

¿CÓMO EVOLUCIONÓ EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2022? (abril 2023)

Dependiendo de la fuente consultada los resultados de la evolución de los precios de las viviendas en 2022 difieren considerablemente. En este artículo pretendemos analizar las divergencias en los resultados según las fuentes y su evolución durante los años 2021 y 2022 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.

Existen, además, diferencias en el cálculo para cada una de las fuentes, en función de que lo calculemos como la variación entre el último trimestre de 2022 frente al último trimestre de 2021, la variación entre la media anual de 2022 frente a 2021 o (en los casos que está disponible) la variación entre diciembre de 2022 y diciembre de 2021.

En el cuadro siguiente se muestran los diferentes resultados según la forma de calcular elegida para cada una de las fuentes consideradas:

Resultados según se calcule					
	INE (%)	MITMA (%)	Idealista (%)	Fotocasa (%)	Registradores (%)
T42022/T42021	5,45%	3,25%	5,19%	6,03%	5,29%
Media 2022/ Media 2021	7,39%	5,03%	3,70%	4,41%	6,77%
Dic 2022/dic 2021	nd	nd	5,03%	7,14%	nd

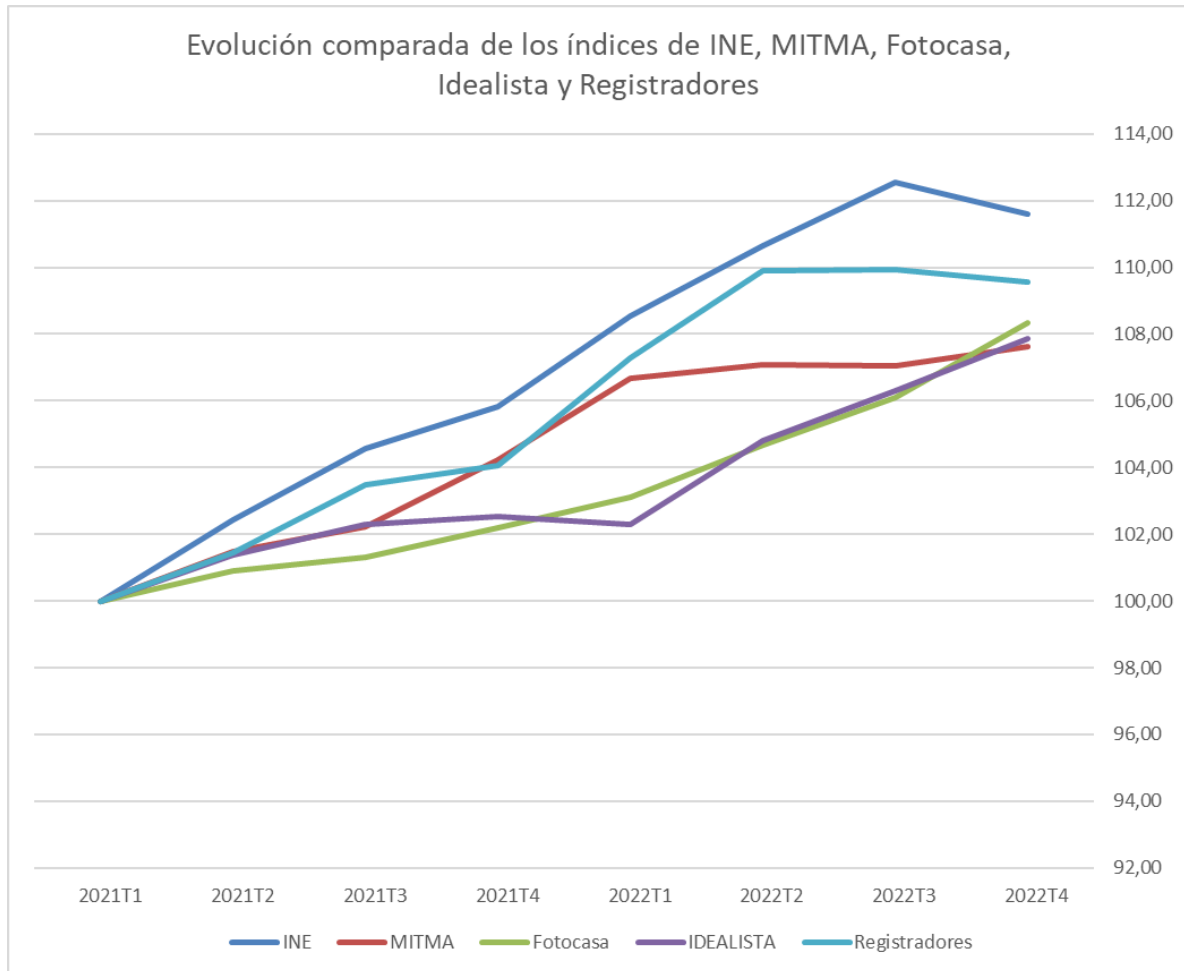
Para arrojar algo más de luz sobre este tema, hemos agrupado en una tabla los valores que se corresponden con los trimestres de los años 2021 y 2022 para cada fuente. En el caso de Idealista y Fotocasa, hemos calculado el valor para cada trimestre como la media simple de los valores de cada mes incluido en el trimestre correspondiente. Los resultados son:

Trimestre	INE (indice)	MF (€/m2)	Idealista (€/m2)	Fotocasa (€/m2)	Registradores (€/m2)
2022T4	142,666	1749,20	1920,00	1951,74	1951,00
2022T3	143,860	1740,00	1892,33	1911,61	1958,00
2022T2	141,433	1740,70	1866,00	1885,89	1957,00
2022T1	138,742	1734,00	1821,00	1857,64	1911,00
2021T4	135,291	1694,10	1825,33	1840,81	1853,00
2021T3	133,652	1661,60	1821,33	1825,40	1843,00
2021T2	130,937	1649,20	1805,00	1818,11	1807,00
2021T1	127,831	1625,40	1780,33	1801,61	1781,00

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 MF	Indice Idealista	Indice Fotocasa	Indice Registradores
2022T4	111,61	107,62	107,84	108,33	109,55
2022T3	112,54	107,05	106,29	106,11	109,94
2022T2	110,64	107,09	104,81	104,68	109,88
2022T1	108,54	106,68	102,28	103,11	107,30
2021T4	105,84	104,23	102,53	102,18	104,04
2021T3	104,55	102,23	102,30	101,32	103,48
2021T2	102,43	101,46	101,39	100,92	101,46
2021T1	100	100	100	100	100

Si los representamos gráficamente obtenemos:

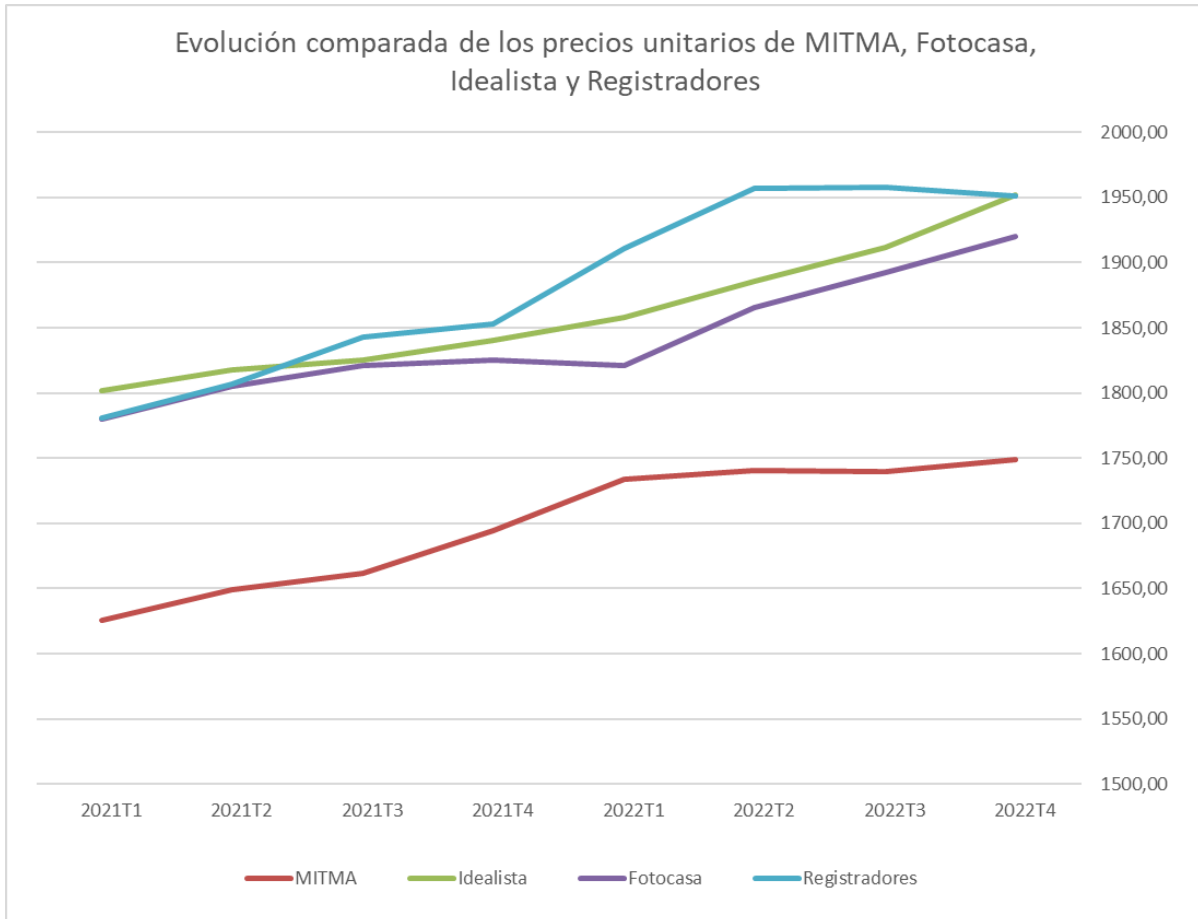


Hay una gran concordancia en la evolución de los índices de Fotocasa e Idealista, tanto en evolución trimestral como en resultado final en el cuarto trimestre de 2022. Aunque los recorridos del índice del MITMA y los de Fotocasa e Idealista difieren, hay bastante concordancia en el resultado final.

Los precios declarados ante notario y los registrados muestran un crecimiento mayor, pero esto podría deberse a que en octubre de 2021 se publicaron nuevos valores de referencia catastrales

con la intención de que sirvieran para establecer el importe del impuesto de transmisiones lo que podría haber influido en que una parte del aumento de los valores declarados se debiera a esta circunstancia.

También tiene interés comparar los precios unitarios de las cuatro series que se publican en este formato (la serie del INE se publica como índice). El gráfico siguiente muestra de forma gráfica los datos ya mostrados en el segundo cuadro de este artículo:

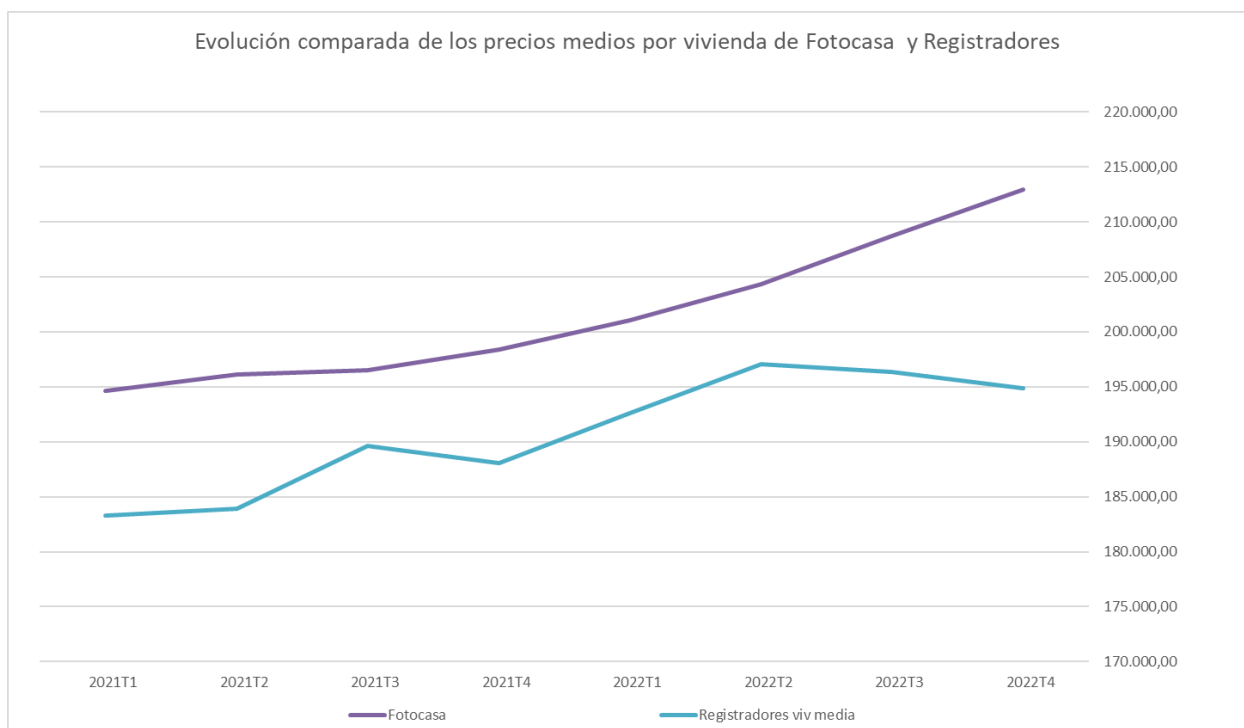


Llama la atención que los precios unitarios más altos sean los inscritos en los registros de la propiedad, pero esto se debe a que los precios unitarios se han calculado dividiendo el precio total por superficies diferentes dependiendo de la fuente utilizada. Los Registradores han dividido por la superficie 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 99,9 m² a lo largo de los años 2021 y 2022. 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 107,67 y 109,11 m².

Si multiplicamos los precios unitarios de Registradores y Fotocasa por sus superficies medias correspondientes obtenemos el cuadro siguiente con valores medios por vivienda:

Trimestre	Registradores vivienda media (€)	Superficie media registradores (m2)	Fotocasa vivienda media (€)	Superficie media Fotocasa (m2)	Diferencia Registradores / Fotocasa
2022T4	194.904,90	99,90	212.960,74	109,11	-8,48%
2022T3	196.387,40	100,30	208.746,08	109,20	-5,92%
2022T2	197.069,90	100,70	204.353,07	108,36	-3,56%
2022T1	192.628,80	100,80	201.020,83	108,21	-4,17%
2021T4	188.079,50	101,50	198.385,56	107,77	-5,19%
2021T3	189.644,70	102,90	196.535,80	107,67	-3,51%
2021T2	183.952,60	101,80	196.118,27	107,87	-6,20%
2021T1	183.264,90	102,90	194.614,81	108,02	-5,83%

Si representamos las dos series con precios medios por vivienda obtenemos:



Los precios de los Registradores son inferiores a los de Fotocasa y muestran diferencias trimestrales que oscilan entre el -3,51% y el -8,48% a lo largo de los años 2021 y 2022. En la serie de los Registradores, los precios subieron más en 2021 y casi no subieron en 2022 y se observan leves caídas desde mediados de 2022. La serie de Fotocasa muestra un incremento mayor en 2022 respecto a 2021 (igual que ocurre en la serie de Idealista) y esta circunstancia debe ser explicada: nosotros creemos que los vendedores fijan sus precios atendiendo, entre otros factores, a la evolución pasada de los precios y que los vendedores que fijaron sus precios de oferta en 2022 lo hicieron conociendo los datos de subidas de precio de 2021. 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 a partir de mediados de 2022.

Conclusiones.

La serie del MITMA no es sólo la serie más antigua y la más granular (la que da series de precios continuas por zonas más pequeñas de hasta municipios de más de 25.000 habitantes) sino que es razonablemente parecida en su evolución a la de los precios inscritos en los registros de la propiedad. Como posibles defectos: el MITMA no publica la media de superficies de viviendas asociada a cada dato y es un índice que se publica por trimestres con un retraso de casi dos meses.

La serie publicada por Idealista es mensual y sale casi al día siguiente de terminarse el mes, pero desgraciadamente su evolución no concuerda con los datos de Registradores y MITMA.

A la vista de lo que muestran los gráficos (series de Registradores 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.

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.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.