

Indicadores de precios del mercado inmobiliario en el INE

Alicia Gila García

Jefa de Área de Precios de Vivienda. INE

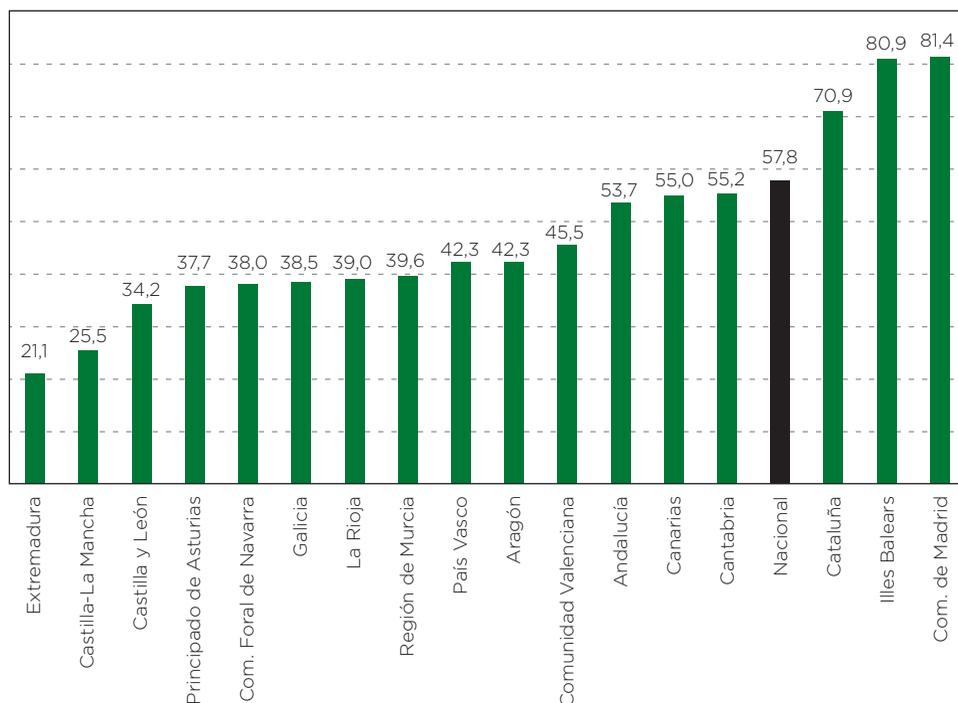
Precios de compraventa de vivienda

El acceso a la vivienda es uno de los principales problemas que tiene la sociedad española en la actualidad. El encarecimiento del precio de compraventa junto a la subida continuada de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo han hecho que las familias lleguen a destinar más del 39% de su presupuesto familiar al pago de la hipoteca, según los últimos indicadores sobre el sector inmobiliario publicados por el Banco de España¹.

Mientras que en la eurozona y en la UE las subidas de tipos parece que han comenzado a tener el efecto buscado (por primera vez en una década, los precios de la vivienda han bajado en el segundo trimestre de 2023), en España, sin embargo, continúa la tendencia alcista. El Índice de Precios de la Vivienda (IPV), desde el primer trimestre de 2014, cuando alcanzó su nivel más bajo, hasta el tercer trimestre de 2023, muestra una subida de precios del 57,8%, muy por encima de la tasa de inflación (el IPC general ha aumentado un 21,2% en el mismo

¹ https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_5.pdf

GRÁFICO 1. IPV. INCREMENTO DE PRECIOS DESDE EL NIVEL MÁS BAJO DE LA CRISIS HASTA 2023T3



periodo). Este análisis por comunidades autónomas muestra los mayores incrementos en la Comunidad de Madrid (81,4%), Illes Balears (80,9%) y Cataluña (70,9%). En el extremo opuesto, con subidas similares a la inflación se encuentran Extremadura (21,1%) y Castilla-La Mancha (25,5%).

En un análisis más detallado, se puede observar cómo esta tendencia creciente de los precios de la vivienda difiere entre el mercado de segunda mano, cuyos precios todavía no han alcanzado el nivel que tenían en pleno boom inmobiliario, y el de vivienda nueva, que lo superó ya hace dos años y se sitúa en la actualidad en sus niveles máximos. A diferencia de lo que sucedía entonces, donde las compraventas de viviendas nuevas representaban en torno al 50% del gasto en compra de vivienda, esta proporción ha ido reduciéndose paulatinamente, y en la última década el porcentaje varía entre el 12 y el 18%, en línea con la mayoría de los países de la UE.

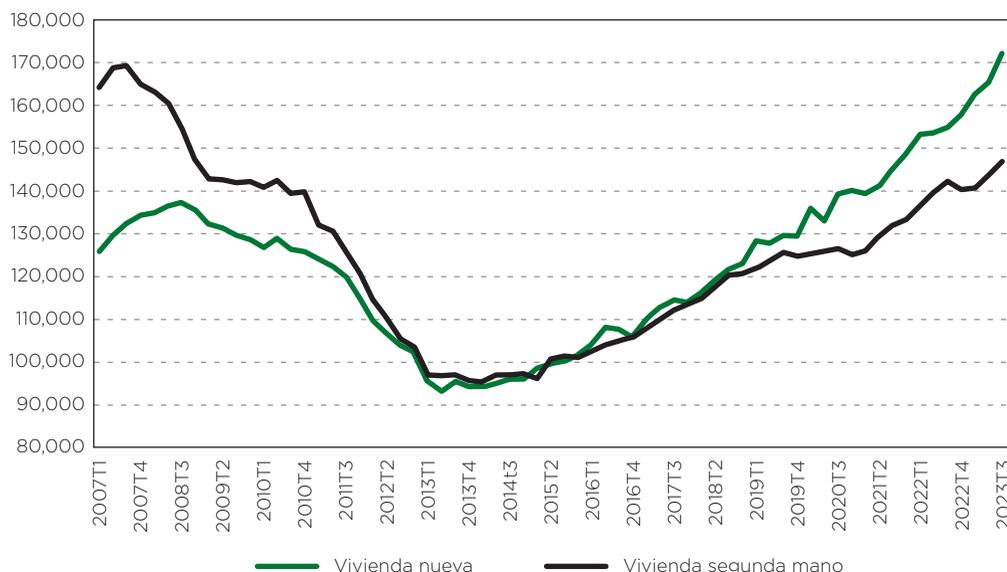
Probablemente, uno de los factores que pueden estar detrás de estos aumentos de precios de la vivienda nueva sea la ralentización del ritmo de construcción de vivienda. De hecho, en los últimos cinco años (excepto el año de pandemia, 2020) los más de 100.000 visados de

obra nueva al año correspondientes a viviendas están muy por debajo de la creación anual neta de hogares. Esta escasez de oferta junto con el notable incremento de los costes de construcción de los últimos años, son factores que han repercutido en un mayor incremento del precio de la vivienda nueva.

El Índice de Precios de la Vivienda (IPV), desde el primer trimestre de 2014, cuando alcanzó su nivel más bajo, hasta el tercer trimestre de 2023, muestra una subida de precios del 57,8%

Esta tendencia podría ir en aumento si tenemos en cuenta que la demanda de vivienda no solo no se va a reducir sino que previsiblemente vaya a incrementarse. Según las proyecciones de población del INE, en los próximos años, tanto el número de hogares como la población en general en España continuará en aumento,

GRÁFICO 2. IPV, BASE 2015



fundamentalmente por la inmigración. Además, las compraventas por parte de extranjeros se han mantenido, e incluso han aumentado en los últimos años.

Asimismo, a pesar de ser muchas las familias con dificultades de acceso a financiación y/o con una situación laboral precaria e inestable, en los últimos meses más de la mitad de las compras de vivienda han sido en efectivo, sin préstamo hipotecario, y en su mayor parte corresponden a personas físicas. Todos estos aspectos llevan a pensar que la demanda de vivienda seguirá en aumento y la necesidad de vivienda no se va a solucionar en el corto plazo.

Precio del alquiler de vivienda

En España la mayor parte de los propietarios que tienen arrendadas sus viviendas son personas físicas. Así, en la declaración del IRPF del año 2021, los particulares declararon ingresos por arrendamiento de más de dos millones de viviendas. Esta información, facilitada al INE por el Servicio de Estudios de la Agencia Tributaria, ha permitido calcular un nuevo indicador experimental, el Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA), que se publicó por primera vez en el año 2022 y ofrece resultados desde 2011.

En la primera publicación de esta estadística experimental se tuvieron en cuenta exclusivamente aquellas viviendas que habían estado alquiladas en dos años consecutivos. De esta forma, se establecía una comparación directa ambos periodos ya que las viviendas en los dos años eran las mismas, por lo que no era necesario realizar ningún ajuste de calidad.

A partir de 2021, sin embargo, se incorporaron todas las viviendas sobre las que se habían declarado ingresos por arrendamiento en dicho

año, independientemente de si estuvieron o no arrendadas previamente; esto fue posible gracias al desarrollo de un modelo de regresión, que permitió estimar los precios de las viviendas arrendadas teniendo en cuenta su localización y características, tanto de la vivienda como del contrato de arrendamiento².

Asimismo, se comenzó a explotar una nueva e interesante variable, la fecha del contrato de alquiler, lo que hizo posible facilitar las evoluciones de precios de forma independiente para los nuevos contratos. A la espera de publicar los resultados de 2022 en los próximos meses, en general, la subida del alquiler en los nuevos contratos en 2021 fue en media, tres veces superior a la de los contratos ya existentes, 3,5% frente al 1,2%.

La escasez de vivienda social, muy por debajo de la media de la UE, y la proliferación del alquiler turístico han contribuido, en parte, a mermar la insuficiente oferta. No obstante, las limitaciones al incremento de los precios en las actualizaciones de rentas impuestas por la administración central en los últimos años, han podido evitar que estos incrementos fueran mayores.

Para poder atender las necesidades de los hogares más desfavorecidos es necesario que los esfuerzos de las políticas públicas en vivienda de las distintas administraciones (locales, autonómicas y central) se concentren en crear un amplio parque de vivienda social, que se agilicen los trámites burocráticos para la creación de nuevas promociones y se incentive y proporcione seguridad jurídica a los propieta-

² La descripción del modelo de regresión empleado en el IPVA se incluye en el proyecto técnico: https://www.ine.es/experimental/ipva/exp_precios_vivienda_alquiler.pdf

TABLA 1. IPVA POR ANTIGÜEDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Año 2021

	Ponderación	Variación interanual (%)
Total	100,0	1,6
Nuevo contrato	17,6	3,5
Contrato existente	82,4	1,2



rios para que pongan en el mercado sus viviendas. Solo así se conseguirá que la vivienda sea realmente un derecho y no un privilegio.

Eurostat: futuros indicadores de precios del mercado inmobiliario

El interés por parte de Eurostat en elaborar índices de precios del mercado residencial se remonta a comienzos de siglo; sin embargo, en los últimos años los esfuerzos se están dirigiendo al mercado no residencial, mucho más complejo y heterogéneo. El principal objetivo es conocer la evolución de los precios, tanto de compraventa como de alquiler, de los distintos tipos de inmuebles comerciales (oficinas, comercio minorista e industrial), y especialmente en las zonas más privilegiadas de cada uno de estos mercados, denominadas zonas *prime*. El reto es poder disponer de estos indicadores a partir de 2026, con base el año 2025, así como precisar la definición de *prime* para aplicarlo de forma armonizada.

El INE ha comenzado a trabajar en la elaboración de índices de precios de compraventa independientes para oficinas, locales comerciales y naves industriales. Con la información

sobre las compraventas de la base de datos de los notarios se están desarrollando modelos de regresión que ajustan el contenido y la calidad de los bienes transmitidos en distintos periodos. No obstante, en estos modelos se incluyen variables ficticias de tiempo, a diferencia del modelo para viviendas, esto permite ampliar la muestra en la estimación lo que suele ser recomendable cuando existen pocas transacciones como sucede, por ejemplo, con las oficinas.

En paralelo, Eurostat ha creado recientemente un grupo de trabajo para estudiar la posibilidad de obtener un indicador adelantado del Índice de Precios de Vivienda para la UE y la Unión Monetaria. Se trata de avanzar uno o dos meses su publicación, que actualmente tiene lugar aproximadamente un trimestre y una semana después del trimestre de referencia. España, junto a Francia, Italia y Países Bajos, participa en este grupo de trabajo.

En definitiva, aunque en los últimos años se ha avanzado mucho en la producción de estadísticas del sector inmobiliario, todavía queda mucho trabajo por delante para poder disponer de información que arroje luz en todos los ámbitos del sector. La buena noticia es que estos trabajos están en marcha y avanzan a buen ritmo. ●