

¿CÓMO EVOLUCIONA EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2023? (septiembre 2023 con datos del 2º trimestre)

Dependiendo de la fuente consultada los resultados de la evolución de los precios de las viviendas difieren considerablemente. En este artículo (el tercero de la serie) actualizamos el análisis de las divergencias en los resultados según las fuentes y su evolución durante los años 2021 y 2022 y segundo trimestre de 2023 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:

- Índice de precios de viviendas declarados ante notario publicado trimestralmente por el INE a partir de datos proporcionados por los notarios
- Precios medios tasados de la vivienda publicados por el MITMA trimestralmente a partir de datos proporcionados por las sociedades de tasación
- 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.

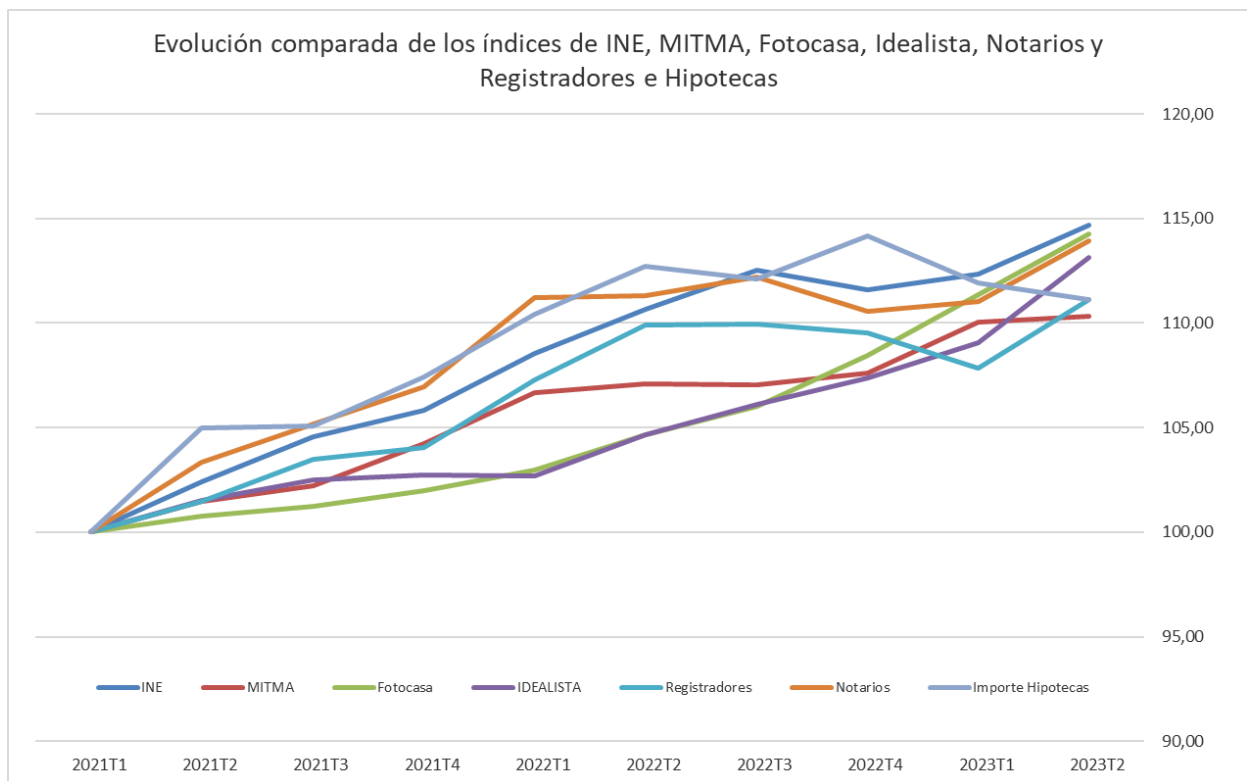
Para arrojar algo más de luz sobre este tema, hemos agrupado en una tabla los valores que se corresponden con los trimestres de los años 2021 a 2023 para cada fuente. En el caso de Idealista y Fotocasa y de los importes medios de hipotecas de viviendas, hemos calculado el valor para cada trimestre como la media simple de los valores de cada mes incluido en el trimestre correspondiente. Para calcular los precios unitarios en el caso de las hipotecas hemos utilizado las superficies medias publicadas por los Registradores. Los resultados son:

Trimestre	INE (índice)	MITMA (€/m2)	Idealista (€/m2)	Fotocasa (€/m2)	Registradores (€/m2)	Notarios (€/m2)	Importe medio hipotecas
2023T2	146,586	1.793,20	1.990,00	2.062,17	1.979,00	1.657,20	1.432,82
2023T1	143,580	1.788,40	1.918,33	2.009,39	1.921,00	1.614,65	1.443,54
2022T4	142,666	1.749,20	1.888,33	1.957,58	1.951,00	1.607,82	1.472,33
2022T3	143,860	1.740,00	1.866,33	1.913,34	1.958,00	1.632,14	1.445,51
2022T2	141,433	1.740,70	1.840,67	1.888,69	1.957,00	1.619,07	1.453,34
2022T1	138,742	1.734,00	1.806,00	1.857,86	1.911,00	1.617,67	1.423,78
2021T4	135,291	1.694,10	1.807,00	1.840,14	1.853,00	1.555,74	1.385,11
2021T3	133,652	1.661,60	1.802,33	1.827,29	1.843,00	1.529,69	1.354,85
2021T2	130,937	1.649,20	1.785,33	1.818,24	1.807,00	1.503,17	1.354,07
2021T1	127,831	1.625,40	1.758,67	1.804,65	1.781,00	1.454,42	1.289,64

Para comparar la evolución de las diferentes fuentes es útil convertir los datos en índices con base el primer trimestre de 2021. El resultado sería el siguiente:

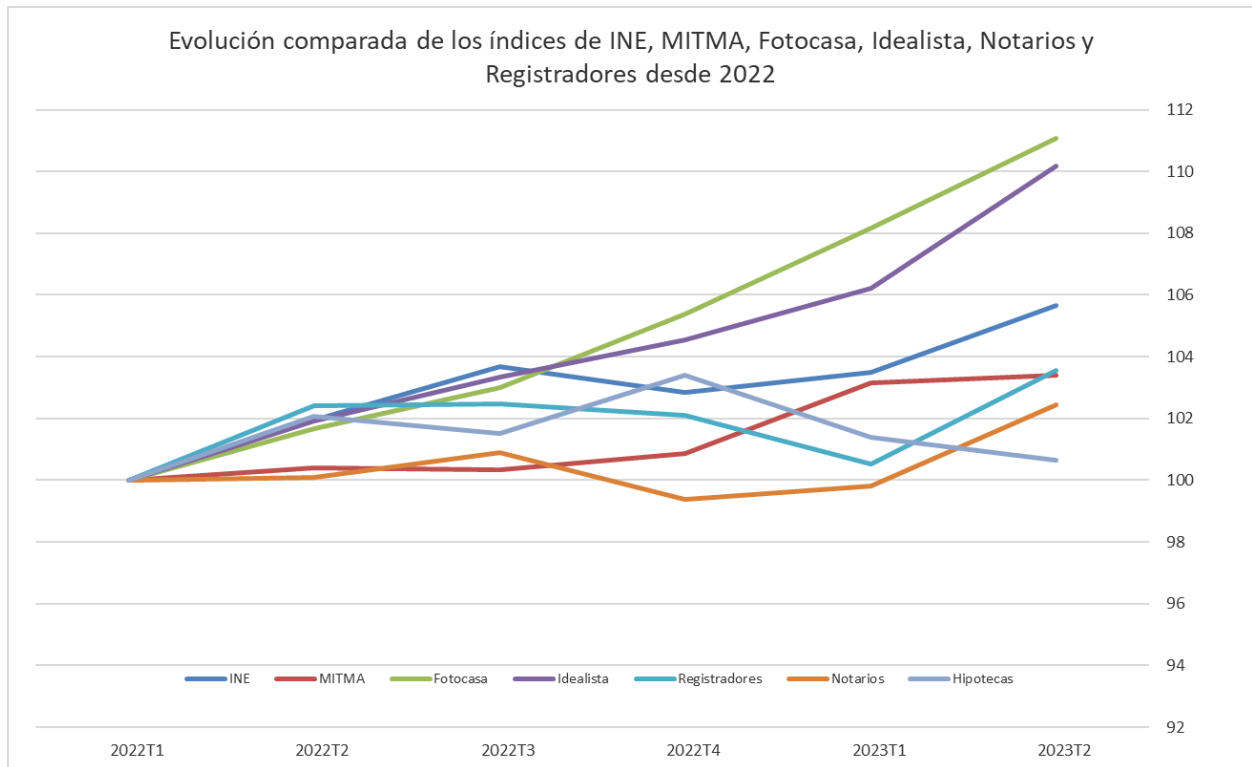
Trimestre	Indice INE	Indice MITMA	Indice Idealista	Indice Fotocasa	Indice Registradores	Notarios (€/m2)	Indice Importe medio hipotecas
2023T2	114,67	110,32	113,15	114,27	111,12	113,94	111,10
2023T1	112,32	110,03	109,08	111,35	107,86	111,02	111,93
2022T4	111,61	107,62	107,37	108,47	109,55	110,55	114,17
2022T3	112,54	107,05	106,12	106,02	109,94	112,22	112,09
2022T2	110,64	107,09	104,66	104,66	109,88	111,32	112,69
2022T1	108,54	106,68	102,69	102,95	107,30	111,22	110,40
2021T4	105,84	104,23	102,75	101,97	104,04	106,97	107,40
2021T3	104,55	102,23	102,48	101,25	103,48	105,17	105,06
2021T2	102,43	101,46	101,52	100,75	101,46	103,35	105,00
2021T1	100	100	100	100	100	100,00	100,00

Si los representamos gráficamente obtenemos:



Los resultados finales están entre un crecimiento para dos años y medio del 11,10% (Importe medio de las hipotecas) y del 14,67% (INE) pero las diferencias en la evolución en estos dos años y medio son mayores que las diferencias en los resultados finales. Hay una gran concordancia en la evolución de los índices de Fotocasa e Idealista, tanto en evolución trimestral como en resultado final en el segundo trimestre de 2023, pero los demás índices muestran evoluciones diferentes con crecimientos mayores en 2021 y muy bajos a partir del primer semestre de 2022. Esta evolución divergente se observa mejor si mostramos la evolución de los índices a partir del primer trimestre de 2022.

Trimestre	Indice INE	Indice MITMA	Indice Idealista	Indice Fotocasa	Indice Registradores	Notarios (€/m2)	Indice Importe medio hipotecas
2023T2	105,653659	103,414072	110,188261	111,06803	103,5583464	102,4438736	100,634763
2023T1	103,487048	103,137255	106,219823	108,155989	100,5232862	99,81322791	101,387306
2022T4	102,828271	100,876586	104,558693	105,367066	102,093145	99,39156675	103,409443
2022T3	103,688861	100,346021	103,340532	102,986363	102,4594453	100,8947803	101,525892
2022T2	101,939571	100,38639	101,919712	101,659406	102,4071167	100,0870151	102,075706
2022T1	100	100	100	100	100	100	100



Aquí se ve una marcada diferencia entre los índices basados en portales de ofertas de venta y el resto. Mientras los primeros muestran subidas de más del 10% para el año y medio considerado, los demás muestran incrementos entre el 0,63% y el 5,65%

El problema de usar los precios unitarios es que no existe coherencia en las superficies utilizadas por cada una de las fuentes. Llama la atención que los precios unitarios más altos sean los inscritos en los registros de la propiedad, pero esto se debe a que los precios unitarios se han calculado dividiendo el precio total por superficies diferentes dependiendo de la fuente utilizada. 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. Las superficies medias según los registradores varían

entre 98,30 y 102,90 m2. Los Notarios también publican sus superficies que, en este caso, varían entre 110,15 y 119,72 m2.

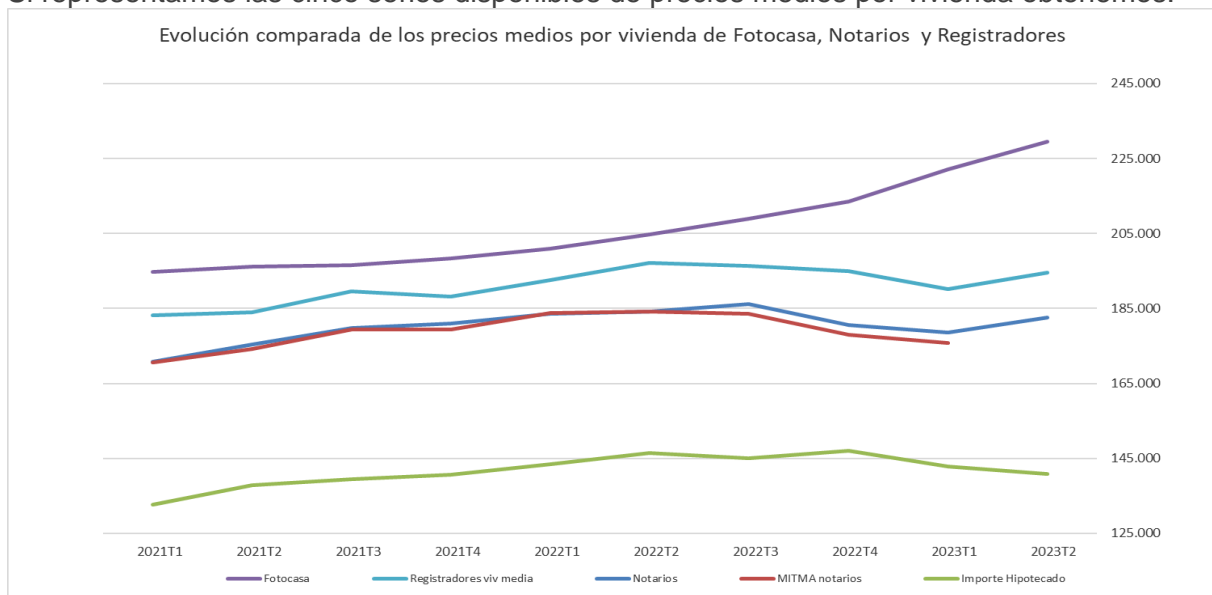
Trimestre	Superficie media registradores	superficie media notarios	Superficie media Fotocasa
2023T2	98,30	110,15	111,24
2023T1	99,00	110,64	110,48
2022T4	99,90	112,35	109,12
2022T3	100,30	114,09	109,20
2022T2	100,70	113,80	108,36
2022T1	100,80	113,45	108,21
2021T4	101,50	116,28	107,77
2021T3	102,90	117,56	107,58
2021T2	101,80	119,44	107,86
2021T1	102,90	119,72	107,89

Las superficies medias se hacen cada vez más pequeñas en el caso de Notarios y Registradores, pero, sin embargo, aumentan en el caso de Fotocasa.

Si multiplicamos los precios unitarios de Registradores, Notarios y Fotocasa por sus superficies medias correspondientes y le añadimos el precio medio por vivienda publicado por MITMA (basado en los datos de los notarios no de las valoraciones) y el importe medio de las hipotecas obtenemos el cuadro siguiente con valores medios por vivienda:

Trimestre	Registradores vivienda media (€)	Superficie media registradores (m2)	Fotocasa vivienda media (€)	Superficie media Fotocasa (m2)	Notarios vivienda media (€)	Notarios superficie media	Hipotecas importe medio	Mitma importe medio
2023T2	194.535,70	98,30	229.396	111,24	182.541	110	140.846	
2023T1	190.179,00	99,00	222.007	110,48	178.661	111	142.910	175.889
2022T4	194.904,90	99,90	213.605	109,12	180.639	112	147.086	178.087
2022T3	196.387,40	100,30	208.938	109,20	186.211	114	144.985	183.631
2022T2	197.069,90	100,70	204.657	108,36	184.251	114	146.351	184.204
2022T1	192.628,80	100,80	201.046	108,21	183.524	113	143.517	183.748
2021T4	188.079,50	101,50	198.315	107,77	180.902	116	140.588	179.300
2021T3	189.644,70	102,90	196.579	107,58	179.830	118	139.414	179.327
2021T2	183.952,60	101,80	196.119	107,86	175.450	119	137.844	174.256
2021T1	183.264,90	102,90	194.703	107,89	170.735	120	132.704	170.592

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



Aunque hemos perdido tres indicadores (Idealista, 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 son inferiores a los de Fotocasa y muestran diferencias trimestrales que oscilan entre el -3,48% y el -15,20% a lo largo del periodo considerado. Las diferencias entre precios de oferta y precios declarados se han incrementado considerablemente en 2023. 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). Los precios de los Notarios son inferiores a los de los Registradores (lo que resulta sorprendente ya que la diferencia media en el periodo considerado entre los precios medios por vivienda de notarios y registradores es algo superior al 5%) y muestran diferencias trimestrales con los de Fotocasa que oscilan entre el -8,52% y el -20,43% a lo largo del periodo estudiado. 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. Estas divergencias en la evolución y en las superficies medias deben ser explicadas, pero 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.

Dos tipos de compradores de viviendas con estímulos contrarios como consecuencia de la inflación y la subida de los tipos de interés

Usuario-propietario: Compra para usar la vivienda, generalmente, con un crédito hipotecario. La inflación y la subida de tipos hipotecarios ha disminuido drásticamente su capacidad de compra ya que los salarios han crecido menos que la inflación. Si vive en una gran ciudad o en una zona turística, se encuentra entre la espada y la pared porque su alternativa, el alquiler, ha subido mucho por falta de oferta y como consecuencia de la subida del IPC.

Inversor patrimonialista: Compra, generalmente sin financiación o con poca financiación, para obtener rentas de alquiler. La bolsa no es muy atractiva en estos momentos (alto riesgo de bajada, incertidumbres por la guerra y los malos resultados económicos en Europa) y la renta fija tiene muy baja remuneración en comparación con la inflación. La subida de los alquileres y la escasez de oferta de alquiler por los altísimos índices de ocupación en grandes ciudades y zonas turísticas hace más atractiva esta inversión frente a la renta fija y a la bolsa.

Consecuencias en el mercado: el número de créditos ha bajado más que el número de compraventas lo que indica que los usuarios propietarios compran menos pero que los inversores compran algo más. Los precios no disminuyen, pero crecen algo menos que el IPC (el IPC creció un 15,15% desde el primer trimestre de 2021 y el conjunto de índices se mueve entre 111,12 y

114,67 en el mismo periodo. Desde el primer trimestre de 2022 el IPC ha aumentado en un 8,06% y los índices más fiables se mueven entre 105,65 y 100,63). Si atendemos al precio medio de la vivienda el crecimiento ha sido menor porque la superficie media de las viviendas vendidas ha ido disminuyendo a lo largo de los años 2021, 2022 y 2023, mientras que la superficie de las viviendas en oferta no ha dejado de crecer ¿es un indicador de que se venden mejor las pequeñas y se acumula la oferta de las grandes? ¿los vendedores suben los precios de oferta de las viviendas siguiendo la pauta del IPC y se encuentran con compradores con menor capacidad de compra que negocian luego descuentos mayores para comprar?

Conclusiones.

Desde el primer trimestre de 2022, hay una importante diferencia entre los indicadores basados en ofertas de venta (Fotocasa e Idealista) y el resto.

El incremento de las diferencias entre las ofertas de Fotocasa y los precios registrados 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.

Los precios no disminuyen, pero crecen algo menos que el IPC (el IPC creció un 15,15% desde el primer trimestre de 2021 y el conjunto de índices se mueve entre 111,12 y 114,67 en el mismo periodo. Desde el primer trimestre de 2022 el IPC ha aumentado en un 8,06% y los índices más fiables se mueven entre 105,65 y 100,63). Si atendemos al precio medio de la vivienda el crecimiento ha sido menor porque la superficie media de las viviendas vendidas ha ido disminuyendo a lo largo de los años 2021, 2022 y 2023, mientras que la superficie de las viviendas en oferta no ha dejado de crecer.

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. Los precios han evolucionado mejor en las zonas turísticas que en las grandes ciudades porque en las primeras la proporción de inversores (los menos afectados por la subida de los tipos de interés) es mayor.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.