

¿CÓMO HA EVOLUCIONADO EL PRECIO DE LA VIVIENDA? Aumenta la brecha entre ofertas y precios declarados ante notario. (junio de 2024 con datos del 1º trimestre de 2024)

Dependiendo de la fuente consultada los resultados de la evolución de los precios de las viviendas difieren considerablemente. En este artículo (el quinto de la serie) actualizamos el análisis de las divergencias en los resultados según las fuentes y su evolución durante los años 2021, 2022, 2022 y primer trimestre de 2024 para intentar arrojar luz sobre lo que aporta cada fuente de información a la hora de conocer la evolución de los precios de las viviendas.

Las fuentes que vamos a comparar son las siguientes:

- Precios medios declarados de la vivienda publicados por el MITMA trimestralmente a partir de datos proporcionados por los notarios
- Precios medios de ofertas publicadas mensualmente por el portal IDEALISTA
- Precios medios de ofertas calculadas por UVE a partir de los datos del portal FOTOCASA
- Precios medios de compraventas de viviendas registradas publicado trimestralmente por el colegio de Registradores de la Propiedad.
- Precios medios y superficies medias de vivienda publicados por el Consejo General del Notariado
- Importes medios de las hipotecas concedidas por entidades financieras en vivienda.

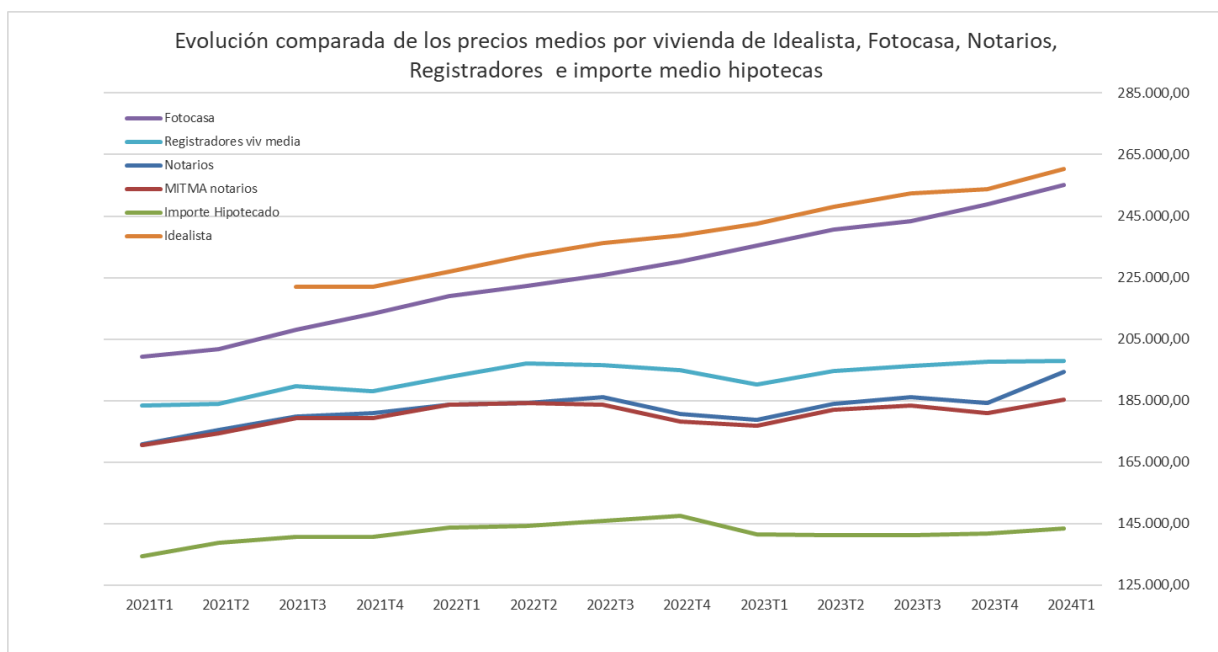
Hemos elegido los precios medios por vivienda en vez de los precios unitarios publicados porque los tipos de superficies usados por cada fuente son muy heterogéneos y tienen como consecuencia que los precios unitarios no puedan compararse entre sí.

Los Registradores han dividido por la superficie registrada que puede ser tanto superficie útil como construida o construida con comunes. Afortunadamente, los registradores también publican la superficie media de las viviendas inscritas en cada trimestre, superficie que varía entre 102,9 y 98,3 m² a lo largo del periodo estudiado. El MITMA usa las valoraciones de las sociedades de tasación y no publica las superficies medias correspondientes, pero sabemos que las sociedades de tasación usan superficies construidas con zonas comunes. Tanto Idealista como Fotocasa usan las superficies que figuran en sus ofertas declaradas por los anunciantes. De Fotocasa hemos calculado en UVE la superficie media publicada por cada trimestre que varía, en este caso, entre 107,58 y 111,24 m². Los Notarios también publican sus superficies que, en este caso, varían entre 110,65 y 119,72 m². Por si fuera poco, las superficies medias evolucionan de forma divergente: se hacen cada vez más pequeñas en el caso de Notarios y Registradores, pero, sin embargo, aumentan en el caso de Fotocasa.

La evolución de los precios medios por cada fuente disponible es la siguiente:

Trimestre	Registrador es vivienda media (€)	Fotocasa vivienda media (€)	Notarios vivienda media (€)	Hipotecas importe medio registradores	Mitma importe medio	Idealista vivienda media (€)
2024T1	198.001,80	255.015,00	194.377	143.498	185.330	260.322
2023T4	197.705,10	248.922,00	184.199	141.819	180.912	253.764
2023T3	196.215,60	243.478,00	186.101	141.180	183.261	252.285
2023T2	194.535,70	240.513,00	183.990	141.059	181.970	247.886
2023T1	190.179,00	235.359,00	178.677	141.446	176.913	242.418
2022T4	194.904,90	230.255,00	180.639	147.508	178.087	238.644
2022T3	196.387,40	225.922,00	186.211	145.725	183.631	236.149
2022T2	197.069,90	222.184,00	184.250	144.088	184.204	232.174
2022T1	192.628,80	218.841,00	183.524	143.661	183.748	226.997
2021T4	188.079,50	213.278,00	180.901	140.739	179.300	221.985
2021T3	189.644,70	208.106,00	179.830	140.573	179.327	222.038
2021T2	183.952,60	201.647,00	175.450	138.712	174.256	
2021T1	183.264,90	199.248,00	170.734	134.408	170.592	

Si representamos las seis series disponibles de precios medios por vivienda obtenemos:



Aunque hemos perdido dos indicadores (INE y MITMA basado en valoraciones) la comparación es más fiable y podemos ver en términos absolutos como se relacionan entre sí. Los precios de los Registradores y MITMA basado en Notarios (precios de venta declarados en ambos casos) evolucionan de forma semejante y muestran crecimientos acumulados desde el primer trimestre de 2021 entre el 8,04% y el 8,64%. Las series publicadas directamente por los Notarios y las publicadas por el MITMA a partir de los datos de los Notarios son casi idénticas porque sólo difieren en su tratamiento estadístico (en lo siguiente las trataremos como un solo dato procedente de los Notarios). De las dos series es más fiable la del MITMA y es frecuente que el último trimestre publicado directamente por los notarios se corrija bastante al trimestre siguiente. Los precios de los Notarios son inferiores a los de los Registradores (lo que resulta

sorprendente). La diferencia media en el periodo considerado entre los precios medios por vivienda de notarios y registradores es algo superior al 6%). Los precios medios de idealista y de Fotocasa (los procedentes de ofertas) evolucionan de forma semejante entre sí y acumulan subidas cercanas al 28%. Las superficies medias de las estadísticas de Notarios y Registradores han ido disminuyendo a lo largo del periodo mientras que las de Fotocasa se han ido incrementando.

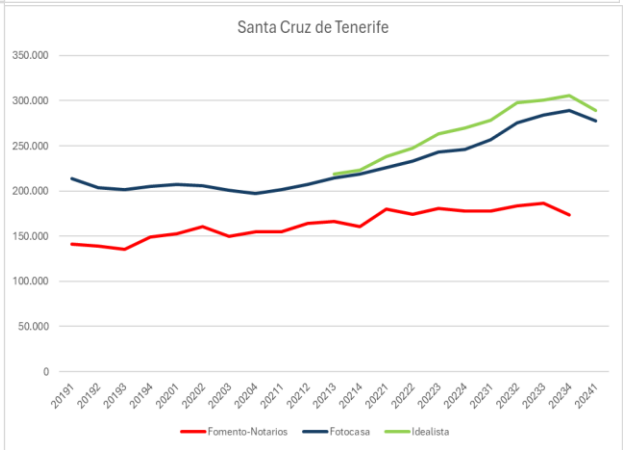
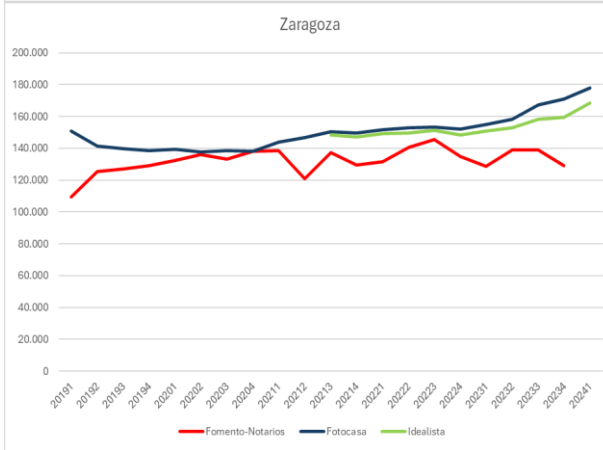
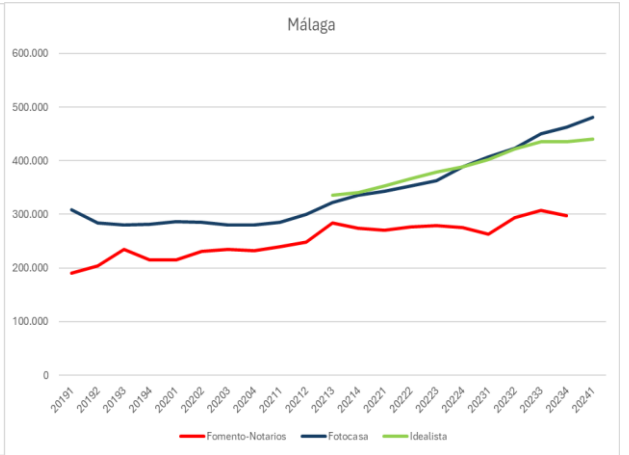
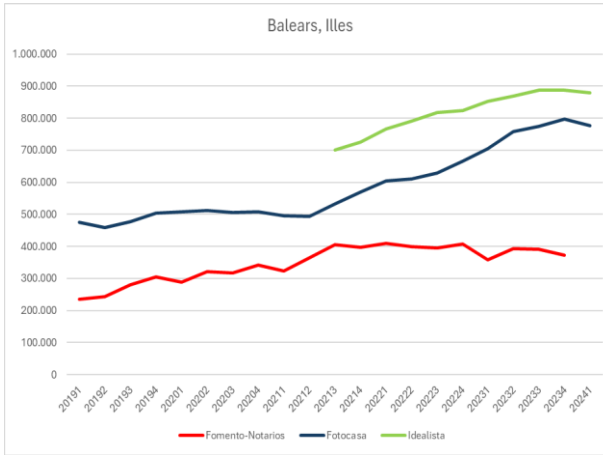
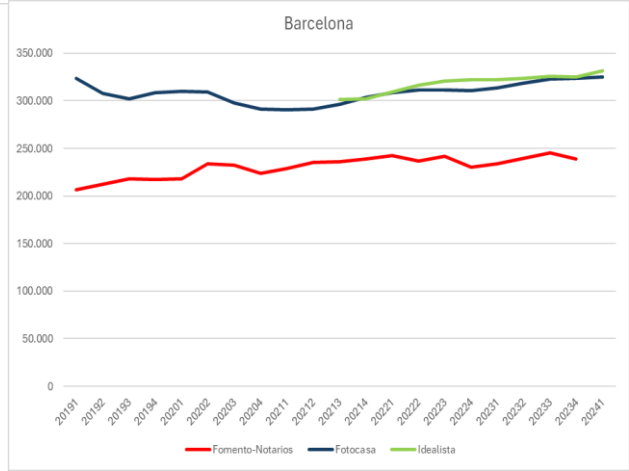
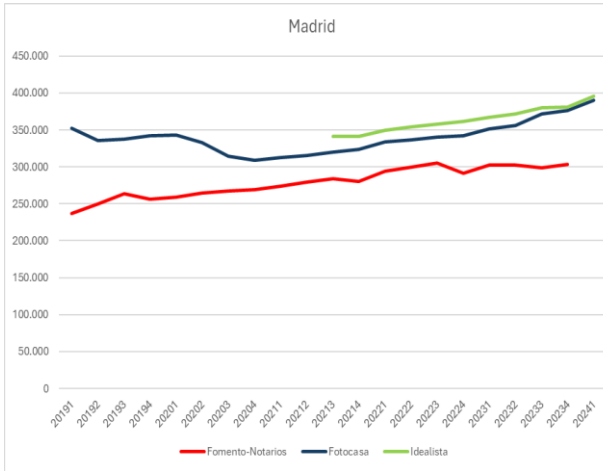
Esta divergencia en la evolución de los precios de oferta frente a los declarados ha tenido como consecuencia que la diferencia entre los precios ofertados y los declarados se haya incrementado considerablemente pasando de una diferencia inicial entre los precios medios de Fotocasa y de los Registradores del 8% a una diferencia actual superior al 22%.

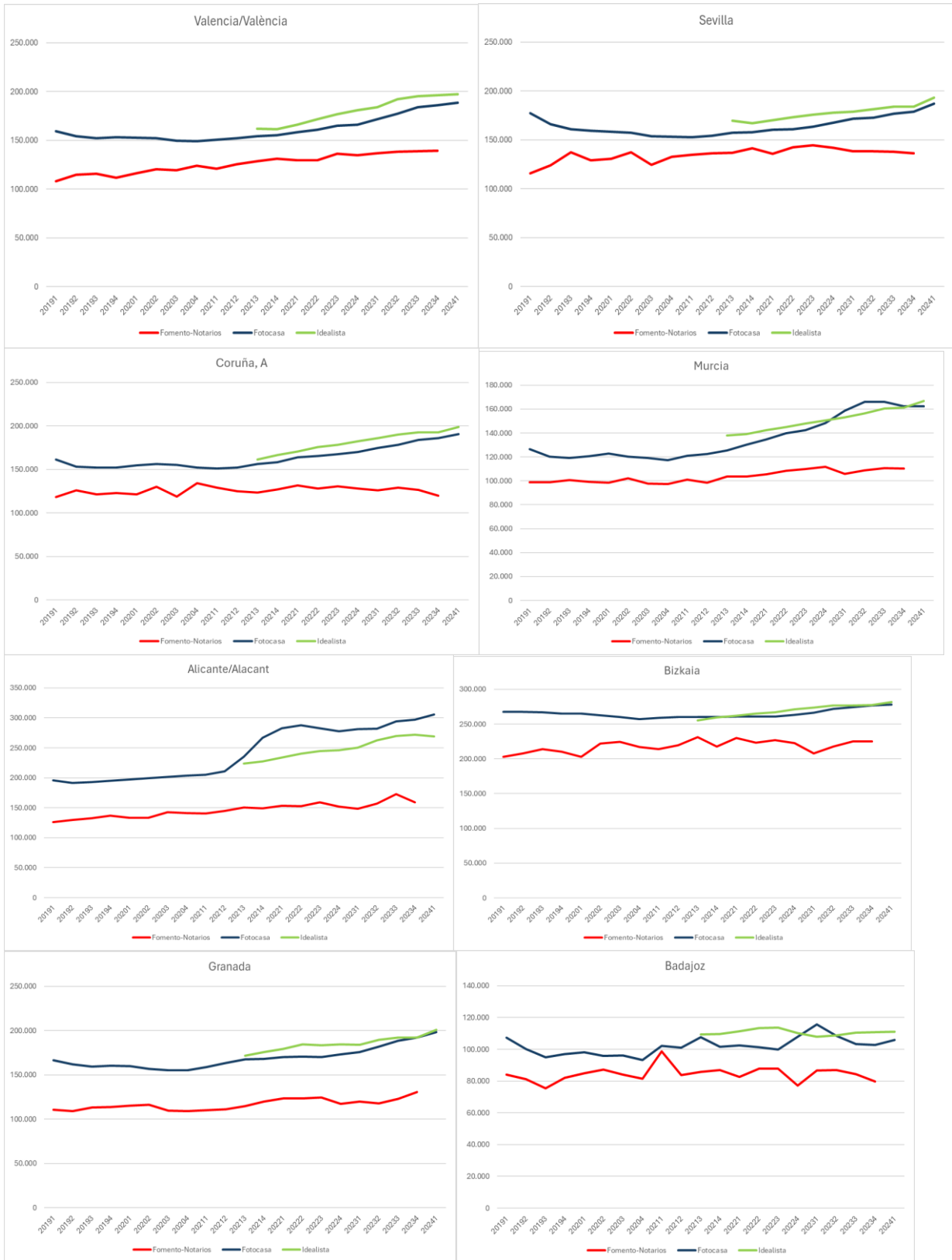
Desgraciadamente no podemos ofrecer una explicación exacta, sólo podemos ofrecer una conjetura: nosotros creemos que los vendedores fijan sus precios atendiendo, entre otros factores, a la evolución pasada de los precios y al IPC mientras que los compradores se ven afectados por la subida de los tipos de interés. A lo largo del año 2022, las sucesivas subidas de los tipos de interés repercutieron en la subida de las cuotas hipotecarias y, por tanto, incidieron negativamente en la capacidad de compra de los potenciales interesados, lo que, probablemente, llevó a negociaciones más duras a la baja en el precio final de compra respecto a la oferta correspondiente, lo que explicaría la mayor diferencia entre los precios de Fotocasa y de los Registradores y Notarios a partir de mediados de 2022 y la disminución de la superficie media en las transacciones (se puede comprar mejor lo más pequeño que lo grande). Las diferencias de precios medios de vivienda entre Notarios y Registradores también necesitan una explicación puesto que el dato base para ambas estadísticas es el precio declarado en la escritura de compraventa. De nuevo sólo podemos ofrecer una hipótesis: que las compras de viviendas más baratas no se registran para ahorrar los gastos de inscripción. Esta hipótesis es coherente con el hecho de que en 2022 el MITMA con datos de notarios contabilizó 717.734 transacciones mientras los Registradores contabilizaron 646.241.

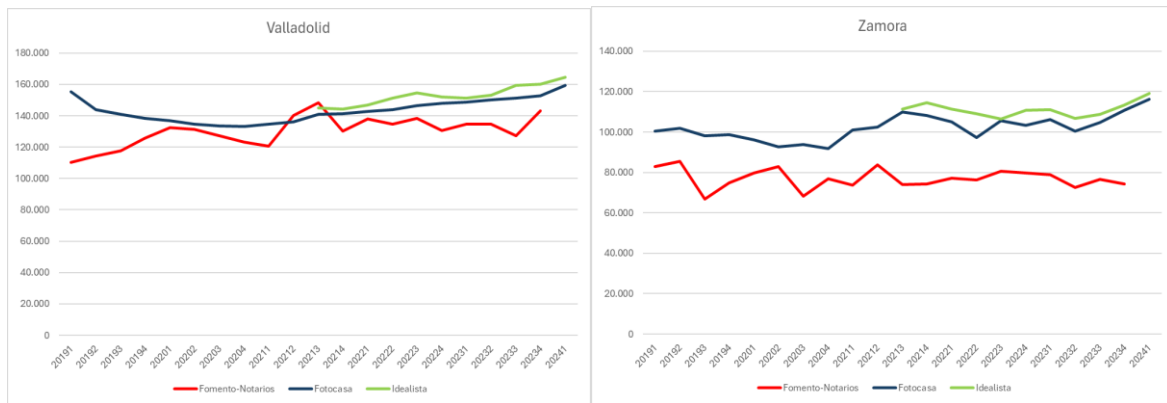
La evolución del importe medio hipotecado es muy semejante a la de los precios declarados (subidas acumuladas de sólo el 6,76%) lo que vendría a confirmar la hipótesis de un crecimiento real de los precios sensiblemente inferior al que muestran las ofertas en los portales.

Resultados por provincias

Para las provincias perdemos tres de los seis indicadores, pero es interesante ver si la evolución y las situaciones relativas de los precios se mantienen en las diferentes áreas. Mostramos algunos resultados significativos:







La relación entre ofertas y precios declarados varía considerablemente entre las provincias. En general, las mayores diferencias porcentuales entre ofertas y precios declarados se dan en las provincias turísticas. Baleares (el precio medio en oferta es 2,14 veces el declarado) y Alicante (1,87 veces) son las provincias con más desfase y, además las que registran mayor incremento reciente en la diferencia entre los dos tipos de precios. Siguen, (a algo de distancia, entre 1,45 y 1,65 veces) las provincias de Santa Cruz de Tenerife, Girona, Málaga, Granada, Murcia, Segovia, Ávila, Zamora, A Coruña, Teruel y Pontevedra (una mezcla de provincias turísticas y zonas poco pobladas). Las provincias de Madrid (1,24 veces), Barcelona (1,35 veces), Valencia (1,34 veces), Sevilla (1,31 veces) y Bizkaia (1,23 veces) están en una zona intermedia. Las provincias con desfase menor son Lugo, Lleida, Huesca, Navarra, Guadalajara, Palencia y Soria (con desfases entre 1,04 y 1,15 veces).

La variación en el desfase entre precios de oferta y declarados es muy diversa en cada provincia. Las provincias donde se ha incrementado más la diferencia entre precios desde el primer trimestre de 2021 son Baleares (con un máximo de incremento del 40,19%), Alicante, Málaga, Santa Cruz de Tenerife, Murcia, Ávila, Castellón, A Coruña, León, Teruel, Zaragoza y Segovia. En Madrid la diferencia se ha incrementado en un 8,45% (inferior a la media nacional del 17,84%) en Barcelona un 6,78%, en Valencia un 7,23% y en Sevilla un 15,93.

Sólo ha disminuido la diferencia entre ofertas y precios declarados en Córdoba, Huesca, Lugo, Soria y Valladolid y, en los cinco casos, de forma moderada.

Conclusiones.

Desde el primer trimestre de 2022, se ha ido incrementando la diferencia entre los indicadores basados en ofertas de venta (Fotocasa e Idealista) y el resto.

El incremento de las diferencias entre la oferta media por vivienda de Fotocasa y los precios medios declarados por vivienda de notarios y registradores a partir del segundo trimestre de 2022 viene a reforzar la sensación de un fuerte efecto sobre los precios de la subida de los tipos de interés, más como consecuencia de la negociación entre comprador y vendedor que de las expectativas de los vendedores, que siguen tomando como referencia para fijar sus ofertas los datos publicados sobre subidas de precios en el año anterior y el incremento del IPC. Hay que matizar que una parte importante de los incrementos de la diferencia entre precios de oferta y declarados se ha generado en zonas turísticas y por razones que no tienen nada que ver con la negociación de los precios de venta por aumento de los tipos, por lo que sólo parte de la incremento en la diferencia es achacable al impacto de los tipos de interés.

Los precios no disminuyen, pero crecen algo menos que el IPC (el IPC creció un 17,07% desde el primer trimestre de 2021 y el conjunto de índices de precios declarados se mueve entre el 8,04% de los registradores y el 13,85% de los Notarios en el mismo periodo. Los precios de oferta han variado más que el IPC (un 28%).

A la vista de lo que muestran los gráficos (series de Registradores, Notarios y MITMA) podríamos concluir que la subida de tipos de interés ya ha impactado en los precios de las viviendas a partir de mediados de 2022, frenando su incremento o, incluso, bajándolos levemente.

La paulatina bajada de la superficie media de las viviendas vendidas es una consecuencia de las dificultades de compra de los usuarios-propietarios que han tenido que renunciar a parte de la superficie para poder comprar.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.