

10 grandes frases inmobiliarias que se han convertido en mentira

publicado por dmontero@idealista.com (/news/qente/dmontero)

20 grandes frases inmobiliarias que se han convertido en mentira

url= http://www.idealista.com/news/archivo/2012/12/28/0559029-10-grandes-frases-inmobiliarias-10

resumen 2012



[/bi&via=idealista](#)

resumen de noticias de 2012

el derrumbe de la burbuja inmobiliaria será un acontecimiento económico que quedará grabado durante años en la mente de muchos ciudadanos que están sufriendo en sus carnes el drama de que se hunda de precio de la principal inversión de su vida. muchos de ellos fueron presa de los dogmas de fe que durante años rodearon al mercado inmobiliario creados por la sociedad y que políticos, banqueros y empresarios se encargaron de alimentar. **"la vivienda nunca baja", "alquilar es tirar el dinero" o "no hay burbuja inmobiliaria"** son sólo un ramillete de las **grandes frases que han condenado posteriormente al mercado inmobiliario** y a muchos de los que creyeron en ellas

durante muchos años, las tertulias de las familias y de bar han estado llenas de tópicos y dogmas de fe alrededor del mercado inmobiliario. esto provocó que a comienzos de la pasada década, **quien no compra una vivienda fuera considerado un tonto** por gran parte de la sociedad. con el paso del tiempo, las tornas han cambiado y el tiempo ha vuelto a colocar a los prudentes en el sitio correcto dejando grandes referencias para el futuro. ni todos los que compraron casa a lo largo de las últimas décadas tomaron una decisión equivocada ni todos los que vivan de alquiler toda su vida estarán ante la decisión idónea. como siempre, no hay verdades absolutas, sino que el momento de realizar una inversión (el famoso timing anglosajón) y la situación personal de cada uno marca la diferencia

sin embargo, durante estos años el mercado inmobiliario ha vivido sustentado e inflado por **grandes dogmas de fe**, que a la larga han hecho mucho daño. entre ellas destacan las siguientes:

1) "el precio de la vivienda nunca baja"

desgraciadamente para muchos, esta ha sido la gran mentira de las últimas décadas. ahora suena a chiste, pero durante años fue pasando de generación en generación y grabada a fuego en la mente de casi todos los españoles. incluso tenía sus versiones light como "subirá menos, pero no caerá", que hicieron que muchos compraran casa por miedo a quedarse fuera y con la seguridad de estar haciendo una inversión segura

el tiempo ha demostrado que la vivienda, como cualquier inversión, puede caer y mucho si llega producirse una burbuja de precios previa. en los últimos años hemos vivido varias burbujas financieras y posterior derrumbe, como la tecnológica o la de energías renovables, pero en esta ocasión el sector inmobiliario se había convertido en la columna vertebral de la economía española y su derrumbe ha provocado una crisis económica histórica

2) "alquilar es tirar el dinero"

muchos jóvenes -y no tan jóvenes- tuvieron que soportar los silencios, miradas de compasión y ser vistos como unos irresponsables en cuanto decían en las conversaciones: "no, es que yo vivo de alquiler". sin duda, tras ver la actual caída de precios, embargo y deudas de varias décadas, muchos compradores desearían no haberlo hecho y haberse ido de alquiler

actualmente, muchos hogares han visto cómo el valor de su vivienda ha caído, un 30, 40 o 50% en apenas cinco años, evaporándose de su bolsillo miles de euros que ahora tendrían de haber vivido de alquiler. por lo tanto, la frase "alquilar es tirar el dinero" se ha demostrado también falsa en numerosas ocasiones y especialmente un acierto como forma de vida si se hizo en los años más cercanos al pico de la burbuja inmobiliaria, que estalló en el año 2007

3) "no voy a vender por menos de lo que me costó"

esta frase ha sido motivo de bancarrota para muchas familias, que por no vender hace algunos años por debajo del precio de coste (que una vez añadidos los gastos e intereses pasa a ser incluso una cifra anecdótica) se han visto condenados al embargo de su vivienda a un precio muy inferior al que pudieron vender hace tiempo

es cierto que cada vez más particulares son conscientes de la situación y bajan con mayor facilidad el precio de su vivienda. es un paso duro porque supone reconocer un error, pero es también necesario si se quiere vender la vivienda. siempre es mejor equivocarse una vez y rectificar, que equivocarse dos veces. el precio de compra de una casa no debe ser nunca una barrera inquebrantable, ya que realmente sólo es algo psicológico y que nos puede hacer entrar en una situación complicada si nos aferramos a él

4) "no voy a vender por menos de la hipoteca"

es la versión actual de la frase anterior y a la que hemos llegado después de una caída constante del precio de la vivienda durante más de cinco años. el mercado no entiende de precios de compra o hipotecas pendientes de cada uno y afecta a todos por igual, llevándose por delante niveles que para uno son importantes, pero que para el mercado no suponen nada. ¿qué más da si compraste casa a 1.756 eur/m² o a 1.458 eur/m²? ¿acaso le importa al comprador o al banco que tenga que dar la hipoteca? la pregunta se responde por sí sola: no

en el caso de la hipoteca es cierto que para muchos es una línea complicada de superar aunque quieran, ya que el banco obliga a cancelar una hipoteca cuando se vender el piso. esto también provoca que haya pisos semejantes en el mercado a precios muy diferentes, ya que quizás uno abrió una hipoteca por el 80% del precio y ha ido amortizando y otro por el 120% y apenas ha quitado hipoteca. esto hace que a uno le quede poca hipoteca y pueda ser más competitivo en el precio y otro no. sin embargo, muchas personas están ya vendiendo por debajo del precio de la hipoteca porque han visto que el precio podría bajar más y mejor quitarse gran parte de la deuda que seguir con todo encima. sentarse a analizar la situación y hablar con el banco de forma clara es la mejor solución. en muchas ocasiones nos podrán ofrecer una salida en forma de préstamo personal o quita de deuda, ya que ellos están también interesados en reducir el riesgo hipotecario y no tener que embargar una vivienda sobrevalorada

5) "la vivienda siempre sube a largo plazo"

esto depende del periodo de entrada y salida y de lo que cada uno considere largo plazo. así, el precio de la vivienda está actualmente en españa en niveles de 2003, hace nueve años. esto quiere decir que todo el que compró después de ese momento actualmente tiene una vivienda con un valor inferior y la frase de que sube a largo plazo seguro que se suena lejana

es cierto, que en numerosos países la vivienda siempre ha acabado recuperándose de crisis anteriores, pero también es cierto que existen países donde el precio de la vivienda no se ha recuperado después de grandes burbujas, como en japon. en españa todo indica que la vivienda aún tardará algunos años en encontrar el suelo. una vez llegado a ese nivel debe estabilizarse y nadie sabe si su posterior movimiento será lateral, en vertical o de alzas moderadas. por lo tanto, para volver a ver el precio de la vivienda a niveles de 2007 es posible que no haya que esperar un largo plazo, sino un larguísimo plazo

6) "dan hipoteca a todo el mundo"

durante años, primero se elegía la casa y luego simplemente se firmaba la hipoteca. era un proceso casi automático, un mero formalismo, ya que a prácticamente nadie le echaban atrás la operación en el banco, que estaba encantado de financiar un producto que subía sin parar y que en teoría, no conllevaba peligro

sin embargo, la bola se hizo demasiado grande, los precios dejaron de subir y empezó el derrumbe. ahora todo el mundo sabe que conseguir una hipoteca es casi misión imposible, que hay que tener ahorros, comprar una casa a bajo precio y unos salarios recurrentes y asegurados, algo que en la actualidad se convierte casi en una quimera. la concesión de hipotecas están en mínimos de hace años y aunque los bancos dicen que la gente no las piden, la realidad es que dan pocas y caras. en www.idealista.com/hipotecas te ayudamos a conseguir la mejor hipoteca

7) "mete los gastos, el coche y los muebles en la hipoteca"

igual que había hipotecas para todos, también hubo hipoteca para todo. el grifo del dinero estaba abierto de forma constante y se formalizaron hipotecas muy por encima incluso del valor de la vivienda. eran las hipotecas al 120% del valor del piso, donde además de la vivienda podías meter los gastos de la compra, el coche y los muebles. el banco apenas oponía resistencia ya que contaba con el comportamiento histórico del precio de la vivienda que permitía recuperar todo lo prestado si había problemas simplemente con embargar la vivienda
ahora, hay veces que ni por el 80% del precio de la vivienda se obtiene financiación y se obliga a los compradores a poner más dinero de su bolsillo para que el banco ponga menos, en concreto, se cierran hipotecas al 50 o 60% del valor de la casa o no hay préstamo. es un giro radical del mercado producido por las perspectivas negativas de la vivienda

el piquito de oro de políticos y empresarios

las creencias alrededor de la vivienda no ha sido cosa sólo de la sociedad. durante años, [los políticos y empresarios han dejado innumerables frases para la posteridad](http://www.idealista.com/news/archivo/2011/01/24/0292758-compro-casa-o-espero-el-gobierno-siempre-dice-compra) (<http://labarajainmobiliaria.blogspot.com.es/>). algunas serán recordadas de por vida, por ejemplo

8) "no hay burbuja inmobiliaria en españa"

en los años previos al estallido en 2007, pocos políticos dejaron de caer en la tentación de negar la burbuja inmobiliaria. [todos los ministros de economía y vivienda desde la etapa de aznar lo han negado y han animado siempre a comprar casa](http://www.idealista.com/news/archivo/2011/01/24/0292758-compro-casa-o-espero-el-gobierno-siempre-dice-compra) (<http://www.idealista.com/news/archivo/2011/01/24/0292758-compro-casa-o-espero-el-gobierno-siempre-dice-compra>). igual que los grandes banqueros de este país como emilio botín. absolutamente todos tienen en su hemeroteca esta frases, seguramente conscientes de que si se derrumbaba el ladrillo todo caería como un castillo de naipes, ya que gran parte del crecimiento económico del país estaba construido sobre el ladrillo y el endeudamiento. hubo alguno incluso, como juan José Bruguera, por entonces consejero delegado de colonial, que aseguraba que "la burbuja es un reclamo periodístico, y no tiene un contenido real"

9) "el precio de los pisos volverá a subir de forma vertiginosa en 2009"

la frase fue acuñada por fernando martín, presidente de martinsa fadessa en octubre de 2007, nada más empezar a bajar el precio de los pisos. se da la circunstancia de que martín era en ese entonces el presidente de este 'lobby' inmobiliario y que poco después presentó la mayor suspensión de pagos de una empresa en españa, la de martinsa fadessa. sin embargo, por aquel entonces aseguró que el precio de la vivienda nueva no iba a bajar

10) "nunca se verán rebajas del 30% o del 40%, antes se lo regalo al banco"

la frase para el mármol se realizó en octubre de 2008, una vez que la vivienda ya llevaba meses cayendo, y es obra de guillermo chicote, ex presidente de la asociación de constructores promotores de

españa (apce), señaló que ["nunca se verán rebajas del 30% o del 40% " porque el margen máximo sería del 20% . va que el 80% es hipoteca](http://www.elmundo.es/elmundo/2008/10/09/suvienda/1223550904.html) (<http://www.elmundo.es/elmundo/2008/10/09/suvienda/1223550904.html>). "antes se lo regalo al banco", señaló en unas jornadas inmobiliarias de la fundación rafael del pino. y es que el lobby inmobiliario no ha sido precisamente el grupo de expertos que más ha acertado a la hora de realizar pronósticos sobre el mercado inmobiliario. en aquellas fechas, pedro pérez, presidente del g-14, el lobby que agrupa a las principales inmobiliarias cotizadas, aseguraba que los promotores ya habían bajado el precio de los pisos aunque las estadísticas no lo reflejaran y que no había margen para rebajarlos más. en ese momento, octubre de 2008 y seguramente temiendo lo que se le venía encima, josé manuel galindo, por entonces presidente de los promotores de madrid y más tarde de españa, también salió a la palestra a afirmar que ["los precios de la vivienda no iban a bajar" en una entrevista llena de previsiones fallidas](http://www.publico.es/dinero/10806/los-precios-de-la-vivienda-nueva-no-van-a-caer) (<http://www.publico.es/dinero/10806/los-precios-de-la-vivienda-nueva-no-van-a-caer>).