



Las nuevas tecnologías y el desarrollo

Santiago MATEO SAHUQUILLO (*)

El quedarse descolgado de los nuevos avances tecnológicos que en los últimos años se están produciendo en lo que comúnmente se conoce con la denominación de sociedad de la información acarrearán, sin duda alguna, importantes problemas a aquellas regiones o países que quieran seguir en la senda del desarrollo económico sostenido.

Las nuevas tecnologías de la sociedad de la información todavía no están ni en el mundo de la empresa ni en nuestros hogares tan implantadas como sería necesario. Esta última semana, el presidente del Consejo Económico y Social de Castilla-La Mancha reconocía que en cualquier indicador que se analice relativo a la sociedad de la información nuestra región y nuestro país no quedan en muy buen lugar.

También, hay que hacer la salvedad de que muchas de las encuestas que se analizan son atrasadas y es posible que en el último año se haya avanzado en este sentido. Un avance que va a marcar el futuro desarrollo de nuestra región en un contexto globalizado.

Y mientras nos hacemos esta reflexión, por lo menos podemos tener el consuelo de que las empresas de Castilla-La Mancha están demostrando interés en participar en programas que les permiten tomar conciencia de su situación en relación a la informática o formarse en correo electrónico, internet o legislación en la red.

En nuestra página de informática de esta semana informamos de que más de 200 empresas de Castilla-La Mancha han pasado ya una primera fase del programa Prince XXI. El interés por participar en el mismo ha sido tal que ha sido necesario ampliar el cupo inicial de beneficiarios de este programa.

El mundo de la empresa se tiene que dar cuenta de que las nuevas tecnologías son algo más que una forma rápida de avanzar en la comunicación y organización de la propia empresa, son ya la forma natural de relacionarse.

Cuando el ordenador sea tan habitual en una casa como el televisor, y ya no queda tanto para eso, el que no esté en la red es como el que no existiera.

*Santiago Mateo Sahuquillo, editor de ECONOMIA Y EMPRESAS DE CASTILLA-LA MANCHA

Precios de vivienda libre en C-LM: una propuesta realista

JOSÉ MARÍA MONTERO LORENZO

CATEDRÁTICO DE ESTADÍSTICA EN LA FACULTAD DE C.C. JURÍDICAS Y SOCIALES DE TOLEDO

Cada trimestre podemos leer en cualquier diario que según el Ministerio de Fomento o determinadas entidades privadas el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre en Castilla-La Mancha o en una determinada capital de provincia es de X miles de pesetas y que se ha incrementado en un determinado porcentaje. Inmediatamente surgen ríos de tinta sobre tan importante descalabro e incluso hay muchos que se permiten apuntar al elevado precio de la vivienda como principal responsable de la inflación. Dejando esta última cuestión de desconocimiento aparte, surgen inmediatamente dos cuestiones:

1.- ¿A un potencial comprador, a un constructor, a un promotor o, en general, a un ciudadano interesado por las cuestiones del mercado de la vivienda le vale de algo el conocer un precio tan genérico como el que hace referencia a toda una capital de provincia o toda una región? ¿Es útil para las autoridades con responsabilidad fiscal en materia inmobiliaria? ¿Ayuda en el éxito potencial de la política de vivienda? Creo que no.

2.- ¿En caso de considerar que una información tan genérica es de utilidad, podemos aceptarla como realista? En otros términos, ¿la metodología utilizada para llevar a cabo tal estimación es estadísticamente correcta? Creo que tampoco.

En resumen, precios tan genéricos como los que actualmente se ofrecen a los agentes económicos interesados en el mercado de la vivienda son de dudosa utilidad y, además, a mi juicio, la metodología con la que se estiman no es la adecuada. Por tanto, ya que se construyen hagámoslo bien.

¿Cuál es la metodología utilizada por las entidades privadas que elaboran precios en nuestra región? En la mayoría de dichos estudios la metodología no se publica, pero se intuye, y algunas veces se explicita, que el precio obtenido es simplemente la media aritmética de los precios de las viviendas con las que trabajan. Ahora permítanme un poco de inferencia estadística elemental: ¿Ese precio medio de las viviendas con las que trabajan es el mejor "representante" del precio medio de las viviendas de la ciudad o región en cuestión? La respuesta es: no si los precios de las viviendas están espacialmente correlacionados. Y todos sabemos que viviendas iguales en puntos cercanos tienen precios similares. Entonces, ¿qué "representante" deberían utilizar estas entidades? La respuesta es sencilla: el estimador de Krige, que está especialmente diseñado



José María Montero es profesor en la UCLM.

para estimar en presencia de correlación espacial como es el caso, de los precios de los bienes urbanos. No es tan obvio como una simple media aritmética, pero es infinitamente más realista.

Vayamos con los precios proporcionados por la Subdirección General de Estadística y Estudios del Ministerio de Fomento. La mencionada Subdirección General estima el precio medio del metro cuadrado de la vivienda en los municipios y Comunidades Autónomas mediante un laborioso pero sencillo proceso. Dicho proceso parte del precio del metro cuadrado de las viviendas individuales que han sido objeto de la tasación; a partir de éstos se genera un precio medio del metro cuadrado de la vivienda a nivel de código postal; posteriormente, promediando estos últimos, se determina el precio a nivel de municipio; y finalmente, a partir del precio medio del metro cuadrado obtenido en cada municipio de una Comunidad Autónoma se calcula un precio representativo de ésta.

Por tanto, el Ministerio de Fomento elabora el precio de un determinado municipio como una media aritmética de los precios de los distintos códigos postales que lo componen. No establece, pues, ninguna clase de ponderación de los mismos y, sin embargo, a nadie se nos escapa que no tiene la misma importancia el precio medio del mejor código postal del municipio o de aquél en el que hay más actividad inmobiliaria, que el de una pedanía en la cual se registran una o dos tasaciones al trimestre. Por consiguiente, se hace absolutamente necesaria algún tipo de ponderación que elimine el "efecto pedanía". Los resultados obtenidos mediante la inclusión de dicha ponderación (que ya han sido expuestos en varios foros) evidentemente muestran una escalada al-

cista del precio de la vivienda libre en los últimos años en nuestra región, pero con una evolución bien diferente y más realista que la que conocemos. Esta consideración metodológica es especialmente relevante a nivel de capital de provincia ya que éstas constituyen uno de los niveles fundamentales de información y cuentan, cada una de ellas, con varios códigos postales.

Ahora bien, recuérdese: precios genéricos para una región o una capital de provincia son de dudosa utilidad. ¿Cuál es la solución? Una primera solución inmediata es utilizar la magnífica base de datos del Ministerio de Fomento para proporcionar trimestralmente en Castilla-La Mancha precios de vivienda para la región, capitales de provincia, códigos postales de éstas, municipios de más de 20.000 habitantes y municipios de menos de 20.000 habitantes; y todo ello distinguiendo entre vivienda nueva y usada y dentro de esta última entre los distintos tramos de antigüedad, por estratos de superficie, y por niveles de calidad, etc. ¿Se imaginan que un ciudadano del código 2005 de Albacete pudiese ver en el periódico cada trimestre cuánto vale en la zona donde vive una vivienda de 110 metros cuadrados, con una antigüedad de entre 5 y 10 años, una calidad estándar y con garaje? Pues es muy laborioso pero muy sencillo y podría publicarse trimestralmente no sólo para el ciudadano del código 2005 de Albacete sino para todos los castellano-manchegos. Es más, ¿se dan cuenta de que esta propuesta implica que podríamos tener un índice de precios de vivienda para nuestra región?

Mejor aún sería que el Ministerio de Fomento partiese de zonas homogéneas en cuanto a viviendas se refiere en vez de los códigos postales que, como todos sabemos, contienen viviendas muy variopintas. Si esto fuese posible, y no veo ningún impedimento para ello, se podría elaborar un sistema tal que el ciudadano pueda acceder a un mapa digitalizado de su ciudad donde "pinchando" en la ubicación concreta de su vivienda e incluyendo las características esenciales de la misma pueda conocer "on line" el precio de mercado de su inmueble. ¿Ciencia ficción? En absoluto, ello es posible con las denominadas "tecnologías estadísticas de nueva generación para el mercado inmobiliario". Me estoy refiriendo a los Sistemas Kriging y a las Redes Neuronales que venimos desarrollando con éxito en mercados inmobiliarios concretos.