

**LA BURBUJA  
INMOBILIARIA**



**LA BURBUJA  
INMOBILIARIA**

Cómo saber si comprar  
o vender ahora

[idealista.com](http://idealista.com)

Primera edición: noviembre 2004

© idealista.com

© Espejo de Tinta, S. L., 2004

Diseño de cubierta: Quique Caballero

Fotografía: Héctor Vaquero, para idealista.com

Todos los derechos reservados. No está permitida la reimpresión de parte alguna de este libro, ni tampoco su reproducción, ni utilización, en cualquier forma o por cualquier medio, bien sea electrónico, mecánico, químico o de otro tipo, tanto conocido como los que puedan inventarse, incluyendo el fotocopiado o grabación, ni se permite su almacenamiento en un sistema de información y recuperación, sin el permiso anticipado y por escrito del editor.

EDICIONES ESPEJO DE TINTA

Teléfono de pedidos: 902 195 928

e-mail: editorial@espejodetinta.es

www.espejodetinta.es

ISBN: 84-96280-13-6

Depósito Legal: M-

Imprime: MILEGRAF, S. L. Humanes (Madrid)

Encuadernación: Felipe Méndez, S. L.

Printed in Spain - Impreso en España

# ÍNDICE

prólogo .....9

## octubre 2003

el banco de españa avisa del riesgo de un 'ajuste brusco' en la vivienda ..... 11  
los precios de las viviendas bajaron un 15% de 1992 a 1995 ..... 14  
cascos reclama al banco de españa prudencia en sus pronósticos sobre vivienda para evitar alarmismo ..... 16  
la comisión europea confirma el riesgo de 'burbuja inmobiliaria' ..... 20

## noviembre 2003

a un paso del punto de inflexión del 'boom' inmobiliario ..... 27  
el banco central europeo advierte de una corrección a la baja en los precios de la vivienda ..... 31  
economía asegura que el precio de la vivienda ha iniciado su desaceleración ..... 35

## diciembre 2003

cuanto más suban los precios, más bajarán después ..... 40  
no hay burbuja, pero puede estallar ..... 43

#### enero 2004

por primera vez desde 1999, la rentabilidad bursátil bate a la vivienda . . . . .	47
la vivienda nueva subió un 15,8% el pasado año, el mayor incremento desde 1989, y se desacelerará en 2004 hasta el 10% . . . . .	51
los precios de la vivienda subirán entre el 10% y el 13% . . . . .	63

#### febrero 2004

société générale dice que españa sí sufre una burbuja inmobiliaria . . . . .	66
el gobierno estima que los tipos de interés se mantendrán en el 2% y no subirán hasta 2005 . . . . .	80
españa registra el mayor aumento del precio de la vivienda en la ue . . . . .	84

#### marzo 2004

las cajas de ahorros advierten que el precio de la vivienda puede bajar . . . . .	88
zapatero creará un ministerio de la vivienda para fomentar la bajada de precios . . . . .	92
la mayoría de los vendedores, dispuestos a rebajar el precio de sus casas . . . . .	98

#### abril 2004

la vivienda usada subió en el primer trimestre de 2004 un 4,6% en barcelona y un 2,2% en madrid . . . . .	104
el gobierno se estrena con un 'plan de choque' en vivienda . . . . .	119

#### mayo 2004

las empresas ven incapaz al gobierno de frenar los precios . . . . .	125
la ocde cree que la vivienda en españa podría sufrir una caída fuerte y brutal de precios a medio plazo . . . . .	140
los compradores pisan el freno . . . . .	155

#### junio 2004

el inflado precio de la vivienda supone para la economía mundial un riesgo mayor que la subida del petróleo . . . . .	164
la patronal detecta un 'enfriamiento' en los precios . . . . .	170
bbva pronostica que el precio de la vivienda crecerá un solo dígito en 2005 . . . . .	175
la búsqueda de un remedio para la fiebre inmobiliaria española . . . . .	178
en españa se venden 25 veces más viviendas que en francia . . . . .	180

#### 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 . . . . .	185
la vivienda ahoga la economía familiar . . . . .	189
el plazo de venta de un piso nuevo en madrid aumenta de 10 a 15 meses . . . . .	194

#### agosto

el boom inmobiliario recorta ingresos al sector turístico español . . . . .	199
---	-----

el precio del suelo sufre una brusca caída en 2003 y anticipa el abaratamiento de los pisos . . . . .	201
los españoles tienen que dedicar el salario bruto de ocho años para comprar una vivienda . . . . .	208

**septiembre 2004**

los visados de obra nueva se reducen en madrid y barcelona. . . . .	212
precio de la vivienda: el sol también se pone. . . . .	215
la morosidad en créditos hipotecarios marca un mínimo histórico en junio . . . . .	217
el gobierno prevé tipos de interés más altos y un frenazo en la construcción que afectará al empleo . .	222

**octubre 2004**

la vivienda usada subió en el tercer trimestre de 2004 un 4,5% en barcelona y un 1,4% en madrid. . . . .	228
rato alerta del riesgo de los altos precios de la vivienda y solbes replica que el riesgo de caída de la vivienda ha bajado. . . . .	239
trujillo frena la publicación de datos oficiales sobre vivienda . . . . .	245

## PRÓLOGO

la vivienda en españa ha subido en los últimos cinco años más del 120%. para muchos, este espectacular incremento se justifica en aspectos de tipo financiero (tipos de interés en mínimos históricos, mejora de la economía de las familias, estabilidad laboral) o demográficos (acceso de la generación del *baby boom* a la vivienda, inmigración y nuevas unidades familiares). para otros, estos argumentos se quedan cortos a la hora de explicar el aumento del precio de la vivienda, sobre todo si se compara con la subida de los salarios en el mismo periodo o la rentabilidad de las viviendas en alquiler. además alertan sobre el peligro que supone haber batido récords históricos de endeudamiento familiar y número de viviendas construidas.

burbuja o no, ¿qué consecuencias tendrá la fenomenal expansión del sector inmobiliario en el último lustro? ¿qué efecto tendrá sobre la economía española, sobre las finanzas familiares y sobre nuestro futuro?

este libro ni apoya ni niega la existencia de una burbuja inmobiliaria. es un inteligente resumen de los muchos puntos de vista que se están produciendo en el debate sobre su existencia y la anómala situación que vive la vivienda en españa.

hace más de un año *idealista.com* creó un foro donde miles de participantes aportan sus opiniones sobre este fenómeno de forma libre y anónima. entre los más de

36.000 comentarios publicados en los últimos doce meses, descubrimos muchas ideas interesantes, bien fundamentadas, con argumentos sólidos, basados en datos y con análisis llenos de sentido común y, en ocasiones, francamente divertidos.

al publicar sus ideas de manera libre y anónima, los participantes del foro de *idealista.com* han expresado claramente y sin tapujos lo que piensan desde su experiencia como analistas, banqueros, inversores, promotores, agentes inmobiliarios, periodistas o, simplemente, compradores y vendedores de una vivienda. no sabemos quiénes son y sólo ellos conocen quién está detrás de cada nick, pero nos consta su profundo conocimiento del mercado y su experiencia. a todos ellos les agradecemos enormemente su tiempo, dedicación y esos pequeños pedazos de conocimiento que nos han dejado en sus reflexiones.

los comentarios se han respetado y se publican tal y como se encuentran en el foro, en minúsculas y con el estilo de cada uno de los participantes. *idealista.com* y *espejo de tinta* no se hacen responsables ni comparten necesariamente sus opiniones.

los comentarios se suceden por orden cronológico y se agrupan, al igual que en el foro de *idealista.com*, en torno a las noticias inmobiliarias más interesantes publicadas en los periódicos, tanto nacionales como internacionales.

nunca antes en españa se había publicado un libro que desvelara con todo detalle la verdadera naturaleza de la burbuja inmobiliaria, pero el debate sigue abierto y continua en:

[www.laburbujainmobiliaria.com](http://www.laburbujainmobiliaria.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 tres 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 dos 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 porque 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 tokió 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 dos 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 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.

**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 cascos, 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 cascos 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.