así me muera en el intento.

jueves 25 marzo 2004, aida dijo

o no bajará, y nunca comprarás.

el gobierno estima que los tipos de interés se mantendrán en el 2% y no subirán hasta 2005

invertia.com, jueves 19 feb 2004

el secretario de estado de economía, luis de guindos, considera que la previsible subida de los tipos de interés en la unión europea, situados actualmente en el 2%, no se producirá hasta 2005, debido a la apreciación del euro respecto al dólar y su elevada volatilidad. de guindos señaló que las expectativas sobre una subida de tipos de interés de medio punto a mediados de 2004 se han ido diluyendo y los mercados no anticipan que vaya a ocurrir. de guindos apuntó que los tipos a largo plazo registrarán una evolución al alza ya que «ni estados unidos ni europa puede tener unos tipos tan reducidos como los actuales». sin embargo ese momento «no va a pasar en 2004, sino más bien en 2005», añadió.

viernes 20 febrero 2004, realista dijo

subirán, pero va para largo y además para cuando se produzca no será muy fuerte (un punto o punto y medio) y sus efectos ya habrán sido contrarrestados por la inflación acumulada hasta ese momento. a algunos les pica oír esto, porque están esperando como buitres a que suban los tipos para que la gente no pueda pagar sus pisos para comprarlos más baratos, pero esto es lo que hay a día de hoy. va para largo.

viernes 20 febrero 2004, abedul dijo

iesto va a prolongar aún más el larguísimo ciclo inmobiliario! señores, quizás las leyes racionales ya no operan! estamos demasiado acostumbrados a las conclusiones apoyadas en el *ceteris paribus*, ipero ahora los factores varían muy rápido y cada vez es más difícil acertar el futuro! los ladrillos seguirán fuertes un par de años.

idealista

viernes 20 febrero 2004, alquilator quieto en la mata. dijo

no sé por qué esperáis a que suban los tipos de interés para que se deshinche la burbuja.

ya estamos viendo síntomas relativos al enfriamiento en el sector construcción (sube el paro y surgen anuncios de reformas por las esquinas), el altísimo endeudamiento está frenando el consumo por lo que seguirá subiendo el paro. los índices de morosidad tendrán que subir por narices (60% de los ingresos para pago de hipoteca) y, a los precios actuales, los bancos ya no conceden hipotecas a cualquiera (se elimina el primer paso a la especulación piramidal). el desenlace está cantado: no se puede discutir que los tipos de interés tendrán que subir, por lo que cuando suban dentro de un año, junto con la finalización de los 700.000 pisos nuevos, siendo que los pisos ya no se venden bien. ¿qué pasará?

miércoles 25 febrero 2004, beni dijo

en el mercado de la vivienda lo que hay es:

1. falta de sensatez.
2. falta de prudencia.
3. exceso de avaricia.
4. mucha manipulación

y sobre todo falta de saber disfrutar del dinero y del tiempo libre.

miércoles 25 febrero 2004, abedul dijo

el lobo nunca llega de repente. el lobo se va metiendo en la casa muy poco a poco, año tras año y llega un día que está dentro. lo mismo pasa con la burbuja inmobiliaria. quien tome decisiones cuando ve las orejas estará más acertado que cuando ya se vea el rabo, una pata y media tripa.

domingo 29 febrero 2004, jmtopu dijo

yo opino que a esto aún le quedan dos añitos de subida (de vida). otra cosa es la sensatez. nadie debería meterse en hipotecas que le comieran más del 35-40% del sueldo neto mensual (claro que en pareja se compra mejor). pensad que ganando 2.000 euros al mes (y si sois dos, 4.000), se puede pagar una hipoteca de 1.400 euros, pero eso no significa comprar algo con los tipos de ahora. se debe prever que dentro de cuatro o cinco años estarán aproximadamente al 4,6%. ahí es donde deberéis prever esos 1.400 €. echad cuentas hacia atrás y veréis que la cuota ahora no debería ser superior a 1.200 €. el problema es la inconsciencia de algunos que lo hacen al revés.

españa registra el mayor aumento del precio de la vivienda en la ue
el país, viernes 27 feb 2004

españa está a la cabeza de europa en lo que se refiere a incremento de precios de la vivienda, seguida por el reino unido y francia, según el informe sobre el mercado de vivienda residencial en europa elaborado por *royal institution of chartered surveyors* (rics), una asociación que agrupa a más de cien mil agentes, consultores y profesionales del sector. en españa el aumento de precios fue un 18% en el segundo trimestre de 2003, similar al del ejercicio anterior, mientras el reino unido pasó de una subida de un 26% en 2002 a un 13% un año después.

[...] de todas formas, el estudio constata una europa a dos velocidades. por un

lado figuran los países con fuerte crecimiento de los precios en el sector inmobiliario en los últimos años, como son españa, reino unido, francia e irlanda, y por otro los países con mercados inmobiliarios estancados como alemania, austria y, desde el año pasado, holanda y dinamarca.

viernes 27 febrero 2004, nadie dijo

¡pero si somos ricos! ¡cómo no va a subir la vivienda!

viernes 27 febrero 2004, burbujista dijo

la burbuja ya ha estallado. su efecto expansivo llegará pronto a madrid. los datos no pueden ser más clarificadores: la vivienda en león ha caído en el último trimestre un 5%!

viernes 27 febrero 2004, ingeniero para burbujista dijo

confirmando datos de león. llevo tiempo buscando catedral gótica. cuando pregunté por la de león me pidieron una cifra astronómica, vidrieras no incluidas. acabo de llamar y me rebajan un 62%, vidrieras incluidas, y con regalo del palacio episcopal, claustro benedictino y participación importante en cadena cope. he contestado afirmativamente, pero condicionando la operación a la descomunión de los edificios principales y colindantes *for free*. que dios nos pide confesados.

viernes 27 febrero 2004, beni dijo

españa, como dice el artículo, presenta la mayor subida de precio de la ue. me pregunto si también ha experimentado la mayor subida en los sueldos. también me pregunto cuál es la diferencia entre los sueldos aquí y en el resto de europa. ya puestos a preguntarse, me pregunto por qué es el país de la ue que firma un mayor número de hipotecas a tipo variable. y sobre todo también me pregunto cómo se pueden construir más viviendas que en alemania y francia (700.000) y decir que el problema es que no hay suelo.

lunes 01 marzo 2004, profesioná dijo

queriendo profundizar un poco en la situación, estos días he buscado precios de pisos en diversas capitales del mundo. he encontrado apartamentos en el centro de roma, 60 metros y reformados por 120.000 euros. he encontrado adosados de 200 metros en buenas zonas de toronto por unos 220.000 dólares canadienses (que deben de rondar los 140-150 mil euros). he encontrado auténticos palacios en praga por 170.000 euros. es cierto que 170.000 euros para un checo es mucha pasta, pero para un canadiense o un italiano las cifras expuestas son menores que para nosotros. ¿quiere esto decir que los precios en españa están sobrevalorados? por supuesto. ¿quiere esto decir que explotará la burbuja? no lo creo.

lunes 01 marzo 2004 euribor, euribor, euribor dijo

pero nada, la gente quiere que suba, ¿pero no veis que no lo voy a hacer? seguiré bajando y bajando y así la gente seguirá comprando y comprando y todos los que esperan la gran bajada de pisos quedarán más fuera, y más fuera y más fuera.

lunes 01 marzo 2004, euribor a kateto dijo

no se trata de lo que a uno le gustaría que pasase sino de lo que parece que va a ocurrir. y es mejor tener una visión aproximada de la realidad, que no vivir de fantasías generadas por nuestros deseos. lo de las orejas al lobo y demás: ya hace meses que iban a bajar los pisos un montón y los tipos ponerse por las nubes. y quien hizo caso a estos iluminados ve que cada vez la realidad se aleja más de sus predicciones.

lunes 01 marzo 2004, lonely_ a profesioná dijo

muchas gracias por tus datos internacionales, los he encontrado interesantísimos. además, estoy 100% de acuerdo contigo: en españa los precios están sobrevalorados, pero eso no significa necesariamente que vayan a bajar. creo que venderé el estudio de 40 metros que tengo en madrid y me compraré el piso de 60 metros en roma, y con lo que sobre (porque me sobraría) me tiraré un año estudiando italiano. emigrar es la salida :)

martes 02 marzo 2004, lucas dijo

¿alguien cree que la vivienda puede subir más?

según los datos que se hacen públicos, la vivienda sigue aumentando su precio de venta. no hay que «creer» o «tener fe». basta con leer los datos estadísticos que se publican.

sin embargo también es cierto que:

a) el tiempo de comercialización ha aumentado considerablemente y por tanto ha aumentado la oferta.

b) el aumento de precio puede disminuir la demanda.

c) existe mucha demanda a precios más bajos.

algunos creemos que estos datos, que implican un aumento de la oferta y una disminución de la demanda al precio actual y futuro, quizá tengan como consecuencia un cambio en la tendencia de los precios. pero en fin, esto sólo lo creemos, pero no lo sabemos.

martes 02 marzo 2004, pos si dijo

sí, que bajen los tipos, a ver si se ponen al -3%.

las cajas de ahorros advierten que el precio de la vivienda puede bajar
la voz de galicia, domingo 7 mar 2004

el precio de la vivienda en españa puede caer durante los próximos años como ya cayó en otros países de nuestro entorno, según afirma el profesor de la universidad pompeu fabra, josé garcía montalvo, en un artículo publicado en el último número de la revista *cuadernos de economía*, de la fundación de cajas de ahorros (funcas).

[...] para defender su teoría, el profesor se apoya en la caída del precio de la vivienda en hong kong, un 66% desde 1997, o en países más cercanos a nosotros donde los precios de la vivienda entre 1999 y 2002 han bajado, como por ejemplo austria, que tuvo bajadas anuales de un 8% o alemania, donde bajaron de media un 5%. igualmente, sólo durante 2002 la caída en portugal fue

del 6% y en holanda del 1%. según garcía montalvo, argumentar que en españa no bajarán los precios «porque éste es un país diferente» es una «falacia», puesto que a mediados de los setenta y primeros de los ochenta hubo descenso, aunque la escasez de datos impide comprobar este fenómeno.

viernes 12 marzo 2004, atticus dijo

ya, como resulta que nos creemos el «spain is different» resulta que los precios no van a bajar como en alemania, holanda, austria... ipaíses tan distintos de nosotros! ifíjate que hablan otros idiomas!

viernes 12 marzo 2004, turnip dijo

no es que creamos que españa es diferente: lo que no se puede hacer es comparar lo ocurrido en varios países sin estudiar e identificar cuáles fueron los factores que les llevaron a la disminución de precios; para poder comparar tienes que saber todos los detalles y compararlos con los factores de españa y creo (no sé) que ningún estudio ha hecho eso.

sábado 13 marzo 2004, francisco dijo

las previsiones son siempre eso, «previsiones». los últimos años los «expertos» tanto en bolsa, como en inmobiliario, se han equivocado totalmente. sería importante que los profesores de universidad concentraran sus esfuerzos en su campo, la docencia, y dejaran las previsiones inmobiliarias para los profesionales en este campo, es decir para los dirigentes de las promotoras. claro está que pueden bajar –desde los egipcios ha habido siempre ciclos económicos–, pero siempre a medio-largo plazo la inversión inmobiliaria ha sido una excelente inversión. tener un piso en propiedad, asegura un fondo de ahorro muy importante para la vejez, ante la necesidad de ingreso en algún centro o residencia, y/o simplemente como herencia.

sábado 13 marzo 2004, beni a francisco dijo

supongo que ya que hablas de los egipcios, me autorizarás a hablar de los japoneses. pues bien, diles a los japoneses que la inversión inmobiliaria a largo plazo es una excelente inversión. yo, personalmente, estoy de acuerdo con el informe económico del profesor montalvo, además es que creo que no hace falta ser ni economista ni profesor para darse cuenta de que el que los sueldos suban un 3% y la vivienda un 17,5% crea tensiones. quizá ahora no se nota pero se notará cuando cambie alguna de las variables económicas que permiten esta irregularidad en los precios. el tiempo es lo que acaba poniendo cada cosa en su sitio.

martes 16 marzo 2004, bricky dijo

el fallo está en que cuando el mercado sube, tú ganas. y cuando el mercado baja, pierdes. ¿has comprado algún piso recientemente? tal vez ahora sea más difícil rentabilizar la inversión. me ha gustado la frase: «esperar tranquilamente al pijo caprichoso, que siempre llega» y tb: «os forréis tanto como yo» a aquellos que se estén dejando llevar por la envidia, antes de arruinarse os

recuerdo el axioma:

«rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras».

lunes 22 marzo 2004, perfiles de compradores en % dijo

en una reciente encuesta de mi empresa (inmobiliaria) a 1.000 compradores los resultados fueron:

primera vivienda: 62,9%

segunda vivienda: 23,4%

vivienda para invertir: 9,8%

vivienda para alquilar: 2,9%

otros: 1,0%

zapatero creará un ministerio de la vivienda para fomentar la bajada de precios

invertia.com, miércoles 17 mar 2004

expansión, jueves 18 mar 2004

el mundo, viernes 19 mar 2004

josé luis rodríguez zapatero, secretario general del psoe y futuro presidente del gobierno, señaló durante una entrevista en onda cero que la vivienda estará en el centro de su política socioeconómica y que creará una cartera ministerial exclusivamente para este cometido. «vamos a hacer de la vivienda uno de los elementos centrales del gobierno desde el primer día, porque tenemos preparado un plan de choque».

[...] el futuro presidente añadió que habrá un gobierno que facilite la vivienda y el acceso a la misma por parte de jóvenes y familias de rentas más bajas. en relación con los precios, zapatero señaló que la especulación ha sido la principal responsable de la subida de precios y añadió «si el suelo público y todo el suelo se destina a especular, claro que al final no hay acceso posible a la vivienda. pero vamos a sufrir un cambio muy importante, destinando suelo público a vivienda social y accesible».

sábado 20 marzo 2004, cesc dijo

ningún gobierno central puede regular, a corto plazo, el acceso a los pisos. es muy fácil, la especulación proviene principalmente del suelo, y el control y regulación del mismo está en manos de los ayuntamientos.

lunes 22 marzo 2004, jaramiro dijo

cierta reserva al recibir esta noticia. ¿sabe el sr. zapatero que las competencias en vivienda, planificación del territorio y urbanismo están trasferidas a las comunidades autónomas, quedando para el estado la planificación económica y la aplicación igualitaria del derecho de propiedad? con lo que las actuaciones en materia de vivienda quedan, a mi entender bastantes acotadas ¿medida populista? no sé, doctores tiene la iglesia.

los gobiernos pueden atenuar con políticas sociales, el mercadeo del suelo y la vivienda, pero el problema está intrínsecamente relacionado con el sistema económico en el que nos desenvolvemos. son las reglas del juego, y esto hoy por hoy no lo cambia ningún gobierno

martes 23 marzo 2004, nadie dijo

según *the economist* en españa existe una burbuja de... bueno, vamos a dejarlo en un 50%. ese ajuste de pequeñas subidas nominales por debajo del ipc puede tardar en ajustar el precio del orden de 50 años a razón de un 1% al año. me parece que 50 años (o 25 años al 2%) no es un «medio plazo».

el ajuste será más violento de lo que muchos desean. tan violento como fueron las subidas. los precios han subido de 15% en 15% anual. no veo razón por la cual las bajadas no sean de la misma factura.

miércoles 24 marzo 2004, realista a bricky dijo

el entorno ha cambiado mucho y puede hacer que todo se adelante. yo siempre he defendido que estamos en una situación muy difícil, pero, al contrario que tú o burbujator yo creía que sería a largo plazo cuando se podría producir debido a la caída del efecto demográfico. no sé hasta qué punto puede afectar el cambio de gobierno, pero por ahora parece que los efectos económicos del atentado no han sido tan brutales, sólo hay que ver cómo se han comportado los mercados de valores (no se ve hundimiento, yo mismo estoy sorprendido). la verdad es que hablamos de un tema muy complejo y habrá que ver cómo evolucionan las diferentes variables. por lo menos esto servirá para que mucha gente se dé cuenta de que no era el pp el principal responsable de la subida. si tuviera que apostar a bajadas representativas (mayores del 5 o 10%, menos de esto sería volver como mucho a valores de septiembre de 2003) o estancamiento en los 2 próximos años daría:

80% al estancamiento.

20% bajada nominal fuerte.

aunque todo queda pendiente de variables como políticas del psde, tipos, que no haya atentados, etc.

resumiendo, ¿quién lo sabe con seguridad?

jueves 25 marzo 2004, no hipotecado dijo

miguel sebastián y todos los miembros del psde llevan repitiendo toda la campaña que no desean que se desplomen los precios. así que no nos vengáis ahora con que solbes no quiere pinchar la burbuja. «ningún gobierno pretendería eso». de lo que no os dais cuenta es que la diferencia es que a partir de ahora se está hablando claramente del problema y ese simple hecho ya podría ser el detonante para que todo esto haga pufff.

martes 30 marzo 2004, ana dijo

se puede rebajar el precio de la vivienda poniendo en marcha una política adecuada que controle la especulación del suelo, como la venta de viviendas de protección oficial a precios de vivienda privada. también es cierto que muchos adjudicatarios de vivienda protegida, tienen más de una residencia, y cada una puesta a nombre de un integrante familiar, posteriormente especulan con un inmueble que en principio es considerado como primera residencia, y posteriormente no deja de ser una inversión, pero en este caso fraudulenta, e irregular.

tampoco se controlan las adjudicaciones por renta, ya que en muchas ocasiones los residentes de estas viviendas tienen dos sueldos y una pensión con la que afrontar el gasto.

si en realidad se controlasen estos aspectos, también se podía controlar el precio de los inmuebles.

idealista

por otro lado, existen numerosos inmuebles cerrados, e incluso edificios enteros, que bien podrían servir como alquileres de coste razonable.

miércoles 31 marzo 2004, incrédulo dijo

sólo veo incertidumbre. y no se si seré un bicho raro pero no veo las cosas tan blancas ni tan negras. de repente han aparecido un montón de nostradamus por todas partes garantizando que el mercado inmobiliario se va para abajo. pero no constato esas bajadas espectaculares. lo curioso es que en esta tesitura si alguien hace un tipo de comentario de este tipo la jauría comienza a tacharle de alcista, usurero, destructor de riqueza y lindezas por el estilo. ¿hay más anuncios de venta de pisos? evidentemente, aquí se dedica ya a comprar y vender todo dios, ya sea por convicción de ganancia o por si acaso más tarde no puedo. también hemos visto cómo florecían agencias inmobiliarias como setas. particularmente, me alegraría que se relajaran los precios por la salud financiera de todos, aunque una cosa son los buenos deseos y otra, la dura realidad. veo más el nuevo ministerio como un generador de promociones económicas deslumbrantes en algún suplemento dominical para recolectar futuros votos que como un estabilizador de los precios. pisos de vpo entre 10.000 y 15.000 euros, ya; imposibilidad de vender la vivienda de vpo en toda su vida, ya (hay jurisprudencia del supremo al respecto muy ilustrativa. supongo que crearán también otra unidad de policía fiscal). un pacto para el suelo con todas la autonomías, ya; una agencia de alquileres sin cambiar la ley de arrendamientos, ya; un registro de morosos para garantizar el cobro a los arrendatarios, ya, (los juzgados de madrid tienen actualmente 1.000 denuncias para desahucios por impago cada semana. dato facilitado por intereconomía hace 3 semanas).

martes 06 abril 2004, yosi dijo

¿pero realmente creéis que un piso que valga 50 va a bajar la mitad? vamos hombre, por favor...

ehi, ojalá, ¿eh? ipero es que es imposible!

martes 06 abril 2004, robin hood a «interesado en foro» dijo

si el precio de las acciones de las compañías de internet siguiera bajando, y estuvieran requetebaratas, ¿volvería a ser interesante comprar acciones de terra, o de jazztel, o de cualquier otra compañía?

pues habrá acciones interesantes (ebay, amazon, google,...) y habrá pisos interesantes pero, en general, tanto las acciones como las viviendas, cuando caen, lo hacen para mucho tiempo. en el caso de los pisos, y vista la brutalidad que se ha construido en los últimos años, creo que el día que los precios empiecen a caer se van a tirar cayendo mucho tiempo.

insisto: es un tema de «click» mental. el día que se rompa el maleficio de «siempre sube» se habrá acabado esta locura

martes 22 abril 2004, banquero dijo

lo que hagan los políticos hoy en día es *pecata minuta* (sobre todo aquí). nos movemos en un entorno global donde lo mismo sucede en todo el mundo con diferentes intensidades. las bolsas suben a la par, los bonos igual, los precios de los pisos también, por lo que el estallido también, salvando las distancias en función de la medida de cada burbuja, será global. ¿dónde empezará? ee uu o china. pero lo que hagan los políticos aquí es una gota en un océano. el estallido

vendrá de los ee uu, quizá originado en china, y cada día que pasa es peor porque más y más gente entra en la burbuja.

la mayoría de los vendedores, dispuestos a rebajar el precio de sus casas
el mundo, viernes 26 mar 2004

el 86% de los propietarios de vivienda de segunda mano en venta en madrid está ya dispuesto a rebajar el precio de su casa en el primer contacto con el comprador, incluso antes de que éste vea el inmueble, según una encuesta realizada por *el mundo-su vivienda* el pasado 5 de marzo entre 100 vendedores particulares. esta primera negociación no suele superar el 5% del precio inicial, tanto en las casas más baratas como en los pisos de mayor valor, aunque curiosamente en el tramo de precios intermedios (entre 180.000 y 300.000 euros) hay un tercio de vendedores que aceptarían un regateo superior, entre el 5% y el 10%.

sábado 27 marzo 2004, incrédulo dijo

conozco a más de uno, y de dos, que han puesto el precio en venta ya de por sí 5 kilos más caro, con dos intenciones. la primera negociar esos 5 para conseguir vender al precio que saben les van a pagar y segundo hacer tiempo hasta que les entreguen su próxima vivienda el año que viene. de momento tantean el mercado, ven cuántos les llaman, las ofertas que hay, etc. no voy a entrar en si, objetivamente, venden caro o no, pero como decía algún compañero más arriba, simplemente ahora se ha pasado de no negociar en los pasados años a negociar lo que de antemano sabían que iban a rebajar en la «negociación». la vivienda de segunda mano es un vagón enganchado a la locomotora de la vivienda nueva. y hasta que ésta no rebaje la velocidad, la segunda tampoco rebajará la suya, ya que la mayoría de las veces retroalimenta a la primera. el que se ha metido en un piso de 80, quiere vender por 60 a otro que compra por 60 vendiendo el suyo a 40, etc.

martes 30 marzo 2004, teo dijo

somos pesimistas respecto de la continuidad del ladrillismo; pero, muy optimistas respecto de lo que vendrá después del crash.

desgraciadamente, cuatro quintas partes de la deuda hipotecaria está en el pasivo de las clases medias. según nuestros propios cálculos, en el *housing crash* español de 2006, los perdedores (*negative equity*) van a ser 1.000.000 de hogares. el pinchazo de la burbuja bursátil ha sido parecido (más bien, superior), pero no se ha concentrado en las familias modestas, como va a suceder ahora. de ahí la alarma sociopolítica.

teoría de las dos fases. primera: hasta 2006; segunda 2006-2010.

hasta 2006 habrá desconcierto y descomposición crecientes. en 2006 se oficializará la crisis. los precios bajarán durante 4 años hasta 2010. a partir de entonces, cuenten 15 años abajo. icuidado con la cultura de la oportunidad que ya está empezando! hasta que no se agote la tendencia bajista no hay que comprar. ¿nadie tiene nada qué decir?

jueves 01 abril 2004, game over? dijo

pues yo el *game over* no lo veo por ninguna parte. ¿un 2,2% de subida en el primer trimestre es un *game over*? será *game over* para la vivienda como inversión (cosa que ya sabemos todos), pero no para el estallido de la burbuja. ¿que en algunas zonas cae de forma importante? cuánto, ¿un 2%? ¿en 4 barrios? si eso es importante, mucho más lo es la subida, que como dice «sólo» es de 7.900 € de acuerdo con la media. no entiendo cómo interpretan las cifras algunos.

viernes 02 abril 2004, realista dijo

alegrarse de que la subida vaya a ser de un 9 % en vez de un 10 % tiene tela. ¿quién es el guapo que puede aconsejar con total seguridad el no comprar? señores, mucha gente se ha habituado a los nuevos precios y cada vez veo más claro que los que intentan argumentar caídas del 50% lo hacen por interés o porque no se subieron al carro. a mí, burbujator, me hubiera aconsejado en enero de 2002 que no comprara en las tablas a 2.400 € el metro cuadrado construido. ¿crees que alguna vez se volverá a ver ese precio en las tablas?

viernes 02 abril 2004, dudoso dijo

si la perspectiva es de un desplome de precios ¿cómo es posible que todos los bancos hagan cada vez más agresivas sus ofertas de hipotecas? ¿se han vuelto todos locos? ¿están en una dinámica marxista-revolucionaria de dinamitar el sistema financiero? ¿se quieren inmolarse como suicidas? las bajadas de precios como las que algunos iluminados predicen supondrían un descalabro económico de muchos bancos, que ni siquiera podrían recuperar lo prestado subastando los pisos impagados. algunos parecen que lo tienen más claro que todos los analistas financieros de la banca juntos.

p.d. 1: patagon y caixa galicia acaban de bajar el interés de sus hipotecas.

viernes 02 abril 2004, realista a dudoso dijo

el otro día hablé con un responsable de riesgos del bbva y me dijo que en ningún caso contemplan un desplome de la vivienda. me comentó que tienen multitud de estudios de demanda, oferta, análisis de rentas, datos de ventas de promotoras, tiempos de venta, etc. y que es materialmente imposible que se produzca una caída superior al 10% nominal en madrid. ¡imposible! también me dijo que una caída del 10% no les da miedo porque nadie deja de pagar su hipoteca por ese 10% y que es a partir de un 25 o 30% cuando alguien que pierde su trabajo y ve que su vivienda vale menos que la hipoteca decide que el banco se la quede si no tiene avalistas (hay un % elevado de hipotecas sin avalistas).

pero en esa conversación informal –es un conocido–, me dijo que nada indica que esto se produzca, así como que no ven los tipos por encima del 3% en bastantes años. evidentemente cuando hablo no lo hago desde la imaginación de mi cabecita como parece que hacen algunos. te puedes imaginar el nivel de profesionalidad que tienen los departamentos de este tipo en banca, los bancos no son tontos y lo tienen todo atado y bien atado.

lunes 05 abril 2004, lucas a realista dijo

el problema de una hipotética bajada de precios, es que no queda nada claro cuál es el «suelo». para entendernos: quien compró en determinados barrios de barcelona en el periodo 1995-1999 puede rebajar el 50% su vivienda y ganar todavía mucho en la operación (del orden del 20%). estamos hablando de decenas de miles de compradores que se mantienen todavía en una posición de beneficios.

respecto a los que se quedan sin beneficio, todavía habría que restar a todos los que aun perdiendo con la operación, todavía consiguen quedarse con algo en limpio después de liquidar la hipoteca.

en definitiva, que una corrección considerable en el precio de las viviendas no perjudica de una forma crítica a tanta gente como puede pensarse al primer vistazo, mientras que por otra parte, puede favorecer la actividad del sector inmobiliario, que ahora mismo empieza a situarse en una posición delicada, con 23 meses de tiempo medio de comercialización.

sin una bola de cristal es muy difícil averiguar cuál puede ser el suelo de una hipotética bajada del valor nominal. de lo que no nos debe quedar ninguna duda es de que no hay un límite teórico.

lunes 05 abril 2004, spunny dijo

trabajo en una inmobiliaria de getafe y los propietarios no bajan el precio, todo lo contrario, se enfadan si les dices un precio que aunque sea razonable está por debajo del desorbitado que ellos quieren y si pasa el tiempo y ven que no lo venden, la mayoría lo sube porque considera que el mercado ha subido de valor.

martes 06 abril 2004, pepnonick dijo

por esas mismas razones veo muy difícil que bajen los precios (aunque no imposible). que tiemble el país entero si con el nivel de endeudamiento actual repuntan en exceso los tipos. fíjate en las medidas del anterior gobierno para «facilitar» las subrogaciones y cambio de entidad financiera para con las hipotecas.

además, una gran parte del pastel inmobiliario es el de la primera vivienda, pero ¿qué pasa con la ingente cantidad de promociones en marcha en zonas turísticas en las que se vende todo? ahí no hay mucho «cliente» nacional. en cambio hay muchos europeos del centro y norte que compran su *senior residence* o casa donde vivir su jubilación (los precios aún son más bajos que en sus países de origen) y además tienen sol ;-). los holandeses, alemanes e ingleses, que han vivido de alquiler la mayor parte de su vida, vienen a jubilarse a españa y «compran» la vivienda. alucinante pero cierto.

la vivienda usada subió en el primer trimestre de 2004 un 4,6% en barcelona y un 2,2% en madrid

idealista.com, jueves 1 abr 04

según el estudio trimestral sobre la evolución del precio realizado por *idealista.com* sobre 14.488 anuncios de vivienda de segunda mano en venta en los mercados de barcelona y madrid, el precio en barcelona subió un 4,6% y un 2,2% en madrid en los primeros tres meses de 2004.

en barcelona, los vendedores de vivienda de segunda mano siguen confiados en la buena marcha del mercado inmobiliario y apostando por seguir subiendo el

precio que piden por sus ofertas, lo que deja el precio medio por metro cuadrado en 3.451 euros. dos distritos barceloneses registran caídas de precio: ciutat vella, que baja un 1,5% y nou barris, que baja un 0,8%. otros dos distritos, gràcia y sants-montjuïc, registran la máxima e idéntica subida, un 7,1%.

en madrid, en solo cuatro años el precio de la vivienda se ha doblado. si a 31 de diciembre de 2000 el metro cuadrado salía, como media, a 1.849 euros, actualmente el precio medio está situado en 3.603 euros. sin embargo parece que el ciclo está cambiando y 2004 empieza con la menor subida registrada en los últimos cuatro años en madrid capital, 2,2%. casi una cuarta parte de los distritos madrileños (5 sobre 21) sufren caídas de precio. la mayor subida se produce en moncloa-aravaca, que se incrementa un 8%.

viernes 02 abril 2004, jordi dijo

el estallido de la burbuja no la quiere ni el nuevo gobierno. las voces de alerta sobre la burbuja son sólo eso, voces de alerta. a todos les gustaría que las alzas estuvieran en torno al ipc o ligeramente superiores. el interés radica en que si se viniera abajo la compra-venta de inmuebles, se vendría abajo el mayor negocio del estado. sólo en impuestos, 7%, el estado ingresa cerca de un billón y cuarto de las antiguas pesetas. al margen de los tributos municipales. más que el presupuesto de varios ministerios. si a eso le añadimos los incrementos en el pago de subsidios de desempleo y la pérdida de ingresos por la facturación de las empresas, harían imposible unos presupuestos expansivos y con ligero déficit. por lo tanto estoy con realista en que no habrá caída próximamente.

viernes 02 abril 2004, no vendedor dijo

en 2006 os tendréis que esconder de los amigos a los que en 2004 convencisteis para no comprar. tiempo al tiempo.

viernes 02 abril 2004, susana dijo

la verdad es que noto un cierto nerviosismo en este foro, pero principalmente por los que opinan que esto no va a bajar. no sé por qué tanto interés en que suban los precios cuando en el plazo de 2 años se han duplicado. ¿a alguien se le ha duplicado el sueldo en 2 años?

por mi parte pienso que no es algo negativo que un bien baje su precio cuando está sobrevalorado y la mayor parte de la población no tenemos acceso a él. de hecho los precios ya están bajando y cada vez hay más pisos en el mercado. pensad que hay muchos inversores (muchos) que compraron pisos para especular pero que ya no compran porque ya no hay esa posibilidad de grandes ganancias como hasta ahora.

sábado 03 abril 2004, figaro dijo

la principal crítica que suelo encontrar entre mis conocidos cuando digo que no es buen momento para comprar y que la vivienda está sobrevalorada, es que llevo diciendo lo mismo 2 años y que la vivienda ha seguido subiendo en este tiempo. a menudo, me siento como si alguien me preguntase si sería una buena inversión jugar a la ruleta rusa por un millón de pesetas. yo diría que no. sin embargo en 5 de cada 6 ocasiones la persona ganaría dinero.

año tras año yo seguiría diciendo que no es una buena opción jugar a la ruleta rusa, sin embargo, estadísticamente, podrían pasar muchos turnos (¿5? ¿8? ¿15?

es aleatorio) con el jugador ganando dinero. con cada disparo sin bala el jugador gana confianza porque al fin y al cabo... lleva x turnos jugando y ha ganado x millones, ¿no?

martes 06 abril 2004, lucas dijo

es frecuente leer la argumentación de que los bancos siguen confiando en el precio de la vivienda como algo que en ningún caso va a devaluarse. esta argumentación no es exacta, ya que:

a) el titular de una hipoteca ofrece su nómina como garantía. para no pagarle al banco hace falta trabajar en la economía sumergida o cobrar parcialmente en negro. en este caso, la posibilidad de obtener una hipoteca se complica considerablemente.

b) si el titular no dispone de un empleo estable o la cuota supera el 35% de sus ingresos, el banco exigirá avales (con todos sus bienes).

c) si el titular solicita una hipoteca por importe superior al 80% del valor de tasación, el banco también exigirá avales.

en definitiva, el riesgo del banco parece bastante cubierto de cualquier contratiempo y por supuesto de una hipotética bajada del precio de la vivienda. esta afirmación es particularmente válida para las hipotecas de la vivienda habitual, en las que el titular hará (probablemente) cuanto esté en su mano para que no se la embarguen y encontrarse en la calle.

domingo 11 abril 2004, beni dijo

el dinero poco a poco saldrá del ladrillo e irá a la bolsa.

para meter dinero en ladrillos no hace falta ni estudios ni inteligencia, sólo hace falta saber que el ladrillo siempre sube. esto es una inversión segura según muchos foristas.

la bolsa ya es otra cosa. para meter el dinero en bolsa hace falta tener un poco de cultura, y saber jugar. parece que es arriesgado porque hay ejemplos como lo de las terras que es para echarse a temblar.

nunca ha habido una forma de ganar dinero tan fácil como ahora, no hace falta saber de economía, ni de empresa, sólo hay que saber el gran secreto, que es que el ladrillo siempre sube.

todo parece muy fácil. sin embargo, algo falla. no existe el motor perpetuo de primera especie en termodinámica, y tampoco existe la subida perpetua del ladrillo.

algo va a cambiar en este país, y se romperán muchos esquemas...

lunes 12 abril 2004, actraiser dijo

¿por qué los «nunca bajistas» consideran que una bajada de un 30 o 40% de los pisos sería una hecatombe para españa?

pero si hace tres años era lo que valían. por tanto una corrección del valor de la vivienda a lo que valían hace dos o tres años nunca puede ser considerado como un hundimiento de la economía española, digo yo. ¿o es que hace 4 años el valor de la vivienda estaba tan tirado de precio y lo único que ha hecho es ajustarse a un precio más realista?

miércoles 14 abril 2004, lama dijo

para los que hablan de economía sin saber, es cierto que la economía estadounidense está dando síntomas de mejora, pero lo siguiente también es cierto:

1. el volumen de deuda emitida por estados unidos es enorme.
 2. su déficit público ídem.
 3. estamos en una situación de guerra (mundo occidental cristiano versus islámico)
 4. la economía europea va de pena
 5. los países europeos tienen un déficit público enorme.
- la burbuja inmobiliaria no se va a pinchar ahora, pero se está creando un caldo de cultivo a corto plazo muy negativo.
mi pronóstico sobre la burbuja: la hay y va a explotar, pero más tarde de lo que muchos desean.

miércoles 14 abril 2004, beni dijo

si aumenta la inflación y aumenta el precio del dinero aumentará la carga hipotecaria para las familias. con este escenario caerán los precios de la vivienda. si entramos en un proceso deflacionario también caerán.
es decir, esto caerá por ser insostenible.

jueves 15 abril 2004, faemino dijo

yo desde luego lo único que tengo claro, siga subiendo el precio o se desplome, es que el número de transacciones va a bajar espectacularmente. si el precio sube, porque no habrá demanda solvente, y si baja porque los compradores esperarán al suelo. en cualquier caso, mal momento para trabajar en una inmobiliaria. claro que eso ya les pasó a los de los video club y a otros negocios de aluvión.

jueves 15 abril 2004, tópaná - nueva soflama dijo

¿se imaginan que suiza hubiera utilizado en algún momento de su historia económica el ladrillo y el hipotecón para crecer y solventar su diferencial de renta con los vecinos alemanes, franceses e italianos? ihong kong en los alpes! bloques y adosados por doquier. las orillas del lago leman llenas de estadios de fútbol y barrios macizados. y lo peor: bares con sus suelos llenos de cabezas de langostinos y émulos de mobby-gil acodados en la barra, con sus cadenones de oro al cuello, hablando de finanzas: «pues, ya me dan tantos *miyoneh*»; «pues, yo le he sacado tantos otros». una pesadilla. nada hay gratis en la vida. optar por el póquer por el que hemos optado, se paga. y se paga muy caro. barrios horrendos, hipotecón de la juventud y dinero en suiza y luxemburgo. todo para nada. tópaná.

jueves 15 abril 2004, josito al foro

casi todos los que escribimos aquí (sobre todo, los que escriben y escriben y vuelven a escribir) son «no propietarios» pero que se les deja entrever su intención de «comprar». ellos dicen que ahora hay que esperar, que esto se va a venir abajo, etc. pero no se dan cuenta de que tanto deseo de «comprar» cuando bajen los precios, o cuando estalle la burbuja, es lo que vulgarmente en economía se conoce como «demanda». luego, aquí mismo, en un foro de ideas «casi catastróficas» donde mucha gente opina que «bajará» y otra tanta que «nunca bajará», resulta que hay una demanda importante de vivienda, demanda, quizás insolvente, quizás no, pero demanda.
luego dudo que vaya a bajar mucho la vivienda (nueva, me refiero) en breve, y mucho menos un 35-45-45%. no quiere decir eso que cuando no haya demanda, o ésta sea insolvente se deje de construir, pero sinceramente, en madrid capital, no creo en la bajada espectacular de precios, lo siento.

idealista

jueves 15 abril 2004, banquero dijo

la cosa se está poniendo caliente. ya hasta los grandes lo dicen: goldman sachs predice una caída de precios.

sólo un comentario: si estos han sacado a la prensa esta nota os aseguro que es porque:

1. han terminado de liquidar sus posiciones en fondos inmobiliarios
2. a los clientes grandes «a los peces gordos» les han hecho esta misma recomendación por lo menos hace 3 o 4 meses y ahora lo divulgan para darle un pequeño empujoncito más al mercado y ponerlo nervioso. saludos. el reloj continua corriendo. 5.15 de la mañana.

viernes 16 abril 2004, boaz dijo

precio medio pisos segunda mano en parís (fuente: cámara de los notarios de parís)

1991: 3400 € m²

1998: 2250 € m²

2003 (septiembre): 3850 € m²

es decir que ahora teniendo en cuenta el ipc, los precios están al nivel de 1990. pero no os preocupéis, ¡la vivienda nunca baja! *spain is different!*

viernes 16 abril 2004 faemino dijo

el producto interior bruto está formado por el valor añadido de cada sector, si el sector construcción residencial «aportaba» 400.000 viviendas a un precio dado y aumentó tanto el precio como el número de viviendas, aumentó su aportación. si se mantuviera en precio y cantidad, seguiría aportando lo mismo al pib, pero no aportaría nada al crecimiento del pib. si deja de construir 700.000 y/o lo hace a menos precio, el pib baja. en cuanto al empleo, me parece evidente que no se necesitan tantos trabajadores para hacer 400.000 como para hacer 700.000. el resto van a ir directamente al paro, que para eso se inventaron los contratos de obra. y para los que confíen en la obra civil, les recuerdo que 2003 fue año de elecciones. ¿alguien ha oído hablar del «ciclo económico-político»?

lunes 19 abril 2004, yanosequepensar dijo

mi tío es tasador de tinsa. he estado comentando con él la locura de precios de la vivienda y me da la razón pero, sin embargo, también me ha comentado que en lo que va de año ha «hecho» más hipotecas y más caras que nunca. ¿alguien lo entiende?

lunes 19 abril 2004, robin hood a «yanosequepensar»

es perfectamente lógico que tu tío se haya inflado a tasar en los cuatro primeros meses del año y que el precio sea alto. pero sería interesante saber cuántas viviendas de las tasadas lo eran de segunda mano, porque en estos primeros meses se han entregado miles de viviendas de obra nueva, que a pesar de haber sido compradas en los dos últimos años se tasan ahora, cuando hay que enfrentarse a la hipoteca.

¿significa eso que el mercado inmobiliario va bien? ¿el hecho de que ahora se estén entregando las viviendas que se compraron hace 18-24 meses, significa que el sector sigue imparable?

en mi humildísima opinión, estamos viviendo una auténtica intoxicación de datos: por un lado todo suena a que esto sigue creciendo porque las tasadoras siguen agobiadas de curro y los bancos creciendo en hipotecas, pero ambos viven del negocio que se generó, en realidad, en 2002 y 2003.

miércoles 21 abril 2004, location, location, location dijo

incluso en el supuesto de que explotase la presunta burbuja dramáticamente, ¿caerían todos los precios por igual? un ático con vistas, céntrico y bien comunicado en madrid, ¿estaría a precio de saldillo tras la explosión? ¿cuántos otros vendidos o propietarios aspirarían a esto mismo? ¿es fácil que los barrios más demandados por localización, comunicaciones y servicios caigan significativamente de precio?

jueves 22 abril 2004, banquero dijo

uno de los signos que muestran más claramente si un mercado puede padecer síntomas de «burbujismo» es saber si los inversores pretenden obtener su rendimiento vía rentas (dividendos, cupones, alquileres) o a través de revalorizaciones (no por rendimiento sino por revalorizaciones y expectativas). esto me trae a la mente el recuerdo de cómo en plena burbuja bursátil las empresas con mayores incrementos de precios, «las tecnológicas», ni siquiera daban dividendos y a los inversores les parecía dar igual o incluso estaban encantados con ello.

esto francamente me parece muy similar a lo que sucede hoy en día en el mercado inmobiliario. por más que sea un bien de primera necesidad su precio no puede diferir a medio plazo de las rentas que genera: el alquiler. y yo no conozco a nadie y menos a un inversor que al comprar un piso ahora diga que es una buena inversión porque la rentabilidad del alquiler es muy elevada, sino por un cúmulo de expectativas (el precio siempre sube) que el día que fallen mostrará sin ambigüedades el tamaño de la burbuja. y repito, a medio plazo, el precio aunque sea un bien de necesidad no puede diferir mucho de las rentas que genera y si genera poco, vale poco.

viernes 23 abril 2004, burbujator dijo

queda claro que de las tres demandas:

- a) estructural: para vivir
- b) inversión a largo: refugio de dinero o rentas alquiler
- c) especulativa: plusvalía del incremento de valor, compro-vendo.

de estas tres, actualmente sólo existe la primera (imagino que ni los *nuncabajistas* pensarán que es de otra manera) y además como ya hemos comentado alguna vez, a la oferta natural (nueva construcción y rotación de segunda mano) se le une la salida especulativa de oferta comprada en los últimos años.

resultado:

- 1) sí existe bastante demanda
- 2) pero se ha reducido drásticamente
- 3) la tortilla oferta/demanda se ha dado la vuelta
- 4) el sentimiento del mercado es «bajista».

viernes 23 abril 2004, teo a matemático y madrileño dijo

no van a subir los salarios. no va a haber inflación suficiente. los tipos de interés van a estar siempre bajos. china, india y brasil seguirán creciendo y creando tensiones en los mercados energéticos y de materias primas. ee uu seguirá siendo la gran aspiradora financiera que lleva siendo desde 1944, bretton woods. la eurozona seguirá renqueando con alemania a la cabeza. en españa se ha hipotecado ya todo lo que era razonablemente hipotecable. la productividad está por los suelos. tenemos que bajar las pensiones. nos retiran las euroayudas. se ha construido más de la cuenta. el turismo tradicional está demasiado maduro. tenemos un sector público administrativo muy complicado.

conclusión: el modelo está saturado (rendimiento marginal cero).

la solución: purga, restauración del optimismo y nuevo modelo basado en la inversión en bienes de equipo y la exportación. hay que dar una crisis estructural. así fue en 1959. así fue en 1977. así será en 2006. el precio de la vivienda, sobrevalorado en un 50%, retornará a su punto de equilibrio. no es razonable pensar otra cosa. lo dice el banco de españa. lo decimos nosotros. díganlo ustedes. y déjense de pucheritos e infiernos.

sábado 24 abril 2004, baby boom dijo

dejemos las historias macroeconómicas y apliquemos el sentido común. ya pueden subir los pisos y alquileres lo que quieran, que al final la gente depende de su sueldo, y si no llega para pagar la hipoteca o el alquiler no puede hacer nada y espera, esa es la cuestión, a todo el mundo le gustaría comprarse el piso de 50 millones. pero, simplemente, no puede pagarlo. esto es el mercado. si no hay dinero no hay dinero. en mi trabajo el 80% de la gente gana menos de 900 euros al mes. son gente entre 20 y 35 años, si eso lo aplicamos al resto del país el razonamiento es sencillo. por cierto, ¿alguien ha pensado en la ley de pareto para el tema de los pisos? el 80% de la población sólo puede acceder al 20% de los pisos, ¿ha llegado ese momento?

lunes 12 mayo 2004, burbujator dijo:

confirmemos que algunos de los argumentos que se dan para evitar el ajuste nominal del 45-50% son los siguientes:

–se generaría paro y eso no «van a dejar que ocurra».

creo que va siendo hora de abandonar la cultura de «papá estado». hasta en mercados tan intervenidos como el inmobiliario el proceso de ajuste no hay quien lo pare.

–el sistema financiero sufrirá.

nosotros creemos que quien sufrirá serán las familias que tendrán embargadas sus nominas o refinanciadas sus deudas

–«las leyes fiscales van a evitar un ajuste en un mercado libre».

la verdad es que nos sorprende enormemente que unas tablas que se actualizan para fijar la fiscalidad vayan a servir de contención a un ajuste de mercado.

–«los inmigrantes ganan mucho y además gastan un montón y si cae la vivienda, dejan de pagar y se van a su país».

los inmigrantes al igual que vinieron se irán cuando vengan las vacas flacas y eso se notará en la demanda interna. en una coyuntura como la actual pueden recibir en negro salarios brutos de casi 3.000 € en algún mes pero no es estructural, es coyuntura.

«se acabó el juego».

el gobierno se estrena con un 'plan de choque' en vivienda

el mundo, viernes 23 abr 04

abc, martes 20 abr 04

cinco días, miércoles 21 abr 04

la nueva ministra de vivienda, maría antonia trujillo, aseguró en su toma de posesión del cargo que el principal objetivo de su departamento es «conseguir una vivienda digna y asequible para todos los españoles». para ello, anunció un plan de choque que pretende atajar y abaratar el precio de la vivienda y que será aprobado en el consejo de ministros del próximo 30 de abril. [...] añadió que la concertación y el diálogo serán los ejes básicos de sus políticas en esta materia y que quiere cambiar la cultura de la propiedad por la del arrendamiento de la vivienda.

viernes 23 abril 2004, gonokoko dijo

todas las políticas en materia de vivienda deberían ir única y exclusivamente destinadas al alquiler. fuera vpo y similares. el que quiera una vivienda en propiedad que la busque en el mercado libre y que se la costee con su dinero, no con dinero público.

viernes 23 abril 2004, homeless dijo

el estado no tiene por qué proveer a nadie de propiedad privada, sino garantizar un sitio donde vivir. no sólo estoy de acuerdo con gonokoko, sino que además deberían empezar a investigar a todos los que han vendido vpo escriturando por 5 y tomando otros 25 millones en negro. al fin y al cabo, les hemos pagado nosotros la vivienda con nuestros impuestos, como para que ahora hagan el «negocio» de su vida. ¡no más vpo en propiedad!

lunes 26 abril 2004, tras usa siempre europa dijo

aunque puede producirse un cierto desfase temporal, la bajada-subida del interés en usa termina afectando a europa vía cambio divisas e inflación. si usa sube su interés, tarde o temprano (trimestres) lo hará europa. de todas formas una bajada del tipo que incentivase temporalmente la venta de viviendas solo acentuaría el problema de cara a su posterior corrección. recuerden, la resaca es proporcional a la juerga.

miércoles 28 abril 2004, ingenuo confiado dijo

la verdad es que los burbujistas no se enteran de nada.

si compramos ahora, el año que viene venderemos un 17% más caro, y si esperamos 2 años, en lugar del 17% le sacaremos un 37%, y si esperamos 3 años, le sacaremos un 60% y así sucesivamente. no veo por qué no iba a ser así.

siempre sube, eso es un axioma innegable. y si podemos asegurar que siempre se van a dar estos beneficios, siempre habrá gente dispuesta a comprar, luego nunca faltará demanda, y podremos garantizar subidas del 17% anual, por lo tanto, podremos seguir esperando año tras año mientras nuestro piso sube al 17% anual.

por cierto, si lo de ahora os parece demanda excesiva, esperad que se confirme que hay extraterrestres en marte, y que ellos se enteren de las condiciones climatológicas tan ventajosas que disfrutamos en nuestro país. yo ahora no vendo, que en 5 años vendo por el triple.

miércoles 28 abril 2004, immature pyramid dijo

todavía queda mucha demanda, muchos años de bonanza, mucho dinero para vivienda y mucha pirámide.

jueves 29 abril 2004, sobre madrid dijo

la comunidad autónoma de madrid es la cuarta región más rica de la unión europea en términos de pib. sin embargo, ocupa una posición más baja en el *ranking* de precios medios de la vivienda. eso quiere decir que la comunidad de madrid está infravalorada. por tanto, no debe extrañarnos que los precios hayan subido en marzo un 17% y que vayan a seguir subiendo, en consecuencia, los próximos meses.

quizá muchos foristas no sepan que en otras ciudades europeas, como por ejemplo londres, desde hace muchos años (décadas) la mayoría de los ciudadanos no pueden comprar viviendas. se conforman con vivir de alquiler. esta circunstancia está empezando a ocurrir en madrid.

jueves 29 abril 2004, juan desde londres dijo

londres está caro, pero se compra y vende vivienda y mucha. de hecho aquí lo llaman burbuja y casi todas las autoridades están a la espera de que estalle. aunque están poniendo algunas medidas (subida de tipos, e.g. para tener fuel que apacigüe la caída). ¿habéis echado un vistazo al pib de madrid y a la importancia que tiene la construcción en él? podría ser esto la pescadilla que se muerde la cola en un ciclo poco saludable e insostenible?

viernes 30 abril 2004, calculadora dijo

caso 1: un forista dice que el piso que compraron sus padres en 1972 costó 725.000 pts y que ahora su precio de mercado es de 83.000.000 pts (zona norte madrid y 135 m²). pues bien, este piso ha incrementado su valor en 115 veces (83 millones partido por 725.000 pts).

caso 2: otro forista dice que su padre ganaba en 1974 14.000 pts anuales y que él gana ahora 24.000 euros anuales (aprox. 4.000.000 pts.) pues bien, eso quiere decir que los salarios se han incrementado desde entonces en 285 veces (4.000.000 entre 14.000 pts).

conclusión: el precio de la vivienda se ha incrementado en los últimos 30 años menos que los salarios. de hecho ha crecido menos de la mitad. de esta forma se explican los incrementos actuales, que continuarán hasta que el mercado se

equilibre (el mercado está actualmente infravalorado y le queda recorrido al alza).

«insert coin now or insert many coins tomorrow».

viernes 30 abril 2004, una opinión más dijo

qué manía con extrapolar lo que sucede en la bolsa con la situación de la vivienda en España.

que esta subida desmesurada no va a continuar hasta el infinito lo tenemos todos asumido. pero de ahí a aconsejar a esperar acontecimientos me parece muy, pero que muy arriesgado.

es cierto que el precio de la vivienda tiene que racionalizarse, pero ninguno conoce en qué valores el mercado encontrará esa racionalidad. quizás este ciclo alcista ha sido propiciado (entre otros muchos factores) por la tendencia a racionalizar su verdadero valor. ¿o es que alguien en su sano juicio puede llegar a pensar que algún día una casa en Madrid/Barcelona capital (ej. 90 m²) costará menos de 40 millones? ¿realmente vuestras esperanzas van en ese sentido? me extrañaría y alarmaría.

soy de Madrid. actualmente comprar una vivienda en Madrid capital es un lujo que muy pocos pueden permitirse. ¿solución? alejarse del centro. la demanda de pisos en zonas limítrofes de Castilla-La Mancha con Madrid se está disparando en los últimos meses. ¿qué nos dice esto? que la solución no pasa por una reducción brusca de precios, la zona marca el nivel adquisitivo de sus vecinos. así según tu nivel adquisitivo deberías mirar en la longitud del radio que puedes permitirte y no fantasear con ir andando al trabajo.

la realidad cuesta aceptarla. es dura y atenta contra todos nuestros anhelos de vivir cerca del trabajo. pero esto está así, y mucho me temo que así seguirá mucho tiempo. no querer verlo es autocolocarse una venda para negarse la realidad.

viernes 30 abril 2004, banquero dijo

algunas mentalidades de los nuevos compradores son para echarse a temblar. la gente se mete en hipotecas que saben fehacientemente que en 3 años no las van a poder pagar (estando como estamos en la mejor situación financiera, es decir, que sólo puede ir a peor, ya que tenemos tipos de intereses reales negativos) y lo hacen con una ligereza rayana en la frivolidad. ya no es pensar tener un margen por si las cosas van mal sino directamente yo en tres años no lo pago, y arrastro con ello a familiares. en fin para echarse a temblar. no me quedan palabras de asombro para describir la histeria colectiva.

martes 04 mayo 2004, quiet man dijo

por cierto, no sé de dónde viene el comentario de que los inmuebles han sido siempre codiciados ni de qué lugares pero hace 15 años lo que primaba en algunos lugares era precisamente deshacerse de inmuebles. no para quedarse en la calle sino por acumulación de inmuebles improductivos. y los propios bancos se los ofrecían a algunos clientes con cierta capacidad adquisitiva a precios sorprendentes.

idealista

eso no quiere decir que los regalasen sino que no eran codiciados. que no «había tortas» por quedárselos = sobreoferta. y que las prioridades se orientan en otras direcciones. claro que depende de dónde y cuándo.

jueves 13 mayo 2004, punto de inflexión dijo

opinión: que el valor de la vivienda se haya duplicado en los 5 últimos años no es algo natural ni razonable se mire por donde se mire. así que tocará bajada seguro. la cuestión es saber cuándo la tendencia alcista de los precios alcanzará su punto de inflexión y comenzará su descenso. el mercado ha sufrido un fuerte desequilibrio que se tendrá que corregir para no aumentar y crear otro tipo de desequilibrios (económicos, sociales, etc.).

las empresas ven incapaz al gobierno de frenar los precios

cinco días, miércoles 5 may 04

las empresas del sector inmobiliario muestran su desconfianza en la capacidad del gobierno de cambiar la tendencia alcista del precio de la vivienda hasta 2006, según una encuesta realizada por el diario cinco días.[...] urbis augura un crecimiento de entre un 15% y 17% y descarta una contención de precios hasta 2006, hasta que «se reduzca el número de personas capaces de pagar viviendas». para metrovacesa, «los menores tipos de interés, la importante creación de empleo y de nuevos hogares previstos para 2004 hacen prever que este año no se modificará significativamente la evolución del mercado inmobiliario respecto a los dos años anteriores». las previsiones de esta inmobiliaria son que el número de viviendas iniciadas no baje de las 600.000. en colonial también sitúan la subida entre el 12% y 17%. aún hay recorrido al alza, afirman las empresas.

viernes 07 mayo 2004, gemalo dijo

no sé qué recorrido al alza existe. creo que más de uno está arruinando a este país. se está especulando sin crear valor añadido y se hablan de millones como si fuera lo más normal del mundo. ipor favor! todo el mundo sabe cómo están los salarios y la inestabilidad laboral. un poco de prudencia.

viernes 07 mayo 2004, nuncapositivo dijo

el problema es que sin autoridad en política monetaria (la tiene el banco central europeo), es muy difícil luchar contra esto. es otro de los efectos negativos del maldito euro. esto no lo arregla ni el pp ni el psoe, ni perry mason. si el banco de españa tuviera autoridad en la política monetaria, los tipos en españa estarían hoy al 5 o 6%, y con ello se podría haber luchado contra esto. tal como está la situación, hasta que alemania y francia no salgan de su recesión, no subirán los tipos, y eso comenzará (según los entendidos) a final de 2004, principio de 2005, pero muy poco a poco. ahora bien, es importante tener en cuenta que para una hipoteca de 40 millones de las antiguas pesetas, por cada punto de subida en los tipos, supone una media de 25.000 pelas al mes de incremento en la cuota hipotecaria. en cuanto el gobierno socialista ponga un poquito de paro encima del tapete (que lo pondrá), los precios bajarán, pero no creo que pase hasta 2006, lamentablemente. mientras, yo sigo de alquiler y pagando una fortuna.

domingo 09 mayo 2004, burbujator dijo

la teoría del «crash cercano o lejano». imaginen que aquellos que manejan los medios de información tienen suficiente capacidad para influir en la opinión pública. pensemos:

a) si se advierte que el proceso de ajuste comenzará en breve o muy breve se corre el riesgo de que esa percepción no sea cierta en algunos mercados o que se yerre en la previsión creando una sensación de desconfianza en las previsiones. este mecanismo alimentaría futuras predicciones con el estigma del «eterno error» o «pedro y el lobo». conclusión: predicciones de crash inmediato o cercano son poco modeladoras de la opinión.

b) si se advierte de que el crash es seguro pero a medio plazo (el ejemplo de 2006, es decir en 19 meses) el efecto es demoledor. pasará el tiempo y nadie podrá decir que se ha errado en la predicción ya que el plazo no ha vencido. esta idea recurrente alimentada desde diferentes puntos de vista, medios de comunicación y agentes del mercado dará gran solidez a la idea y será admitida por todos creando un nuevo sentimiento de mercado. el efecto es que, cuando llegue la fecha, nos daremos cuenta de que llevamos más de año y medio en que el sentimiento había anidado y que ya los compradores cerraron su posición, los vendedores ya descontaron expectativas a la baja y que el ajuste se anticipó «unos meses». conclusión: predicciones de crash a medio plazo son muy contundentes y además se anticipan.

sigan diciendo que será en 2006 y conseguirán que haya comenzado en la primavera de 2004. curioso, ¿no?

«game over» y «cuando la vivienda hace pop ya no hay stop»

martes 11 mayo 2004, sara dijo

creo que no hay que hacer mucho caso a las previsiones, porque todas las que he leído han fallado hasta el momento. lo que me parece lamentable es que los políticos siempre han prometido mucho en el tema de la vivienda y no han hecho nada, y ahora pretenden arreglarlo, claro que nunca es tarde. la vivienda sube porque hay mucha demanda y porque los que compramos estamos «locos» por pagar las burradas que se pagan por los pisos que venden, ¿cómo es posible que semisótanos cuesten 45.000.000 de pts. y que, encima, la gente los compre? el problema no es de la persona que vende, que hace bien en pedir, sino en la que compra el inmueble que paga las barbaridades que le piden. otra cuestión: ¿qué pasa con la gente soltera, que pagamos nuestros impuestos pero que al contar con un sueldo muy normalito tenemos muy pocas posibilidades de adquirir vivienda? por no hablar de las vpo, que ahí a no ser que tengas 4 hijos o estés en la indigencia, lo llevas claro. ¿es que nosotros no contribuimos al estado? por favor, ¿cómo vamos a tener hijos si estamos endeudados hasta las cejas, sobre todo si partes de un sueldo?

miércoles 12 mayo 2004, user.2002 dijo

algunas observaciones para su discusión:

–¿realmente está muy cara la vivienda en españa? si tenemos una convergencia hacia europa cada vez mayor (coches similares, centros comerciales parejos, móviles a tutiplén, viajes a todo lujo) no es de extrañar que los pisos se equiparen a los de las demás capitales europeas. en una consecuencia lógica de unificar mercados y moneda. lo que ha hecho mal el gobierno no es limitar la subida de los precios, sino no subir los salarios a la par que la vivienda (o al menos, establecer las condiciones para subidas salariales más elevadas de las empresas). la fruta cuesta como en europa y nadie ha calculado el ratio fruta/salario, que quizás ha subido más que la misma vivienda.

–últimamente veo muchos artículos de que si tenemos las mejores comunicaciones de europa aquí en madrid, grandes inversiones en ave y autovías, etc. mantengo mi idea de que estas inversiones hay que amortizarlas

con construcción en los extrarradios de las ciudades y municipios próximos a las capitales. de paso favorecemos los desplazamientos a la costa, de los extranjeros por España, etc.

–sobre el informe de la OCDE: las previsiones para España forman parte del conjunto de previsiones sobre otros tantos países, como Gran Bretaña y USA, donde también hay una supuesta burbuja, y se advierte de la misma pero evidentemente las circunstancias son distintas en cada país. la previsión para España se engloba dentro de la situación mundial, bajadas en EE UU o Australia no garantizan bajadas en España, y viceversa. además, para una corrección a medio plazo (¿3,4 años?), ¿cuánto ha subido la vivienda hasta entonces? ¿un 30%? ¿será de un 30% la brutal corrección? porque en tal caso nos quedaremos a precios de ahora. lo bueno que tiene eso es que los que no compren ahora habrán ahorrado un poco más, pero el precio del piso será similar, y la hipoteca no creo que sea al 2,50% dentro de 4 años.

miércoles 12 mayo 2004, sentido común dijo

ahora que ya se ha oficializado la burbuja y se empieza a visualizar en la opinión pública a través de los grandes medios de comunicación creo que el nuevo debate sería:

1. ¿conviene una «voladura controlada» del engendro? ¿qué es mejor en términos globales para la economía del país, que estalle de una manera controlada o brutal?

2. ¿qué herramientas tiene el gobierno para controlar el estallido? ¿puede controlarse o ya es demasiado tarde?

3. ¿el estallido de la burbuja es interno (o sea se intenta desmontar desde el nuevo gobierno para que no le culpen en el futuro) o lo que sería peor, el mensaje de que viene el lobo está orquestado desde el exterior por motivos políticos y esto ya no lo para nadie?

lo que está claro es que el mensaje empieza a calar en la opinión pública y a partir de ahora será difícil pararlo. el que tenga una propiedad que la venda ya, porque cada minuto que pasa pierde valor. de momento de un modo controlado. en unos meses quién sabe, que la última pella la gane otro. es de puro sentido común

miércoles 12 mayo 2004, seteme dijo

inversores: ahora no compren, no es época (no porque vayan a bajar sino porque al no subir no van a tener beneficios).

gente joven: la mayoría lo hace, se compran lo que pueden.

gente de mediana edad: cambia su casa por algo mejor.

gente mayor: tienen dinero, trabajo estable y se compran la casa definitiva en la que se quieren jubilar.

no os engaños, para la vivienda siempre hay mercado.

miércoles 12 mayo 2004, burbujator dijo

nos gusta insistir en ideas sencillas y nos quedamos con dos:

–el fuerte desajuste renta/precios vivienda debería ser suficiente para abrirnos los ojos

–en 1997 los precios ya resultaban caros (todavía había poso de la burbuja de los 80). ¿se imaginan de nuevo esos precios? aún así españa funcionaba y no pasaba nada, se lo juro.

y por último el cambio de expectativas que está acaeciendo produce varios efectos:

- desaparece la demanda «inversora».
- la jugada de cambio de piso, (compro sobre plano a 2 años, vendo el viejo a la entrega), sólo ha funcionado bien con subidas fuertes. incluso con precios estables ese juego deja de funcionar.
- el que tiene prevista la compra decide «esperar».
- el que vende tiene «miedo».
- el que alquila, se relaja.

y muchos otros efectos secundarios. suerte amigos. «game over» el juego ya no existe

jueves 13 mayo 2004, mail personal dijo

me da la sensación de que hay gente que olvida que con estos precios en la vivienda (en madrid) una altísima proporción de jóvenes no puede comprar nada, ni con 30 millones, ni a 150 km, nada (demanda insolvente). olvidan que muchos de los que sí podrían, el banco no les concederá el préstamo ni de coña. y a partir de ahora menos (contratos temporales, autónomos, falta de avales, más de un 40% de ingresos). olvidan que mucha gente aunque pueda no está dispuesta a comprar a estos precios (y a estos sí que no los vais a convencer). ahora toda españa está informada (y más que se van a informar). pero sobre todo olvidan que un 40% de las viviendas para especular han dejado de venderse ya. ¿sabéis que desde el último trimestre de este año muchas inmobiliarias se negaban a vender pisos por los que el propietario pedía mucho? algo importante. en madrid y barcelona estallará todo esto mucho más rápido, con más virulencia y antes ¿alguien lo duda?

jueves 13 mayo 2004, trabajador sector inmobiliario

la bajada de los precios favorece a todos. lo de la burbuja puede ser posible pero es la oferta y la demanda las que ponen los precios. eso lo sabe cualquiera, más allá del poder político. que bajen los precios es bueno para la gente y para las inmobiliarias que trabajan en la intermediación. las inmobiliarias grandes son las que se ponen nerviosas ya que compran terrenos y viviendas y si bajara, se les acabaría esa parte del negocio que es la que más les interesa. para los que simplemente intermediamos y trabajamos a comisión sería bueno que bajen los precios aunque, en lo personal, creo que se va a frenar el aumento pero no van a bajar por el momento.

jueves 13 mayo 2004, banquero a javier dijo

sin ánimo de polémicas le digo que ya en el 99 nuestro querido amigo burbujitas-greenspan dijo que el mercado de valores sufría una enfermedad llamada «exuberancia irracional».

the economist ya en el 99 hablaba de que el fin de la fiesta estaba cerca. en el año 2000 todos los niños neoyorquinos se reían en las barbas de un tal warrent buffet (segunda persona más rica del mundo) porque dijo que él no compraba ningún valor tecnológico. y así le puedo alargar la lista lo que quiera.

ahora, también había mucho niño que las terra a 160 y telefónica a 25 era para comprarlo todo (la diferencia está en de quién se fía usted más).

el problema radica en que probablemente usted no estaba bien informado al respecto de la burbuja tecnológica pero eso no quita para que otros lo estuviesen. le recomiendo que esta vez procure estarlo y si puede intente ganar dinero o mejor no perderlo.

las burbujas son procesos de histeria colectiva pero, amigo, algunos estamos ya vacunados contra ellas.

jueves 13 mayo 2004, nc dijo

la caída ya ha empezado. y se lo digo por experiencia de buscador en barcelona desde hace 20 meses.

dos factores influirán en la rapidez del desplome: la cantidad de gente que como yo esté al acecho de tener precios más abordables y la velocidad de incremento de subida de los tipos de interés.

el desplome no se pone en duda. las manos expertas ya se han retirado o se están retirando. quedaremos los de a pie.

jueves 13 mayo 2004, monticello dijo

ya aparecen las rectificaciones interesadas idiciendo lo que hace un año no se atrevían! una sobrevaloración del ¡30%! dicho hoy por el presidente de la ceca (en teoría parte interesada en que no bajen). lo dijo el *financial times* y se tiraron a degüello, lo dijo el banco de españa y se le echaron encima.

señores, esto no hace más que confirmar mis «impresiones». y todavía hay quien dice que en estos foros los bajistas están a sueldo de no-sé-quién. el plan sigue adelante. el que quiera enterarse que se entere.«alea jacta est».

jueves 13 mayo 2004, burbujator dijo

¿saben cómo fue la crisis del 73 de la que se lleva hablando un mes?:

«la "crisis del petróleo de 1973" tuvo unos antecedentes en el desorden del sistema monetario internacional, precipitado por la caída del dólar. las dificultades que la guerra de vietnam estaba provocando en la economía norteamericana llevaron al presidente nixon a desligar el oro del patrón-oro sin consulta previa con ningún otro país. el sistema acuñado en bretton woods en 1944 que había garantizado la estabilidad monetaria vino a su fin. las principales monedas del mundo occidental flotaron en un contexto de gran inestabilidad. en ese contexto la reacción de la opep al apoyo occidental, a israel en la guerra de yom kippur, precipitó un brusco ascenso del precio del petróleo que desestabilizó totalmente la economía internacional. el precio del crudo se cuadruplicó de octubre a diciembre de 1973, incluso los países árabes establecieron un embargo de petróleo contra los países que más claramente habían apoyado a israel, como ee uu u holanda.»

les suena de algo:

- bajada del dólar
- inestabilidad divisas
- subida del petróleo
- irak-vietnam

no pretendo decir que venga una crisis como la del 73 pero es un pequeño ejercicio de reflexión histórica.

viernes 14 mayo 2004, quiet man dijo

respecto al mercado inmobiliario, no creo que nadie dude de que está sobrevalorado. ¿cuánto? se dice que sobre el 30% como mínimo. y si el nivel de precios desciende ese 30% tan sólo se pondría al nivel de hace 2 o 3 años. ¿no ha subido un 15% o 17% anual? esto no es suficiente para desencadenar el apocalipsis. de hecho afectaría a muy poca gente pues sólo quienes compraron en estos 2 o 3 años se verían afectados. para el resto, aún quedaría una jugosa plusvalía. e incluso para los afectados no tiene por qué ser un trauma, pues la vivienda es una inversión a muy largo plazo, y tan seguro como que bajarán los precios en breve, volverán a subir al cabo de unos años. lamentablemente no creo que tanto como esta vez, pero lo suficiente como para que no se suicide nadie por quedar arruinado. al fin y al cabo, pueden pagar la hipoteca. ¿o no?

dado que ya nadie serio duda de la inminente corrección, la cuestión es ¿hasta dónde bajarán los precios? la respuesta dependerá de dos cosas:

1. la velocidad de la corrección. si la corrección es lenta, se puede sumar a otro efecto añadido que nos espera en unos 5 años, y es la pirámide poblacional que presenta un acusado recorte de población. desde hace 1,8 años comienza el ritmo descendente en la pirámide, que es continuo y acusado hasta hoy día (se recupera apenas en el último año, más o menos) con un periodo de más de 20 años! descendiendo marcadamente. pero es en unos 5 años cuando se produce un salto fuerte en la pendiente. fuerte y profundo. si la corrección es lenta y alcanza este punto, la profundidad puede ser elevadísima. y eso sí que es peligroso para la riqueza del país a largo plazo.
2. la cantidad de inmuebles adquiridos desde el inicio del ciclo ascendente como inversión frente aquellos destinados a vivienda. resulta curioso en este punto que se han construido o están en construcción muchas más viviendas de las necesarias teniendo en cuenta tanto la pirámide poblacional como la demanda residencial extranjera (principalmente en la costa). aún aceptando la inmigración como un flujo de personas, que no se puede obviar, sí se puede calcular su nivel de ingresos, y su capacidad para consumir vivienda. y siguen sobrando. por lo tanto, se deduce que existe un stock importante de inmuebles-inversión. y a este respecto, la proporción existente condicionará la profundidad de la corrección.

lunes 17 mayo 2004, sanzio dijo

amigos, la banca nunca pierde y seguro que no son tontos. si a mí el banco me ha prestado 40 kilos para la compra de una casa que me costó 50 y resulta que en 2006 yo no la puedo pagar, no me creo que el banco la venda por menos de 40, por tanto, deben tener muy seguro que la caída en este supuesto crash no va a ser muy grande

jueves 20 mayo 2004, quien sabe dijo

diferencias entre este burbujón y los anteriores ciclos, concretamente el del 87-92 :

1. antes el crédito hipotecario nunca superaba el 50% del valor de la vivienda. ahora no es inferior al 80%.
2. antes no se refinanciaba la hipoteca para comprar un coche o irse de viaje. ahora la refinanciación es continua. razón por la que la morosidad está tan baja. no es por la falsa prosperidad económica que nos venden manipuladamente todos los días.

3. antes sólo un porcentaje muy reducido compraba para especular. ahora el 50% de los pisos han sido adquiridos para especular.
4. antes sólo especulaban aquellos que tenían solvencia, respaldo patrimonial. no estaba de moda la especulación inmobiliaria. españa era un país más moderno. ahora especula incluso aquel que además está pagando la hipoteca de su vivienda habitual, y por tanto no tiene solvencia patrimonial alguna. lo hace con la confianza ciega de obtener una ganancia segura en un plazo no superior a 2 años, lo que hace obviar el riesgo. y esta circunstancia es la esencia de toda burbuja: adquisición de algún activo con una expectativa de ganancia considerable en breve espacio de tiempo, sin detenerse a valorar si el precio de adquisición que pagó está justificado o no por fundamentales. esto es una burbuja y lo demás son milongas. dejémonos de idioteces, estamos ante la mayor burbuja de la historia. y esas diferencias apuntadas, principalmente la entrada en el mercado de especuladores, ha determinado que esto ya se la esté pegando. acaso alguien se cree que un medio de comunicación sacará en portada que los precios se hundan, por favor, qué ignorancia. lo anunciarán cuando la caída esté tocando a su fin. invito a los *nuncabajistas* a darse una vuelta por las promociones de pozuelo, aravaca, majadahonda, rozas, etc., las vallas están plagadas de carteles de venta.

viernes 21 mayo 2004, porter dijo

no creo que bajen porque tras la boda real, muchas personas que vean el evento por la tele, van a querer venirse a vivir a madrid.

la ocde cree que la vivienda en españa podría sufrir una caída fuerte y brutal de precios a medio plazo

elconfidencial.com, martes 11 may 04

el país, miércoles 12 may 04

el mundo, miércoles 12 may 04

abc, jueves 13 may 04 | se ha visto 36.466 veces

en su informe semestral sobre perspectivas económicas, la organización para la cooperación y el desarrollo económico (ocde) prevé que la economía española tendrá un fuerte crecimiento del 2,9% en 2004 y 3,3% en 2005. pero también alerta de «incertidumbres», como una posible «caída fuerte y brutal a medio plazo» de los precios de la vivienda. en concreto, la versión inglesa del informe habla de una caída repentina y aguda o severa («a sudden and sharp fall»), mientras que la versión francesa del documento suena aún peor («forte et brutale»). independientemente del idioma que se escoja, el mensaje es claro: aunque la ocde reconoció el papel que ha tenido la vivienda en el despegue del consumo –sobre todo en ee uu, reino unido, australia, españa y dinamarca–, advirtió que las subidas de precios son «una fuente de inestabilidad potencial en algunos países». [...] la ocde cree que el precio de la vivienda en españa podría subir todavía más y tirar así del consumo privado, aunque alerta que eso igualmente podría incrementar el riesgo de una caída de precios a medio plazo.

viernes 14 mayo 2004, sudden & sharp (s.p.q.r.) dijo

el proceso «lógico» tiene cuatro preguntas escalonadas:

1. ¿burbuja, sí o no?

sí (aunque parezca imposible, todavía hay quien no quiere o puede verlo);

2. ¿cuánto?

50% (descuento de las inmobiliarias en bolsa), 20% (según banco españa a 31/12/2002) u 8% (oferta a 31/12/2002 de asprima en el informe planner);

3. ¿cómo?

¡ojo aquí!; sólo hay dos escenarios (terminología banco españa): «proceso ordenado y progresivo» o «ajuste abrupto (malo de molina), brusco (caruana) o brutal (ocde traducida a bote pronto)»; nosotros preguntamos: ¿a qué escenario pertenecen las palabras sudden & sharp empleadas por la ocde para calificar la caída de precios que vienen a españa? nosotros pensamos que el banco de españa no quiere un ajuste demasiado progresivo porque ha fijado la sobrevaloración en un porcentaje no absorbible por las expectativas de inflación que maneja y porque ha condicionado la reducción de la probabilidad del ajuste brusco al desarrollo de medidas estructurales (suelo y alquiler), a sabiendas de su falta de efectividad a corto plazo;

y 4. ¿cuándo?

esto es lo que debe discutirse aquí. hay tres fases en el proceso de descomposición de expectativas y cambio de tendencia:

a) distribución perfecta por «grandes manos» (2002);

b) distribución imperfecta por operadores intermedios (todavía vigente);

y c) muerte del *nuncabajismo* (2006).

ahora tocan trimestres de «narcotización pre-crash».

viernes 14 mayo 2004, juan dijo

lo que sí es evidente es que ya nadie tiene dinero para comprar una casa, ya no se pueden pedir hipotecas a 50 años a no ser que vivamos 125 años. por lógica esto tiene que reventar por algún lado.

estos cinco últimos años la vivienda ha subido del 100% al 300% según en qué zonas. sé lo que digo, compré una vivienda de 50 m2 en ciudad lineal (madrid) hace 5 años por 10.500.000 pts y ahora vale 32.000.000 pts, los sueldos sólo han subido el i.p.c.

hay mucha gente que gana al mes 125.000 pts, la subida del euro ha sido de 30%, es decir, 50 euros son 5.000 pts de antes, 10 euros las 1.000 pelillas de antes, 1 euro las 100 pesetas de antes.

nos hemos empobrecido y el que diga lo contrario está mintiendo.

viernes 14 mayo 2004, sunnie dijo

yo sigo sin creer que los pisos vayan a bajar, creo que se estabilizarán un poco (para mí, eso significa que subirán menos), los únicos anuncios que podéis ver que bajen el precio son pisos que «se salen» de los precios que hay ahora. por ejemplo, no puedes pedir 50 millones por un piso de 50 m2 en una zona mala, interior, sin ascensor, etc., pero los que están dentro del precio actual no van a bajar, a menos que el vendedor esté muy, pero que muy necesitado. no entiendo cómo podéis pensar que «todos» los pisos van a bajar un 30% o más, hay que mirar cada caso en concreto para opinar, unos bajarán, otros subirán, depende de muchas cosas, y como tenemos que opinar en general, mi opinión es que se van a estabilizar. léase lo que tenga que bajar, bajará y lo que tenga que subir, subirá.

viernes 14 mayo 2004, the boss dijo

me gustaría aportar dos puntos de vista que no se han tratado demasiado:

1. ¿qué significa que los precios no bajan? yo tengo una amiga que sus padres tasaron el piso en el que vivían en el año 92 por 24 millones, y después de 3 años a la venta lo vendieron por 17,5 en el 95. en cambio, según el bce no se produjo una bajada tan abrupta. obviamente, el problema está en que cuando el sentimiento de mercado cambia, el poder en la negociación lo tiene el comprador, no el vendedor. y creo que eso es lo que ya está empezando a suceder en algunas zonas (en barcelona el precio el año pasado de los dos barrios más caros bajó más de un 10% según el ayuntamiento).

2. hay una enorme diferencia con el pasado. la política monetaria la fija europa, en función sólo de alemania y francia. os aseguro, porque tengo amigos allí dentro, que no pintamos un comino. curiosamente, alemanes y franceses están hipotecados menos de la mitad que nosotros. ¿creéis que van a tener en cuenta cuando suban tipos el caso españa?

Conclusión: yo he liquidado mi cuenta vivienda, porque creo que es un error comprar un piso ahora, justo en máximos del ratio endeudamiento/renta y en el punto mínimo de tipos. me voy de alquiler barato y a esperar, que vistas las noticias algo ya se huelen los de arriba. se ha de entrar en el mercado en el momento en que el vendedor te llama, no cuando tú lo tienes que llamar. y en algunas zonas eso ya está pasando.

viernes 14 mayo 2004, ams dijo

es sorprendente el tono irracional de los *nuncabajistas*. en numerosas ciudades hay desarrollos inmobiliarios que se están terminando en estos momentos, muchos de los cuales están comprados por especuladores. ¿es que alguien piensa que estos se van a quedar con las viviendas? además, muchos compraron con los precios de hace unos años y pueden vender más bajo sin perder dinero. la especulación la alimenta la confianza de la revalorización. cuando la confianza desaparece suele llegar el pánico, pasa habitualmente en las crisis bursátiles.

sábado 15 mayo 2004, en madrid ya casi no hay demanda dijo

nos están colocando el narcótico en el dato demográfico. en efecto, las cohortes de población nacidas entre 1969 y 1979 en madrid ascienden a 1.100.000 personas, pero:

1. la edad media de compra en madrid es 28 años, según f.e.d.e.a.

2. de los 1.100.000, sólo 1/3 tendrá menos de 28 años en 2006; y es que la contracción demográfica en la c.a.m. no es progresiva, sino que se produjo «sharp and sudden».

3. la demanda de nuevos hogares no inmigrantes, a partir de 2006, se puede cubrir sólo con las viviendas desocupadas por fallecimiento de su titular.

y 4. la industria de la construcción madrileña no va a parar en seco (va a seguir trabajando mucho a precios brutalmente más bajos).

sábado 15 mayo 2004, quiet man dijo

no fijan ustedes su mirada en lo importante: no se trata de que el 50% se alcance en 3 o en 5 años. lo importante es que la tendencia ha cambiado. que los

precios están bajando. (ahora un «poquito», sí) y que continuarán haciéndolo. de un modo continuo.

lo importante no es cuándo se alcanzará el mínimo (como se dice en otros mercados, el ultimo dólar que se lo lleve otro). lo realmente importante es la tendencia:

¿continúa al alza? no

¿se ha iniciado el descenso? sí

luego si se compra, será por necesidad, pero la inversión se acabó. porque lo único que se puede hacer es perder. y cuanto más se espere en realizar, más se pierde. y los atrincherados, perderán plusvalía. y si son recalcitrantes, llegarán a pérdidas. y entonces sí que para que suban los precios otra vez pueden pasar 8 o 10 años. demasiado para hacer predicciones.

lo importante no es cuando se alcance el mínimo ni si será de 50% más o menos. lo importante es que si antes el reloj corría contra el comprador (ciclo al alza) ahora corre contra el comprador (ciclo a la baja).

siempre se exceptúan los inmuebles adquiridos para vivir en ellos, que obviamente da igual si suben o bajan los precios porque no se ejecutan. se disfrutan y punto. no es importante si valen más o menos.

luego, me temo que como inversión «game over».

lunes 17 mayo 2004, c28 dijo

por favor, que suban los tipos, que la gente no pueda pagar, bajen los precios para que no se les embargue, y ya está. es lo único que queda por pasar, porque hoy en día muy poca gente puede comprar pisos a no ser que se metan varias familias en el mismo, que también pasa. ¿qué puede pasar para que no suban los tipos? nada. no se puede agonizar más.

miércoles 19 mayo 2004, alias pablo krugman dijo

resumiendo, estos últimos meses la situación económica a nivel mundial va de guatemala a guatepeor. como dicen algunos, la orgía crediticia está tocando a su fin y los modelos económicos que se ven en el horizonte recesión + deflación (malo), asincronismo (bastante malo) y estanflación (horrible) no nos dejan espacio para muchas alegrías.

miércoles 19 mayo 2004, no hipotecado brutalmente dijo

¿se acuerdan de hace sólo unos meses cuando en la calle no se mencionaba la burbuja inmobiliaria para nada? teníamos un gobierno que decía que «españa va bien», y el aumento de los precios era una consecuencia de que «éramos más ricos». salía *the economist* y daba un informe cifrando la sobrevaloración en un 68% y no era noticia, sólo en unos cuatro medios minoritarios.

los promotores salían incluso a pronosticar subidas inferiores a lo que realmente esperaban, después llegaba tinsa con sus buenas nuevas y venga, «compre que mañana será más caro». los que en aquel tiempo, un año atrás nos quedamos fuera pensando que esto era una locura, y no hay que participar en las locuras, a veces incluso dudábamos de nuestra decisión. se suponía que esto era un proceso largo, yo incluso me planteé el año 2010 como fecha para replantearme el tema.

miércoles 19 mayo 2004, alias pablo krugman dijo

parece que en uk se encuentran como nosotros en la tercera fase de la burbuja, me explico.

podemos dividir el proceso en cuatro fases:

en la primera se niega la burbuja; simplemente no existe.

en la segunda fase, como ven que hay gente que insiste, se la ridiculiza y se la toma a broma.

en la tercera empiezan a verse indicios en el horizonte y se intenta dar una explicación, esto es normal, te dicen que tienes razón pero que ellos no dejarán que el sistema se desmonte (aún no he conseguido que alguien me diga quiénes son ellos, tal vez los hombres de negro) y todo un conjunto de teorías peregrinas sobre inmigrantes, divorciados, jóvenes deseosos de vivienda, olimpiadas, copas américa, etc. (en este foro tenemos un claro ejemplo con realista). aún quedan unos cuantos meses para echarnos unas risas escuchando estos argumentos y otros que no podemos ni imaginar. pero, tranquilos, algunos ya lo tenemos claro. por último en la cuarta fase la burbuja se hace evidente y sus consecuencias alcanzan a todo el mundo. este es el momento de llantos y rechinar de dientes, no dude que entonces cuando la gente mire atrás verá que todos los indicios indicaban lo que iba a ocurrir, pero estuvieron más pendientes del árbol (pisito) que de la inmensidad del bosque (economía).

miércoles 19 may 2004, bricky dijo

fases del «pop» de la burbuja:

1. estancamientos de las ventas
2. comienzo de rebajas;
3. parón de la construcción;
4. aumento del paro;
5. aumento de la morosidad;
6. aparición de gangas;
7. crisis económica.

parece que estamos en la fase 2. por cierto, ¿son imaginaciones mías o reaparecen los anuncios «compre por el precio de un alquiler»? ;-)

jueves 20 mayo 2004, capitán smith dijo

me encanta este foro, especialmente por las soberbias metáforas con que nos regalan los burbujistas de mejor gusto. cuando encontraron el titanic descubrieron que la cubierta de madera había desaparecido porque se la habían comido cientos de miles de moluscos, cuyas conchas vacías ahora tapizan la superficie del barco hundido. estos animalitos habían vivido de la madera hasta que se acabó y se murieron todos de hambre, sus esqueletos quedan de recuerdo. me gusta este detalle porque creo que tiene una doble lectura que se adapta a la actual situación: es posible que haya gente que aún sea capaz de aprovechar (subidas) un mercado condenado irremisiblemente (la burbuja está ahí y es evidente desde hace muuuuuucho). al final quedarán muchos esqueletos.

jueves 20 mayo 2004, tchis, tchis... dijo

mi pronóstico:

1. incremento población comunidad de madrid entre 1998-2003 de 800.000 habitantes (media de 160.000 habitantes año con datos ine);
2. viviendas construidas en comunidad de madrid entre 1998-2003: 210.000 (media de 42.000 anuales);
3. resultado: incremento precios entre 1998-2003 del 100% por aumento demanda sobre oferta del 300% (exceso de demanda de 590.000);

4. análisis del resultado: mercado inmobiliario infravalorado;
 5. pronóstico: madrid continuará creciendo al mismo ritmo, si más: 160.000 habitantes anuales (básicamente con llegada inmigrantes americanos, europeos del este y magrebíes) y la oferta se ajustará (de 42.000 viviendas año pasaremos a 30.000); consecuencia: incremento del exceso de demanda sobre oferta anual de 130.000;
 6. consecuencia pronóstico: como la brecha entre demanda y oferta seguirá creciendo los precios también, pero en mayor medida;
 7. cuantificación de incrementos: 2004 (+15%), 2005 (+17%) y 2006 (14%). mi análisis concluye en 2006 «¿cuánto va a subir el kelo (kelfi, keli o kelfo) que nos mola esta primavera?»
- tic-tac-tic-tac. no lo duden, entre abril-junio un 6% y para el total del año un 15%.

jueves 20 mayo 2004, pepe dijo

los dos países demandantes principales son alemania e inglaterra. alemania está en recesión, y los precios actuales de la vivienda en españa no van con la mentalidad alemana (los alemanes son extremadamente ahorrativos y conservadores). además el precio de la vivienda en alemania está cayendo.

inglaterra está endeudada hasta las trancas. como se revienta la burbuja inglesa también, españa va a tener un «double whammy»: reventón de la burbuja a nivel nacional y reventón de la burbuja de la costa (ingleses desprendiéndose de casas en españa).

jueves 20 mayo 2004, inmigrante dijo

es significativo que esperen tanto de nosotros.

no sólo hacemos ya todo aquel trabajo que los españoles no desean ni a su peor enemigo. ahora también tenemos que gastarnos los míseros euros que con tanto esfuerzo ahorramos en pisos con precios hinchados para que la burbuja no haga *choft* y pringue a todos.

jueves 20 mayo 2004, montxo dijo

mi más sincera opinión como promotor inmobiliario:

1. se vende tanto por las facilidades de los bancos, pero cuidado, los bancos dejan el dinero analizando rentas, nivel adquisitivo, riesgo, etc. y con más garantías cuando el tanto por cien a prestar es superior al habitual. no dejan el dinero a todo el mundo;
2. no creemos en subidas sustanciales de los tipos de interés, al contrario. (que cada uno se haga su análisis);
3. antes una vivienda era para toda la vida. ahora, igual que los fabricantes de coches, promovemos el cambio de vivienda para mejorar en calidad de vida. provocando un mercado inmobiliario usado que tiene su propio cliente.
- 4.- evidentemente cuanto más cara es la vivienda menos cantidad de población existe para adquirirla. esto provoca movimientos migracionales a localidades donde hasta ahora no habíamos mostrado ningún interés (en ciudades pequeñas empieza a pasar lo que ya hace años en las grandes);
5. una bajada del precio de la vivienda para una persona que conozca el sector y con algo de lógica, es como decir «que las vacas vuelan». resulta materialmente imposible;
- 5.1. tendría que haber una bajada en los costes de fabricación (material innovador, etc.);

5.2. bajar el precio de la mano de obra, directa e indirecta, de construcción. me refiero no sólo a profesionales que intervienen en la ejecución directa de la obra, sino los que lo hacen indirectamente, que es un tanto por cien muy elevado de todo el país. (alguien hablaba de un pib referido a la construcción de un 90%);

5.3-. reducción de impuestos, referidos en la construcción y en la creación de suelo. alguien vive de los impuestos (funcionarios), financiación de ayuntamientos, etc.;

5.4. tendría que haber un exceso de stock de vivienda, de gente que la necesitasen vender. hay que tener en cuenta que lo que se vende es lo que está a mejor precio, no a precio alto. también pensar que en españa tenemos hoy un millón de inmigrantes con capacidad de pagar hipotecas, y va en aumento.

mi consejo: si te planteas comprar hazlo cuanto antes, más adelante te será más difícil. eso sí, hazlo de acuerdo con tus posibilidades (el banco se encargará de ello, tenlo por seguro, si no, no comprarás). en el centro de madrid igual no puedes, pero en un barrio nuevo un poquito más lejos, con grandes avenidas y zonas verdes, seguro que sí (urbanismo nuevo por ley).

si esperas a comprar cuando los precios «bajen» igual te mueres antes, y si eso sucediese, dudo que los bancos te dejasen entonces un duro.

viernes 21 mayo 2004, menudo chaparrón que se viene dijo

el problema es que si el cambio de ciclo se hubiera producido en 2002 un ajuste del 30% hubiera bastado. ya en enero de 2003, bbva decía (textualmente) que «no existe burbuja, pero todo lo que suba a partir de ahora por encima del ipc sería achacable enteramente al efecto burbuja especulativa». ya había burbuja. la caída del 30% no es suficiente.

el mercado inicialmente se parará, empezará a caer poco a poco cada vez más deprisa y el limite de caída «razonable» (en torno al 50%) probablemente no sea el punto de contención, debido al hundimiento de la economía, el despegue del paro y la sobrecorrección debida al exceso de stock ya construido y de los pisos de inversión y ahorro que saldrán al mercado, muchos de subasta. bbva, sch, caixa con fuertes perdidas, morosidad al 15% (ahora en el 0,8% frente al 8% de hace una década), montones de bancos pequeños intervenidos para rescatar la credibilidad del sistema.

la deuda de los españoles al 91% de la renta bruta disponible (diciembre 2003) frente al 82% de diciembre 2003. este año terminará en torno al 100%, ya sólo 10 puntos por debajo de ee uu y alemania, mayores deudores del mundo (y eso si las hipotecas no aumentaran respecto al año pasado: manteniéndose, aunque en el primer trimestre siguen creciendo). la deuda inmobiliaria en diciembre de 2003 en el 62% del producto interior bruto, este año terminará en 580.000 millones de euros (el 72% del producto bruto) cuando en 1997 era de apenas un 25%. dios nos pille confesados.

pero este país, que construye 700.000 viviendas al año (frente a 1,2 millones de ee uu o 250.000 de alemania) no va a aguantar mucho así. había que haber invertido en bienes de equipo, para que al recuperarse la economía en europa nuestra exportación (que no ha dejado de perder competitividad) pudiera haber tomado el relevo.

viernes 13 junio 2004, banquero dijo:

¿por qué los precios caerán escalonadamente?

si existe una demanda potencial a un 90% del precio esa será satisfecha la primera, luego vendrá otra al 80% y así sucesivamente hasta que el mercado intente encontrar un supuesto precio de equilibrio.

idealista

el nuevo razonamiento es que los precios no van a caer porque existe una demanda casi infinita al 90% del precio actual. francamente no sé si es peor que crean que hay gente que se cree semejantes simplezas o que ellos se las crean. en fin la orgía crediticia parece que hace maravillas con las mentes humanas.

los compradores pisan el freno

el país, viernes 21 mayo 2004

las cosas están cambiando y, aunque no se espera que el mercado se de la vuelta a corto plazo y tampoco es probable que bajen los precios, todo parece indicar que se atisba un claro cambio de ritmo, propiciado por las nuevas expectativas de los compradores, que han decidido pisar el freno en sus decisiones de compra. José Luis Marcos, consejero delegado de Roan, señala que «desde primeros de abril la demanda ha bajado un 40%. . [...] este cambio se nota también en los proyectos visados por los colegios de aparejadores durante los primeros meses del año, que muestran un claro retroceso que supera el 50% en algunos casos. en Madrid la caída de proyectos fue del 53% y del 23% en enero y febrero. en Málaga los proyectos han disminuido más de un 50% los dos meses primeros del año».

viernes 21 mayo 2004, quiet man dijo

¡bonita noticia!

si observamos los informes sobre burbujas inmobiliarias en otros países, la capacidad de un vendedor de soportar el inmueble entregado sin vender se establece en torno a 6 meses. después, las prisas y angustias, según llegan las cuotas. y más en un entorno de tipos crecientes. las piezas del rompecabezas comienzan a descubrirse y encajar solas como por arte de magia. ya no es una ni dos, sino que cada indicio confirma al anterior. los plazos se van cumpliendo y las noticias van confirmando la situación. cada vez queda menos, así que esperar y ver.

nota: dentro de un par de años leeremos en un libro sobre la burbuja inmobiliaria, su gestación y su explosión. será interesante observar si se parece el contenido de ese libro a lo manifestado en los foros con anterioridad. *wait and see*. sólo es un juego.

viernes 21 mayo 2004, banquero dijo

cuando el Nasdaq después de llegar al 5.000 cayó al 4.500 y todo el mundo, los analistas, inversores, etc. decían que la caída era muy buena porque ayudaría a estabilizarse al mercado después de las fuertes subidas, que era en resumidas cuentas una corrección necesaria y positiva. cuando cayó al 4.000 los comentarios eran del estilo pero alguno ya decía que bueno, en fin... a 3.500, a alguno la palabra estabilización se le atragantó y se cambió a lo de, bueno, una inversión a largo plazo; a 3.000, alguno tuvo que pasar por el WC; a 2.500, alguno ya asumía la realidad de la caída y se decidió a vender, pero cuando subiera a 3.000 a 2.000, a 2.500 vendo y a 1500 vendió.

veremos a los agentes del mercado inmobiliario diciendo por todos los medios que la desaceleración es muy buena y necesaria, luego ya sabéis.

viernes 21 mayo 2004, a banquero dijo

hay dos diferencias entre una acción y un ladrillo, la que podemos llamar burbujísticamente buena es que una acción no tiene coste de mantenimiento, mientras que un ladrillo sí. la burbujísticamente mala es que, hasta donde yo sé, no se puede alquilar una acción a nadie.

viernes 21 mayo 2004, banquero dijo

la psicología de alguien que ha comprado alto en un mercado que está cayendo es la misma para acciones, bonos, pisos o lo que usted quiera. cuando los mercados comienzan a cambiar una tendencia de muchos años, durante las primeras caídas la gente considera que no es más que una simple corrección «muy saludable» y que es positiva para el mercado. nada más lejos de la realidad. si existe una burbuja, una corrección o «rebaja» como la llamaran algunos del 10%, sólo puede ser el inicio. por eso recomiendo no perder la perspectiva. porque rebajen un piso un 5% del precio actual no deja de ser una gran y pesada losa a precio de oro.

dentro de poco escucharemos por los medios lo bueno que es que baje la tasa de crecimiento, que eso evitará mayores caídas en el futuro cuando muchos sabemos que la caída debe y desgraciadamente va a ser larga y «brutal» consecuencia de lo brutal que ha sido la orgía crediticia a la que estamos asistiendo. lo que sube de forma violenta sólo puede caer de esa misma manera.

lunes 24 mayo 2004, ex propietario dijo

el 40% de la demanda son inversores que no tienen intención de vivir en los pisos que compran. teniendo en cuenta que los inversores están empezando a recoger sus bártulos, la conclusión es sencilla: la demanda puede bajar cerca de un 40%. si a esto le unes unas probables subidas en los tipos de interés, una subida del paro (con el psOE sería lógico), y unos jóvenes cada día más insolventes para hacer frente a su primera vivienda, ¿qué tenemos? no creo que haga falta ser economista, para recomendar prudencia y mucha paciencia. todo llega.

lunes 24 mayo 2004, quiet man dijo

pero nunca se hunde el sistema. quienes tenían su casa (el 99%) y no participaron de esta orgía de ladrillo, siguen pagando sus cuotas, y san se acabó. quienes compraron al principio del rally alcista, se quedan como estaban. bueno, tal vez con menos delirios de grandeza de somos ricos, pero nada más. como siempre, los que se incorporaron tarde, o bien lo pagan durante muchos años, o bien pierden el fortunón que creían ganar y siguen en su casita con los pies más en el suelo, o si son inversores de corto plazo, pierden pasta. dicen en otros mercados que cuando tu portero es capaz de decirte donde está el negocio y cómo ganar dinero, es el momento de irse de ese valor o mercado a otro porque está «quemado» y viene el tortazo. y aquí todo el mundo ya sabe cómo hacerse millonario: comprando casas. se les olvida que cuando uno gana –o pierde– es cuando vende, no cuando compra. por cierto, lo que tenga que suceder y lo que está sucediendo viene determinado por otros intereses.

martes 25 mayo 2004, realista dijo

por cierto, ahora que estamos en época de la declaración de la renta es muy interesante ver que nadie se da cuenta de cuan importante es este tema. hoy me han devuelto 1.800 euros (estoy dentro de los 2 primeros años) independientemente de mi renta al poder deducirme hasta 9.000 chuchos. he hecho cálculos y sale que hacienda (el conjunto de ciudadanos) me está pagando al mes 150 euros (un 20 % de la hipoteca) y que esos 1.800 chuchos suponen que me está pagando 4,5 meses de intereses completos con una hipoteca al 2,75. tela marinera.

y eso es independientemente de que ingrese 10mil, 50mil o 200mil euros al año. y de que lo necesite o no.

casi nada. ¿había pensado la importancia qué tiene esto? es mucha pasta y hacienda está incentivando la compra a lo bestia. no sé si será justo o no, pero desde luego a partir de cierto nivel de renta y con los tipos actuales la compra a nivel fiscal es un factor clave. ¿qué nivel de influencia creéis que tiene el incentivo fiscal en la compra? he comentado mi caso para que veáis en números de los % que estoy hablando.

jueves 27 mayo 2004, la burbuja inmobiliaria dijo

si damos la ayuda directa por compra, se verá beneficiado el vendedor que se llevará lo que puede pagar el comprador más la ayuda. seguimos beneficiando al vendedor de todas, todas. en mi opinión es el momento de hacer cumplir la constitución en su artículo 47 y dejar de beneficiar el negocio de la vivienda desde el estado. mi opinión al respecto es la siguiente:

- igual deducción por compra que por alquiler independientemente de la edad.
- incremento de vpo. y regulando su precio de acuerdo al poder adquisitivo del proletario (aumentado las posibles personas con derecho a viviendas en estos regímenes). por supuesto dichas viviendas no se podrán vender en el libre mercado, el comprador debiera ser el estado a precio tasado.
- viviendas de protección oficial en régimen de alquiler social.
- incrementos de impuestos por plusvalías en ventas de viviendas.

lo demás sobra a partir de ese momento. el suelo será lo que es, un trozo de espacio en un lugar determinado.

jueves 27 mayo 2004, tecno dijo

verdades impertinentes que confirman que la vivienda no va a bajar:

- porque nuestra pertenencia y mayor integración en la unión europea va a aumentar nuestra economía.
 - porque la fuerte subida de precios de la vivienda ha provocado también subir los salarios en el sector. y esta gente consume.
 - porque aunque cada vez nacen menos españoles, cada vez hay más unidades familiares españolas, y son éstas las que compran viviendas.
 - por el creciente porcentaje de parejas que terminan en divorcio o separación (una pareja dividida necesita dos casas).
 - porque cada vez más turistas vienen y se dejan más dinero en nuestro país. dinero que llega, lógicamente, al ladrillo.
- siento que estos datos sean tan veraces e irrevocables. no deseo dañar sensibilidades burbujistas.

viernes 28 mayo 2004, físicoquímico dijo

el español es tozudo y quien ha visto al vecino vender por 40, se esperará para vender por lo mismo o más, pero nunca por menos. como mucho podrán bajar un 5% (como mucho).

viernes 28 mayo 2004, don sagaz dijo

que pronto se frenará la subida de precios parece que todos estamos de acuerdo. en cuanto a la cuestión: ¿se mantendrá el precio o bajará? yo personalmente me decanto por la segunda opción. razones:

1. no creo que los pisos valgan lo que se pide por ellos.
 2. hay una gran masa de «materia oscura», es decir, pisos vacíos que saldrán al mercado en cuanto haya un cambio de expectativas por parte de los inversores. si los precios se estancan la mayoría de esas viviendas vacías saldrán al mercado casi a la vez. no va a ser progresivo.
 3. las promotoras y constructoras no pueden frenar en seco su producción, tendrán que hacerlo lentamente. no me imagino que ahora se vayan haciendo 600.000 viviendas nuevas al año y de la noche a la mañana se pase a 250.000 (y menos debido a que es un mercado competitivo).
 4. 1,5 viviendas por familia (la mayor proporción de europa). en españa si algo sobra son casas.
- no creo que se mantengan los precios. sería un equilibrio inestable puesto que el punto de equilibrio está más abajo.

sábado 29 mayo 2004, nuncabajan dijo

a don sagaz y al resto de burbujeros: ¿es que no se dan cuenta que bajar, no van a bajar?

el gobierno del psde con sus «actuaciones» lo que va a conseguir es que al final haya vivienda para colectivos desfavorecidos como son jóvenes e inmigrantes. pero de esa vivienda, poca va a ser de compra, quieren incentivar el alquiler. los inversores «especuladores» como muchos de aquí los llaman van a poner los pisos que tenían en venta y no pueden vender porque como vosotros decís ha cambiado el ciclo. las inmobiliarias que actualmente tienen un 95% de anuncios de venta de pisos y un 5% de alquiler van a intercambiar los papeles y veremos el 95% de alquiler respecto al 5% de compra y si no al tiempo. con eso se reduce la oferta de gente que quiere comprar y opta a un alquiler pero también se reduce la oferta de venta con que estamos en las mismas que ahora. los pisos no van a bajar, a lo mejor suben más lentamente pero bajar no bajarán. es que no os queréis enterar.

el inflado precio de la vivienda supone para la economía mundial un riesgo mayor que la subida del petróleo

the economist, viernes 4 jun 04

la mayoría de los economistas consideran que hay tres grandes riesgos que amenazan la economía mundial: la subida del petróleo, la subida de los tipos de interés en ee uu o una brusca caída de la economía china. pero hay otro riesgo igual de peligroso: el elevado precio de las viviendas en muchos países, que por sí mismo o combinado con alguna de las otras amenazas podría afectar seriamente a la economía mundial.

[...] los que creen que el precio de la vivienda seguirá subiendo señalan que los pesimistas –como *the economist*– llevan un año hablando de burbuja inmobiliaria

y sin embargo los precios no han dejado de crecer. pero estos incrementos no han hecho al mercado inmobiliario más seguro sino más vulnerable. la primera ley de las burbujas es que se inflan durante más tiempo de lo que nadie esperaría. la segunda ley es que al final estallan.

sábado 05 junio 2004, alias louis ferdinand celine

el sector inmobiliario es sólido como una roca y nunca defrauda a medio y largo plazo. otra cosa es que a corto plazo la demanda se frene, pero quien compre ahora nunca perderá a largo plazo. incluso si nos fijamos en la bajada del 92-96, comprobamos que quien compró una casa en el 92 y la vendió en el 99 ya había ganado bastante. otra cosa es que la especulación se termine.

sábado 05 junio 2004, fumador dijo

la burbuja no estallará porque no hay tal burbuja. los precios seguirán subiendo, hasta que dentro de uno o dos años se estabilizarán, en euros corrientes, se pasará a un ritmo algo menor de lo normal, en cuanto a construcción de nuevas viviendas, y la inflación irá abaratando –muy lentamente– las viviendas ya construidas.

sábado 05 junio 2004, beni dijo

the economist da datos que parecen razonables, no está diciendo nada que no parezca lógico con los datos que hay sobre la mesa.

the economist basa parte de su razonamiento en la comparación de las subidas de las viviendas con las subidas de los salarios. cada vez se abre una mayor brecha. esto es una irregularidad muy grande para una economía a la larga (30 años). ¿pueden sostenerse subidas de dos dígitos frente a subidas de salarios de uno? no.

los *nuncabajistas* ya sostienen que se estancarán. sí, se estancarán si los tipos de interés siguen bajo mínimos, si el empleo sigue estable...

supongo que también *the economist* valora el que en españa actualmente se está construyendo a ritmos de 700.000 viviendas anuales (más que alemania, francia e italia juntos). ¿no hay suelo si se es capaz de construir 700.000 viviendas? ¿se seguirá construyendo a este ritmo? ¿si se construyen en vez de 700.000 unas 300.000 para adaptarlas a una demanda decreciente y poder mantener así el precio, me pregunto la repercusión en el pib y en el empleo? ¿qué pasará si por algún motivo los bancos hacen caso a caruana y empiezan a endurecer los créditos?

supongo que los que dicen que la vivienda no bajará y que como mucho se estancará están considerando que nada de esto ocurrirá. es decir que lo que sostiene en equilibrio inestable el sistema, seguirá en equilibrio cuando los palos que lo sostienen, sean retirados.

domingo 06 junio 2004, un joven dijo

el español es *nuncabajista* por naturaleza, erre que erre, pero el mercado no lo es. *the economist* lo sabe y cualquiera con unas nociones básicas de economía también, así que por favor pongan un poco de sentido común, el modelo económico del ladrillo está agotado, poco más nos podemos hipotecar ya y ni los emigrantes tienen poder adquisitivo ni avales para ello y muy pocos divorciados por sí solos pueden asumir una hipoteca en las condiciones actuales (hay que ver a lo que se han tenido que agarrar los *nuncabajistas* en gestos de desesperación

a emigrantes y divorciados para que tiren del sector). los jóvenes con 150.000 pelas al mes poco pueden hacer. mi consejo: no comprar ahora ni loco, merecerá la pena esperar a que se hagan efectivas las políticas del nuevo gobierno, aunque si no hicieran nada al respecto también os aconsejo esperar. la bajada de precios son hechos ya casi consumados como consecuencia de los factores que se recogen en los análisis de *the economist*, ocde, bce, etc. que por cierto no hablan de políticas estatales para que los precios bajen, lo harían por sí solos. compraros palomitas y a esperar, no merece la pena en absoluto sacrificar nuestra vida, nuestra autorrealización y quien quiera formar una familia por una hipoteca a 30 años, os aseguro que no merece la pena, para mí es un «suicidio».

martes 08 junio 2004, no hipotecado brutalmente dijo

dejen de intoxicar. la demanda no se agrupa en «pelotas» agazapadas tras un arbusto para comprar a la mínima rebaja. cuando la gente vea que han comenzado las rebajas la demanda se reducirá casi a cero. ¿quién va a comprar un activo que sigue siendo caro y puede devaluarse aún más? esa es la principal causa de cualquier deflación: cuando empieza es difícil de parar. los pisos de 150.000 euros siguen siendo caros para una pareja joven con ingresos entorno a la media, sobre todo con subida de tipos de interés a la vista.

miércoles 09 junio 2004, profesor wolfram

no hay que confundir una fase baja del ciclo inmobiliario con la explosión repentina de una burbuja que conduzca a caídas drásticas del precio de los activos, y que desencadene una crisis de mayor magnitud. un hipotético estallido de la burbuja inmobiliaria afectaría no sólo a los poseedores de inmuebles, sino que también tendría un carácter deflacionario que afectaría al sistema financiero y a la situación económica general.

mientras los tipos de interés no suban demasiado y no se produzca un fuerte deterioro de la actividad económica, con un aumento considerable del desempleo, el mercado inmobiliario, especialmente la vivienda, no tendrá caídas «brutales», aunque sí se pueden producir caídas suaves y persistentes los próximos años.

viernes 11 junio 2004, antibricky dijo

siempre he pensado en un estancamiento a corto plazo. cuando hay estancamiento, cifras negativas de un dígito, no son extrañas. pero olvídense de bajadas de un 30%.

viernes 11 junio 2004, justiciera dijo

la demanda no va a bajar demasiado ¿por qué? según algunos porque existe todavía un sector de población (de 20 a 30 o 35 años) y los inmigrantes (peruanos, ecuatorianos, ucranianos, etc.) que van a mantener el mercado. señores ¿a quién quieren engañar? esta parte de la demanda es justamente la muy nombrada «demanda insolvente». somos los nuevos pobres y estamos fuera de mercado. ¿de qué sirve esa demanda a estos precios? ¿por qué tratan de manipular tan descaradamente?

viernes 11 junio 2004, santurtzi dijo

¿comprar ahora es hacer el canelo? hacer el canelo es esperar a que bajen. hay que subirse al tren. yo creo que los pisos no van a bajar porque aunque todos los especuladores salgan del mercado inmobiliario la demanda de la gente que

necesita comprar mantendrá el mercado. no subirá a ritmos del 17%, lo hará entorno al 6%. pero no nos confundamos, eso no significa que bajen.

viernes 11 junio 2004, hiperrealista dijo

esta mañana he abierto los ojos. iabandono el *nuncabajismo*! señores: sí van a bajar y mucho. acabamos de cerrar una venta de una vivienda (dos dormitorios y sin nada raro) con una rebaja del 32% sobre el precio de tasación (57 k a 39 k). la teníamos a la venta por 49. el vendedor está contentísimo. según ha confesado la compró hace años por 1.750.000 pts.

viernes 11 junio 2004, dash el afrogitano

desde hace ya varios años trabajo de director comercial en una promotora inmobiliaria y aunque parezca feo que yo lo diga se me enturbia la mente el ver en la forma que compran los apartamentos en la costa la mayoría de la gente, tanto nacionales como extranjeros. el nivel de codicia es exagerado, la máxima es que me voy a ganar una pasta sin hacer prácticamente nada en cuatro días y como se puede intuir el final de todo esto va a ser de ponerse a llorar. los criterios de retorno de la inversión a medio y largo plazo brillan por su ausencia y la no profesionalidad en todos los sentidos campa a sus anchas. ahora resulta que todo el mundo es especialista o entiende y si les hablas de un retorno de la inversión a través del alquiler de un 7% anual se parten la quijada de la risa, dicen que eso es una miseria que como mínimo buscan un 25 o un 30% anual. siento que toda esta gente va a volver a la realidad a la velocidad de la luz, que dios nos asista.

la patronal detecta un 'enfriamiento' en los precios

abc, viernes 11 jun 04

la asociación de promotores y constructores de españa (apce) ha certificado un *enfriamiento* en la subida de los precios inmobiliarios y un menor ritmo de edificación en el primer trimestre del presente año. [...] para manuel martí ferrer, secretario general de la patronal, este enfriamiento «ayuda a todos, tanto productores como consumidores, ya que los ritmos que veníamos observando hasta la fecha eran insostenibles». asimismo martí considera que un menor ritmo de crecimiento de los precios de vivienda dará paso a una contención de los mismos, al evitar la entrada de nuevos especuladores que «sólo quieren hacer negocio con las ineficiencias puntuales del mercado».

viernes 11 junio 2004, el viejo dijo

primero negaron la burbuja. ya no se atreven; ahora niegan el cambio de tendencia (expectativas); mañana negarán la caída de precios; pasado mañana negarán la desvalorización. morirán con las botas puestas.

viernes 11 junio 2004, malak179 dijo

tal vez se empiece a estabilizar pero el caso es que en los que yo he preguntado ninguno baja el precio, alguno lo sube, y, lo que es más grave, los siguen vendiendo. soy un bajista convencido pero en estos momentos me empieza a fallar la fe.

idealista

viernes 11 junio 2004, sergi dijo

dicen que el ladrillo no baja. también dicen que pisar mierda trae suerte.

viernes 11 junio 2004, burbuja de acero dijo

si realmente existe burbuja, debe estar blindada y a prueba de balas. porque no estalla ni a la de tres.

viernes 16 junio 2004, bricky dijo

si tuviésemos seguridad de algo que fuera a ocurrir en el mundo de la economía nos forraríamos ;-). mi razonamiento es simple, pero sin llegar al «todo lo que sube baja». se basa en «todo lo que está sobrevalorado acaba volviendo a su valor lógico». no es normal el esfuerzo de compra tan brutal que existe ahora para adquirir una vivienda. si es que sólo hay que aplicar el sentido común. el tiempo de venta de un piso se ha disparado, las grandes corporaciones venden sus inmuebles, los tipos comienzan a subir, la construcción echa el freno, empieza a ser común los regateos radicales. que va a bajar parece claro pero ¿hasta dónde? pues yo creo que hasta niveles del año 2000, que fue cuando los pisos se dispararon de un modo ilógico. me podré pasar o quedar corto. el tiempo lo dirá ;-)

16 junio 2004, murphy dijo

apología burbujística:

ya todos reconocen la existencia de la burbuja. por lo tanto, la misma se rige por mis leyes. en particular redefino una en honor a la bella burbuja: ley de la acumulación de factores adversos. todo aquello que pueda determinar la explosión de una burbuja inmobiliaria, sucederá de golpe. corolario: de no ser posible que suceda de golpe, entonces le ocurrirá en el peor orden posible.

25 junio 2004, jag dijo

cuando la locura afecta a las masas, es el cuerdo quien es tomado por loco. hemos visto precios que varios años atrás nos parecían una locura, ahora los asumimos como normales. también veremos caídas que ahora creemos impensables.

viernes 2 julio 2004, nadie dijo

es como tirar una piedra al aire y cuando alcanza su punto más elevado decir «ves, como te dije yo, se ha parado».

lo que no dices es que momentos después te cae en la cabeza.

jueves 8 julio 2004, ventas on the beach dijo

ya comentaba algún compañero cómo se conseguía refrenar la especulación en vivienda en otros países europeos, simplemente gravando proporcionalmente en función de los años que se mantiene el bien. no estaría nada mal que, amparándose en alguna directiva comunitaria o armonización fiscal o como quieran llamarlo, metieran algún pack «clavada» a las ventas. si les metieras un 90% de impuestos a las ventas de viviendas realizadas en menos de 2 años e ir reduciendo hasta los 15, ibais a ver cuántos «inversores a largo» tenemos en el mercado; cuánto rechinar de dientes y cuánta apretura de nalgas. además vendría muy bien para limpiar tanta sociedad interpuesta y tanto sinvergüenza vendiendo en negro antes de escriturar.

viernes 18 julio 2004, banquero dijo

el gran exceso de liquidez promovido por el vaquero greenspan y apoyado por el resto de hordas descerebradas de los bancos centrales nos ha llevado a un callejón sin salida. sólo queda darnos contra el muro «cuestión de tiempo». la burbuja inmobiliaria es producto de la avaricia humana y la idiotez pero algunos (sobre todo bancos centrales) la han ayudado a crecer de forma desmesurada con sus ultra laxas e irresponsables políticas monetarias intentado ganar a la naturaleza en una batalla imposible. la vida y la naturaleza son cíclicas, la economía también y esto exige crisis para limpiar excesos e intentar evitarlas con medios artificiales sólo puede provocar peores consecuencias. ya se lo dijo josé al faraón hace 4.000 años: 7 años de vacas gordas y siete de flacas. la naturaleza se puede suavizar no dominar, pero el hombre en su soberbia siempre se creará capaz de dominarla.

bbva pronostica que el precio de la vivienda crecerá un sólo dígito en 2005

elconfidencial.com, lunes 14 jun 04

la gaceta de los negocios, martes 15 jun 04

el director del área inmobiliaria del bbva, jesús garcía de ponga, ha pronosticado que el porcentaje de crecimiento del precio medio de las viviendas durante el año 2005 será de un único dígito, frente al 17% con el que se cerró el año pasado. [...] garcía de ponga explicó que esta previsión coincide con la de diferentes analistas, que calculan que las viviendas seguirán encareciéndose durante los próximos años aunque a ritmos cada vez más suaves.

viernes 18 junio 2004, clint eastwood dijo

parece que aunque el ansiado pinchazo se acerca, no llega tan rápido como muchos quieren. exactamente el mismo miedo tienen quienes compraron para especular que quienes esperan la bajada como agua de mayo. de hecho son las dos caras de la misma moneda. estaré esperando y observando vuestras rabietas con atención, muchachos.

domingo 20 junio 16:59, esperoyveo ¿será así la quiniela? dijo

2001: 28%

2002: 26%

2003: 17%

y en el futuro yo hago esta quiniela sin basarme en ninguna base económica ni científica. sólo por jugar, esperar y ver:

2004: 7%

2005: 0%

2006: -8%

2007: -15%

2008: -10%

2009: -9%

2010: -2%

martes 22 junio 2004, mario dijo

cuando se habla de burbuja creo que se debe de matizar a qué nos referimos. en lo referente al mercado inmobiliario parece que nos referimos al elevado precio que tiene la vivienda, muy por encima del coste real y los incrementos anuales de más del 10%. tenemos que ver esta situación desde los dos puntos. el precio, es consecuencia de las opciones que existen para financiar una vivienda que hoy por hoy son baratas. la subida anual de los precios es consecuencia del volumen de operaciones de compra-venta que tiene lugar durante el año.

el precio es por tanto relativo, los que tienen que vender para comprar no les afecta pues venderán caro y comprarán caro. el problema lo tienen los que deben acceder a su primera vivienda.

el numero de operaciones de compra-venta es normal que vaya decreciendo pues todo tiene un límite. si los tipos de interés repuntan esto hará que los que quieren cambiarse para mejorar su vivienda les cueste más dinero.

no creo que la burbuja estalle, es decir la debacle total, gente viviendo debajo de un puente y bancos con un índice de morosidad insostenible. lo que seguramente va a pasar es que el mercado se auto-regule, la vivienda siga subiendo a ritmos «tipo ipc» y que tengamos que seguir pidiendo hipotecas para financiar la compra. si quieres comprar o vender hazlo utilizando las razones de siempre: mejorar mi calidad de vida, inversión, cambio de barrio, más metros, etc. si se utilizan las razones de siempre y se evita la «razón especulativa» no te vas a equivocar.

martes 22 junio 2004, madrisx a mario dijo

en madrid y en muchísimos puntos de españa sólo cabe una corrección nominal del precio para devolver al mercado una enorme cantidad de gente insolvente, ¿cuánto? dependerá de las condiciones económicas. cómo se incrementa el paro, los salarios se congelen y encima la inflación haga perder poder adquisitivo a los ciudadanos (así como unos crecientes tipos de interés), entonces no habrá más salida que una corrección valorativa cercana al 50%, esa de la que tanto se ríen algunos.

la búsqueda de un remedio para la fiebre inmobiliaria española financial times, martes 15 jun 04

españa sufre de fiebre inmobiliaria y aunque hay consenso en cuanto a los motivos de esta enfermedad, la llegada del gobierno socialista y sus propuestas – reforma del suelo, incentivos fiscales y políticas que apuesten por el alquiler– han generado un nuevo debate sobre las medidas para evitar un crash. [...] desgraciadamente estas medidas es posible que sean pocas y lleguen tarde. no hay precedentes en el boom inmobiliario que ha creado más propietarios que nunca. la fiebre del ladrillo ha inflado los precios en la costa y las grandes ciudades y en madrid el precio de una vivienda se ha doblado en solo cuatro años. «la gente ya no compra donde quiere sino donde puede» afirma jesús encinar, director general de idealista.com, el mayor portal inmobiliario en español y el segundo portal inmobiliario europeo. [...] según el banco de españa, la inversión inmobiliaria extranjera ha venido creciendo en niveles superiores al 30% hasta el primer trimestre de 2003. desde entonces, los incrementos han ido progresivamente descendiendo hasta el 11% registrado el pasado mes de

febrero. estos compradores de vivienda y el constante incremento de los precios han provocado que hoy haya más españoles endeudados que nunca

viernes 18 junio 2005, plataformavd dijo

ya en 2003, el 40,5% de la inversión extranjera total en españa se producía en el sector inmobiliario, mientras en el resto de sectores disminuye escandalosamente.

sábado 19 julio 2004, robin hood dijo

1. enhorabuena a idealista.com por ser una referencia para el financial times (ft). eso pocas empresas españolas lo han conseguido y que idealista sea tenida en cuenta por el ft es un ejemplo más del éxito de este portal, que para algo es el líder.

2. que en un informe sobre españa se dedique un reportaje ex profeso a la vivienda y que sea escrito como ha sido escrito es un síntoma de que «algo huele a podrido» en este país. y quien no quiera verlo que no lo vea pero los medios internacionales –que son mucho más independientes y objetivos que los de aquí– ya lo están diciendo claramente: en españa hay una enfermedad y se llama burbuja inmobiliaria.

3. ¿qué pensarán esos miles de supuestos compradores extranjeros (ingleses y alemanes sobre todo) cuando lean artículos como estos? ¿alguien con dos dedos de frente compraría en un mercado cuando lee, en su propio idioma y en un medio como el ft, que los precios están desbocados? ya nos podemos ir olvidando del maná que nos llegará de Europa.

4. el mercado está parado. no es que haya frenado en seco sino que al igual que un barco, el sector se ha quedado sin viento y varado en calma chicha. y esa es la peor de las pesadillas, cuando pasan los días y no ocurre nada y no se vende y no hay aire ni viento ni señales de que la cosa vaya a reanimarse.

5. la burbuja inmobiliaria seguirá el mismo camino que la tecnológica en 2000: estalló en primavera pero nadie se dio cuenta. se habló mucho de que a la vuelta del verano las cosas cambiarían pero lo que ocurrió fue que se constató que el reventón se había producido de verdad. el resto ya lo conocemos todos.

6. quien necesite vender que lo haga pronto o echará de menos a partir de septiembre las ofertas que ahora rechaza por inaceptables.

en españa se venden 25 veces más viviendas que en francia

el país, viernes 25 jun 04

[...] a pesar de contar con una población de 70 millones de habitantes, en francia se venden 60.000 viviendas anuales, una cifra que contrasta con el millón y medio de viviendas que se venden en el mismo periodo en españa (650.000 transacciones de obra nueva y un millón de segundas transmisiones). además, mientras en españa y desde el año 2000 se han construido medio millón de viviendas al año –con récord en 2003 al iniciarse casi 700.000 nuevas viviendas– en francia apenas se inician 100.000 nuevas viviendas anuales. [...] estos datos

idealista

fueron revelados por philippe jossé, consejero delegado de bouygues inmobiliaria, que comentó la situación del sector inmobiliario francés.

viernes 25 junio 2004, lonely_ dijo

no importa, en españa no hay burbuja inmobiliaria. todo esto son intoxicaciones de la prensa.

viernes 25 junio 2004, lo veo negro dijo

a la economía francesa no le hace falta vivir de la construcción para ir bien. a españa sí. por eso, cuando la vivienda ya no tenga empuje y deje de ser el motor de nuestra economía veremos cómo la economía se ralentiza. y es que vivimos en una economía sujeta con pinzas que puede irse a pique con nada. y si no me creéis, esperad un poco.

viernes 25 junio 2004, jag dijo

y eso que francia es también un mercado importante de segunda residencia para extranjeros.

en fin, aun asumiendo que francia esté en una crisis importante, y que españa haya despegado desde unos niveles inferiores de desarrollo, la distancia sigue siendo abismal. cuando esta orgía acabe, ¿de dónde nos vendrá la liquidez para mantenernos o para subir el ipc? ¿falsificaremos euros?

viernes 25 junio 2004, dd (2) dijo

los problemas de españa son 5 «p»:

por encima de las tres «p» (pensiones, precios y productividad) están las dos súper «p»: paro y p-i-s-i-t-o.

viernes 25 junio 2004, miquel dijo

es normal, la economía francesa está en recesión y la española en expansión.

domingo 27 junio 2004, nadirah dijo

ayer, de cañas en lavapiés, portal sí portal también con un piso mínimo en venta, las farolas forradas y el escaparate de una *inmo* del barrio tapado con carteles de un movimiento *okupa*. me encanta la burbuja.

lunes 28 junio 2004, lucas dijo

a los inversores en ladrillo les espera un largo y caluroso verano. lo que no se venda en julio saldrá en septiembre, junto a los que hayan decidido vender durante el verano y a lo que se haya terminado de construir para entonces. sin duda el pspe pondrá todos los medios para contenerles, así que para antes del verano veremos con seguridad muchas noticias acerca de la agencia pública de alquiler, las ayudas directas a los arrendatarios, etc. se hará lo imposible para que los inversores no pongan su ladrillo a la venta.

lunes 28 junio 2004, octavio dijo

es muy difícil o imposible hacer previsiones sobre la oficialización del pinchazo de la burbuja, pero probablemente tal y como se está poniendo el patio la cosa se adelantará y caerá antes de las fechas inicialmente apuntadas (puede que sobre otoño o primer trimestre de 2005 haya sorpresas).

no hará falta ni siquiera la puesta en práctica de las prometidas políticas públicas. la desproporción absoluta entre los precios y los salarios hará que la burbuja

reviente por sí solita (y eso contando con que *de facto* no haya petado ya, vía negociación o reducción de precios de salida encubierta) cosa que en mi opinión está sucediendo. en cualquier caso tengamos en mente las leyes fundamentales de toda burbuja: siempre sube un poco más de lo esperado y al final siempre revienta (y nadie con un dedo de frente y un mínimo de decencia niega la burbuja, dejando a un lado las cautelas lógicas de los dirigentes políticos con serias responsabilidades públicas).

el mercado está en coma, se vende muy poco y sólo lo que está menos alejado de la realidad, los precios absurdos no tienen ahora mismo salida, y o se rebaja o se perpetúa el cartelito *sine die*.

después del verano la movida irá en serio. quien pretenda vender ya se puede poner las pilas y entrar en el rollo rebajitas a tiempo si no corre el serio peligro de que le hagan entrar en las rebajas a la fuerza o que se tenga que comer el pisito con patatas, eso sí.

de hecho los que son un poco inteligentes (o les hace falta la pasta ya) se están quitando los pisos invendibles aunque tengan que rebajar más de lo pensado inicialmente (he visto seis ejemplos de lo dicho en un plazo de tres meses). los tercios que no bajan o se pasan en el precio de salida pagarán el pato de aquí a unos dos o tres meses cuando se den cuenta que el ciclo ha cambiado y de que la gente ya no traga.

jueves 01 julio 2004, monticello dijo

por cambio de ciclo vendo falsas expectativas. urge. cuando las compré eran excelentes. muy barato y regalo piso bien situado. especuladores abstenerse.

sábado 02 agosto 2004, burbujator dijo

la estimación de posibles caídas de precio en el futuro en torno al 55% proviene de los ratios basados en la renta de las familias y su punto de equilibrio histórico (3, 5 lejos de las 8 veces actuales) y por otro lado las valoraciones de nav (*net asset value*) de las compañías promotoras e inmobiliarias, tal y como las valora el mercado. el plazo y su dinámica dependerá de factores conocidos y otros desconocidos:

conocidos: demografía, agotamiento del modelo, rentas, liquidez sistema, etc.

desconocidos: evolución tipos, medidas del gobierno central y locales, efectos macro, desempleo, etc.

si alguien quiere comprar una vivienda le recomendamos que (si puede o quiere) se fije un horizonte en 2008 por razones obvias.

la vivienda usada subió en el segundo trimestre de 2004 un 3,8% en barcelona y un 0,5% en madrid

idealista.com, jueves 1 jul 04

el precio en barcelona subió, entre abril y junio, un 3,8% y un 0,5% en madrid, según el estudio trimestral sobre la evolución del precio medio realizado por idealista.com. el estudio se ha realizado sobre 17.477 anuncios de vivienda de segunda mano en venta.

[...] en barcelona, el precio medio por m² queda en 3.582 euros. ningún distrito registra caídas. les corts, distrito que menos sube, lo hace un 1,4%. sant andreu ha sido el distrito que más ha subido, un 8,1%.

[...] en madrid, el precio medio apenas se ha movido entre abril y junio con un incremento de sólo un 0,5% hasta alcanzar los 3.622 euros por m². cuatro distritos registran caída de precios: retiro -3%, tetuán -1,8%, moncloa -1,5% y vicálvaro -0,9%. por el contrario villaverde sube un 5,2% y latina un 4,2%.

sábado 03 julio 2004, bricky dijo

la gran mayoría de la gente sigue sin creerse la burbuja y hasta que los pisos no bajen no se lo van a creer. este susto va a ser de los que hacen historia. lo de terra será una mera anécdota.

sábado 03 julio 2004, anónimo dijo

se va a producir un aterrizaje suave, esto es, congelación de los precios o bajadas insignificantes para los próximos años. es más, algunas zonas todavía tienen recorrido y los precios seguirán subiendo, llámese costa de andalucía o incluso el levante. hay que tener en cuenta una serie de factores y el escenario en el que nos vamos a colocar a medio plazo:

1. europa creciendo económicamente al 3% o 4%;
2. una economía saneada (esto permitirá aumentar la inversión publica para hacer frente a la ralentización de la construcción privada);
3. los inmigrantes van a empezar a comprar casas, todavía no lo han hecho de forma masiva, pero ya están dispuestos a destinar a la hipoteca un porcentaje muy alto del sueldo;
4. el precio del suelo seguirá por las nubes, es mucho más rentable para los ayuntamientos vender suelo por las nubes que subir impuestos municipales;
5. el paro en la construcción aumentará significativamente pero la mayoría de los parados podrán reconvertirse a otros sectores, por ejemplo la agricultura, actualmente hay serios problemas para encontrar mano de obra en muchas zonas. la compra de pisos por parte de ciudadanos comunitarios en la franja mediterránea no ha hecho más que empezar. de aquí a 20 años se va a vivir un auténtico boom del turismo residencial.

la inversión en pisos caerá casi hasta desaparecer, y el número de viviendas construidas bajará a las 400.000, de esta forma saldrá al mercado la vivienda que en estos momentos está vacía, pero lo hará de una forma paulatina y controladamente y el mercado podrá ir absorbiendo sin muchos problemas el exceso de vivienda que hay. todo está controlado y ni se va a producir ningún cataclismo ni nada por el estilo, el «aterrizaje suave» está servido

sábado 03 julio 2004, justiciera dijo

la demanda se va a contraer de forma considerable en las grandes ciudades y va a aumentar en la misma medida en las zonas costeras. esto puede hacer que más de un promotor se tire de la moto y busque fórmulas de atracción y, tal vez, tengan que hacer pequeñas rebajas (hablo de residencial de nueva planta). desde luego madrid va a estar unos añitos aterrizando. la costa se va a pegar el golpe más tarde pero más gordo, porque el inversor como la bolsa no mejore se va a ir con la macroburbuja a darse bañitos al mar, es cierto que la burbuja ya lleva años tomando el sol pero todavía tiene que crecer por esos lares, y ya sabéis lo que sigue: mientras más suba más dura será la bajada.

sábado 03 julio 2004, alicantino dijo

en alicante la bajada va a ser especialmente intensa porque se ha inflado la presencia de extranjeros. sí, es verdad, hay muchos extranjeros pero no son jubilados, vienen a trabajar. sobre todo ecuatorianos, magrebíes (puente de argel) y chinos. hace muchos años vinieron ciertas colonias (p. e. daneses a alfas del pí). ahí están. algunos se vuelven a morir a su tierra, como es natural, con los suyos. ino seáis memos! los extranjeros compraban pisitos porque era negocio.

domingo 04 julio 2004, newy dijo

todo es un problema de demanda. sin demanda no hay subida. todo el mundo de mi entorno ya se ha comprado casa. yo no. estoy al límite del mercado, es decir, ahora podría comprar pero me niego. viendo cómo va el tema me espero un par de años. si bajan, bien. si se mantienen o suben un 2 o un 3% anual, bien. el único problema es que suban, aunque no me creo más subidas ya que a ver quién es el majo que compra. cada cual que juegue como crea conveniente.

la vivienda ahoga la economía familiar

abc, viernes 9 jul 04

la espectacular evolución del mercado español desde 1996, año en que comenzó el boom inmobiliario, ha convertido en insolvente a un amplio porcentaje de la demanda española. las economías domésticas no han podido seguir la imparable marcha del mercado residencial y han quedado seriamente «tocadas». sobre todo en los últimos años, debido a la distancia actual entre el salario medio nacional, que ha aumentado un 18,2% en los últimos ocho años y el precio de la vivienda, que literalmente se ha doblado.

en 1996 el sueldo medio de un español era de 15.005 euros brutos anuales, según el ine. en la misma época, una vivienda media de 100 m² y dos dormitorios tenía un precio de 102.172 euros. hoy en día el sueldo medio de un español es de 17.742 euros mientras que la misma vivienda ha pasado a costar 205.100 euros. es decir, un piso que antes costaba cien ha pasado a costar ahora doscientos mientras que el comprador de esa vivienda antes ganaba 10 y ahora gana 11,8.

viernes 09 julio 2004, lector dijo

esta noticia deja bien a las claras que la situación actual es insostenible y que cualquier información que contradiga que la vivienda es inasequible para la mayoría de la gentes, es una burda manipulación de sectores interesados.

viernes 09 julio 2004, shrek dijo

creo que el dato que ofrece abc en su gran reportaje es la clave que explica cómo este fenómeno de la vivienda se ha ido de las manos a todo el mundo. políticos, promotores y hasta a los medios de comunicación. que la vivienda haya doblado su precio y que el salario medio sólo haya subido un 18% en ocho años demuestra el profundo desequilibrio que existe en este mercado, con el consiguiente drama que se produce en el seno de las familias y los jóvenes cuando ven que no pueden acceder a una vivienda digna.

viernes 09 julio 2004, falseando dijo

el esfuerzo necesario para pagar una vivienda antes era mucho mayor que ahora, y debido a los intereses se llegaba a pagar el doble de la misma. en cualquier caso la realidad habla por sí misma, no se han vendido tantas casas en españa como en los últimos años, y la gente gasta pasta a espuertas (vacaciones, comidas, cines). id a un cine, a una terraza, a un supermercado... todo lleno a rebosar.

¿que la vivienda está cara? sí. ¿y los tomates no? porcentualmente muchísimo más caros, y la gente los sigue comiendo. y así con todo. unas vacaciones en un balneario (por poner un ejemplo que conozco) tienen un precio desorbitado, y sin embargo no hay plazas libres este año.

hay mucha pasta y las propiedades lo valen. ¿que hay casas que piden precios demenciales? sí, pero no es la mayoría.

domingo 11 julio 2004, newy dijo

la verdad es que lo de este país no tiene nombre. hemos aprovechado el tirón de los bajos tipos de interés para... ¡comprar ladrillos! qué capacidad, qué inteligencia la nuestra... y todavía me dicen que esto se va a estabilizar. pues a ver si tienen razón ya que lo veo todo bastante mal.

domingo 11 julio 2004, a juan dijo

hay gente que piensa que nunca se oficializará la bajada de precios sino que quedará como un secreto a voces: que negociando se puede conseguir una baja sustancial del precio inicial del piso. si fuera así, veríamos algo curioso, las tasaciones continuarían manteniéndose o subirían pero la gente compraría mucho más barato. ¿no es lo que parece que pasa en australia? según qué fuente los precios de venta de los pisos aún suben pero según otras fuentes el precio de compra baja.

lunes 12 julio 2004, josep dijo

un desplome del 30% en el valor de tasación de una vivienda no es muy relevante por sí solo. para eso están las dos nóminas de los que han solicitado el crédito y todo el patrimonio de los avalistas.

un desplome incluso inferior al 15%, pero registrado en un corto periodo de tiempo es bastante más peligroso. pueden salir al mercado los inversores y dejar saturada la demanda por un corto pero decisivo periodo de tiempo. durante este periodo los precios tendrían una gran volatilidad y no se edificaría con lo que registraríamos un aumento del paro y tendríamos nuestro pequeño crack de empleo y pib.

nadie duda de que con ratios precio/salario altos y tipos bajos, todo volvería a la normalidad, ya que edificar vivienda en esta coyuntura es un gran negocio, pero de por medio se nos habría saneado el mercado y la mentalidad poco deseable de que la «vivienda-nunca-baja» o de que es una oportunidad de negocio para pequeños inversores.

lunes 12 julio 2004, anónimo dijo

el que no compró en el 96 porque no se creía lo de las subidas, ahora cree que de aquí a un año van a volver los precios del 96. yo no creo que los precios vayan a bajar, sí que tiene que haber una tendencia a la estabilización y que no suban tan rápido. y en cuanto a los que dicen que no se vende nada, yo trabajo como comercial en una inmobiliaria, llevo 10 años en el sector y te puedo decir que se vende mucho. será porque hay dinero para comprar, digo yo.

lunes 12 julio 2004, euribor dijo

por mi piso de 70 m² que hace 2 años me costó 156.000 €, ahora me ofrecen 230.000 € (y no es una tasación de una inmobiliaria, sino una oferta real de un posible comprador). no sé, no sé.

lunes 12 julio 2004, miguel el burbujista dijo

¿cómo es posible que una casa en la mejor zona de dublín cueste lo mismo que en los paus madrileños? ¿alguien puede contestar a eso?
i am loving it.

viernes 15 agosto 2004, ir- dijo:

el estrangulamiento financiero no necesariamente viene con tipos de interés al alza. basta con que el sistema bancario y crediticio no otorgue créditos en cantidad suficiente. es decir, el dinero puede escasear por muchos motivos. uno de los «mejores» es por una subida de tipos de interés ordenada por la autoridad monetaria para drenar liquidez de una economía en la que todos estén pecando de exceso de optimismo. me temo que este no va a ser el motivo esta vez, como maliciosamente nos quieren hacer ver quienes quieren que sigamos confiados endeudándonos en la «activomanía» inmobiliaria. la pregunta para andar por casa es: si usted fuera un banco, ¿prestaría dinero con estos tipos tan bajos con los que va a ganar poco o nada, teniendo en cuenta, además, que los endeudables están hasta el cuello?

el plazo de venta de un piso nuevo en madrid aumenta de 10 a 15 meses

abc, viernes 16 jul 04

el tiempo que se tarda en comercializar una promoción de obra nueva en madrid ha aumentado un 50% en los últimos doce meses, según un estudio de foro consultores-tecnigrama. ahora son necesarios 15,4 meses para vender todas las viviendas mientras que hace sólo un año lo lograban en 10,2 meses. [...] paralelamente, el ritmo de ventas en la capital ha caído un 30%, pasando de 1.380 viviendas vendidas al mes a poco más de 1.000 viviendas mensuales este año

viernes 16 julio 2004, elsa dijo

siempre se ha dicho que para conseguir piso a buen precio había que buscar: parejas que se separan, herencias y creo que se han sumado los que han comprado y no han vendido, creo que es la única gente que a lo mejor baja porque se agobia, o a lo mejor tampoco porque lo que pide es lo que necesita para pagar el nuevo piso en el que se ha metido y ahora existen unas hipotecas que llaman puente que te dan la pasta que necesitas para comprar un piso nuevo, hasta que vendas el que tienes y te dan 12 meses para hacerlo.

idealista

yo sigo sin ver clara la bajada de precios, simplemente creo que se van a mantener, porque si tengo un piso y no me dan lo que pido, ¿por qué voy a bajar? si resulta que el que yo quiero no baja, ¿qué sentido tendría?

viernes 16 julio 2004, dolf dijo

y si se empiezan a construir pisos por la mitad de lo que tú pides por el tuyo, ¿lo venderías o te quedarías con él?

viernes 16 julio 2004, manolitocampo dijo

y si encima hay gente que empieza a bajar los demás pisos, ¿tú bajarías el tuyo o seguirías en tus trece?

viernes 16 julio 2004, para dolf dijo

depende de lo que te apriete el zapato. yo he pasado por ese caso hace 6 meses, he esperado sin rebajar y escritura el lunes que viene. con tiempo, todo se vende.

viernes 16 julio 2004, josep. dijo

este dato es por sí mismo un crack informativo.

un aumento del 50% en el tiempo de comercialización en sólo 12 meses es un síntoma de inestabilidad importante. aunque para el vendedor y desde el punto de vista financiero no sea muy relevante con los tipos de interés actuales, se trata de un dato que aporta más nerviosismo e incertidumbre a un mercado ya de por sí muy caliente puesto que las acciones de este tipo de inversión son indivisibles y tienen un precio unitario de unos 200.000 €.

doce meses atrás, con unas expectativas de revalorización superior al 10% la espera podía ser llevadera, pero en un momento como el actual, con expectativas del 5%, bajadas en algunos distritos y subida media del 0,5% trimestral, el pánico vendedor puede afectar a los inversores, que se supone que son una parte significativa del mercado.

viernes 16 julio 2004, mery dijo

los pisos no bajarán. no lo creo. lo demuestra el mercado, todos los días veo cómo propietarios venden sus pisos, ponen un precio desorbitado y luego negocian, finalmente se quedan con el dinero que pensaban sacar en un principio, lo dice alguien que no es comercial pero trabaja en una inmobiliaria y ve la entrada y salida de pisos.

a los propietarios no les importa tener su piso cerrado mientras que finalmente alguien pague lo que ellos creen conveniente (para ellos, claro). si la gente joven no tenemos cómo pagar un piso a ellos no les importa, se van de vacaciones y esperan pacientemente, otros se van a otros pisos que tienen por la zona, o se van al chalet de las afueras, mientras esperan pacientemente, eso es lo que hay.

viernes 16 julio 2004, esto explotaaaaaaaaa dijo

en la costa este verano ya no se alquila ni de casualidad. los precios han llegado a tal punto que es mejor irse a un hotel de cuatro estrellas en régimen de todo incluido y te sale más barato.

la caída en la costa va a ser brutal. sólo en los meses de verano ya no se puede rentabilizar el precio de los pisos. por la costa va a comenzar el boom. esto no hay quien lo mantenga ahí arriba.

viernes 16 julio 2004, esto va a pique. dijo

esto se hunde. sálvese quien pueda.

viernes 16 julio 2004, a josep dijo

lo verdaderamente relevante es lo que dice el estudio. se venden 1.000 viviendas al mes de obra nueva en madrid. ¿pero no estábamos en que ya no se vendía nada?

sábado 17 julio 2004, cuerdo dijo

yo, hasta que no tenga que pagar el 99,9% de mi sueldo en un piso, no compro.

sábado 17 julio 2004, masoca dijo

yo no he comprado hasta ahora porque soy masoquista. nunca lo veo lo suficientemente caro como para meterme. siempre me digo: «iqué barato sigue estando todo!».

lunes 19 julio 2004, ir- ... y, ahora, el consejo dijo

si quieres comprar, aguanta hasta 2010 (como mínimo)
si quieres vender, venda ya, pero, ya, ya, ya
y, sobre todo: si quieres no ser infeliz, no te endeudes cuando no haya inflación.

martes 26 agosto 2004, banquero dijo

los alquileres también bajarán en un escenario post-burbuja donde los activos han disminuido su precio las rentas de estos deberán recorrer la misma senda (eso sí no en la misma intensidad) tenga en cuenta que la economía se resentirá ante caídas del 20%, probablemente haya aumentos del desempleo y con ello disminución de las rentas generadas por los asalariados e imposibilidad de pagar estos alquileres. además, habrá una mayor oferta de alquiler ya que tras los embargos la colocación vía venta de éstos será cuando menos delicada (debida a la más que posible contracción en la oferta crediticia) y la única salida será probablemente el alquiler.

el boom inmobiliario recorta ingresos al sector turístico español

el periódico de catalunya, lunes 9 ago 04

el boom inmobiliario está afectando seriamente al sector turístico español. en 2003, más de 10 millones de turistas se alojaron en su propia vivienda, de amigos o familiares cuando visitaron españa, prácticamente el doble que siete años antes. los propietarios de estos inmuebles, que antes fueron clientes de hotel, camping o apartamento, prestan su vivienda a familiares o la alquilan en negro, lo que explica la caída del gasto medio por turista que se ha producido en los últimos ejercicios: un 5,9% en el primer semestre del año, en comparación con el mismo periodo de 2003.

viernes 13 agosto 2004, agr dijo

el sector turístico tiene que cuidar a sus clientes, y los extranjeros ricos que vienen a españa, en cuanto encuentren otros destinos que les ofrezcan lo mismo a menor precio, se irán, salvo aquellos que tengan un piso comprado en nuestra

costa, que vendrán a su piso, y no a ocupar plaza hotelera.
esto puede ser trágico para el pib, el paro, etc. hay que cuidar al que nos da de comer y no intentar lincharlo y pensar que al año siguiente vuelva.
de todas maneras ellos harán sus cuentas, y hasta ahora les sale rentable porque aunque todos llevemos euros en el bolsillo, a ellos les cuesta menos ganarlo que a los españoles, porque tienen sueldos mayores.
pueden comprar un piso en la costa casi al contado, lo disfrutan y, hasta ahora, encima ganan dinero al venderlo.

viernes 13 agosto 2004, realista dijo

a mí ya no me cabe duda. el mayor boom de la construcción se ha producido en la costa y allí es donde mayor será el crash. además, estamos hablando de un bien que no es de primera necesidad a diferencia de la vivienda habitual en tu lugar de trabajo.

viernes 13 agosto 2004, el hombre siniestro dijo

las costas e islas españolas se están convirtiendo en una florida a la europea, un paraíso cada vez más buscado por los ciudadanos del norte de europa, unos para jubilarse, otros para instalarse profesionalmente. el fenómeno está tan avanzado que cerca de 1,7 millones de los 3,8 millones de viviendas vacacionales existentes en las costas españolas (44%) ya pertenecen a europeos del norte. y esto es sólo el comienzo: en unos diez años, la cifra total de residencias en manos de ciudadanos comunitarios alcanzará los 2,5 a 3 millones de viviendas. en ese momento, seis de cada diez serán propiedad de extranjeros.

el precio del suelo sufre una brusca caída en 2003 y anticipa el abaratamiento de los pisos

expansión, jueves 12 ago 04

un informe del banco de españa, realizado con datos ofrecidos por las sociedades de tasación, asegura que el valor medio del metro cuadrado de suelo urbano se situó en 115 euros en 2003, lo que representa una caída del 7% respecto al periodo anterior. se trata de la primera vez en cinco años en que se produce una inflexión tan intensa en la evolución de los precios de los solares, ya que desde 1999 no habían hecho más que crecer, en concreto un 90% acumulado. el brusco parón en el encarecimiento del suelo coincide con las precauciones que comienzan a tomar los promotores tras el fuerte endeudamiento registrado desde 1998. el secretario general de la asociación de promotores y constructores de españa (apce), manuel martí, señaló el pasado mes de junio que se está produciendo un «enfriamiento» en la subida de precios y un menor ritmo de edificación, aspecto confirmado igualmente por los arquitectos.

viernes 13 agosto 2004, huaho dijo

¿pero no habíamos quedado en que el ladrillo nunca baja? ah, perdón, que el ladrillo es lo que se pone encima del suelo, y lo que ha bajado de precio es esto último. pues nada, que siga subiendo, que cuanto más suba más prósperos seremos.

viernes 13 agosto 2004, sergio darder dijo

la construcción se ha estado comportando como un negocio piramidal, todo el mundo mete dinero y todo el mundo gana hasta que se para el negocio y los últimos que entraron lo pierden todo.

la dinámica ha sido esa y el punto de ruptura será cuando 1) los que necesitaban vivienda ya la hayan comprado, o 2) los que tienen dinero para comprarla, prefieran aguantarse en casa de los padres (como un servidor) a sentirse idiota cuando le enseñan chabolas de 70 metros, para reformar, por 18-20 millones de pesetas.

pensar que el dinero seguirá alimentando infinitamente la construcción es una perspectiva un poco fantasiosa.

viernes 13 agosto 2004, melkor dijo

después de tantas noticias, estadísticas y estudios publicados, a veces contradictorios pero cada vez apuntando más en sentido bajista, creo que ésta es la noticia definitiva. llueve ya sobre mojado, y arreciando.

me parece significativo que en 2003, cuando los precios aún seguían desbocados y no había atisbos claros de parón (salvo tenues avisos del banco de España y otras voces que avisaban de sobrevaloración) ya los promotores y constructores empezaran a pagar menos por el suelo (y no «un poco menos», sino un 7%). está claro que ya olían a chamusquina y querían prevenirse por lo que pudiera pasar, y mientras, (casi) todo el mundo negando la burbuja.

lo malo de esta noticia es que llega en agosto de 2004. extrapolando el retraso, si ahora la gente está empezando a tener dudas hay que deducir que el pinchazo se está dando ya, pero ya, ya, ya. los despistados se enterarán por los periódicos del año que viene. por mi parte, pienso tomar medidas sin más tardanza, no sea que el ajuste finalmente resulte brusco. no me haría gracia que la temeridad crediticia de algunos se pagara con mis ahorros.

viernes 13 agosto 2004, faemino dijo

lo único cierto del credo *nuncabajista* es lo de «la hipoteca sólo duele al principio, luego ni te enteras»; la capacidad de adaptación del cuerpo humano es prodigiosa y pronto el hipotecado empieza a darse cuenta de que nunca le ha gustado salir a cenar por ahí (que cansancio) ni los viajes (siempre lleno de gente) y que en realidad sólo quería tener un hijo (o ninguno, con lo pesados que son, y encima no te los quitas de encima hasta los 35) pero eso sí, no por que la hipoteca no les deje, es que no les apetece, pudiendo quedarse todo el día adorando su inversión/capillita al ladrillo.

viernes 13 agosto 2004, dante dijo

¿cómo es posible que el precio del suelo cayese un 7% y sin embargo los precios hayan subido un 18%? ¿significa eso que las empresas, además de sus ya márgenes brutales, se han sacado de la manga un 25% (18+7) extra? ¿cómo es posible que se hayan pasado años y años echándole la culpa al suelo, diciendo que era muy caro, afirmando que había que repercutirlo en las viviendas y por eso salían los precios que salían y bla, bla, bla? ¿y por qué no repercutieron la bajada del 7%?

¿por qué ese dato ha salido justo a mediados de agosto, cuando hay más posibilidades que no se entere ni la charito? ¿por qué no en octubre, cuando vuelva a estar todo el mercado calentito y tengamos que volver a escuchar que

«los precios están altos porque el suelo está muy caro»? procuremos no olvidar el dato: caída del 7% en 2003 del suelo. para cuando luego vengan los *nuncabajistas* descansados de las vacaciones y afirmando lo bien que va todo.

viernes 13 agosto 2004, joselo dijo

esa noticia es mentira o está mal redactado el titular. a ver, no baja ni bajará, solamente ha bajado la progresión ascendente pero de igual manera está más caro que el año pasado y el que viene estará más alto que este. hay que leer y saber leer y no creerse lo que dice el titular sensacionalista.

viernes 20 agosto 2004, kitin dijo

pensar que la bajada de la vivienda es mala para la economía española es incorrecto: a corto plazo sí, como consecuencia de la reestructuración de un sector desproporcionado que aporta el 16% del pib nacional (la media europea es el 5,2% y los nuevos países del este alcanzan cotas de hasta el 7%). pero a largo plazo sería mucho más dañino que no bajara por muchos motivos: el incremento de costes salariales (la gente necesita salarios más altos de lo normal para costear la vivienda, en especial con la tendencia a vivir solos), el nivel de endeudamiento del 90% del pib (producto interior bruto), etc. por lo tanto, no es sólo necesario sino imprescindible para la supervivencia de la economía española que baje. en cualquier caso, la sobre dimensión de la vivienda en españa respecto a los demás sectores se ha producido en los últimos 7 años (por ejemplo, en 1996 había oficialmente 900.000 empleados en la construcción y ahora casi 2 millones): por ese camino no podemos continuar y tarde o temprano tendremos que reestructurar la economía.

miércoles 18 agosto 2004, erpromotor dijo

existen multitud de razones por las que los pisos nunca bajan. la vivienda es un fenómeno sociológico, todos quieren una o dos o las que sean, cuántas más mejor. por eso hay millones de viviendas vacías, ¿qué importa? el precio es lo de menos, para pagarlas ya están los bancos dando facilidades. ¿qué suben los tipos? ya se buscará una salida: alquileres con opción de compra, hipotecas a 100 años, ventas con pacto de recompra para los indecisos, reducción del tamaño de los zulos, digo pisos. ¿qué la economía va mal? pues refinanciamos, novamos, sobretasamos para aumentar la hipoteca, etc. todo con tal de satisfacer el ansia propietaria de ciudadano medio. si no os lo creéis, ¿cómo explicáis lo que se está pagando por auténticas chabolas dónde cristo perdió la alpargata? acaso pensáis que esta forma de pensar/actuar va a cambiar de la noche a la mañana. cualquier eventual bajada sería inmediatamente absorbida por la gran masa que ahora acecha, con los dientes largos, fuera del mercado.

domingo 14 septiembre 2004, ir- dijo

«el dinero que ha tirado hacia arriba del precio de los pisos procede de los capitales huidos de la bolsa desde 1998». ino, no, no! el dinero causante de esta segunda alza explosiva es el hipotecón: es el dinero traído del futuro por la juventud. el pinchazo bursátil donde ha actuado es en las expectativas, no en los precios. de la bolsa no ha «huido» nada porque sencillamente está «pillado». la vivienda no es más que una inversión refugio cuando la renta fija no es suficientemente rentable.

la vivienda es el refugio cuando hay mucha inflación y cuando hay mucha inflación la renta fija está por las nubes.

el pisito es el ahorro del pobre, no lo olviden: los pobres no tienen activos, sólo tienen deuda. no hay soporte analítico para elaborar predicciones precisas en el mercado inmobiliario pero dicho esto, nos atrevemos a mantener que el proceso de ajuste consta de dos fases:

1. el crash, se inicia en 2006, no tiene por qué no durar 4 años como dice el fmi. estará trufado de episodios de calma en precios y gran actividad, que serán denominados pomposamente recuperaciones (la *cultureta* de la oportunidad).
2. el invierno inmobiliario posterior, en el que se completará el proceso de ajuste hasta llegar, para cada inmueble concreto, al precio que iguala su verdadero valor (precio de 1/1/1986 inflado con el ipc y descontada la depreciación). esta segunda fase durará 3 lustros, una generación.

cuando las clases medias desconcertadas estén viendo precios rebajados un 30%, se dirá que no estamos ante nuevos precios de equilibrio. los que compren estarán encantados con la increíble oportunidad y los *largoplacistas* se abstendrán de vender, llenos de júbilo, esperando a que pase la anormal fiebre bajista. pero no tardará en agotarse el volumen de operaciones rebajadas y será necesaria una nueva rebaja. así, una y otra vez hasta que termine el crash, allá por 2010.

los españoles tienen que dedicar el salario bruto de ocho años para comprar una vivienda

abc, jueves 26 ago 04

el precio de una vivienda media en españa equivale a ocho veces el salario bruto anual de un trabajador, cuando en 1998 esa relación era de cinco veces. así se desprende de un estudio del consejo económico y social (ces) sobre vivienda en el que se argumenta que el incremento de los precios ha sido muy superior al de los salarios, y, además, no se ha visto compensado por las sucesivas bajadas de tipos de interés. de hecho, una familia media destina más del 35% de sus ingresos a la compra de la vivienda, frente al 25% de 1999.

[...] el informe concluye que la situación de deterioro de la accesibilidad demuestra que la política de vivienda social no está produciendo resultados suficientes. en este sentido, el ces se suma a organismos internacionales como la ocde y el fmi al proponer que se detengan las ayudas a la compra de vivienda (incluidas las fiscales), y se destinen mayores recursos a impulsar el alquiler.

viernes 27 agosto 2004, melkor dijo

y son 8 años de salario bruto. suponiendo que del salario bruto hacienda se quede un 20% (tirando por lo bajo) entre irpf, seguro de desempleo, seguridad social, etc. isaldrían 10 años de salario neto!

o sea, aunque no comieras, ni bebieras, ni gastaras en ropa, ni calzado, ni nada de nada, tardarías 10 años en pagar tu casa. 10 años enteros de tu vida trabajando para el banco (bueno, y para el estado, por la parte de impuestos que se lleva). ¡es una barbaridad!

idealista

viernes 27 agosto 2004, el hombre siniestro dijo

esto es un titular engañoso. me explico, si el 85% de los españoles son propietarios, no dedican esa cantidad porque muchas son viviendas de reposición, esto es un cálculo para trabajadores en busca de su primera vivienda, menos de un 15% de la población, que evidentemente son jóvenes, y jóvenes parejas, que en gran medida son ayudadas por alguno o ambos progenitores, y en cualquier caso, no sobrepasar, el 30/35% ¿no era lo aconsejable para la decisión de compra y lo que los bancos aceptan?

viernes 27 agosto 2004, melkor al hombre siniestro dijo

de acuerdo que muchas sean viviendas de reposición... pero para que los propietarios puedan reponer depende de que entren nuevos compradores de primera vivienda. me explico:

- si un propietario se va a una vivienda que vale 90, es porque encontró alguien que le compró su actual vivienda a 70.
- el que compró la vivienda de 70 es porque ya tenía una que le compraron a 50.
- el que compró la de 50 es porque encontró a alguien que le compró la suya a 30.
- y el de 30 es el que se mete en su primera vivienda.

por tanto, es una cadena: si no entra nadie nuevo, los demás no pueden reponer. de modo que, aunque sean sólo un 15%, si ese 15% falla la cadena se rompe. por eso esta noticia es importante.

viernes 27 agosto 2004, cenriquet dijo

ya. pero en la ue, en las mismas condiciones la media es de cuatro años. ¿no le parece que hay algo que no cuadra?

lunes 30 agosto 2004, = me equivoco dijo

8 años de salario bruto si la pagas al contado. si tienes que pillar una hipoteca, como el piso al final te sale por más del doble del precio real, son necesarios 16 o más años de salario bruto invertidos en la compra de vivienda.

lunes 30 agosto 2004, actraiser dijo

quitando que las estadísticas están muy infladas para dar la sensación de que el negocio va viento en popa, y que los que hablan de desaceleración están majaras, son estadísticas a nivel nacional, que hay muchas zonas aún que no han subido todo lo que tenían que subir, por ejemplo toda la zona de la costa de sol. evidentemente, en madrid, está todo muy parado, y en la segunda mano ya se observan descuentos hasta en el precio de salida. la clave va a ser cómo termina el año, con todas las cuentas vivienda que van a caducar y que pueden volver a revitalizar otra vez el negocio, ahí está la clave, si terminado el año 2004 esto sigue igual de parado entonces los acontecimientos se van a precipitar, y no hablo de la segunda mano, sino de la obra nueva. todo esto sin contar de los tipos. como suban, el descalabro para mucho inversor está garantizado.

lunes 30 agosto 2004, bruji dijo

recuerdo que invertí en bolsa en el año 2000, antes de que bajara (telefónica). todo el mundo me decía que no comprara que estaban muy altas que tenían que

recoger beneficios e iba a perder. yo no hice caso, lo único que quería era aprovecharme de la subida pero compré tarde y justo compré cuando a los pocos días se empezó a desinflar y perdí bastante.

con los pisos pasa una cosa parecida, hace unos años tenía que haber comprado, no en estos momentos. es la misma situación en la que se encontraba la bolsa en el momento de comprar. la diferencia es que los pisos no se desploman a la misma velocidad.

martes 31 agosto 2004, nadie dijo

vuelta al cole.

en la avenida de américa, cartelito en la farola: pisito de dos hab. bla, bla, bla, reformado a estrenar. precio 68 millones; entrada 2 millones. resto, facilidades. ya me contarán a mí cómo te lo ponen de fácil pagar 66 millones.

los visados de obra nueva se reducen en madrid y barcelona

abc, martes 31 ago 04

los proyectos de viviendas nuevas visados por los colegios de arquitectos en los cinco primeros meses de 2004 ascendieron a 88.462, un 0,4% más que en el mismo periodo de 2003, lo que representa un parón en comparación con el aumento del 29,6% registrado hace un año, según el último boletín estadístico del ministerio de fomento. [...] en madrid el número de proyectos visados bajó un 13,7% hasta mayo, al pasar de 8.283 en los cinco primeros meses de 2003 a 7.152 en el mismo periodo de 2004. en barcelona, el descenso fue del 2,5% (de 3.594 a 3.507).

viernes 03 septiembre 2004, lucas dijo

en 2003 se batieron todas las marcas anteriores con más de 600.000 nuevas viviendas proyectadas (más que alemania y francia juntas). mantener un ritmo igual o superior en un 0,4% significa que la locura del ladrillo todavía no ha terminado. que en barcelona y madrid descienda el número de proyectos visados es razonable, puesto que al precio que está el suelo, la edificación es un negocio de alto riesgo.

viernes 03 septiembre 2004, bricky dijo

un aumento del 0,4% es calma chicha ;-)

todo indica que el mercado se enfría. cuando se vuelva a calentar será para salir. será el efecto frenesí al revés :-p.

viernes 03 septiembre 2004, lucas dijo

que algún día pisarán el freno es evidente. el problema es que se ignora cuándo llegará ese día y si tendrá consecuencias negativas sobre el precio. ya ha quedado claro que el país puede soportar un parque de viviendas vacías enorme y no acabo de ver por qué razón no vamos a poder soportar muchas más.

domingo 05 septiembre 2004, raloga dijo

imaginarse que desde galicia a almería, desde tarragona hasta huelva todo tapado de edificios y chalés pareados con piscina y paddel. un país con capacidad de acoger a 1 billón de personas, pero con 50 millones de habitantes, eso sí, cada uno millonario por poseer 10 viviendas de 40 millones cada una. a eso vamos y, sinceramente, no creo que lleguemos, esto reventará antes.

lunes 06 septiembre 2004, el tasador dijo

la reducción del número de visados no es sino una prueba de la capacidad de adaptación del mercado. 600.000 viviendas al año es un disparate, y sorprende que andemos aún con incrementos.

por cierto que la cifra de bajada de visados en madrid es compatible con la subida en guadalajara y toledo.

teniendo en cuenta las cifras de los últimos años, tendremos que ver caídas mucho mayores hasta llegar a «velocidad de crucero». eso no implica necesariamente caídas en los precios, pero sí en el empleo.

miércoles 08 septiembre 2004, bricky dijo

–yo deseo que no suba el paro;

–yo deseo que no haya crisis;

–yo deseo que bajen los pisos.

da igual lo que desee, que lo inevitable sucederá de todos modos :-(
lo «espeluznante» es que haya gente que desee que suban los pisos.

jueves 09 septiembre 2004, a bricky dijo

¿por qué es espeluznante? el que quiera comprar que compre y el que no, que alquile.

precio de la vivienda: el sol también se pone

the economist, jueves 9 sep 2004

nunca antes el precio de la vivienda en términos reales ha subido tanto y en tantos países. [...] según *the economist*, los precios de las viviendas se encuentran en un nivel récord en relación a los ingresos medios en países como estados unidos, australia, gran bretaña, irlanda, francia, holanda, nueva zelanda y españa. si calculamos el valor de una vivienda en función del ratio entre su precio y los ingresos familiares vemos que en estados unidos, por ejemplo, los precios se encuentran un 26% por encima del que fue el promedio de este ratio durante los 25 años anteriores al año 2000. [...] para que el mercado se corrija, los precios deben caer o, en el mejor de los casos, estancarse durante los próximos ocho años.

viernes 10 septiembre 2004, collado dijo

más madera, es la guerra.

evidentemente, cuando los precios de las viviendas entren en la dinámica bajista, será porque se contrae la demanda. para que esto suceda tienen que empeorar las expectativas y eso conduce a la recesión.

viernes 10 septiembre 2004, esteban dijo

desde luego el precio de la vivienda está por las nubes, ¿hasta dónde vamos a llegar? estoy pensando en comprarme una caravana.

viernes 10 septiembre 2004, janvieravenuepoligot dijo

incluso una estabilización de los precios puede provocar un parón brusco del consumo, tal y como ha ocurrido recientemente en holanda. el incremento del precio de la vivienda en este país pasó del 20% en 2000 a casi cero en 2003. aparentemente ese era el aterrizaje suave que todos deseaban. sin embargo, el consumo cayó un 1,2% el año pasado, la mayor caída en un país desarrollado durante la pasada década, lo que ha provocado una recesión económica.

viernes 10 septiembre 2004, collado news dijo

peatón pierde el conocimiento por impacto de ladrillo.

el obrero causante del accidente no sale de su estupor, puesto que en el estudio de riesgos de su puesto de trabajo puede leerse claramente «el ladrillo nunca baja».

lunes 13 septiembre 2004, km dijo

tal como se determina en el «estudio-análisis del precio de la vivienda en españa» del banco de españa, el mercado de la vivienda está estrechamente ligado al mercado financiero. se han pedido muchos préstamos hipotecarios, pero no tantos nuevos para la compra desde 2002, sino muchos han sido «ampliaciones de hipotecas». de hecho el mercado del automóvil ha registrado el mejor mes de agosto en ventas en años y quien quiera un buen coche tiene que esperar 6 meses.

pero esto se acaba. suben los tipos, baja el consumo, la vivienda de segunda mano se quiere vender y, antes que se acumule la oferta, tendrá que negociar y bajar el precio. las promociones en fase de proyecto, para recoger a los jóvenes y los potenciales compradores de segunda mano, como han ganado barbaridades, automáticamente rebajarán 10-15% y empezarán de nuevo la promociones de vpo.

jueves 16 septiembre 2004, pero aquí no pasa nada dijo

en españa es diferente, ya lo sabéis, en españa los pisos no bajan, no tenemos recesión, el euro no supone una subida de los precios y la gasolina está tirada de precio. *spain is different* y los toros y el sol son maravillosos, por eso el turismo no cae y los pisos, suben y suben y suben hasta el infinito y más allá.

la morosidad en créditos hipotecarios marca un mínimo histórico en junio

invertia.com, martes 14 sep 04

la morosidad del crédito hipotecario volvió a marcar un nuevo mínimo histórico el pasado mes de junio al establecerse en el 0,445% del total de préstamos concedidos por las entidades para financiar la compra de viviendas, según datos publicados por la asociación hipotecaria española (ahe). según los expertos, este nuevo índice demuestra que las familias siguen abonando las cuotas de sus hipotecas a pesar del elevado nivel de endeudamiento al que han llegado y pese

al incremento del euribor a un año. [...] la ahe no se mostró preocupada por la posibilidad de que aumente la morosidad hipotecaria y señaló que «sólo factores como una eventual caída significativa del ritmo de crecimiento económico o un incremento de la tasa de paro podrían afectar seriamente y negativamente» a los impagos.

viernes 17 septiembre 2004, sigo cansao dijo

esta noticia es de las más manipuladoras del conjunto de artificios:
antes 100.000 hipotecas --> 0,445% morosos --> 450 morosos
ahora 200.000 hipotecas --> 0,445% morosos --> 900 morosos
¿va a mejor o va a peor?

viernes 17 septiembre 2004, optimista dijo

¿por qué se enfada el personal cuando salen buenas noticias?
el índice de morosidad es mejor que nunca, medido con los mismos criterios que se lleva midiendo desde hace años. eso es bueno, ¿no?
y para el que sigue «cansao» por ahí arriba, la respuesta es evidente: los bancos provisionan (y repercuten en los demás clientes) en función de la proporción de morosos que tienen. una excelente noticia para los demás clientes del banco (y para el propio banco) que no ven subir los costes de su hipoteca.

viernes 17 septiembre 2004, a sigo cansao dijo

yo alucino contigo. cada vez que sale esta noticia, sales con el mismo razonamiento delirante. pero mira que es fácil de entender.

1. baja el porcentaje de morosos;
2. sí, habiendo más morosos en términos absolutos la situación es mucho mejor para el sistema financiero si disminuye su porcentaje.

mira que es fácil de entender:

100.000 hipotecas: 99.555 no morosos

200.000 hipotecas: 199.110 no morosos

sábado 18 septiembre 2004, optimista dijo

1. un mayor índice de morosidad significa mayores cantidades a provisionar por los bancos. o sea, mayores costes, o sea un mayor diferencia con el mibor, o sea una subida de la hipoteca;

2. para quienes van a pedir un crédito hipotecario porque, cuanto más alto es el índice de morosidad, más estrictos serán los controles y más trabas pondrán los bancos para conceder un crédito.

cuando vaya mal (si llega a ir mal) la noticia será la contraria: «aumenta el índice de morosidad». o sea la contraria a la que aquí se publica.

domingo 19 septiembre 2004, bricky dijo

a optimista: las causas típicas para que suba la morosidad, es que suban los tipos o que empeore el empleo.

que los precios de los pisos bajen mucho, no quita a un hipotecado que tenga que pagar toda su deuda, si no es con el embargo del piso, será con el embargo del sueldo.

y a mí no me gusta que se monte el caos, pero creo que este va a ser inevitable hagan lo que hagan los ministros. :-p

domingo 19 septiembre 2004, jag a optimista dijo

en años anteriores a la entrada del euro, cuando la peseta se devaluaba, y el ipc subía de verdad, era muy difícil que el pasivo (hipoteca) superara al valor del activo (precio de venta-liquidación) .

el problema es que ahora el ipc ha estado muy por debajo de la revalorización de los pisos, así que el ajuste de precio debe ser nominal y honesto (sin mucha inflación en los salarios que amortigüe) .

de esta manera es fácil entrar en *negative equity* (pasivo>activo). sobre todo para aquellos que entraron en los últimos 3-4 años (todo depende de cuándo vendas en el futuro). en ese caso debes vender con pérdidas y las pérdidas debes asumirlas tú, de lo contrario te embargan (liquidan).

esta situación es nueva en españa. nunca antes habíamos liquidado con dinero honesto en nuestra piel de toro. este detalle y que los pisos están a 8 veces el salario medio van a ser los protagonistas de esta crisis.

lunes 20 septiembre 2004, optimista a bricky dijo

liquidaría vendiendo, obviamente. todo es cuestión del precio al que tuviera que vender. si el precio de mercado es mayor que mi hipoteca, me salvo, si es mucho mayor hasta me daría para iniciar un negocio. y, entre una subasta judicial y yo vendiendo, qué quieres que te diga, me fío más de mí. ¿han desaparecido ya los subasteros?

lunes 20 septiembre 2004, optimista a jag dijo

en el 93 el descenso del precio sí se hizo visible pues fue superior a la inflación. sin mirar referencias, los precios del 91, en pesetas constantes, ya deflactadas, no se recuperan hasta el 98 o 99.

ni de coña se produce la situación de que el pasivo supere al negativo para operaciones de compra de hace más de dos años. tenemos de una parte la salvaguarda de la mayoría de los créditos que se concedían por un máximo de un 80% del valor de tasación.

permíteme un supuesto que me conozco bastante bien: piso en madrid, adquirido sobre plano hace cuatro años: 27 millones. crédito concedido por importe de 20 (pero podría haber sido más, casi 22) hace dos años. valor en mercado: 54. quedan por amortizar unos 18 kilos. tendría que producirse un descenso brusco de un 66% para que el pasivo igualara al activo. no hace falta ser muy optimista para augurar que tal descenso no se va a producir. ni uno muchísimo menor y que el ajuste no será inmediato de manera que dará tiempo a ir amortizando y a que se aleje para la gran mayoría el riesgo de ver sus activos superados en valor por su pasivo.

el gobierno prevé tipos de interés más altos y un frenazo en la construcción que afectará al empleo

la razón, viernes 24 sep 04

la economía española crecerá este año un 2,8% según el gobierno, un 3% en 2005 y un 3,1% en 2006. un panorama optimista, si no fuera porque está lleno de incertidumbres según el capítulo primero del folleto explicativo de los proyectos de presupuestos generales del estado para 2005, al que tuvo acceso el periódico la razón. [...] en el apartado de «riesgos del pronóstico» se destaca

como riesgo externo la evolución de los precios del petróleo. en el lado de los riesgos internos, el informe señala que «el escenario macroeconómico que se presenta incluye entre sus hipótesis un alza moderada de los tipos de interés» y advierte que «un alza de los tipos más intensa de la prevista llevaría a una mayor ralentización de la construcción, particularmente de la residencial, así como a un menor crecimiento del consumo de las familias».

viernes 24 septiembre 2004, ir- dijo

1000 euros/mes = 50k colocados al 4%

1000 euros/mes = 35k prestados al 4% durante 30 años

1000 euros/mes = 70k de casa alquilada

con otras palabras:

con lo que rentan 50k, te compras «gratis» un pisito de 30k o alquilas «gratis» una casa de 70k. en el primer caso, habrás vivido miserablemente, pero serás «recompensado» después de 30 años con una flamante propiedad de 17,5 kilos (el valor se habrá dividido por dos por la proximidad del final de su vida útil y por el seguro pinchazo de la burbuja inmobiliaria); además, tu acreedor hipotecario se enfadará porque te pierde como esclavo hipotecario. eso sí, te habrás hinchado a pagar el ibi.

en el segundo caso, de momento vivirás como un señor, y al final, si nunca te has decidido a comprar, no tendrás nada más que los 50 kilos iniciales o, quizá, más, porque los alquileres van a bajar y, entonces, buena parte de tus rendimientos se habrán incorporado al principal y habrán comenzado a rentar (capitalización compuesta) ¡tú mismo!

viernes 24 septiembre 2004, pofesioná dijo

no, yo no compraría una vivienda en inversión. pero si estuviera viviendo de alquiler y encontrara algo que me gustara y a un precio aceptable, sí compraría. ahora te hago yo otra pregunta: si tu pagaras un dineral de alquiler (porque los alquileres están carísimos) y encontraras un piso que te gustara y cuya letra te saliera por poco más de lo que te supone el alquiler, ¿no comprarías?

viernes 24 septiembre 2004, gumball3000 dijo

la meseta está asegurada hasta el 2010. después ya veremos qué pasa.

viernes 24 septiembre 2004, la burbuja inmobiliaria dijo

aquí ¿quién tiene narices de asegurar nada?

viernes 24 septiembre 2004, pofesioná para ir- dijo

si dentro de 30 años lo que hoy vale 35 vale 17,5, recuérdame que te invite a una mariscada. :)

viernes 24 septiembre 2004, esleison dijo

la población española crecerá hasta alcanzar los 55-60 millones de personas. con un parque habitable de 15 millones de fincas y con una tendencia a familias más pequeñas. sabemos (hay estudios) que el 30% de la población será inmigrante a partir del 2012. con esa demanda, esos tipos, ¿cómo crees que va a bajar el precio de la vivienda? ¿o del alquiler? quien pospone la compra de una vivienda se equivoca completamente. lo bueno es que solo él paga las consecuencias. :-)

idealista

viernes 24 septiembre 2004, adagio dijo

el dinero del español desconfía de la bolsa. quien piense que todo el capital del ladrillo se va a trasladar a la bolsa está soñando.

viernes 24 septiembre 2004, a adagio de ronso dijo

el dinero desconfía de cualquier inversión que no sea rentable. cuando la vivienda deje de serlo y todo parece indicar que estamos en un cambio de expectativas, el dinero se irá a la bolsa o a otras inversiones mas rentables. no te quepa la menor duda.

lunes 27 septiembre 2004, illo dijo

yo no sé si bajarán o no, pero lo que es real es que en la costa del sol se vende todo, que de un año para otro aumentan casi un 20% y que la gente compra sin ver lo que compra

lunes 27 septiembre 2004, cenriquet dijo

no ha cambiado nada durante los últimos 7 meses.

¿qué ha cambiado en españa de 1998 a 2004 para que el precio de la vivienda se multiplique por dos?

lunes 27 septiembre 2004, quien tiene la clave? dijo

creo que la clave de lo que vaya a pasar la tienen los bancos.

ellos son los que tienen la sartén por el mango. todos los participantes del negocio inmobiliario pasan por ellos, son sus clientes. los promotores para financiar las obras. el comprador que necesita que le avancen parte de sus recursos para acceder a la vivienda, incluso el vendedor siempre pasa por ellos. el resto de variables de esta ecuación, demanda, oferta, políticas del gobierno, los medios, burbujator :-), este foro, etc. evidentemente que juegan un papel importante pero de mucho menos peso que los bancos.

¿cuál será su próximo movimiento de ficha teniendo en cuenta que han de cuidar muy mucho a todos sus clientes?

lunes 27 septiembre 2004, carliños dijo

una reflexión en cuanto a la evolución bursátil de los bancos en españa. estos llevan todo el año perdiendo terreno mientras que el índice general de la bolsa está en positivo.

yo pienso que una de las posibles razones de este comportamiento es que el mercado ya está penalizando el fuerte nivel de apalancamiento de estos respecto a su estrategia hipotecaria, ante un previsible aumento considerable de impagados.

respecto al comportamiento de las constructoras, mejor dicho inmobiliarias, me parece del todo extraño que se encuentren en máximos históricos cuando ellas mismas reconocen que el sector va a entrar una progresiva desaceleración. sólo me cabe explicarlo en cuanto a que todo lo que suena a ladrillo sube como en la anterior etapa de las punto com.

lunes 27 octubre 2004, ir- dijo:

nuncabajismos (orden cronológico) :

1. bidigitalismo
2. monodigitalismo
3. igualinflacionismo o mesetarismo real

4. mesetarismo nominal

5. sólopuntualbajismo

6. tontoelultismo: todo nuncabajista es el primero en meter el rebajón cuando toque

la vivienda usada subió en el tercer trimestre de 2004 un 4,5% en barcelona y un 1,4% en madrid

idealista.com, jueves 30 sep 04

el precio en barcelona subió, entre julio y septiembre, un 4,5% y un 1,4% en madrid según el estudio trimestral sobre la evolución del precio medio realizado por idealista.com. el estudio se ha realizado sobre 17.129 anuncios de vivienda de segunda mano en venta.

en barcelona, el precio medio por metro cuadrado queda en 3.743 euros y por primera vez la ciudad condal supera, en precio medio, a madrid. ningún distrito registra caídas. gràcia, el distrito que menos sube, lo hace un 0,3%. sant martí ha sido el distrito que más ha subido, un 6,6%, debido a los desarrollos urbanísticos que se están produciendo en este área: 22@, diagonal mar y sobre todo debido al efecto «forum». nou barris, el distrito más barato 2.977 euros/m², registró una fuerte subida del 5,1%. sarrià-sant gervasi es el distrito más caro, 4.487 euros/m²

en madrid, el precio medio en el tercer trimestre sube un 1,4%, por encima del porcentaje obtenido en el segundo trimestre (0,5%) pero por debajo del resultado del primer trimestre (2,2%), lo que confirma el compás de espera que se produjo en la primavera y la desaceleración de los índices de subida, que cada vez suben menos. dos distritos caen de precio: moncloa (-1,5%) y chamartín (-1%). otros siete distritos suben por debajo del uno por ciento: arganzuela, carabanchel, centro, hortaleza, san blas, vicálvaro y villaverde.

viernes 01 octubre 2004, lucas dijo

una posible explicación de los precios en madrid y barcelona es la siguiente: en madrid se ha tocado techo en el precio de la vivienda y a causa del elevado periodo de comercialización que esto implica se han empezado a registrar oscilaciones. ninguna variable macro ha consolidado cambios, de forma que difícilmente vamos a ver movimientos en el precio.

en barcelona quizá no se había llegado al límite del esfuerzo financiero que pueden permitirse los compradores, pero una vez alcanzado seguirá la misma senda que madrid, es decir, mesetaria mientras no ocurra nada.

*pd: el esfuerzo financiero ha aumentado sin duda, ya que desde enero del 2003 hasta septiembre de 2004 acumulamos algo así como el +32% en precios de salida.

viernes 01 octubre 2004, morrissey dijo

como veis, se está produciendo lo más lógico: nada de bajadas e incrementos más racionales. el que siga pensando que esto va a estallar puede seguir esperando hasta que llegue el día que ya definitivamente y sin punto de retorno, quede fuera del mercado.

viernes 01 octubre 2004, a morrissey. dijo

el precio de la vivienda sigue con incrementos muy superiores a los de la inflación y viene haciéndolo desde hace años.

teniendo en cuenta que el sector de la construcción está extraordinariamente atomizado y que significa un 15% del pib ¿qué mecanismo va a impedir que se siga construyendo?

recuerda que aunque metrovacesa puede buscar actividad en otros países, algo más del 90% de los constructores son de alcance muy local y por tanto sólo satisfacen al mercado interno.

aunque entremos en una larga etapa de estabilidad de tipos, pib y empleo (lo cual está por ver), ¿cómo evitar la acumulación de oferta y sus consecuencias sobre el precio final de la vivienda?

viernes 01 octubre 2004, burbujator sobre barcelona dijo

mire lo que dicen los responsables de vivienda en el bmp [barcelona meeting point]: "los estudios más serios que tenemos indican que la vivienda está sobrevalorada en barcelona, entre un 10% y un 30%, por lo que todo lo que sea un ajuste en este sentido será bueno", ha señalado este responsable municipal. barnada ha hecho estas declaraciones durante una conferencia en el marco del salón inmobiliario barcelona meeting point, en el que ha explicado los planes para facilitar el acceso a la vivienda en la capital catalana.

en opinión de jaume barnada, «si el precio medio de una vivienda en barcelona es 420.000 euros, no pasa nada porque baje a 300.000, sigue siendo inasequible para los salarios de buena parte de la población».

¿por qué se empeñan en anunciar las rebajas?

viernes 01 octubre 2004, miguel el burbujista a morrisey dijo

tú mismo, yo prefiero esperar. me parece bien tu opinión pero el sueño de mi vida no pasa por pagar 70 metros a 60 millones.

de todas formas te aconsejo leas detenidamente el informe de idealista sobre todo en la parte que habla de bajadas en algunas zonas de madrid. ¿tardará un año en bajar? ¿quizás dos? compra si puedes y alimenta este globo para que explote mas fuerte.

viernes 01 octubre 2004, en el periódico dijo

solución para evitar la bajada de los pisos:

la vivienda no debe bajar, y no lo hará. se perderían demasiados empleos. la vivienda se estabilizará. yo tengo la solución para hacer que no caiga, y es la que han aplicado en muchos países: una vivienda se puede mantener, cueste lo que cueste, siempre que su pago mensual no supera el 30% de los ingresos totales de sus ocupantes. lo que se debe hacer es ampliar la hipoteca a 40 o a 50 años. ¿por qué no? en tokió, ya hay hipotecas a 100 años.

si los descendientes no se quieren hacer cargo de la hipoteca, el banco se queda el piso, por lo que, en vez de dejar una vivienda en herencia, dejas solo media, y la otra media o bien la pagan tus hijos, o heredan la hipoteca, o venden el piso y con el dinero cancelan lo que falte. así se podría mantener el precio de la

vivienda, y se evitaría su desplome. de todos modos, no creo que baje la vivienda. yo nunca venderé mi piso por menos de lo que me costó. por lo menos, intentaré sacarle 10 kilitos más.

viernes 01 octubre 2004, burbujito dijo

mucha palabrería pero sigo sin ver ofertas a mitad de precio en idealista. ¿para cuándo mi pisito baratito?

viernes 01 octubre 2004, km dijo

¿pero cómo esperan algunos españoles que aparezca la oferta al 50% de rebaja? mire, los que hacemos estudios de mercado de uso residencial, disponemos de datos diariamente y cualquier buen tasador sabe que el valor de realización es del 5-10% inferior al de oferta.

y lo anterior es en épocas normales de abundante oferta y demanda, donde existe un equilibrio entre ambas y en consecuencia un valor de mercado real. pero desde 2003 y muy pronunciado en el 2.º semestre de 2004, la demanda ha bajado y la oferta aumenta, sin cambiar el precio de salida de la vivienda, que es el que figura en las estadísticas, resúmenes de valores etc. puede comprobar vd. mismo, en el registro de la propiedad (es público) el valor de compraventa final (valor de realización) y tal vez se encuentre que se ha vendido al día de hoy un 20-30% por debajo, del valor de petición del vendedor.

viernes 01 octubre 2004, benito y cia dijo

es complicado que algo falle cuando todos, excepto el comprador, están de acuerdo en que no ocurra. me parece que esto se puede trasladar a este tema. con el turismo en horas bajas, esto sí que tiene peligro, nadie puede permitir que el otro motor falle. se conoce el problema y se irá mitigando como se pueda, pero de romper nada de nada. tema aparte es el que plantean de quedarse fuera, yo aquí interpreto que alguien que esté pensando en comprar una casa bien situada, con servicios y todos los sacramentos que espere sentado si piensa en la burbuja y aseguro, convencido de ello, que se quedará sin casa porque otro se le habrá adelantado. si al final quiere demostrarse que tenía razón, que era posible encontrar mas barato, incluso que el piso ha bajado será porque se ha ido bastante lejos de lo que pretendía en calidad y en lo geográfico.

viernes 01 octubre 2004, a benito dijo

"es complicado que algo falle cuando todos, excepto el comprador, están de acuerdo en que no ocurra". me parece que esto se puede trasladar a este tema:

en el año 99 entré a trabajar en una compañía de internet que se fue a tomar por saco en 2001. en aquel momento creo que todos (bancos, fondos de inversión, *start up*, agencias de publicidad, agencias de relaciones públicas, consultoras, empresas de software y hardware, medios de comunicación y los miles de curritos que encontramos trabajos en las *puntocom*) estábamos de acuerdo en que aquello no podía fallar. y no debía fallar.

ya sabes lo que pasó, ¿no?

los bancos perdieron miles de millones de euros, los fondos de inversión se quedaron en calzoncillos, el 99% de las *start up* cerraron (como la mía), las agencias de publicidad, marketing y relaciones públicas las pasaron canutas,

tuvieron que despedir gente al no tener clientes y nunca han levantado cabeza, las empresas consultoras y los proveedores de servicios se fueron prácticamente al garete, los medios de comunicación se quedaron sin anunciantes y los miles de curritos como yo nos fuimos a la calle.

no me digas que es complicado que algo falle cuando todos queremos que no falle. dime, ¿quién quería que fallara la burbuja tecnológica?

soy dante.

viernes 01 octubre 2004, alfiler dijo

la burbuja inmobiliaria ya ha estallado, ¿no os dais cuenta?, revalorizaciones por debajo del 10% hacen salir a los especuladores del mercado, menos demanda, están sujetando los precios con uñas y dientes, yo también lo haría.

la demanda que queda es residual, son personas que ya están fuera del mercado, bien por convicción (no quiero ser esclavo de mi hipoteca o sea de mi jefe), bien por necesidad (si es que no me llega). sea como sea lo que está bastante claro es que la expectativa de crecimiento es penosa, empieza a imponerse un sentimiento popular, la gente te dice que nunca bajarán pero acto seguido te dice que la cuerda está muy tensa y no pueden subir más. entonces qué puede pasar en ciudades como valladolid donde en 2003-2004 se entregarán 22.000 viviendas de nueva construcción mientras la provincia pierde este año 10.000 habitantes. ¿sólo zombies en castilla? y con los que compraron como inversión, ¿preferirán aguantar un importante patrimonio inmovilizado esperando mejores tiempos o rescatarán todo lo que puedan de su inversión para buscar un beneficio más acorde a la cuantía de su apuesta?

si la nueva ley promoviendo los alquileres es efectiva, la demanda bajará aun más y entonces tendremos fuera a los especuladores, los extranjeros con sus inversiones en lo que para ellos no es más que un producto financiero «casas en españa», los quisquillosos de siempre que no están dispuestos a seguir entrando en la pirámide.

el hecho de que el importe medio de las hipotecas creciera un 42%, el dato de esta semana ha sido interpretado con euforia por los *nuncabajistas*, es una victoria pírrica, otra de las losas que caerán sobre la tumba de los zombies, sólo hay una cosa que tengo clara y es que nada es eterno. otros sacan otra experiencia, los pisos nunca bajan, allá ellos.

viernes 01 octubre 2004, nopuedo dijo

aki lo único q seguirá subiendo o en todo caso permanecerá estable es el amor de nuestras madres. que a unos les compran medio pisito y a otros nos aguantan en su casa. pero madre no hay más q una.

«lo único que permanece es el cambio».

sábado 11 octubre 2004, ¿y en españa pasará lo mismo? dijo

si algún pobre hipotecado en el futuro se le ocurre no pagar porque no quiere o no puede podría acabar embargado, sin piso y finalmente en una bonita lista llamada "asnef" donde una vez incluido no tendría que volver a preocuparse por pedir un crédito o una hipoteca. y cuidado con aquello de «si no puedo pagar el piso que se lo quede el banco y listo» porque al final el banco además de con el piso se puede quedar con una bonita suma de tu nómina.

viernes 14 octubre 2004, figaro dijo:

hay dos indicadores que sitúan a España en el extremo de las medias de Europa:

1. edad de emancipación de los jóvenes. España está cercana a los 30 años cuando en Europa está en torno a los 22-24;
2. viviendas por hogar.

en España tenemos el sorprendente dato de 1,5 viviendas por hogar, con cerca de 18 millones de viviendas censadas para sólo 12 millones de hogares (núcleos familiares). Este indicador es radicalmente distinto en Europa, donde la media de cualquier país está en torno a 1,1 o 1,2 viviendas por hogar.

Estos dos datos son la marea de fondo del mercado en España. El tipo de interés y los incentivos fiscales sin duda afectan en el corto plazo pero son la edad de emancipación y el volumen de viviendas por hogar los que dictaminarán la evolución del mercado.

una reducción en la edad media de emancipación de los jóvenes en España, o su acercamiento a las medias europeas aseguraría un enorme boom de demanda y, por tanto, el mantenimiento del ritmo constructor y el precio. Un menor deseo de posesión inmobiliaria de los españoles o un acercamiento de la media de viviendas/hogar a la media europea significaría, por contra, que en España «sobrarían» nada menos que 5 o 6 millones de viviendas.

en los próximos años veremos cómo la combinación de estos factores podrá:

a) aumentar el precio: si se reduce la edad de emancipación (boom de demanda) pero se mantiene el ratio vivienda/hogar;

b) reducir el precio: si se mantiene la edad de emancipación de los jóvenes pero los españoles pierden el apetito inversor por los pisos.

sábado 18 octubre 2004, ir- dijo

¿se imaginan que con todo consumo se hiciera lo mismo que lo que hacemos con el de la vivienda? metemos a nuestros hijos en el hipotecón con el argumento de que pueden disponer ya de lo que se van a gastar durante su vida en alquiler, descontado financieramente. ahora hagamos lo mismo con la ropa, la alimentación, la gasolina, el ocio, etc. la programación del gasto personal desde el útero y los proveedores disponiendo ya de las ganancias que derivarán de todo lo que deben proveer en el futuro, o sea, los proveedores poniéndose las botas a langostinos (paradigma del alimento gourmet devorado por el sector). un disparate. me imagino a esos hipotecaditos cuando dentro de 9 años, quedándoles todavía 21 de hipotecón, quieran irse a vivir a otro sitio. la avaricia de papá contagiada al nene y el nene que pica sin darse cuenta que para él no habrá tajada. lo dicho: problemón g-e-n-e-r-a-c-i-o-n-a-l.

rato alerta del riesgo de los altos precios de la vivienda y Solbes replica que el riesgo de caída de la vivienda ha bajado

el periódico de Catalunya, domingo 3 oct 04; lunes 4 oct 04

«los altos precios de la vivienda en algunos países de la eurozona constituyen un claro riesgo para el crecimiento económico», advirtió en Washington el director gerente del Fondo Monetario Internacional (FMI) Rodrigo Rato, durante el comienzo de la Asamblea anual del organismo y del Banco Mundial. Estos precios, cuya

escalada parece imparable en españa, «son un motivo de preocupación», dijo rato

[...] por su parte, el ministro de economía, pedro solbes, que también asistía a la asamblea anual del fmi y del banco mundial (bm) aseguró, a propósito de las declaraciones de rato: «yo no comparto el análisis de fondo [...] que está basado en circunstancias pasadas» y añadió que la subida de los tipos de interés sólo afectaría al mercado inmobiliario español si fuera «alta», algo que no ve probable. «la burbuja inmobiliaria ha empezado a corregirse y veo hoy menos riesgos que hace unos meses».

viernes 08 octubre 2004, rick dijo

pero, ¿este no es el mismo rato que no hace mucho afirmaba que los precios de los pisos no estaban elevados y que se vendía todo porque los españoles tenían poder adquisitivo? donde dije digo, y tan pancho.

viernes 08 octubre 2004, profe dijo

como bien dice solbes, es que eso lo decía rato en circunstancias pasadas.

viernes 08 octubre 2004, free dijo

sí claro. si dice que cuidado, sí se le hace caso; si dice que no pasa nada se le vapulea. la realidad no depende de lo que deseéis, muchachos

viernes 08 octubre 2004, cabanyal dijo

es indiscutible que nadie sabe cuándo ni cómo comenzará –si es que lo hace alguna vez– la explosión de la burbuja, por lo que el famoso 55% de burbujator me parece más un deseo que una realidad.

por un lado, el fmi o morgan stanley advierten de la irracionalidad de la situación pero no se atreven ni siquiera a apuntar una salida a la «crisis». y por otro, servicio de estudios del bbva, el famoso artículo de the economist que allá por mayo de 2003 hablaba del inminente pinchazo han errado claramente en sus previsiones, al menos por lo que respecta a los tiempos.

además, como esto de la macroeconomía no se entiende (parece que tan cerca estamos de una subida de tipos por la subida de la inflación como de un escenario de deflación a la japonesa porque la economía no tira ni con tipos históricamente bajos; el dato de paro en agosto fue horrible y el de septiembre bueno), estamos todos bastante desorientados.

en fin, yo, al igual que juego a las quinielas, hago mi apuesta: game over en madrid, barna, las capitales vascas y alguna otra ciudad con el m² a precio de manhattan, meseta larga en el resto de españa y crecimientos modestos en la mayor parte de la costa.

viernes 08 octubre 2004, inercia dijo

españa ha aprovechado su entrada en el euro y los bajísimos tipos de interés de estos años para inundarse de construcciones vacías. el dinero no se ha empleado más que en ladrillos para conseguir un enriquecimiento particular fácil y rápido. los bajos tipos de interés de momento se mantienen por el bce, pero no para que los ladrillos españoles mantengan su valor, sino para no frenar el lento despegue del crecimiento económico de los países europeos que sí invierten en su industria, y no sólo en la construcción.

y la construcción en españa, mientras, sigue mostrando una «inercia fuertemente creciente».

la inercia es esa fuerza que obliga a un cuerpo, que se ha parado bruscamente, a

idealista

continuar moviéndose en la misma dirección.
la inercia es lo que hace que el golpe sea tremendo.
y no parece haber intención de utilizar frenada asistida en este asunto.

viernes 08 octubre 2004, que risa tía felisa! dijo

lo único cierto de cualquier mercado, desde el de abastos al del petróleo, es que existe la ley de la oferta y la demanda. puede haber unos momentos (como el que estamos viviendo) en los que se especula. pero la realidad es que no estamos viviendo una realidad. ¿quién me puede garantizar que un piso se podrán vender por 70 millones dentro de 3 años? la realidad es que con suelo y costes ese pisito de 100 metros ha costado (la realidad de nuevo) 18 millones. reflexionen, esto es el cuento de la lechera y los últimos se quedarán en la calle. quien sepa construcción sabrá lo que cuesta en realidad. ¿quién quiere un mercedes por 80 millones si «sólo vale» 8? sentido común, sólo eso.

viernes 08 octubre 2004, adagio dijo

el gran error es pensar que al comprar una casa no ahorras. sí se ahorra, imaginaos que metéis mucho dinero a plazo fijo, sólo que la rentabilidad es buenísima y el riesgo mínimo. si eso no es ahorrar. además siempre lo puedes vender y recuperar el dinero. ¿esto no es una forma de ahorro? ¿para qué queremos el dinero en el banco, si los intereses son ridículos?

miércoles 13 octubre 2004, profesioná dijo

en mi santa ingenuidad me gustaría que me aclararais esta situación-tipo: préstamo de 200.000 euros = 843 euros de letra a 30 años. el piso lo compra una pareja que suma 2500 euros netos de salario, él, con contrato indefinido (1.500), ella con temporal (1.000) . ambos cuentan con ayuda familiar para momentos puntuales de apuro. esta es una situación de lo mas habitual a la hora de comprar un piso (ni hablo de salarios astronómicos ni de una estabilidad total). tienen dinero y una situación para pagar el piso de sobra. para no ser así tendrían que echarlos a los dos del trabajo y que no encontraran otro en mucho tiempo. ¿alguien me puede explicar cómo puede convertirse en morosa esta parejita (debacle económica, megacrack burbuja, etc)? gracias.

aclaro que el 40% - 50% aproximado de compradores obedece a este perfil. alrededor de un 40% es gente «pudiente» que pide préstamos menores o incluso compra al contado y sólo un 10% se haya en situaciones de mayor riesgo (aunque la gran mayoría jamás tendrá problemas de ningún tipo para pagar).

miércoles 13 octubre 2004, jag dijo

el apalancamiento no es solo financiero. una subida del 1% en la morosidad puede suponer una subida del 10% en la oferta. y a la vez una bajada del 10% en la demanda por el miedo inversor.

miércoles 13 octubre 2004, lector dijo

veo ridículo poner topes tan estrictos en cuanto a salario y a edad, ¿qué pasa con el que gana 100 euros más? ¿y el que se pasa de 35 años? creo que lo último que necesita el mercado es inyectar más dinero por parte del estado, lo que hay que hacer es de una vez hacer funcionar el alquiler como contrapeso a la compra y lo demás se regulará sola. ayudas al alquiler, no a la compra/lotería.

miércoles 13 octubre 2004, planeta a profesioná dijo

copio de tu comentario:

«2.500 euros no es la media de la población, pero sí es la media de la gente que busca piso para comprar».

completamente de acuerdo, ese es el problema, que la gente que puede comprar es ya poca.

¿cómo puede volverse insolvente tu feliz pareja? así a bote pronto se me ocurren:

1. embarazo, las embarazadas con contratos temporales tienen todos los números para ir a la calle sin indemnización. se quedan con una boca más y 1500 euros para todo. ¡apretarse el cinturón y rezad para que no vengan mellizos!
2. despido (de ella o de él, sí, sí, a la gente con contrato indefinido también se la despide). indemnización y 9 meses de paro, ¿y luego? ¿y si no encuentra trabajo en 9 meses? ¿y si lo encuentra cobrando menos?
3. separación o divorcio. para una pareja joven o relativamente, el piso es todo el patrimonio familiar; partirlo = ninguno puede pagarlo por separado. me dirás, pues lo venden, ya ¿y si el comprador tarda en aparecer? ¿y si el piso vale en el mercado menos de lo que creían?
4. subida de tipos. se dice mucho que por 60-120 euros más de hipoteca no tiene problemas nadie. cifras para la reflexión: presupuesto alimentación normal de un adulto: 100-120 €/mes suponiendo que se lleve la comida de casa, abono transportes mensual (madrid) 35-60 e/mes, ¿quieres coche mejor? baratito, 130+ €/mes de letra durante 72 meses+combustible+seguro+mantenimiento, internet 40 €/mes, tf. fijo 18 €/mes +consumo, ropa, tu jefe se empeña en q vistas como un rico, traje y corbata los hombres, sastre, medias y tacones las mujeres. traje en las rebajas de cortefiel 240+ € (ten uno de verano y uno de invierno, con unas cuantas corbatas baratitas, irás hecho un pincel). zapatos de señora 50 e en el hipercor itodo piel, oiga! ve de pantalón si en tu trabajo lo permiten y ahorras medias. ¿problemas con 2.500 al mes? ¡nunca!

viernes 15 octubre 2004, jag dijo

así trabaja el atomizado constructor hispano: vendo, pues compro más suelo y sigo construyendo. no vendo, pues quiebro. no hay empresa, hay oportunismo. solo los grandes tienen margen y los grandes son un mínimo porcentaje del total.

viernes 15 octubre 2004, proverbio chino dijo

proverbio chino: cuanto mayor es la altura, mas gorda es la caída.

miércoles 20 octubre 2004, banquero dijo:

con una hipoteca a 30 años no se compra nada salvo una cadenita preciosa a su sucursal bancaria: eso en palabras bonitas es un alquiler muy caro con derecho a compra.

hoy en día con hipotecas a 30 años nadie compra nada. en todo caso le cede al sistema financiero y a un promotor sus flujos salariales futuros actualizados.

trujillo frena la publicación de datos oficiales sobre vivienda

el mundo, viernes 15 oct 04

la ministra de vivienda, maría antonia trujillo, anunció la suspensión de la publicación de los datos de precios de las casas que trimestralmente ofrecía fomento. estas estadísticas se realizaban con información procedente de las tasadoras. la intención de trujillo es que sea un departamento de estadística propio el que elabore este tipo de información con datos más "fiables", ya que considera que los actuales se caracterizan por su «sectorialidad y heterogeneidad». su intención es que la nueva estadística se elabore con datos procedentes de los notarios y registradores.

la patronal de tasadoras, atasa, ha manifestado su sorpresa ante la medida, mientras que los notarios y registradores han puntualizado las diferencias existentes entre sus datos y los de estas empresas. «en cuanto a precios absolutos, los del registro son un 15% inferiores de media», considera fernando méndez, decano-presidente del colegio de registradores debido a que «mientras las tasadoras obtienen sus datos de los precios a los que se ofertan los pisos, el registro recopila los del cierre de las ventas» y, entre medias, en la mayoría de los casos existe una rebaja. sólo en una pequeña proporción esta diferencia se debe a la aportación de dinero negro, según méndez.

viernes 15 octubre 2004, editor.boletin@idealista.com dijo

apenas unos minutos después de enviar el boletín idealista a miles de suscriptores y colgar la noticia en nuestra página web, el ministerio de la vivienda ha rectificado de nuevo y acaba de hacer público en nota de prensa que:

«la vivienda libre subió en el segundo trimestre un 17,42% interanual».

el ministerio ha dado esta información pese a que, hace sólo dos días, maria antonia trujillo, ministra de vivienda, informó de su decisión de suspender temporalmente la publicación de estadísticas sobre la evolución del precio de la vivienda hasta contar con un departamento de estadística propio.

viernes 15 octubre 2004, inspeccionator a siniestro dijo

la ministra no oculta los relojes, se los quita a los tasadores para que dejen de marcar la hora que les conviene. y está en su derecho, que es el nuestro y no el de ellos. una empresa privada con múltiples intereses en el tema en cuestión no puede ser la que marque la hora.

viernes 15 octubre 2004, plataformavd dijo

el otro día escuché en una conferencia del acto en el que participamos –casas para vivir, sin vivir para las casas– una frase curiosa «el sistema inmobiliario actual es un sistema perverso que sorprende por su capacidad de retroalimentarse: a la vez que ha sabido importar mano de obra barata del extranjero ha insuflado demanda en la base del sistema, hasta llegar a un 25% de hipotecas concedidas a extranjeros». me pregunto yo si esa es una bolsa mayor que la de 600.000 viviendas anuales que construimos, dato rocambolesco si lo comparamos con los países de nuestro entorno. si se frena la inversión en

vivienda y si se frena la construcción residencial, habrá paro como ya ha sugerido el gobierno ¿tú crees que los inmigrantes sin trabajo van a seguir comprando pisos? claro que los pisos pueden bajar, ya ha ocurrido otras veces, no hay nada especial en ello y nosotros vamos a poner nuestro granito de arena para que así sea. pensar lo contrario es un brindis al sol.

viernes 15 octubre 2004, y dale con la inmigración dijo

y seguís dejando la futura compra en manos de unas personas que cobran a duras penas el salario mínimo y además la mayoría en negro. por no hablar de que la mayoría están en situación ilegal. en un informe leí que el 25% de los que compraban eran extranjeros. ¿eso es tan significativo como para seguir construyendo a este ritmo aunque ese 75% restante se reduzca? si los españolitos van retirándose del mercado y los inmigrantes se mantienen en número el porcentaje de compra de inmigrantes aumentará y no tardarán en vendérselo como éxito de demanda). podría estar bien que en vez de dar tantos valores en porcentaje que fácilmente se pueden adecuar para un lado y otro, los medios publicaran cifras reales. yo quiero saber cuantos inmuebles se venden, después ya haré yo mis porcentajes.

viernes 15 octubre 2004, candidato a plataformavd dijo

creo que has dado con la palabra clave: retroalimentación, ese es el problema, el sistema se retroalimenta: crea empleo y con el empleo demanda y con la demanda, empleo.

el problema es que estos procesos de retroalimentación también operan al revés: se destruye empleo, se destruye demanda, se destruye más empleo.

un sistema así necesita seguir creciendo para sostenerse y, claro, un crecimiento sostenido de precios y volumen de construcción imaginaos a dónde nos lleva.

otro apunte, los que pueden ir al paro no son necesariamente inmigrantes y haber quién es el guapo que se endeuda a 30 años en una situación de incertidumbre económica en la que la gente se va al paro. pero no os preocupéis el precio de los pisos nunca baja.

viernes 15 octubre 2004, iluminado dijo

si el capitán del titanic supiera que su pan depende de que la gente no abandone el barco ¿qué creen que diría?

bingo: esto no se hunde señores, tomen asiento y bébanse un gin-tonic pues ya saben, esto no se está hundiendo. la sensación que tenemos todos de que los precios han comenzado a caer es sólo eso, una sensación, y ni el ministerio ni tinsa recogen sensaciones.

sábado 16 octubre 2004, nb dijo

la academia sueca ha galardonado con el nobel de economía al noruego finn e. kydland y al estadounidense edward c. prescott por sus formulaciones acerca de las expectativas y su importancia decisiva en los ciclos económicos.

de alguna manera, ambos profesores quitan importancia a las leyes de la oferta y la demanda para concedérsela a algo tan subjetivo como las creencias: si todo el mundo piensa que algo va a ocurrir, acabará sucediendo. los suecos han premiado la sugestión masiva. apliquemos la sugestión masiva al mercado inmobiliario español. la mayoría piensa que la vivienda nunca baja.

lunes 18 octubre 2004, inercia dijo

«si me compro un piso hoy y en los próximos 4 años la vivienda baja un 55%, ¿podría yo llegado ese momento dejar de pagar la hipoteca y que el banco se quede con el piso y comprarme otro similar pero a mitad de precio?»

contesto: cuando un banco concede un préstamo, se asegura de la solvencia del cliente. la hipoteca sobre el piso es la garantía más importante, pero seguro que no la única. el banco se asegura de tus ingresos y del resto del patrimonio que tienes e incluso te obliga a contratar un seguro de vida en algunos casos. si tu solvencia le parece escasa, pedirá fiadores o avalistas.

bien, ahora ¿qué pasaría si dejases de pagar? el banco iría primero a ejecutar el piso. en el supuesto de que en la subasta no se cubriera el importe a ejecutar (que no sólo incluye el capital prestado, sino también intereses y costas)

adjudicará el piso y seguirá ejecutando tu patrimonio (se llama responsabilidad universal del deudor). eso significa todo tu patrimonio: coche, muebles, electrodomésticos y salario (con el único límite del s.m.i) . ni pensar en esconder este patrimonio o en ocultar ingresos si no quieres verte envuelto encima en un proceso penal por alzamiento de bienes. si tu patrimonio no es suficiente se dirigirá contra el de tus fiadores (y si son tus padres, fíjate la que les lías) . dejar de pagar una hipoteca puede ser bastante peligroso, salvo que seas un insolvente absoluto, pero en ese caso no te habrían dado la hipoteca. tremendo, no?

lunes 18 octubre 2004, alquilator dijo

es bastante factible que se dispare la inflación debido al petróleo. se está hablando de desabastecimiento este invierno con lo que muchos especialistas sitúan pronto el barril a 70 dólares y el año que viene como poco a 100. mantenida esa situación en el tiempo, la incertidumbre que supone en el crecimiento provocará falta de inversión y aumento de paro. en españa, que vivimos del consumo, ya de por sí esa inflación que sube los precios de las cosas anula el escaso margen para el consumo debido al altísimo endeudamiento con lo que se agravará el problema del paro. si a esto sumamos la crisis en el turismo y sobre todo el próximo parón en la construcción, el aumento de paro en pocos meses será bestial por lo que aunque nos aumenten los sueldos no podremos parar el proceso. en el momento que aumente el paro resurgirán los embargos y acelerará la explosión de la burbuja inmobiliaria. todo lo que había acelerado el proceso de subidas hará lo contrario en las bajadas acelerando el proceso inverso.

hay que destacar el nerviosismo de los ministros de economía y hacienda que se desdicen de sus pronósticos para evitar el parón en la inversión aunque no hace falta mas que ver que pasa el día que repunta el petróleo como la bolsa baja.

miércoles 20 octubre 2004, raloga dijo

un buen día abriremos los ojos, levantaremos un poco la cabeza sobre la manta de lana que forman nuestras compañeras, y veremos que el perro, el pastor y algunas de nuestras compañeras se han detenido y nos observan desde lejos ya, mientras que nos dirigimos al acantilado, dirigidas unas por otras, sin saber por qué vamos al acantilado si podríamos estar en una pradera verde, cubierta de hierba húmeda y deliciosa, al sol.

miércoles 20 octubre 2004, jose luis cava dijo

el precio de las viviendas se determina por los ingresos de las

familias y la marcha de los tipos de interés. en españa ha habido un fuerte aumento de los ingresos de las familias y un notable descenso de los tipos, que coincidió con una gran facilidad de los bancos para conceder hipotecas. luego resulta lógico que el precio de la vivienda haya subido con fuerza.

cuando los tipos de interés se mantienen tanto tiempo a un nivel tan bajo, suelen formarse burbujas inmobiliarias como la actual y la razón es sencilla: la gente no quiere tener el dinero en el banco porque el interés que le dan es bajo y creen que el precio de los pisos siempre sube, hasta que por cualquier circunstancia inesperada los tipos de interés empiezan a subir. entonces se pincha la burbuja.

los tipos de interés están extraordinariamente bajos si tenemos en cuenta los desequilibrios que presenta la economía estadounidense, especialmente los dos déficit (comercial y fiscal) . cada día ee uu pide al resto del mundo 1800 millones de dólares. una demanda de dinero tan elevada debería provocar un aumento de los tipos de interés y sin embargo los tipos siguen en niveles muy bajos, ¿por qué?

lo que está ocurriendo es que ee uu consume y los chinos fabrican más de lo que consumen, exportando el excedente fundamentalmente a ee uu con la enorme cantidad de dólares que obtienen por sus ventas las autoridades chinas compran bonos estadounidenses y así mantienen su divisa barata y pueden seguir vendiendo sus productos a ee uu.

si los chinos no compraran bonos estadounidenses los tipos de interés a largo plazo se incrementarían notablemente. lógicamente se pincharía la burbuja inmobiliaria. pero por ahora los ee uu pueden seguir viviendo en un paraíso: consumen lo que quieren y los chinos les dan financiación ilimitada y barata.

la cuestión es sencilla: ¿cuándo dejarán los chinos de comprar bonos? cuando se produzca un aumento de la inflación o tengan un conflicto con corea del norte o taiwán.