

## ¿CÓMO EVOLUCIONA EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2023? (junio 2023)

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

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 (%) | Notarios (%) |
| <b>T12023/T12022</b>          | 3,49%   | 3,14%     | 6,22%         | 8,16%        | 0,52%             | 1,30%        |
| <b>Media 2022/ Media 2021</b> | 7,39%   | 5,03%     | 3,47%         | 4,50%        | 6,77%             | 7,18%        |
| <b>marzo 2023/marzo 2022</b>  | nd      | nd        | 7,34%         | 8,03%        | nd                | nd           |

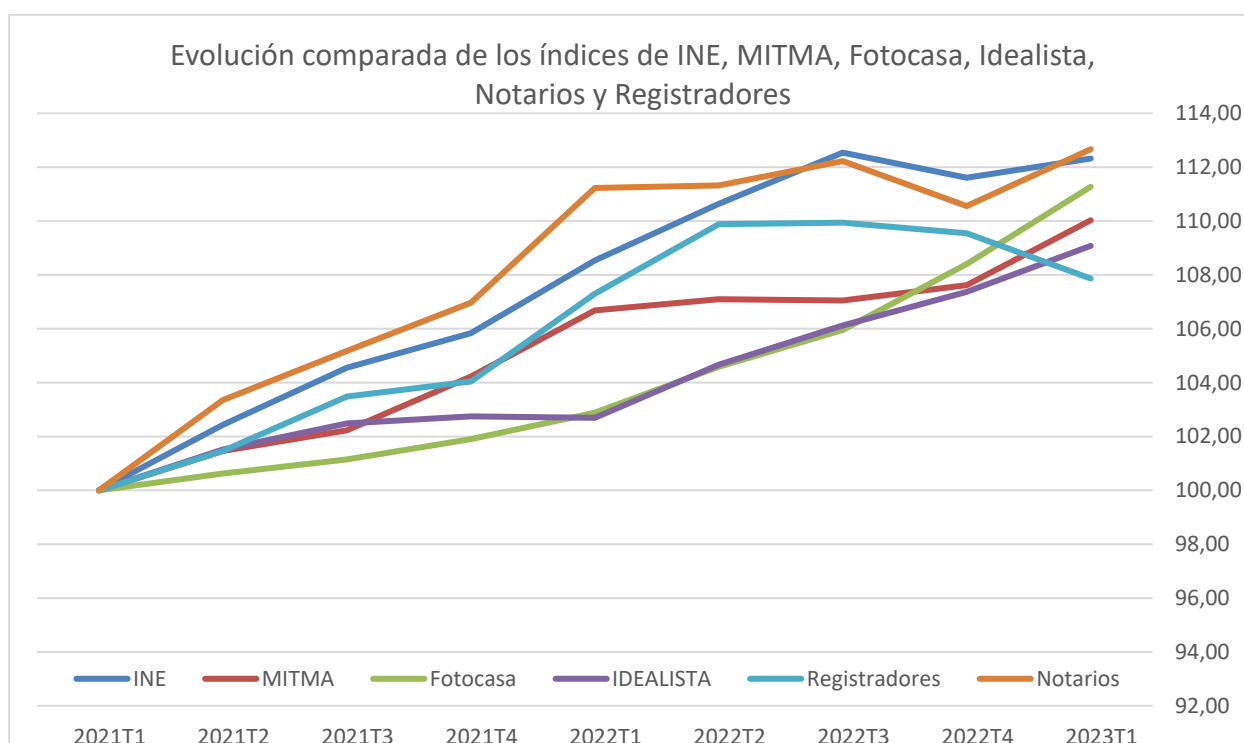
Las divergencias de los resultados son enormes incluso entre la misma fuente. Para arrojar algo más de luz sobre este tema, hemos agrupado en una tabla los valores que se corresponden con los trimestres de los años 2021 a 2023 para cada fuente. En el caso de Idealista y Fotocasa, hemos calculado el valor para cada trimestre como la media simple de los valores de cada mes incluido en el trimestre correspondiente. Los resultados son:

| Trimestre | INE (índice) | MITMA (€/m2) | Idealista (€/m2) | Fotocasa (€/m2) | Registradores (€/m2) | Notarios (€/m2) |
|-----------|--------------|--------------|------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| 2023T1    | 143,580      | 1788,40      | 1918,33          | 2009,39         | 1921,00              | 1638,64         |
| 2022T4    | 142,666      | 1749,20      | 1888,33          | 1957,57         | 1951,00              | 1607,98         |
| 2022T3    | 143,860      | 1740,00      | 1866,33          | 1913,34         | 1958,00              | 1632,25         |
| 2022T2    | 141,433      | 1740,70      | 1840,67          | 1888,69         | 1957,00              | 1619,07         |
| 2022T1    | 138,742      | 1734,00      | 1806,00          | 1857,86         | 1911,00              | 1617,67         |
| 2021T4    | 135,291      | 1694,10      | 1807,00          | 1840,14         | 1853,00              | 1555,74         |
| 2021T3    | 133,652      | 1661,60      | 1802,33          | 1826,51         | 1843,00              | 1529,69         |
| 2021T2    | 130,937      | 1649,20      | 1785,33          | 1817,10         | 1807,00              | 1503,17         |
| 2021T1    | 127,831      | 1625,40      | 1758,67          | 1805,81         | 1781,00              | 1454,42         |

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 | Notarios (€/m2) |
|-----------|------------|-----------|------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| 2023T1    | 112,32     | 110,03    | 109,08           | 111,27          | 107,86               | 112,67          |
| 2022T4    | 111,61     | 107,62    | 107,37           | 108,40          | 109,55               | 110,56          |
| 2022T3    | 112,54     | 107,05    | 106,12           | 105,96          | 109,94               | 112,23          |
| 2022T2    | 110,64     | 107,09    | 104,66           | 104,59          | 109,88               | 111,32          |
| 2022T1    | 108,54     | 106,68    | 102,69           | 102,88          | 107,30               | 111,22          |
| 2021T4    | 105,84     | 104,23    | 102,75           | 101,90          | 104,04               | 106,97          |
| 2021T3    | 104,55     | 102,23    | 102,48           | 101,15          | 103,48               | 105,17          |
| 2021T2    | 102,43     | 101,46    | 101,52           | 100,63          | 101,46               | 103,35          |
| 2021T1    | 100        | 100       | 100              | 100             | 100                  | 100,00          |

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 con los de los portales inmobiliarios.

Los precios declarados ante notario y los del INE también muestran concordancia en su evolución y en los resultados finales y muestran un crecimiento algo mayor que los tres anteriores, 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.

Por otro lado, los datos de los Registradores dan el menor crecimiento, aunque su evolución hasta el último trimestre era más parecida a las del INE y Notarios.

Recientemente el Consejo General del Notariado ha publicado el dato de abril que confirma que sus precios están prácticamente estables desde junio de 2022.

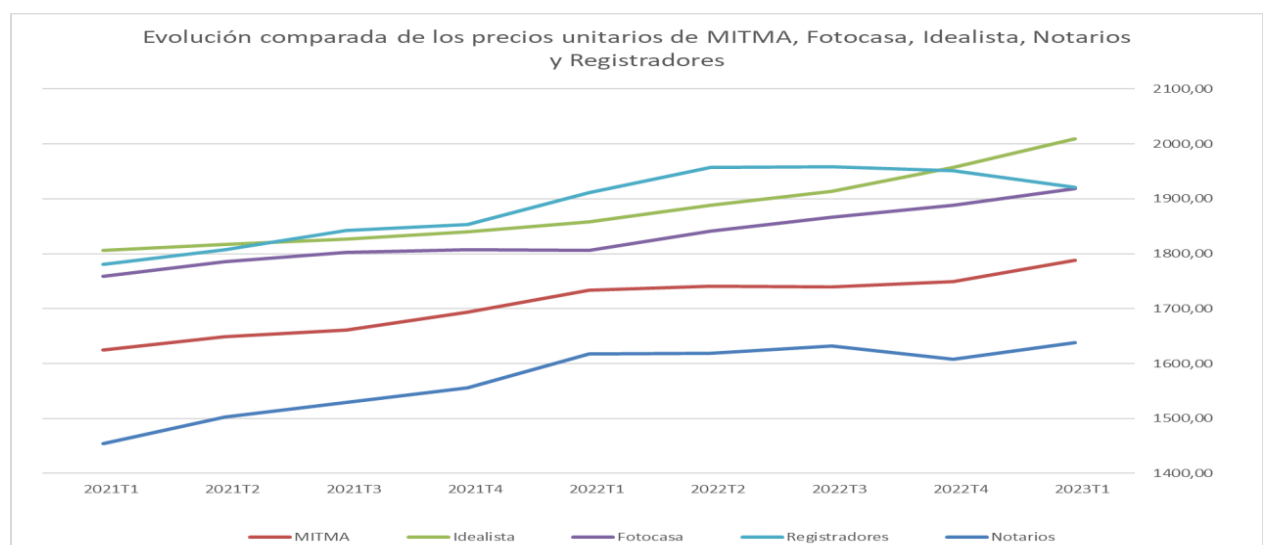
## Abril 2023 | Precio medio de las viviendas vendidas

Datos mensuales desde 2007, en euros/m<sup>2</sup>



Fuente: Consejo General del Notariado • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

También tiene interés comparar los precios unitarios de las cinco 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:

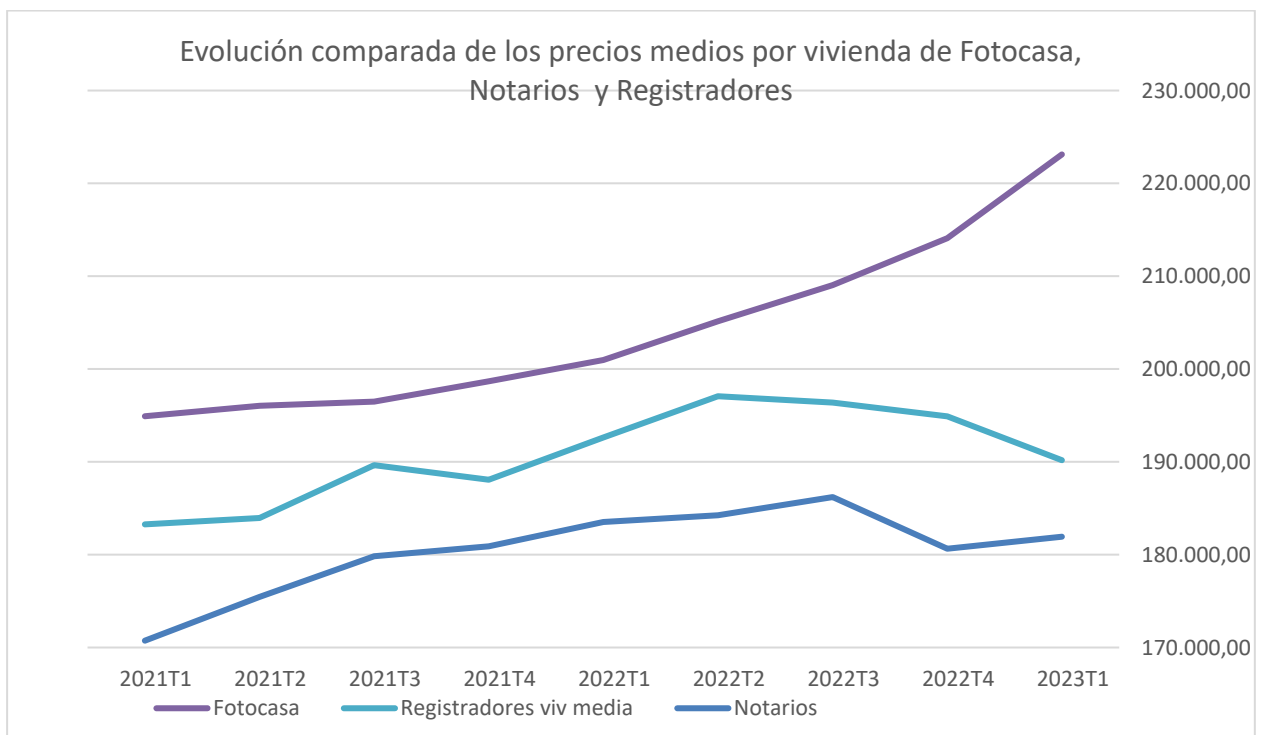


Llama la atención que los precios unitarios más altos sean los inscritos en los registros de la propiedad, pero esto se debe a que los precios unitarios se han calculado dividiendo el precio total por superficies diferentes dependiendo de la fuente utilizada. Los Registradores han dividido por la superficie 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Los Notarios también publican sus superficies que, en este caso, varían entre 111,03 y 117,54 m<sup>2</sup>

Si multiplicamos los precios unitarios de Registradores, Notarios 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) | Notarios vivienda media (€) | Notarios superficie media |
|-----------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 2023T1    | 190.179,00                       | 99,00                               | 223.118,90                  | 111,04                         | 181938,72                   | 111,03                    |
| 2022T4    | 194.904,90                       | 99,90                               | 214.096,43                  | 109,37                         | 180640,64                   | 112,34                    |
| 2022T3    | 196.387,40                       | 100,30                              | 209.038,49                  | 109,25                         | 186207,21                   | 114,08                    |
| 2022T2    | 197.069,90                       | 100,70                              | 205.146,13                  | 108,62                         | 184250,69                   | 113,80                    |
| 2022T1    | 192.628,80                       | 100,80                              | 200.974,68                  | 108,18                         | 183524,32                   | 113,45                    |
| 2021T4    | 188.079,50                       | 101,50                              | 198.671,19                  | 107,97                         | 180901,91                   | 116,28                    |
| 2021T3    | 189.644,70                       | 102,90                              | 196.489,24                  | 107,58                         | 179830,16                   | 117,56                    |
| 2021T2    | 183.952,60                       | 101,80                              | 196.048,78                  | 107,89                         | 175450,46                   | 116,72                    |
| 2021T1    | 183.264,90                       | 102,90                              | 194.912,95                  | 107,94                         | 170734,63                   | 117,39                    |

Si representamos las tres 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 -3,48% y el -14,76% a lo largo de los años 2021 y 2023. 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. Los precios de los Notarios son inferiores a los de Fotocasa y 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 -8,48% y el -18,46% a lo largo de los años 2021 y 2023. En la serie de los Notarios, los precios subieron más hasta el tercer trimestre de 2021 y casi no subieron en 2022 y se observan leves caídas desde el tercer trimestre de 2022. La serie de Fotocasa muestra un incremento mayor en 2022 y especialmente fuerte en el primer trimestre de 2023 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 y Notarios 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, 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.

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.**