

INTRODUCCIÓN

Desde hace un tiempo las noticias relacionadas con la burbuja inmobiliaria se suceden a un ritmo vertiginoso. Pero se suceden de una forma un tanto contradictoria porque mientras los medios de comunicación extranjeros son tremendamente catastrofistas, desde nuestro país se nos dice que no pasa nada que el aterrizaje será muy suave y que no hay que preocuparse. A día de hoy, y con las noticias de estas últimas semanas, parece claro que la burbuja inmobiliaria ha llegado a su fin. ¿Va a estallar de una manera espectacular o se deshinchará suavemente? ¿Podemos creernos que las bajadas se van a retrasar hasta 2008? ¿La subida de este año será igual al IPC? ¿Es posible que este año los pisos suban un 7% como dice la directora de Cajamadrid? ¿Por qué las grandes potencias económicas de España se están deshaciendo de todos sus bienes inmuebles en nuestro país?

¿QUÉ ES EL INFORME KALANDRAKA?

El Informe Kalandraka es un estudio sobre los datos de ofertas de pisos publicados en Idealista entre el 15 de mayo y el 15 de junio. Creo que en la situación actual es muy importante fijarse en la evolución a corto plazo de los precios porque estamos en una situación de cambio de tendencia y los datos de los primeros meses del año son muy diferentes a los de ahora. Los precios de hoy son probablemente más altos que los de hace un año, pero ¿qué pasa si los comparamos con los de hace un mes?

La primera parte del informe se centra en la ciudad de Madrid, en sus 21 distritos y en las 11 áreas de la sierra noroeste.

Para la segunda parte se han seleccionado 31 ciudades españolas que, por diversos motivos, se han considerado significativas para realizar este estudio.

Cada día he anotado el precio medio de la vivienda sin ninguna limitación, es decir, el precio medio de todas las viviendas, nuevas y usadas, que estaban a la venta ese día en esa ciudad o en ese barrio; así como el número de viviendas disponibles en cada lugar.

Los datos son, por tanto, más fiables en las ciudades o barrios donde hay más viviendas a la venta porque son menos sensibles a las variaciones que puedan producir los “datos extraños”.

En cada una de las zonas he tomado los datos durante un mes y, con la variación mensual he obtenido una hipótesis de crecimiento a un año. La columna del incremento anual se ha obtenido aplicando el incremento mensual a 12 meses. Es decir, si el valor inicial es 1 y la variación en 1 mes es +1%, el valor en 1 mes será 1,01 y, en un año $1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 = 1,1268$ por tanto su variación es +0,13%.

Es importante aclarar que los datos que figuran en este informe son precios de oferta y que, por tanto, no reflejan el precio real al que se han vendido las viviendas. La variación de los precios de oferta tiene una gran importancia porque marca la tendencia del mercado. Una subida en los precios de oferta indica que nos encontramos en un mercado alcista y, una bajada, sugiere que para vender es necesario bajar el precio.

MADRID

En Madrid se han analizado más de 18.500 viviendas diarias. El precio medio de oferta en la capital ha descendido un 0,18% entre el 15 de mayo y el 15 de junio (2,09% anual). El número de viviendas a la venta ha crecido un 0,02%.

De los 21 distritos de Madrid, sólo en 5 (Salamanca, Usera, Hortaleza, Villa de Vallecas y Barajas) ha aumentado el precio de la vivienda desde el 15 de mayo al 15 de junio.

Curioso el dato de que, de la almendra central de Madrid, sólo ha subido el barrio de Salamanca (el más caro de la capital). Los 2 barrios que más han subido Barajas (por encima del 12% anual) y Hortaleza (más de un 9%) están situados en la zona noreste. En cuanto a las bajadas las más destacables son Vicálvaro (por encima del 23% anual), Arganzuela y Carabanchel (más de un 10%), Ciudad Lineal y Villaverde (muy próximos al 10%).

(Los datos completos se pueden consultar en el archivo adjunto madrid.xls)

	Δ mes	Δ año
MADRID	-0,18%	-2,09%
Centro (1)	-0,13%	-1,60%
Arganzuela (2)	-1,00%	-11,41%
Retiro (3)	-0,52%	-6,02%
Salamanca (4)	0,12%	1,47%
Chamartín (5)	-0,49%	-5,74%
Tetuán (6)	-0,59%	-6,80%
Chamberí (7)	-0,48%	-5,57%
Fuencarral (8)	-0,11%	-1,36%
Moncloa (9)	-0,25%	-3,01%
Latina (10)	-0,22%	-2,57%
Carabanchel (11)	-0,91%	-10,35%
Usera (12)	0,37%	4,54%
Puente de Vallecas (13)	-0,47%	-5,45%
Moratalaz (14)	-0,26%	-3,10%
Ciudad Lineal (15)	-0,86%	-9,87%
Hortaleza (16)	0,73%	9,14%
Villaverde (17)	-0,71%	-8,18%
Villa de Vallecas (18)	0,14%	1,66%
Vicálvaro (19)	-2,17%	-23,18%
San Blas (20)	-0,13%	-1,50%
Barajas (21)	0,98%	12,47%

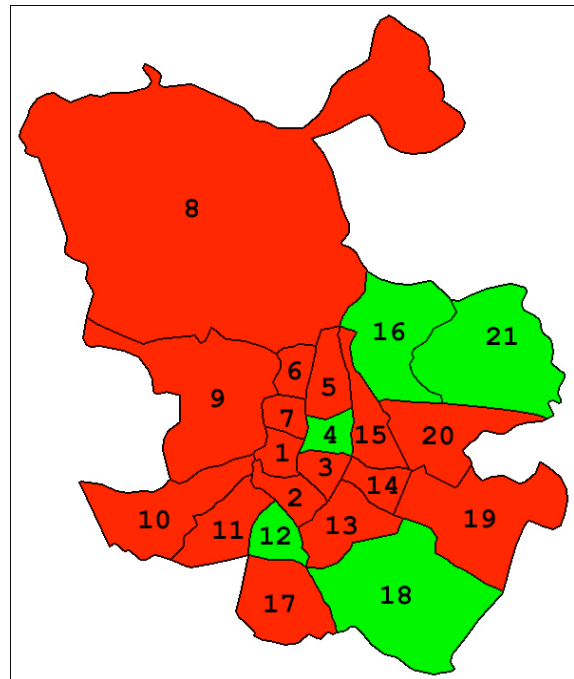


Tabla 1 Resumen de datos en Madrid capital

Para comprobar cómo se están comportando los pueblos de las afueras de las grandes ciudades he tomado también los datos de la zona noroeste de la comunidad de Madrid. El número de viviendas estudiadas varía entre las más de 1.200 de Las Rozas y las 290 del área de Guadarrama. De los 11 pueblos y zonas estudiados 8 suben y 3 bajan. (Los datos completos se pueden consultar en el archivo adjunto madrid.xls)

	Δ mes	Δ año
Boadilla del Monte	0,24%	2,93%
Collado Villalba	-0,42%	-4,97%
Majadahonda	0,08%	0,91%
Pozuelo de Alarcón	0,25%	3,09%
Las Rozas de Madrid	1,10%	13,98%
Área de Villaviciosa de Odón	0,55%	6,76%
torrelodones	0,04%	0,45%
área de Galapagar	-1,22%	-13,73%
área de San Lorenzo del Escorial	-0,71%	-8,25%
área de Guadarrama	0,78%	9,72%
área de Navacerrada	0,63%	7,79%

Tabla 2 Resumen de datos en la zona noroeste de la Comunidad de Madrid

ESPAÑA

A partir del 17 de junio decidí ir incorporando al estudio las ciudades españolas más significativas. Probablemente se echen en falta algunas ciudades, pero creo que con éstas se puede reflejar bastante bien la situación de todo el país.

Aunque la fecha de inicio no ha sido la misma para todas, a la hora de realizar la hipótesis del incremento anual he considerado que el estudio se ha realizado durante un mes completo. El número de viviendas estudiadas es muy diferente de unas ciudades a otras y, como se puede observar en las tablas y gráficos adjuntos, las ciudades con menos viviendas a la venta son mucho más sensibles a los cambios. En 11 de las 31 ciudades estudiadas el precio de la vivienda ha aumentado, y en las otras 20 ha descendido.

(Los datos completos se pueden consultar en el archivo adjunto precios españa.xls)

	Δ mes	Δ año	Nº medio viviendas
palma de mallorca	-0,35%	-4,07%	733,04
barcelona	0,04%	0,47%	6.805,52
cádiz	-1,50%	-16,58%	75,61
santander	-0,68%	-7,90%	242,26
santiago	-1,55%	-17,11%	32,96
las palmas	-3,06%	-31,16%	382,96
granada	-0,62%	-7,21%	196,22
san sebastián	-1,52%	-16,80%	92,61
la coruña	1,72%	22,72%	131,52
madrid	-0,18%	-2,09%	18.768,17
málaga	-1,28%	-14,30%	1.426,35
murcia	1,48%	19,30%	320,04
sta. Cruz de tenerife	0,41%	4,98%	158,83
sevilla	-0,37%	-4,40%	1.311,61
valencia	-2,04%	-21,91%	3.255,00
bilbao	-0,57%	-6,60%	436,39
zaragoza	-0,82%	-9,36%	1.310,57
valladolid	-1,01%	-11,44%	496,43
león	0,61%	7,61%	103,26
córdoba	-2,05%	-22,01%	327,26
alicante	0,04%	0,52%	1.027,00
vigo	-0,32%	-3,76%	136,26
gijón	2,22%	30,12%	366,70
almería	0,73%	9,12%	189,09
pamplona	0,19%	2,36%	120,36
oviedo	-0,12%	-1,38%	379,06
salamanca	-1,02%	-11,57%	200,82
toledo	-0,66%	-7,61%	189,35
vitoria	-1,03%	-11,67%	261,50
logroño	0,07%	0,90%	107,63
badajoz	-2,13%	-22,80%	102,29

Tabla 1 Resumen de datos en 31 ciudades españolas

Las ciudades que más crecen son, por éste orden Gijón (más de un 30% anual), La Coruña (por encima del 22%), Murcia (más del 19%) y Almería (más del 9%). Las ciudades que suben son costeras excepto Logroño, Pamplona, León y Oviedo (aunque en estas 4 el crecimiento es menor)

Las que más bajan son Las Palmas (más de un 30%), Badajoz, Córdoba y Valencia (alrededor del 22%), Santiago de Compostela, San Sebastián y Cádiz (por encima del 16%), Málaga (más del 14%), Vitoria, Salamanca y Valladolid (más del 11%). Las bajadas están mucho más repartidas aunque se concentran en la Meseta, Andalucía y el País Vasco

