

publicidad



## ¿por qué el ministerio dice que suben las ventas de pisos y los registradores que bajan? (gráficos)

viernes, 10 septiembre, 2010 - 08:21

Recomendar

15 | 42 | 5

publicado por [dmontero@idealista \(/news/gente/dmontero\)](#)[\(http://m/news/\)](http://m/news/)<url=http://www.id>

el [dato de ventas de viviendas publicado ayer por el ministerio de vivienda \(http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/09/0252495-la-venta-de-viviendas-se-dispara-y-crece-a-un-ritmo-record-de-24-7-segun-el-ministerio-graficos\)](#) ha desatado de nuevo la polémica de las estadísticas inmobiliarias en españa. el organismo señaló que la venta de viviendas en españa se había disparado **un 24,7% en el segundo trimestre** respecto al mismo periodo de 2009, cuando esta misma semana el colegio de registradores indicaba que el aumento fue de **apenas un 2,2%** ([http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/06/0251372-recaida-en-las-ventas-de-viviendas-bajan-un-6-3-en-el-segundo-trimestre-grafico](#)). en el caso de la variación trimestral, la diferencia era aún más llamativa, ya que el ministerio fijaba el **aumento en el 39,6%** respecto al primer trimestre de 2010 y el colegio de registradores apuntaba una **caída del 6%**

### ¿cómo es esto posible?

en españa se emiten **tres informes** sobre las ventas de viviendas: el del **ministerio de vivienda** (trimestral), el del **colegio de registradores** (trimestral) **y el del instituto nacional de estadística** (mensual). idealista news ha realizado un análisis de los datos y consultado con diversas fuentes y expertos estadísticos, con las siguientes conclusiones:

#### 1) los datos son diferentes en la procedencia y el tiempo

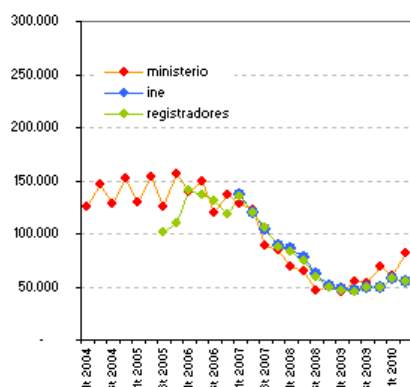
el **ministerio de vivienda** obtiene sus datos del **colegio del notariado** y las compraventas formalizadas en escritura pública en un notario por otro lado, tanto los **registradores** **y el ine** obtienen sus datos cuando llegan al **registro de la propiedad**

es como si se mide el número de nacimientos por las cifras que puedan tener los hospitales justo cuando nacen los bebés o si los medidos por el registro civil, cuando se inscriben. en este ejemplo, la diferencia entre ambos acontecimientos puede ser de días, pero en el caso de las ventas de viviendas pueden pasar **semanas o incluso algunos meses**. idealista news realizó recientemente otro [estudio sobre los datos del ine \(http://www.idealista.com/news/archivo/2010/04/15/0171168-resolvemos-la-gran-incognita-sobre-el-rally-en-la-venta-de-viviendas\)](#) y fuentes estadísticas cercanas al organismo señalaron que ese decalaje podría llegar **hasta los 90 días (tres meses)**

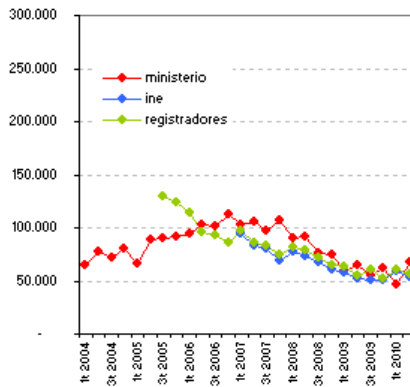
aquí está una de las claves. veamos en gráficos la comparación de los datos del ministerio, registradores e ine:

a) al "beber" de la misma fuente, los datos "trimestralizados" del ine y los del colegio de registradores coinciden **casi de forma perfecta**. la discrepancia llega al compararlos con los del ministerio

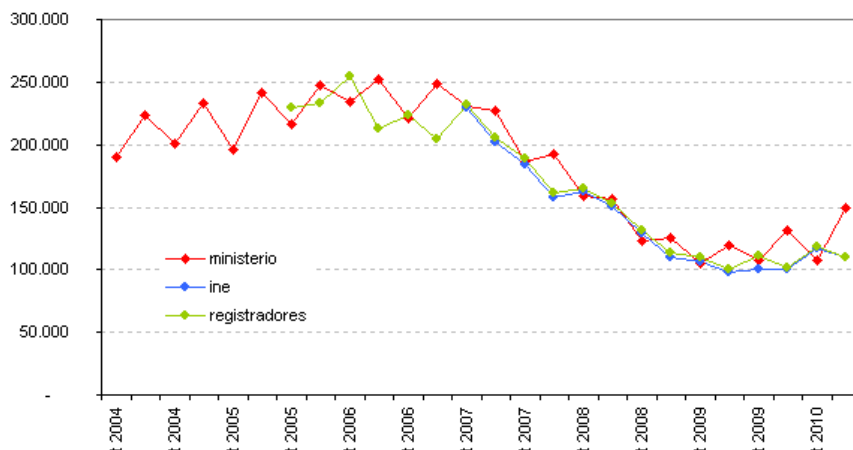
venta viviendas 2ª mano



venta viviendas nuevas

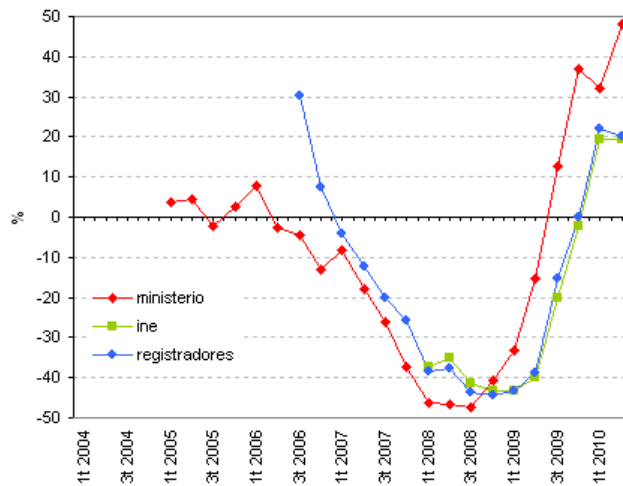


ventas de viviendas totales



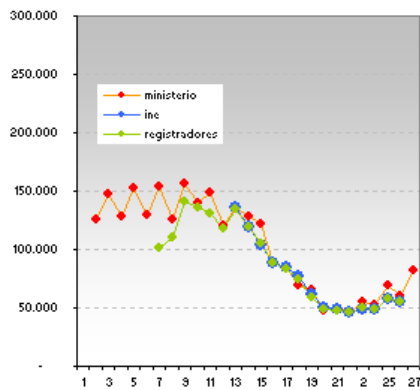
b) **los datos del ministerio van por delante** que los de los registradores, especialmente en vivienda de segunda mano. la razón está en que sus datos, procedentes de los notarios, están más cercanos a su fecha de publicación

variación interanual usada (en %)

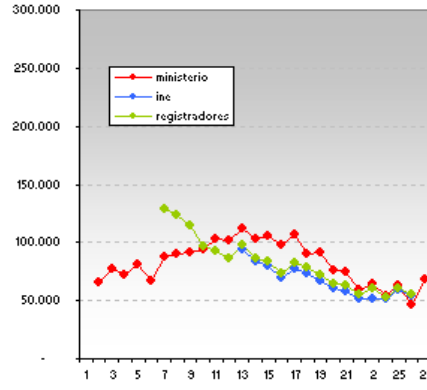


de hecho, si realizamos el experimento de "forzar" las gráficas del colegio de registradores e ine y retrasarlas un trimestre (es decir, que los datos del segundo trimestre fueran los del primero) veríamos cómo casi coinciden con las del ministerio). en los siguiente gráficos, **simulando ese retraso**, se observa cómo **hay más congruencia y paralelismo** en los datos que si se toman los datos de forma original

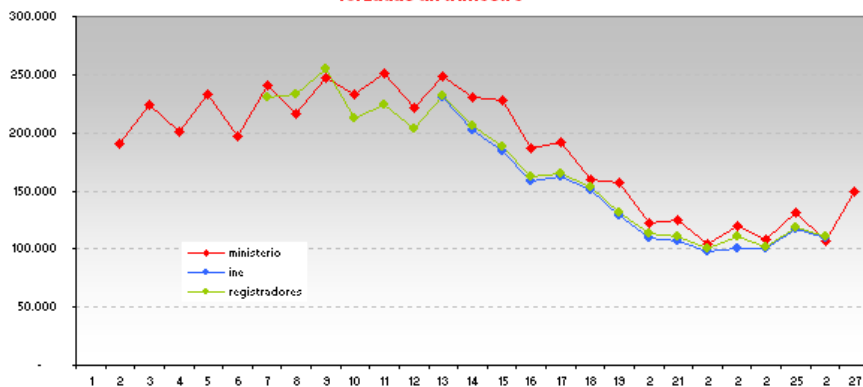
venta viviendas 2ª mano  
forzadas un trimestre



venta viviendas nuevas  
forzadas un trimestre



ventas de viviendas totales  
forzadas un trimestre



idealista news ha pedido a **kiko llaneras, autor del blog ensilicio.com** (<http://www.ensilicio.com>) y experto en comportamiento dinámico de sistemas, la interpretación de estos datos. llaneras señala que "**la hipótesis de desfase es bastante clara** para la segunda vivienda. de hecho, asumir que los datos están retrasados tres meses supone reducir a la mitad la desviación entre ambas fuentes de datos, pasando de un error promedio del 14,7% al uno del 7,95% en el caso de viviendas usadas. el dato y los gráficos son una evidencia suficiente para lanzar la hipótesis de retraso". el colegio de registradores señala en su nota metodológica que ellos asumen una demora media de 45 días sobre la fecha de escritura a la hora de realizar los informes. fuentes del colegio han señalado a idealista news que "**notarán la subida de las ventas de casas en el tercer trimestre** del año, debido a ese desfase de tiempo que superará en esta ocasión los 45 días, motivado principalmente por dos factores: por un lado, las vacaciones y por otro, el mayor volumen de trabajo de lo habitual para las notarías, con lo que todo se ha ido retrasando hasta llegar al registro de la propiedad"

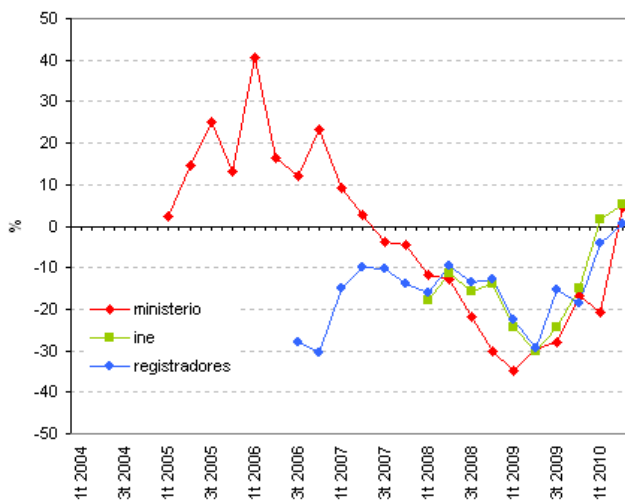
como **conclusión** de este punto podría decirse que los datos del ministerio (procedente de los notarios) son más "frescos" que los del colegio de registradores y el ine. de ser así, **los próximos datos de estas dos fuentes deberían mostrar una mejoría**, adelantada ya por el ministerio. de hecho, algo que llamó la atención a los expertos de la caída de ventas de los datos del ine y de los registradores del segundo trimestre es que coincidía con un momento de subida del iva que en teoría debía haber revitalizado las ventas. el dato del ministerio (notarios) sí habría recogido en

coincidió con un momento de subida del IVA que en teoría debía haber revitalizado las ventas. En dato del ministerio (notarios) sí habría recogido en sus datos ese catalizador del sector

**2) los datos en viviendas nuevas no discrepan tanto, ¿pisos de bancos?**

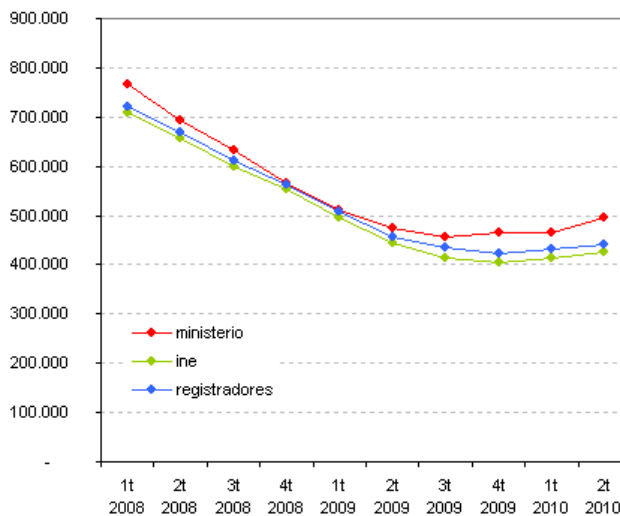
el **ine** reconoció recientemente a idealista news que en sus estadísticas de compraventas no están incluidas las **daciones de pago** (cuando los promotores dan el piso al banco para como pago de sus deudas) ni los **embargos de viviendas**, que caen en un registro de las transmisiones inmobiliarias que denominan "otros". en los datos del ministerio de vivienda no se especifica qué pasa con esos activos y algunos expertos apuntan que sí entran dentro de la muestra

**variacion interanual vivienda nueva (en %)**



llaneras sospecha que en los datos de viviendas nuevas "hay algo más" sin aventurar ninguna tesis. idealista news ha calculado el acumulado anual de los datos de todas las fuentes (para reducir el efecto decaje explicado en el punto anterior) y en la gráfica obtenida se observa cómo antes de la crisis (cuando en teoría menos pisos llegaban a manos de la banca) prácticamente hubo uniformidad entre los datos que ofrecían todas las fuentes. es cierto que desde el dato del segundo trimestre de 2009 (que recogería los datos de segundo trimestre 2008 a segundo de 2009), el dato del ministerio siempre es mayor que el de los otros dos organismos. esa fecha (segundo trimestre de 2008) es cuando aproximadamente empezó a hacerse patente que la banca estaba empezando a quedarse con más pisos nuevos de los habituales

**acumulado venta viviendas total interanual**



**noticias relacionadas:**

- [la venta de viviendas crece a un ritmo récord de 24,7%, según el ministerio \(gráficos\)](http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/09/0252495-la-venta-de-viviendas-se-dispara-y-crece-a-un-ritmo-record-de-24-7-segun-el-ministerio-graficos) (<http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/09/0252495-la-venta-de-viviendas-se-dispara-y-crece-a-un-ritmo-record-de-24-7-segun-el-ministerio-graficos>)
- [recaída en las ventas de viviendas: bajan un 6,3% en el segundo trimestre \(gráfico\)](http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/06/0251372-recaida-en-las-ventas-de-viviendas-bajan-un-6-3-en-el-segundo-trimestre-grafico) (<http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/06/0251372-recaida-en-las-ventas-de-viviendas-bajan-un-6-3-en-el-segundo-trimestre-grafico>)
- [desacuerdo entre los expertos sobre la subida récord de la venta de viviendas](http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/10/0253101-desacuerdo-entre-los-expertos-sobre-la-subida-record-de-la-venta-de-viviendas) (<http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/10/0253101-desacuerdo-entre-los-expertos-sobre-la-subida-record-de-la-venta-de-viviendas>)

publicidad

<p><b>¡los bancos sí dan hipotecas!</b></p> <p><a href="http://ingdirect.hipotecas.com">ing direct hipotecas.com</a></p>	<p><b>servicios del hogar</b></p> <p><a href="#">ono: 12mb reales + llamadas 19,90€ 1 año!</a></p>
--	--

[añadir tu comentario](#) (/news/archivo/2010/09/10/0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos#node-form) [ver comentarios](#) (/news/archivo/2010/09/10/0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos#comments)

compartir esta noticia 

(<http://www.meneame.net/story.php?http://twitter.com/share?id=1045167>) [votar en menéame](#) [url=http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/10/0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos&via=idealista&count=none&retweet=0](http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/10/0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos&via=idealista&count=none&retweet=0) [retweetear noticia](#) [url=http://www.facebook.com/sharer.php?http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/10/0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos](http://www.facebook.com/sharer.php?http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/10/0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos) [15 veces retwiteada](#) [url=http://www.facebook.com/sharer.php?http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/10/0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos](http://www.facebook.com/sharer.php?http://www.idealista.com/news/archivo/2010/09/10/0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos) [8 veces compartida](#)

otras formas de compartir esta noticia

(<http://apezz.com/submit.html?url=http%3a%2f%2fwww.idealista.com%2fnews%2farchivo%2f2010%2f09%2f10%2f0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos>) (<http://www.negociame.com/submit.php?url=http%3a%2f%2fwww.idealista.com%2fnews%2farchivo%2f2010%2f09%2f10%2f0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos>) (<http://diqq.com/submit?phase=2&url=http%3a%2f%2fwww.idealista.com%2fnews%2farchivo%2f2010%2f09%2f10%2f0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos>) (<http://del.icio.us/post?url=http%3a%2f%2fwww.idealista.com%2fnews%2farchivo%2f2010%2f09%2f10%2f0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos>) (<http://myweb2.search.yahoo.com/myresults/bookmarklet?u=http%3a%2f%2fwww.idealista.com%2fnews%2farchivo%2f2010%2f09%2f10%2f0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos>) (<http://www.linkedin.com/sharearticle?mini=true&url=http%3a%2f%2fwww.idealista.com%2fnews%2farchivo%2f2010%2f09%2f10%2f0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos>) (<http://technorati.com/cosmos/search.html?url=http%3a%2f%2fwww.idealista.com%2fnews%2farchivo%2f2010%2f09%2f10%2f0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos>) (<http://www.google.com/bookmarks/mark?op=add&bkmk=http%3a%2f%2fwww.idealista.com%2fnews%2farchivo%2f2010%2f09%2f10%2f0253110-por-que-el-ministerio-dice-que-sube-la-venta-de-viviendas-y-los-registradores-que-baian-graficos>) [ary](#)

¿te ha parecido interesante?

[enviar esta noticia a un amigo](#) (/news/forward?path=node/253110 )

le mandamos un email a quien tú quieras

[suscribirse a las últimas noticias](#) (/news/rss/noticias/ultimas)

las recibirás en tu lector de rss

[guardar esta noticia en mi blog](#) (/news/.../pagina/usuariologin.news?destination=node%2f253110)

podrás acceder a ella desde tu página

## 55 comentarios por ahora

[añadir tu comentario](#) (#node-form)

#1 (#comentario-253117) **viernes, 10 septiembre 08:29**  anónimo dice

muy interesante. un buen trabajo.

[responder](#) (/news/node/add/comment/253110/253117) | [enviar](#) (/news/forward/?path=node/253110&comentario=253117)

#2 (#comentario-253129) **viernes, 10 septiembre 08:57**  anónimo dice

plas plas plas plas

muy bueno!

[responder](#) (/news/node/add/comment/253110/253129) | [enviar](#) (/news/forward/?path=node/253110&comentario=253129)

#3 (#comentario-253158) **viernes, 10 septiembre 09:50**  anónimo dice

tios!!!!!! perfecta explicación!!!! enhorabuena al redactor.

[responder](#) (/news/node/add/comment/253110/253158) | [enviar](#) (/news/forward/?path=node/253110&comentario=253158)

#4 (#comentario-253206) **viernes, 10 septiembre 11:01**  fauno dice

osea, que todos los que están diciendo constantemente que bajarán y bajarán y no se vende y en 2013=90% menos y tal y tal y tal y tal y tal y mil veces tal, leído aquí constantemente con argumentos de economía todo a cien, ¿están equivocados? ¿simplemente estaban plasmando un deseo? ¿no cuentan en la economía real? ¿no tienen poder de convocatoria?

antes de que me diga alguno iicachissss!!! ¿mucho ladrillo por vender?

respuesta: icada vez menos!

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253206\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253206\)](#)

#5 (#comentario-253213) **viernes, 10 septiembre 11:19**  pepito perez bla, blá dice

así como en muchas ocasiones los artículos del idealista son superficiales y ridículos, ahora hay que decir que es un análisis preciso y bien fundamentado que nos aclara todo. mis felicitaciones al redactor. respecto a quienes ya quieren sacar conclusiones, sobre si ya no bajan más o si subirán, etc., tranquilos, este es un buen dato para los que quieren vender viviendas, pero muy prematuro y de muy poco alcance. si no miren en EEUU, que luego de un repunte económico que hizo pensar a todos en el despegue económico, todo se quedó en ilusiones. en España se está vendiendo lo que ha bajado de precio, es decir, estamos conformando un nuevo suelo y, además, existe el incentivo fiscal hasta el 2011 que puede aumentar artificialmente las cifras hasta fin de este año. todo eso habrá que verlo.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253213\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253213\)](#)

#6 (#comentario-253223) **viernes, 10 septiembre 11:27**  anónimo aquiescente dice

de acuerdo con pepito perez. ya veremos para dónde tira la cosa de aquí a fin de año.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253223\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253223\)](#)

#7 (#comentario-253224) **viernes, 10 septiembre 11:28**  [cinico \(/news/gente/cinico\)](#) dice

España tiene actualmente un gobierno al que los estados más importantes del mundo llamaron por teléfono para advertirle de que en mayo estaba quebrado y no iban a consentir tener que pagar la factura de reflotarlo. llamaron a zjjjetttapano : obama, el presidente del B.C.E., merkel, Sarkozy, el primer ministro chino, el japonés y puede ser que el ruso. en una hora "dekkretó el pensionazo, el funcionariado" y los recortes en carreteras etc. tal vez por ahí vengan los motivos de la discrepancia de los datos. la necesidad de dar apariencia de "normalidad" y de "mejoría". hay elecciones autonómicas y para "la PSOE la cosa está muuuuuuu malita". y luego está la valoración de activos inmobiliarios de los bancos, que hacen dudar muchísimo a los analistas chinos de los estrés test tan "positivos" que dijeron tener. ahora ya sabemos que no son tan positivos, como saben perfectamente los chinos. incluso han reconocido que algún tipo de deuda no está bien "dimensionada" = hemos visto esas dudas reflejadas la semana pasada en las bolsas.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253224\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253224\)](#) | [denunciar \(/news/abuse/report/node/253224?destination=node%2f253110\)](#)

#8 (#comentario-253227) **viernes, 10 septiembre 11:30**  trabajador firmando hipotecas dice

desconozco cuanto pueden pagarnos por publicar una información así en la que parece que las ventas suben. yo trabajo desde hace 19 años firmando hipotecas y desde hace meses no se firma ni una sola en mi despacho, este pasado julio fue el peor mes de toda la historia. ningún piso se vende si el vendedor no se aproxima a lo que el comprador ofrece, ni uno solo, lo vivo mes a mes.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253227\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253227\)](#)

#9 (#comentario-253230) **viernes, 10 septiembre 11:32**  [cinico \(/news/gente/cinico\)](#) dice

conclusión : que quien crea que estos datos son suficientes como para extrapolar un final al problema del tocho, que sepa que "llevan veneno amasao".

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253230\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253230\)](#) | [denunciar \(/news/abuse/report/node/253230?destination=node%2f253110\)](#)

#10 (#comentario-253233) **viernes, 10 septiembre 11:35**  anónimo responde a  trabajador firmando hipotecas

además de tu importante información yo en mi barrio veo, no sólo los mismos si no más carteles cada día con un se vende. mi abuela decía que: "la mentira tiene las patas muy cortas". y ha durado demasiado la carrera del mentiroso, más pronto que tarde la mentira va a salir.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253233\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253233\)](#)

#11 (#comentario-253242) **viernes, 10 septiembre 11:40**  anónimo dice

ni banca y gobierno unidos serán capaces de frenar lo que se avecina teniendo en cuenta:

stock actual  
restricción de créditos  
tasa de paro  
índice previsión crecimiento  
actualización de inmovilizados (be)  
espantada de inversores específicamente ladrilleros  
precios sobrevalorados...

¿sigo?

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253242\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253242\)](#)

#12 (#comentario-253247) **viernes, 10 septiembre 11:44**  anónimo dice

para los que aún sigan pensando en una caída a la japonesa, les sugiero analicen y comparen nuestra economía con la de ellos y, después, concluyan... jeje

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253247\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253247\)](#)

#13 (#comentario-253253) **viernes, 10 septiembre 11:57**  Juan español dice

ojos los cielos me den que miren adentro y fuera: ¿qué ves de la otra manera, lector, si no te incomoda? las faltas ajenas, todas: ¿las propias? ni una siquiera.>

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253253\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253253\)](#)

#14 (#comentario-253259) **viernes, 10 septiembre 12:07**  chema dice

!!!excelente!!! gracias por la información

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253259\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253259\)](#)

#15 (#comentario-253264) viernes, 10 septiembre 12:12  arrenguango dice

me ha surgido una duda y me gustaría que la gente de idealista me la contestara.

ultimamente he visto que se han dado de baja algunos pisos que no estaban mal de precio. me imagino que se han vendido, aunque puede que bajando todavía un poco más el precio.

mi reflexión es: estos pisos que estaban "bien" de precio ya no están en el portal y los caros, como no se venden, continúan. luego lo lógico es que el precio de la vivienda suba si se toma como referencia los precios publicados en el portal.

a no ser que los caros bajen de precio pero no lo suficiente para venderse y ese efecto compense la salida de los pisos "baratos" que se han vendido y por tanto ya no están.

¿este efecto se tiene en cuenta a la hora de publicar la variación de precios según el portal de idealista?

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253264\)](/news/node/add/comment/253110/253264) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253264\)](/news/forward/?path=node/253110&comentario=253264)

#16 (#comentario-253267) viernes, 10 septiembre 12:18  anónimo dice

estupendo análisis, y una cosa choca con todos las profecias de los -mal agoreros-, y es que se observa una curva ascendente muuuuy clarita en todos los gráficos. los datos están ahí, a pesar de lo que observemos en nuestro barrio o en nuestro negocio, hay ahora más viviendas que se están vendiendo.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253267\)](/news/node/add/comment/253110/253267) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253267\)](/news/forward/?path=node/253110&comentario=253267)

#17 (#comentario-253319) viernes, 10 septiembre 13:47  jajajaj, solo dos millones sin vender jaja responde a  fauno

antes de que me diga alguno iicachissss!!! ¿mucho ladrillo por vender?  
respuesta: icada vez menos!

jaja, si casi dos millones sin vender, entre nuevas, segunda mano, en embargo y las que actualmente se siguen costruyendo...añadamos las que se van acumulando de segunda mano, por herencias y demas.

si tio, jo...ya solo queda dos milloncentes de viviendas sin vender jaja y 20 por ciento de paro y salarios para abajo.....venga animos, haber si pillais a algun pardillo...eso si , tiene que tener trabajo fijo y de años, porque con la nueva reforma laboral, los pueden echar por dos pesetas

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253319\)](/news/node/add/comment/253110/253319) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253319\)](/news/forward/?path=node/253110&comentario=253319)

#18 (#comentario-253320) viernes, 10 septiembre 13:51  anónimo dice

o sea, que le misiterio dice que las ventas suben, pero no es cierto porque ellos incluyen en sus datos los embargos y las daciones de pago.

los registradores y el ine, dicen que baja, y deben tener razón puesto que no incluyen embargos y daciones.

vamos, que las ventas bajan.

no se que habréis leído los demás.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253320\)](/news/node/add/comment/253110/253320) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253320\)](/news/forward/?path=node/253110&comentario=253320)

#19 (#comentario-253332) viernes, 10 septiembre 14:54  fauno responde a  jajajaj, solo dos millones sin vender jaja

1) a mi no me quedan casi, sorry.

2) yo no pillo pardillos, yo trabajo a cambio de remuneración, después de pagar impuestos me sobra para comer y vivir. ¿entiendes esto? ¿no? ¿lo imaginaba?

bye

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253332\)](/news/node/add/comment/253110/253332) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253332\)](/news/forward/?path=node/253110&comentario=253332)

#20 (#comentario-253334) viernes, 10 septiembre 15:01  como dice mi amiga dice

la hija de votín, las transacciones de particulares a bancos por impagos son mas viejas que el mear.



los bancos no las van a regalar, ni las van a vender a pérdidas, nunca lo han hecho y no lo van a hacer ahora, esperan lo que sea necesario y acaban aumentando beneficios, ijoder que parece que sois de primaria!

como dice la chica, las cosas de contar y de plantar, si no las quiere nadie y puedes aguantar no las vendas. esto sirve también para los propietarios a los que les gustaría vender pero no tienen una necesidad imperiosa.

iaguantad!, estos se creen que los banqueros son tontos y son de todo menos eso.

los empleados del padre de la hija están cobrando incentivos en especies pasando vacaciones en apartamentos de playa que tiene papi. jejeje que listo es, los motiva y se ahorra dinero, en balance aparece como alquiler.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253334\)](/news/node/add/comment/253110/253334) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253334\)](/news/forward/?path=node/253110&comentario=253334)

#21 (#comentario-253337) viernes, 10 septiembre 15:04  id equipo@idealista (/news/gente/equipo) responde a  arrenguango

hola arrenguango

la estadística de precios de idealista.com mide como bien explicas y decimos siempre el precio de oferta de las viviendas (el asking price, en inglés). es el precio medio que piden los compradores. en algunas ocasiones, como hace varios trimestres, hemos alertado en nuestros informes que en esos momento el índice de idealista podía no ser el mejor termómetro para medir el precio de la vivienda en españa, ya que observabamos -y las experiencias de nuestros clientes nos decía- que los precios de cierre de la operación (que no los conoce nadie en españa más que comprador y vendedor) estaban lejos del precio del anuncio por las negociaciones posteriores. incluso hemos llegado a decir que el precio final podría estar un 20% por debajo del del anuncio

una vez precisado eso, tu explicación es correcta. nosotros no podemos tener en cuenta ese efecto porque medimos el precio de oferta y no podemos "manosear" nuestros números para tratar de que salga lo que pensamos que tiene que salir. eso ya no sería el precio de oferta. sería otra cosa y no lo que idealista con su enorme base de datos puede medir y ofrecer a la sociedad. nosotros damos precios de oferta cuando es un excelente indicador del precio y seguimos dando precios de oferta cuando lo es menos. siempre hemos sido transparentes

pero esto es como si alguien va al mercado a primera hora y hay 3 tipos de manzanas a 1 euro, 2 euros y 3 euros. el precio medio de oferta es 2 euros. pero si va más tarde o cuando cierre y ya se han acabado las baratas, el precio medio de oferta ya es 2,5 euros. es decir, ha subido simplemente porque ya no están las baratas, pero es verdad que si me quiero llevar manzanas tengo que pagarlas a mayor precio, por lo que el precio de las manzanas ha subido

en resumen, que en el precio de oferta participan muchos factores: las nuevas altas que llegan al mercado, las bajas porque se venden, las bajas porque no se venden y retiran el cartel, las rebajas de precios, los aumentos de precios. ten en cuenta que cada mes hay miles y miles de acontecimientos de esos y que la media de final de mes es resultados de decenas y decenas de miles de acontecimientos en nuestra base de datos, no sólo de las casas que podamos observar más en detalle. es todo más complejo

un saludo

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253337\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253337\)](#) | [denunciar \(/news/abuse/report/node/253337?destination=node%2f253110\)](#)

[#22 \(#comentario-253338\)](#) **viernes, 10 septiembre 15:14**  anónimo dice

muy buen artículo de idealista y de calidad claramente superior a lo que se escribe en los medios hoy en día

yo me creo a piés juntillas los datos. los cerebro, pero alerta de que en EEUU pasó exactamente lo mismo antes de que retirasen las ayudas. estaban en niveles históricamente bajos, repuntaron muchísimo y luego se cayeron, por lo que hay que esperar a cantar victoria pq puede ser por el efecto de que la gente compró por fin de iva y sobretodo porque a fin de año se acaba desgravación

si seguimos el patrón de EEUU, quedan dos trimestres incluso de mejoría, después... un poco el abismo

aquí os paso las referencias:

las ventas de viviendas nuevas en EEUU subieron un 20% antes del fin de ayudas

<http://www.idealista.com/news/archivo/2010/07/26/0243457-la-venta-de-viviendas-nuevas-en-eeuu-sube-en-junio-tras-un-colapso-historico-grafico> (<http://www.idealista.com/news/archivo/2010/07/26/0243457-la-venta-de-viviendas-nuevas-en-eeuu-sube-en-junio-tras-un-colapso-historico-grafico>)

las usadas, un +40%!!!

<http://www.idealista.com/news/archivo/2010/06/22/0221342-inesperada-caida-en-la-compra-de-viviendas-en-eeuu>  
(<http://www.idealista.com/news/archivo/2010/06/22/0221342-inesperada-caida-en-la-compra-de-viviendas-en-eeuu>)

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253338\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253338\)](#)

[#23 \(#comentario-253343\)](#) **viernes, 10 septiembre 15:25**  stick dice

desde que este este gobierno, me fio cada vez menos ( desgraciadamente ) de los datos oficiales incluido el ine.

es como el paro. quito parados porque son "estudiantes en formación".

respecto a los registradores, habría que quitar los embargos de sus cifras. los embargos también se registran.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253343\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253343\)](#)

[#24 \(#comentario-253344\)](#) **viernes, 10 septiembre 15:27**  pabg dice

seamos serios. en 2010 están mirando para comprar:

- los que les caducó la cuenta vivienda en 2008, que tienen prórroga hasta el 31 de diciembre de 2010 y tendrían que devolver 6 años de intereses de demora en 2011
- los que les caducó la cuenta vivienda en 2009, que tienen prórroga hasta el 31 de diciembre de 2010 y tendrían que devolver 5 años de intereses de demora en 2011
- los que les caduca este año la cuenta vivienda
- algunos de los que les caduca la cuenta vivienda en 2011 o incluso 2012

todos estos están mirando y muchos han comprado. sólo faltaba que, habiendo acumulado toda la demanda que en condiciones normales se repartiría en cuatro años, no se vendiera nada en 2010.

ahora bien, no nos equivoquemos: quien no compre en 2010, teniendo la "presión" de perder la cuenta vivienda, no comprará en 2011. una vez ya ha perdido la desgravación, no tendrá ninguna prisa.

por tanto, esta "subida" no es significa nada más que las compras que serían del año pasado y del año que viene se han realizado este. no es una tendencia: es una trampa que nos hemos hecho al solitario.

[responder \(/news/node/add/comment/253110/253344\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253344\)](#)

[#25 \(#comentario-253346\)](#) **viernes, 10 septiembre 15:34**  trabajador vendiendo pisos responde a  trabajador firmando hipotecas

yo trabajo desde hace más de 20 años vendiendo vivienda de obra nueva y tengo que decir que esta información es real y verídica. en lo que va de año las ventas se han incrementado de forma que se venden al menos 2 viviendas cada mes. y en concreto en julio se han cerrado 5 operaciones, yo también lo vivo mes a mes.


[responder \(/news/node/add/comment/253110/253346\)](#) | [enviar \(/news/forward/?path=node/253110&comentario=253346\)](#)

## añade tu comentario

tu nick apodo o nombre apodo o nombre

comentario

cursiva
enlace o link



[política de edición y destacado de comentarios \(/news/info/politica-edicion\)](#)

quedan 3000 caracteres

28/02/2011

¿por qué el ministerio dice que suben l...

publicar este comentario ahora