

INFORME SOBRE LAS ESTADÍSTICAS DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

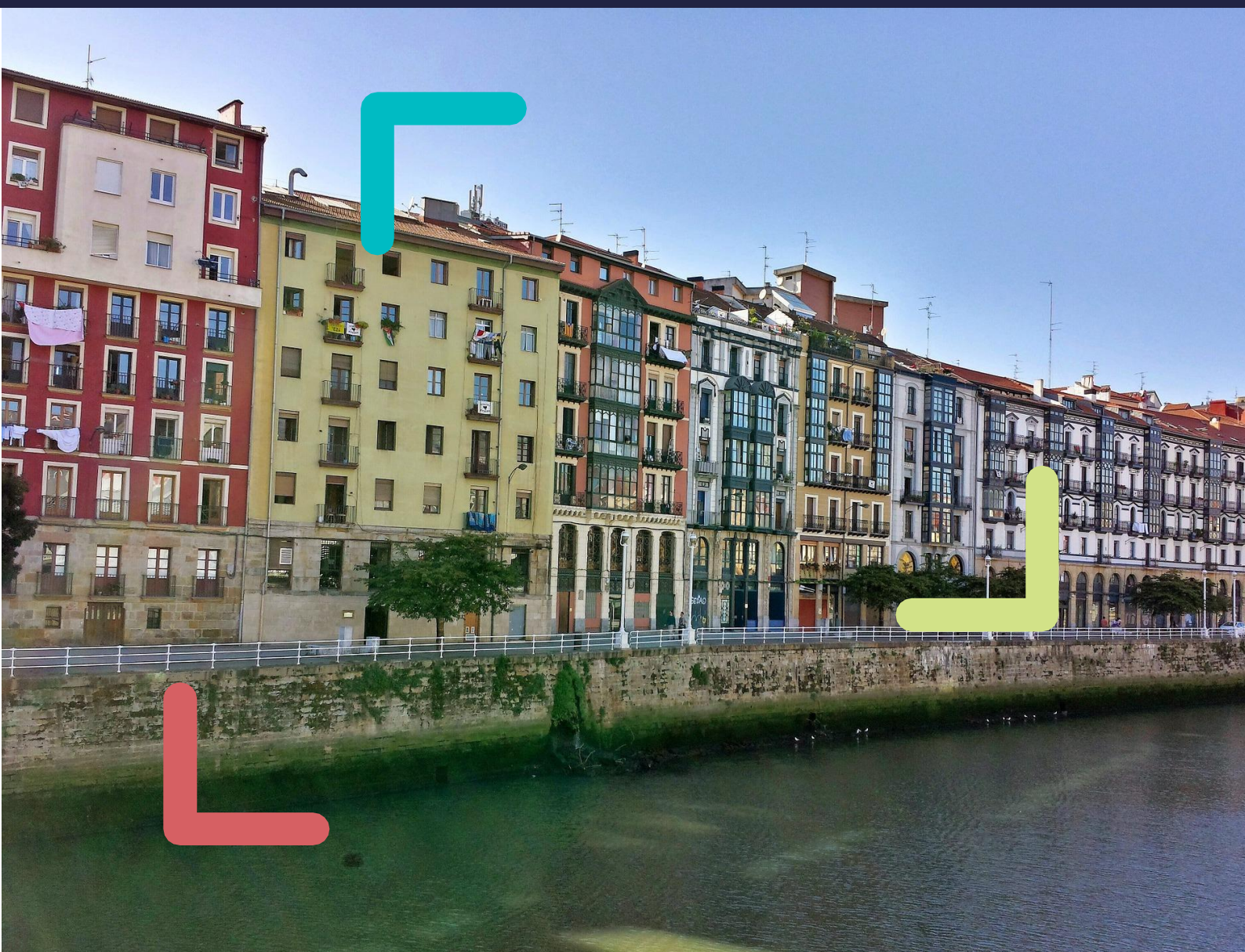
2022



ETX

ETXEBITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



Estadísticas de
precios
2022

INDI CE

01.

EL CARÁCTER ESTRATÉGICO DE LOS INDICADORES
DE PRECIOS DE LA VIVIENDA 5

02.

PRINCIPALES ESTADÍSTICAS DE PRECIOS DE
COMPRAVENTA 7

- 2.1. El Índice del Precio de la Vivienda (IPV) del INE 9
- 2.2. Valor tasado de la vivienda, Ministerio de Fomento 11
- 2.3. Estadística Registral 14

03.

ESTADÍSTICAS DE PRECIOS DE ALQUILER 17

- 3.1. Estadísticas estatales 18
- 3.2. Estadísticas en Euskadi 19

04.

PORTALES INMOBILIARIOS: INDICADORES DE
PRECIOS DE LA OFERTA DE COMPRA Y ALQUILER 23

05.

CONCLUSIONES 27



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Índice de gráficos

Gráfico 1	Evolución del precio de la vivienda según el IPV. INE 2007-2022	10
Gráfico 2	Valor tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad	13
Gráfico 3	Valor tasado medio de vivienda libre de menos de cinco años de antigüedad	13
Gráfico 4	Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Euskadi. Anual 4º trimestre de 2012-2022	16
Gráfico 5	Evolución de la renta media de alquiler en Euskadi y por TTHH. 2016-2022.....	21
Gráfico 6	Precio medio de la oferta en venta en Euskadi 2012-2022.....	25
Gráfico 7	Evolución de la renta media de alquiler por metro cuadrado en los portales inmobiliarios 2016-2022.....	26
Gráfico 8	Tasas de evolución acumulada del precio de la vivienda en Euskadi IV trimestre 2012- IV trimestre 2022.....	29
Gráfico 9	Tasas de evolución acumulada del precio de la vivienda en Euskadi en las principales estadísticas analizadas . 2015- 2022	30



01.

El carácter estratégico de los indicadores de precios de la vivienda



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

La información sobre el precio de la vivienda se encuentra en el centro de las decisiones estratégicas que las Administraciones Públicas y las empresas de sectores clave de la economía (financiero, construcción, etc.) deben tomar a la hora de planificar sus políticas y estrategias. Asimismo, estos indicadores también son claves para las decisiones económicas más importantes de las personas y las familias a la hora de poder emanciparse y definir su itinerario vital, así como optar por la compra o el alquiler de una vivienda.

Sin embargo, no existe una única operación que permita ofrecer una referencia unívoca a la hora de tomar estas decisiones. Esta situación era aún peor antes de la Gran Recesión, cuando el INE no publicaba ninguna estadística oficial, lo que dificultó la anticipación de la burbuja inmobiliaria a finales de la primera década del siglo XXI, negada por buena parte de las entidades financieras, expertos y economistas hasta su estallido.

La ausencia de estadísticas oficiales en el Estado sobre el precio de la vivienda dificultó constatar la formación de la burbuja que generó la Gran Recesión

De este modo, la falta de indicadores consistentes sobre el precio de la vivienda fue un caldo de cultivo favorable para la extensión de la creencia irracional que afirmaba la continua revalorización del precio de la vivienda y su mayor rentabilidad respecto a otros activos. Esta creencia impulsaba la compra de vivienda por los hogares bajo la expectativa de un crecimiento permanente de su precio generando la Gran Recesión de 2008 de la que todavía se sufren los efectos.

En un informe de 2021 del Observatorio Vasco de la Vivienda¹ se realiza un análisis detallado sobre la “ilusión monetaria” que supone esta creencia y la supuesta mayor rentabilidad de estos activos frente a otros alternativos como las acciones de empresas que quedó en entredicho a partir de, la Gran Recesión de 2008. Expertos economistas han sido reconocidos internacionalmente como el premio Nobel George A. Akerlof² y Robert J. Shiller (creador del indicador más innovador de precios de la vivienda que lleva su nombre), por estudiar detalladamente las falsas creencias y las ilusiones irracionales a la hora de formar expectativas sobre la evolución de los precios de la vivienda contribuyendo a la formación de burbujas inmobiliarias.

En la actualidad continua sin existir una operación estadística de referencia

Los análisis posteriores a esta crisis vinieron a coincidir en la necesaria mejora de las estadísticas de precios de la vivienda. En este contexto, se pusieron en marcha diversas operaciones y entidades como el Banco de España comenzó a ofrecer un seguimiento sistemático en sus boletines de una batería de indicadores de precios de la vivienda, con el fin de tratar de facilitar el análisis de las tendencias y los ciclos del mercado de la vivienda.

Sin embargo, no existe una única operación estadística que se erija como la referencia incontestable respecto al precio de la vivienda en el Estado. Ante ello, el Banco de España³ incluye en sus boletines periódicos una batería de indicadores, entre los que destacan el Índice de Precios de la Vivienda del INE y el valor tasado de la vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Otros organismos y entidades también optan por ofrecer paneles de precios que integran esta diversidad de indicadores y estadísticas. Un ejemplo de ello es el panel de precios de la vivienda impulsado por algunas empresas privadas y entidades que trabajan en el ámbito de la vivienda <https://www.preciosdevivienda.es>.

¹ <https://etxebizitza.blog.euskadi.eus/es/blog/rentabilidad-en-la-inversion-de-vivienda/>

² “Animal Spirits: cómo influye la psicología humana en la economía”. Grupo Planeta

³ Banco de España https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf



02.

Principales estadísticas de precios de compraventa



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

En la actualidad existe una variedad de estadísticas de precios de la vivienda en España y ninguna es reconocida como la referencia única o claramente más consistente respecto al resto, de forma que es necesario analizar sus características específicas para entender los resultados de la evolución de sus indicadores. En este informe se analizan los indicadores de precios más relevantes como son:

a. El índice del Precio de la Vivienda (IPV) del INE

Desde 2007, el IPV es la única referencia de precios oficial del Instituto Nacional de Estadística, lo que le otorga un plus de credibilidad y consistencia estadística. En todo caso, tiene la limitación práctica de que no proporciona precios medios por metro cuadrado, sino que es un índice cuya desagregación no supera las CCAA y solamente incluye operaciones entre particulares.

b. La Estadística de precios de la compraventa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el valor de tasación

Los indicadores de precios del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se asocian al valor tasado de la vivienda que las principales sociedades de tasación proporcionan al Ministerio y está expresado en euros por metro cuadrado; llegan a presentar datos por provincias incluso, e incluye no solo operaciones entre particulares, sino también del resto de operadores (fondos, sociedades inmobiliarias, etc.) También publica información asociada al valor de cada transacción inmobiliaria a partir de la información facilitada por los notarios, y que ofrece información del número de compraventas y precios por transacción por CC.AA y provincia.

c. Estadística de precios que publica el Colegio de Registradores

Los indicadores del Colegio de Registradores utilizan métodos estadísticos para lograr una mayor homogeneidad de las viviendas analizadas en cada trimestre, en función de algunas de sus principales características que pueden explicar un mayor o menor precio. También incluyen todo tipo de operaciones, no solo operaciones entre particulares. Recoge precios reales de transmisión en compraventas, no son precios tasados.

Adicionalmente, el Colegio de registradores publica un índice de viviendas repetidas siguiendo la metodología creada por el premio Nobel, Shiller (índice Case-Shiller). Sin embargo, esta metodología solo se aplica para el indicador de precio estatal y no se detalla por CCAA.

INDICE CASE-SHILLER: REFERENCIA PRINCIPAL DE PRECIOS EN EEUU

Este índice se ha convertido en el índice más importante a nivel mundial y una referencia no solo para los actores del mercado inmobiliario, sino también para los principales mercados financieros y para anticipar los ciclos económicos de la economía americana.

En la actualidad se gestiona por Standard and Poor's, y es la referencia para seguir la evolución del mercado inmobiliario del conjunto del país, así como de muchas de los principales Estados.

El índice permite analizar del precio de la vivienda mediante un seguimiento histórico del precio de venta de una misma vivienda a lo largo de los años y permitió por primera vez seguir la volatilidad del mercado, y sirvió también para analizar el efecto de las políticas públicas en el mercado de la vivienda al eliminar los sesgos de selección

Para saber mas

<https://www.spglobal.com/spdji/en/documents/methodologies/methodology-sp-corelogic-cs-home-price-indices.pdf>

- d. La información de los portales inmobiliarios a partir de los anuncios de ofertas de vivienda. Los diferentes portales inmobiliarios publican habitualmente informes periódicos sobre la evolución del precio de las viviendas en oferta. Se debe subrayar que estos indicadores se refieren exclusivamente a los anuncios publicados y los precios solicitados/ofertados por las y los propietarios de viviendas, de forma que no recogen el precio final de las transacciones. Es decir, se centran en las viviendas ofertadas (variable stock) en un momento dado y no en las transacciones realizadas en un trimestre o un año (variable flujo).

2.1. El Índice del Precio de la Vivienda (IPV) del INE

Ámbito Poblacional:	Más del 95% de las compraventas de viviendas realizadas en el trimestre.
Ámbito geográfico:	El ámbito geográfico comprende todo el territorio estatal y se presentan también datos por CCAA y provincia.
Ámbito temporal:	Continua de periodicidad trimestral.
Método de recogida:	Registros administrativos del Colegio de Notarios.
Indicadores:	Índices de base 100 y tasas de variación

Objetivos y Antecedentes

El IPV viene a cubrir una necesidad histórica, ya que hasta entonces el Instituto Nacional de Estadística no publicaba un indicador sobre el precio de la vivienda. Este índice nace a raíz del impacto de la Gran Recesión y la necesidad de lograr disponer de un indicador comparable y homogéneo en los distintos Estados de la UE. Para ello, en 2002 se creó en el seno de la Oficina de Estadística Europea (Eurostat), un Grupo de Estudio para abordar el problema de la medición de los precios de la compra de vivienda. Este Grupo europeo sirvió para impulsar el desarrollo del IPV en España, de forma simultánea con el indicador de vivienda armonizado de la Unión Europea, coordinado por la Oficina de Estadística de la Unión Europea (Eurostat).

Fuente de información

La fuente de información utilizada para el cálculo del IPV es el registro de notarios, del que se recogen los precios escriturados en las compraventas de viviendas. Además del precio de transmisión de la vivienda, contiene información detallada sobre la calidad de la misma: localización exacta, tamaño, tipo de vivienda, etc.



Metodología

El IPV es un índice de Laspeyres encadenado. En primer lugar, se calculan los índices elementales como el cociente de precios estimados (por el modelo de regresión) para cada tipología de vivienda del trimestre de referencia entre los del último trimestre del año anterior.

En total, se han construido en torno a 52.000 tipologías de vivienda diferentes o estratos. Posteriormente, los índices elementales se agregan utilizando una media aritmética ponderada. Las ponderaciones de cada tipología de vivienda representan el gasto en la compra de ese tipo de viviendas respecto al gasto total en compra de vivienda en el periodo de referencia.

Los precios de cada tipología se estiman trimestralmente a partir de las compraventas de viviendas realizadas en el trimestre, independientemente del número de transacciones trimestrales de cada tipología.

Para saber más

La metodología empleada se describe de forma pormenorizada en el documento metodológico publicado por el INE⁴

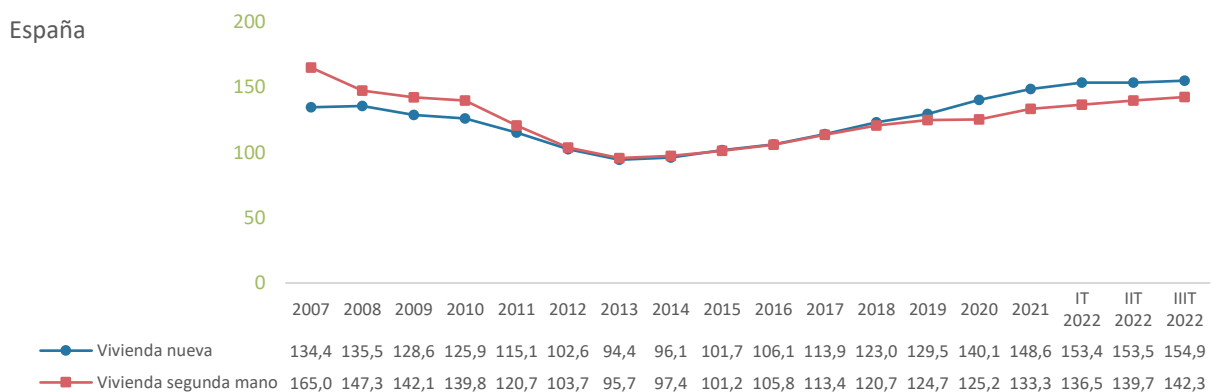
Resultados

Los resultados que publica el INE presentan los datos del IPV trimestrales y las medidas anuales, tanto de la vivienda nueva como de la vivienda usada por CCAA y para el conjunto del Estado, así como las variaciones trimestrales y anuales⁵.

Respecto a 2007, cuando se puso en marcha este índice, el precio de la vivienda de segunda mano se encuentra en la actualidad 22,7 puntos por debajo de 2007 (-13,4% respecto a los 164 puntos de 2007). El de vivienda nueva libre, en cambio, se ha incrementado en 20,5 puntos del índice (14,9%).

Por tanto, el precio de la vivienda usada en Euskadi habría caído desde 2007 a 2022 en términos reales más de 36 puntos porcentuales, una vez descontado el IPC. Asimismo, el precio de la vivienda nueva libre también se habría reducido cerca de 10 puntos porcentuales desde 2007 a 2022.

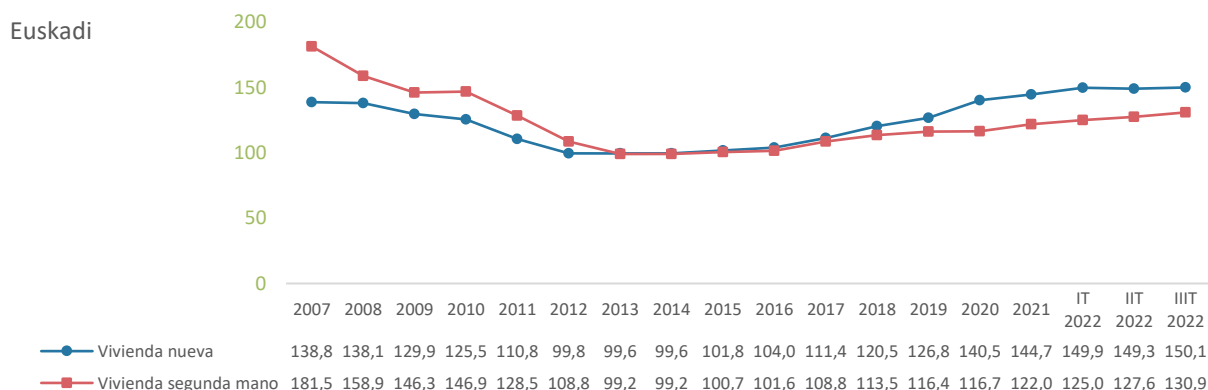
Gráfico 1 Evolución del precio de la vivienda según el IPV. INE 2007-2022



⁴ <https://www.ine.es/daco/daco42/ipv/metodologia.pdf>

⁵

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607



2.2.- Valor tasado de la vivienda, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Ámbito Poblacional: La población objeto de estudio está formada por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de tasación en un determinado trimestre. La población es variable, puesto que depende del número de valoraciones efectuadas por las empresas de tasación.

Ámbito geográfico: El ámbito geográfico comprende todo el territorio estatal y se presentan también datos por CCAA.

Ámbito temporal: La estadística se lleva a cabo con carácter trimestral.

Método de recogida: Valoraciones de tasación de las diversas sociedades y entidades especializadas.

Indicadores: Precio medio por metro cuadrado y tasas de variación

Objetivos

La Estadística de Valor Tasado de la Vivienda persigue básicamente dos objetivos, por un lado, medir la evolución de los precios de la vivienda en el tiempo y, por otro, estimar el nivel de los mismos y de esta manera poder establecer comparaciones entre los valores medios de distintas tipologías de viviendas, así como desagregar ésta a nivel geográfico.

Fuentes de información

La población está compuesta por todas las viviendas tasadas por las sociedades integrantes en la AEV, incluyendo las viviendas terminadas, en rehabilitación, en proyecto o en construcción, así como aquellas valoraciones individuales de viviendas pertenecientes a una promoción y con periodicidad trimestral.

Para la elaboración de la estadística se utiliza como fuente de información los datos de los informes de tasación procedentes de las empresas tasadoras de inmuebles situados en España, y que pertenecen a la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV). La AEV es una entidad sin ánimo de lucro que está integrada por las principales Sociedades de Tasación en España.



Metodología

Se clasifica la vivienda libre según su antigüedad, en viviendas de hasta 5 años de antigüedad y más de 5 años de antigüedad. Para ello, se utiliza la variable ‘año de construcción de la vivienda’. Es importante reseñar que esta clasificación, aunque intuitivamente refleje la distinción entre vivienda “nueva y usada” no necesariamente es así, ya que puede haber viviendas de menos de 5 años que hayan sufrido una o varias transmisiones y, en cambio, puede haber viviendas de más de 5 años que aún no hayan sido transmitidas. Los métodos técnicos utilizables para la valoración de los inmuebles son, el método del coste, el método de comparación, el método de actualización de rentas y el método residual.

Se han utilizado 86 áreas mayores de 50.000 habitantes que agrupan un total de 752 municipios en los que viven más de 32 millones de habitantes. Para determinar los pesos o ponderaciones se utiliza el número de viviendas ubicadas en cada uno de los estratos formados, contando para ello con la información catastral sobre las viviendas.

De este modo para cada municipio se dispone de la información sobre el número de viviendas que lo integran, desagregado por su antigüedad y por su tipología, según sea vivienda unifamiliar o en bloque. Una vez disponible la información, se lleva a cabo un análisis exhaustivo de los datos, con el fin de detectar y depurar errores. Se utilizan diferentes técnicas de imputación dependiendo de cada tipo de error.

Para saber más

El análisis más detallado de la metodología se encuentra en el siguiente link

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/B0E2BE62-28EF-41A8-B9D4-CCBD92A28643/144522/MetodValorVivienda.pdf

Resultados

La información que se publica por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (<https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/valor-tasado-de-la-vivienda>).

En la misma se publican los indicadores del valor tasado de las viviendas por trimestres según la siguiente distribución desagregados por provincias y CCAA:

1. Valor tasado de las viviendas nuevas libres: se definen como aquellas con menos de 5 años de antigüedad (en el pasado la referencia temporal era de menos de 2 años, pero se modificó dado lo reducido del número de operaciones en los años posteriores a la Gran Recesión)
2. Valor tasado de las viviendas de segunda mano: aquellas con más de 5 años de antigüedad
3. Valor tasado de las viviendas protegidas

Además, se ofrece la información sobre el número de tasaciones utilizadas para los cálculos del valor medio de vivienda en cada trimestre y su características en función de diferentes variables:

- Estado de la vivienda (en proyecto, en construcción, en rehabilitación o terminado).
- Finalidad de la tasación.
- Tipología (vivienda en bloque, unifamiliar aislada o unifamiliar adosada)
- Régimen de la vivienda.
- Superficie
- Antigüedad.

Por lo que respecta a la evolución de estos indicadores, en el caso de la vivienda usada (más de cinco años de antigüedad) se constata una reducción del precio de la vivienda en Euskadi desde 2.619 euros por metro cuadrado (IV trimestre de 2010) a 2.516 euros en 2022 (-3,9%). Esta reducción en términos nominales es mayor en términos reales (registra una caída por encima del 27%) dado que el IPC en Euskadi aumentó en 23 puntos entre 2010 y 2022.

En el caso de la vivienda nueva libre (con menos de 5 años de antigüedad), también se aprecia una reducción del precio de la vivienda por metro cuadrado en Euskadi entre 2010 y 2022, desde 2.900 euros hasta 2.797 euros, lo que supone una caída del 3,5% en términos nominales, y una reducción en términos reales del 26,8%.

Gráfico 2 Valor tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad

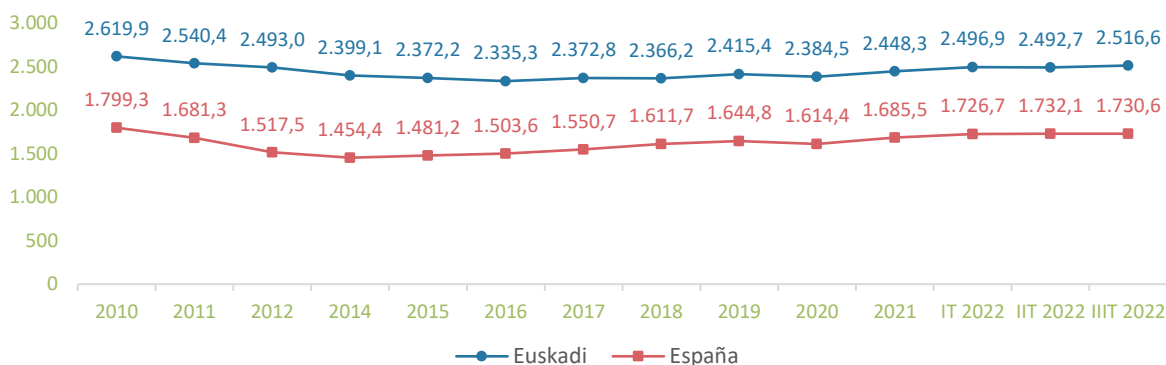
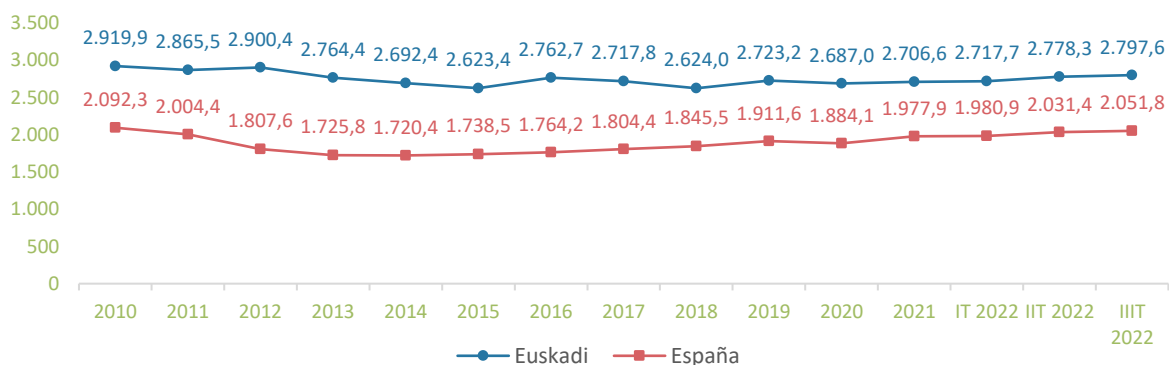


Gráfico 3 Valor tasado medio de vivienda libre de menos de cinco años de antigüedad





ETXEBITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

2.3.- Estadística Registral

El Colegio de Registradores publica en su página web una amplia variedad de estadísticas basadas en los datos registrales, generando trimestralmente un completo informe en el que se analiza la evolución de los mercados inmobiliarios e hipotecarios en España con el detalle por CCAA⁶.

Ámbito Poblacional:	Totalidad de escrituras de compraventas inscritas en los registros de la propiedad de España.
Ámbito geográfico:	El ámbito geográfico comprende todo el territorio estatal y se presentan también datos por CCAA y provincias
Ámbito temporal:	La estadística se lleva a cabo con carácter trimestral.
Método de recogida:	Análisis de los ficheros elaborados trimestralmente con los datos de estas escrituras de todas las oficinas del registro de la propiedad de España.
Indicadores:	Precio medio por metro cuadrado y tasas de variación

El Gobierno Vasco, a través de su Viceconsejería de Vivienda, elabora para Euskadi un análisis propio a partir de los datos proporcionados por el Colegio de Registradores que se publica trimestralmente en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda y del Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes⁷.

Fuente de información

La información de la Estadística Registral proviene de las diversas oficinas con que cuenta en Euskadi el Registro de la Propiedad. Desde estos registros se dispone de los datos censales de la totalidad de transacciones de compraventa inscritas trimestralmente.

Se analizan la totalidad de las escrituras inscritas en el registro que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad y dentro de las mismas el precio de la compraventa a través del Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente. Este precio se divide por la superficie escriturada con el fin de obtener el precio del metro cuadrado de las fincas.

Para saber más

https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/estadistica/ovv_registral21/es_def/adjuntos/ Metodologia_cs.pdf

Metodología

Estos datos asociados al precio y la superficie (así como el resto de variables que se publican en la Estadística Registral) son procesadas mediante una labor de filtrado y selección de la información, de forma que se valida la información y se generan los indicadores dentro de los rangos máximos y mínimos establecidos para cada informe.

⁶Informes de resultados de la Estadística de Compraventa de Inmuebles - ECVI - OBSERVATORIO VASCO VIVIENDA. Oferta inmobiliaria. (euskadi.eus)

⁷Informes de resultados de la Estadística de Compraventa de Inmuebles - ECVI - OBSERVATORIO VASCO VIVIENDA. Oferta inmobiliaria. (euskadi.eus)

En lo relativo a los diferentes tipos de vivienda se toma como referencia la superficie construida, reflejada en el documento público correspondiente, salvo que el mismo indique la superficie útil solamente, en cuyo caso se toma dicha superficie y se corrige mediante factor de experiencia, obtenido previamente sobre más de un millón de transacciones de la propia base de datos, proyectando dicha superficie a un valor homogéneo de metros cuadrados construidos.

Seguidamente, se introducen los datos en las tablas correspondientes de la base de datos donde se realizará el tratamiento y explotación de los mismos, para lo que previamente se realizan los siguientes contrastes de validación:

- Análisis de tamaño de la serie de datos. Volumen de datos anuales y trimestrales en cada ámbito geográfico para asegurar la representatividad del número de datos analizado.
- Análisis estático. Validación económica de los resultados absolutos trimestrales y anuales en cada ámbito geográfico para identificar comportamientos irregulares.
- Análisis dinámico. Validación económica de las tasas de variación trimestrales, anuales y acumuladas del año natural, comprobando la homogeneidad y estabilidad de estas.

ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDAS REPETIDAS

A nivel estatal, se publica desde 2012 el índice de precios de viviendas repetidas siguiendo la metodología referida de Case-Shiller. Según se indica en el anexo metodológico del Anuario de esta estadística.

Los datos procesados corresponden a 1.439.781 pares de compraventas de una misma vivienda en dos momentos del tiempo, inscritas en los Registros de la Propiedad, manteniendo por tanto la homogeneidad del bien inmueble. El objetivo es mantener constante la calidad del bien, minimizando metodológicamente los efectos sobre el precio de posibles cambios en las características de la vivienda a través de criterios de ponderación según el intervalo temporal entre compraventas.

Las tipologías de vivienda procesadas incorporan todas las modalidades de vivienda consideradas (pisos, viviendas adosadas y viviendas aisladas). Inicialmente se ha trabajado con las tres tipologías, contando con la posibilidad de restringir en el futuro únicamente a pisos en la medida que el número de datos procesados se incremente suficientemente, facilitando con ello la existencia de una mayor homogeneidad. Se ha excluido a la vivienda protegida, procesando exclusivamente compraventas de vivienda libres

Resultados

El Gobierno Vasco publica periódicamente los resultados del precio de la vivienda para Euskadi con el mayor detalle posible que ofrece esta estadística⁸. En el siguiente gráfico se presenta la evolución del precio medio por metro cuadrado en Euskadi desde 2012 a 2022, tanto de la vivienda nueva como de la usada.

En este orden de cosas, el precio por metro cuadrado de la vivienda usada se habría incrementado un 12,3% desde 2012. Sin embargo, aplicando el IPC desde ese año (+21,9%) se habría producido una caída en términos reales de más de 10 puntos porcentuales. Del mismo modo, aunque el precio de la vivienda nueva libre que crece un 14,9% desde 2012, experimenta una caída de 7 puntos porcentuales en términos reales una vez descontada la inflación.

⁸ https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/documentacion/sectorvivienda/ecvi_2022t2/_es_def/ECVI-Informe-2T_22_v2.pdf

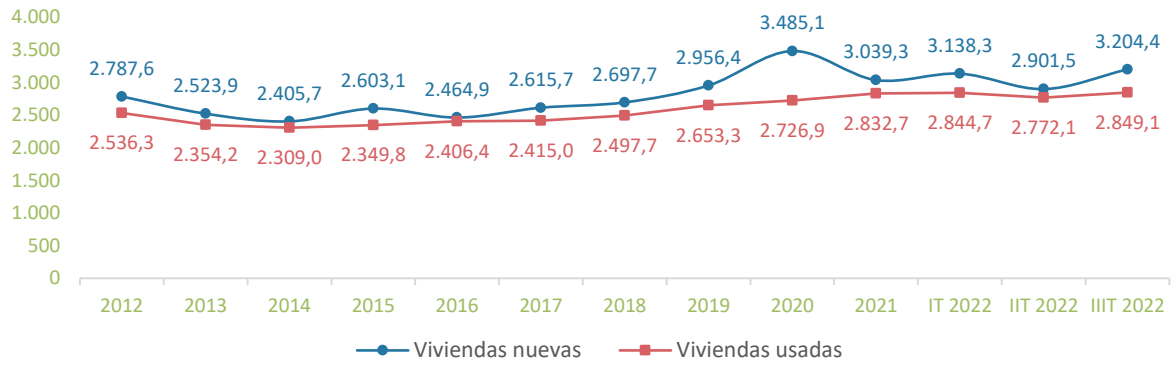


EITX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Gráfico 4 Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Euskadi. Anual 4º trimestre de 2012-2022





03. Estadísticas de precios de alquiler



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

3.1. Estadísticas estatales

3.1.1. Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda

Objetivo

Según se indica en la propia web del Sistema, el desarrollo del sistema es el de establecer una sistemática para ofrecer una base de información fiable y contrastada, para conocer la situación del mercado del alquiler residencial con la meta de garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de vivienda.

Ámbito Poblacional: La población objeto de la explotación son los bienes inmuebles con construcciones, para los que se han registrado ingresos por arrendamiento, se declara que los mismos son como vivienda habitual del arrendatario en el modelo 100 del IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas) y además tienen una tipología edificatoria de vivienda colectiva o vivienda individual o rural.

Ámbito geográfico: El territorio fiscal común, es decir, todo el territorio nacional excepto País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra

Ámbito temporal: El periodo de referencia de la explotación es anual. A través de los visores geográficos se ofrece información del año 2020, que constituye la información más reciente disponible de las fuentes tributarias analizadas. Pero también, se puede descargar la información de los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

[Índice alquiler de vivienda | Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana \(mitma.gob.es\)](https://mitma.gob.es)

Fuentes de información

Para el desarrollo de los trabajos realizados dentro del marco del Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda, se han identificado diversas fuentes de información disponible y se ha seleccionado como fuente de información principal, la información tributaria contenida en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), complementada con los datos catastrales, en lo relativo a las características físicas de los inmuebles (superficie, uso y tipología, antigüedad, etc. en

Metodología

La información se ofrece desagregada en cinco niveles administrativos: sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma, siempre que exista información de viviendas arrendadas suficiente. Para cada uno de estos niveles se analizan los siguientes indicadores

- Número de viviendas en arrendamiento
- Renta (€/m² mes)
- Cuantía (€/mes)
- Superficie (m²)

3.1.2.- Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA)

Aunque en la actualidad no proporciona información sobre Euskadi y Navarra, resulta de interés analizar brevemente el objetivo y la metodología aplicada en este proyecto experimental del INE.

Objetivo

La medición de la evolución anual de los precios del alquiler de la vivienda para residencia habitual de los hogares. Se trata de un índice de forma que no recoge información sobre la renta media por metro cuadrado.

Ámbito Poblacional:	Bienes inmuebles que incluyen algún local de uso como vivienda, para los que se han registrado ingresos por arrendamiento como vivienda habitual en el modelo 100 del IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas). Se excluyen aquellos que han generado rendimientos por parentesco.
Ámbito geográfico:	Al tratarse de una explotación de fuentes tributarias, lo constituye el territorio fiscal común, es decir, todo el territorio nacional excepto Comunidad Foral de Navarra y País Vasco. El objetivo futuro es tratar de incorporar la información correspondiente a estas dos comunidades autónomas
Ámbito temporal:	El periodo de referencia es anual. En la primera publicación, prevista para el último trimestre de 2021, se difundirán los resultados de los años comprendidos entre 2015 y 2020.

Fuente de información

Datos proporcionada por la AEAT, que procede del modelo 100 de las declaraciones del IRPF. Cada año, se recoge la información declarada a efectos tributarios de los bienes inmuebles sobre los que se han declarado ingresos por arrendamiento de vivienda para su uso habitual

Resultados

Los índices publicados permitirán obtener variaciones anuales de precios para distintos niveles de desagregación geográfica y según distintas características de las viviendas alquiladas. Así, se podrán establecer comparaciones de las evoluciones de los precios de alquiler en comunidades autónomas, provincias, y algunos municipios y distritos, y según distintas características de las viviendas en alquiler tales como la superficie o el tipo de vivienda.

3.2. Estadísticas en Euskadi

3.2.1- Estadística del Mercado de Alquiler de Euskadi (EMAL)

Antecedentes

La **Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL)** nace en 2016 impulsada por la Viceconsejería de Vivienda con el fin de poder disponer de una herramienta estadística precisa y estadísticamente consistente que ofrezca la imagen fiel del precio del alquiler en Euskadi.

La EMAL tiene ya 5 años de vida y en la actualidad es la fuente básica de información del sistema de indicadores de seguimiento de la política de vivienda y permite además ofrecer tanto a las personas arrendatarias como a las arrendadoras, una referencia objetiva sobre el precio del alquiler en su municipio de residencia, e incluso en el barrio donde se localiza la vivienda.



Hasta entonces solamente se disponía de información que proporcionaban los portales inmobiliarios, así como de la estadística de la oferta inmobiliaria de Euskadi. Sin embargo, en ambos casos los datos proporcionados se asociaban a las viviendas ofertadas en alquiler en cada momento temporal.

Como es sabido, el mercado de alquiler vasco tiene una magnitud reducida (en torno a 120.000 viviendas arrendadas) y la oferta de alquiler en cada momento temporales muy reducida respecto a demanda. En los últimos años, el número de viviendas en oferta en alquiler ha ido disminuyendo, siendo apenas entre un 1% y un 2% del parque de viviendas en alquiler, de forma que las tipologías y rentas de las viviendas ofertadas resultado son cada vez más diferentes de las observadas en el stock del parque de viviendas en alquiler.

Objetivos

El objetivo principal es conocer el número de depósitos de fianzas y la renta mensual asociadas a contratos de alquiler libre de viviendas dados de alta en el trimestre/año y vigentes en la C.A. de Euskadi.

Los objetivos generales son los siguientes:

- Conocer el número de depósitos de fianzas asociados a contratos de alquiler libre de viviendas dados en alta en el trimestre/año y vigentes.
- Conocer la renta mensual de dichos contratos de alquiler de viviendas (dados de alta en el trimestre/año y vigentes).

Fuente de información

Se parte de las fianzas de alquiler depositadas en el Registro de fianzas y contratos de alquiler del Gobierno Vasco asociados a contratos de vivienda habitual, vivienda de temporada y locales comerciales.

Metodología

Ámbito Poblacional:	Las fianzas depositadas asociadas a contratos de inmuebles de alquiler libre (viviendas y locales comerciales), con especial análisis de los contratos de vivienda habitual asociado a viviendas colectivas. Es decir, contratos de alquiler de viviendas habituales ubicadas en portales con más de una vivienda con renta de alquiler a precio de mercado.
Ámbito geográfico:	La Comunidad Autónoma del País Vasco con un nivel máximo de desagregación de los resultados a nivel de municipio (más de 5.000 habitantes) y, para el caso de las capitales, a nivel de barrio.
Ámbito temporal:	La fecha de inicio del contrato de alquiler, a partir de esta fecha, se asocian el trimestre y año correspondiente.

Resultados

A 31 de marzo de 2022 estaban registrados en el depósito de fianzas del Gobierno Vasco un total de 72.732 contratos de alquiler libre (a precio de mercado) vigentes a esa fecha. De ellos, 1.869 corresponden a viviendas de temporada que, debido a su peculiaridad, quedan fuera de este análisis, así como las viviendas turísticas y las 1.506 viviendas unifamiliares que, a pesar de contar con un uso habitual de la vivienda, por sus características diferenciadoras merecen ser objeto de un análisis específico.

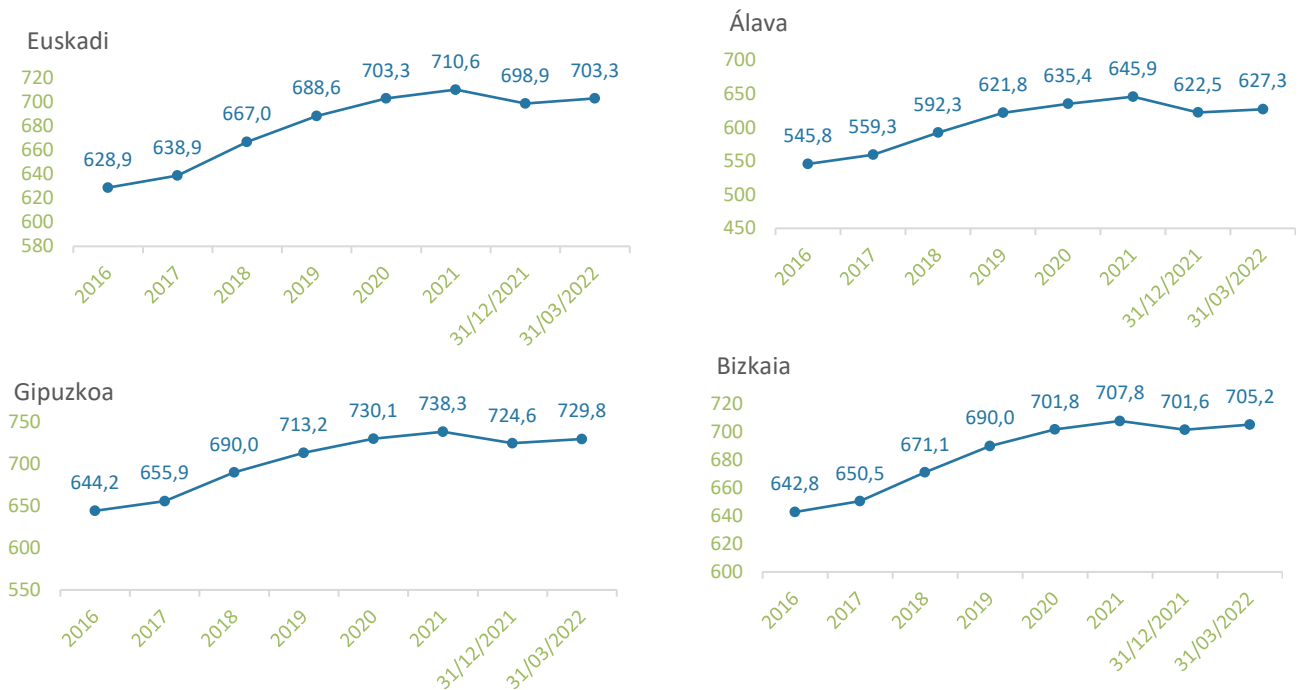
Por tanto, el stock de vivienda analizado por la EMAL se corresponde en el primer trimestre de 2022 con 69.357 viviendas ubicadas en edificios colectivos cuyo uso residencial es el de vivienda habitual y para las que sus contratos de alquiler libre se encontraban vigentes el 31 de marzo de 2022.

De cara a analizar sus resultados, la EMAL aborda dos miradas de interés:

- Ofrece el dato del precio medio del alquiler del conjunto de viviendas en alquiler a una fecha determinada (variable stock)
- Presenta el precio medio de las fianzas depositadas por trimestres (variable flujo) lo que permite analizar las tendencias y dinámicas en la evolución del precio y poder proyectarlas a corto plazo.

De este modo, según los datos del último informe publicado, la renta media de los contratos de alquiler de vivienda libre (a precios de mercado) vigentes a 31 de marzo de 2022 en Euskadi asociados a viviendas colectivas de uso habitual se sitúa en 703,3 € mensuales y 9,3 € por metro cuadrado

Gráfico 5 Evolución de la renta media de alquiler en Euskadi y por TTHH. 2016-2022





ETX

**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA**

**OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY**



04.

**Portales inmobiliarios:
indicadores de precios de la
oferta de compra y alquiler**



Antecedentes

Con carácter preliminar, hay que subrayar que se trata de una información que no resulta comparable con las oficiales dado que su objeto de análisis es claramente diferente: se centra en el conjunto de la oferta de vivienda publicada en cada portal inmobiliario (reflejada en los anuncios publicados en una fecha determinada), de forma que no proporciona información sobre el precio de las compraventas de vivienda en un período determinado, ni de las rentas de alquiler de los contratos firmados.

Fuente de información

Estas estadísticas se realizan a partir de los datos propios de los anuncios de cada portal inmobiliario en una fecha concreta. Sobre estos datos se genera la siguiente información, tras aplicar procesos de validación y eliminación de valores anómalos:

- En el caso de las ofertas de venta se generan los precios medios por metro cuadrado a nivel municipal, provincial y por CCAA
- En el caso de las ofertas de viviendas en alquiler, se generan las rentas medias por metro cuadrado solicitadas, a nivel municipal, provincial y por CCAA.

Metodología

Las estadísticas de precios de estos portales responden a las siguientes características:

a. Precio de las viviendas en venta o en alquiler:

Ofrecen información del precio medio por metro cuadrado (o de la renta media) de las ofertas de viviendas por municipio (y barrio en las grandes ciudades) a partir del precio (o la renta de alquiler) solicitado por las y los propietarios/as en los anuncios.

b. Son variables que se refieren al conjunto de la oferta publicada (stock) independientemente de su fecha de población

Incluyen la información de todas las viviendas en oferta que están anunciadas en un municipio en una fecha concreta. Por ello se diferencian sustancialmente de la información de las anteriores estadísticas oficiales de precios y rentas analizadas que se trata de variables “flujo” e incluyen la información de los precios de las compraventas realizadas durante un período determinado (normalmente un trimestre o un año)⁹.

c. Tratamiento estadístico

El tratamiento de la información para obtener los precios medios de la oferta suele ser objeto de procesos estadísticos con el fin de reducir sesgos derivados de la comercialización o de la variabilidad en la composición del stock de oferta en el tiempo (número de unidades por tipo de inmueble). De este modo los indicadores que ofrecen estos portales incluyen viviendas en oferta que pueden llevar un periodo largo de tiempo en oferta y con un precio no ajustado a la realidad del mercado¹⁰.

⁹ Así, por ejemplo, la propia metodología publicada por Idealista hace hincapié en que “esta información no representa el precio final de transacción (precio por el que se formaliza la venta de una casa) ni el importe medio corriente de la renta de alquiler”.

¹⁰ Como se detalla en la metodología publicada por Idealista “El sesgo debido a la composición del stock puede inducir a precios medios erróneos cuando entre periodos contiguos cambia de forma significativa la proporción de pisos sobre el total de inmuebles y su relación con la proporción de viviendas unifamiliares y total de inmuebles de uso residencial”.

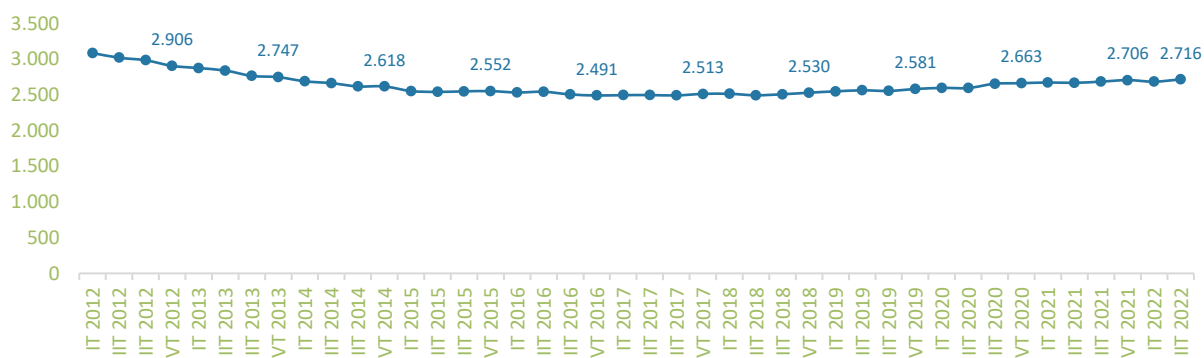
Resultados

Los portales que tienen una mayor cobertura son Idealista y Fotocasa, con 17.000 anuncios de viviendas en venta en los dos casos en el momento de redactar este informe. En todo caso, este volumen de ofertas sobre el parque difícilmente superará el 1,5% del parque de viviendas de Euskadi.

La información del precio medio de las ofertas en ambos portales permite constatar que desde 2012 a 2022 se habría producido una reducción nominal en el precio medio en Euskadi muy similar, en torno al 15% (Idealista) y 12% (Fotocasa). En todo caso, se debe volver a subrayar que estas tasas de reducción deben también contextualizarse con la diferente magnitud de la oferta en estos diez años (mucho menor en la actualidad) y su diferente composición territorial o por tipología de vivienda.

Gráfico 6 Precio medio de la oferta en venta en Euskadi 2012-2022

Idealista



Evolución de los precios de viviendas en oferta en alquiler

En el caso de la oferta de alquiler el número de viviendas oferta es aún más reducido ya que el mercado de vivienda de alquiler vasco se caracteriza por su reducida dimensión. Buena parte de las viviendas que se encuentran en oferta en la actualidad difícilmente encajan con el perfil de la demanda (normalmente por lo elevado da la renta media solicitada por dimensional estado de las viviendas ofertadas).

Así, por ejemplo, en Idealista únicamente existen en la actualidad apenas 1.600 anuncios lo que supondría menos del 2% parque de viviendas en alquiler una vez descontados los anuncios repetidos. En todo caso, según la información publicada en Idealista y Fotocasa, la renta media de las viviendas en oferta ha crecido con fuerza, especialmente en los últimos años. Desde 2016 este crecimiento se situaría en torno al 24% en el caso de la oferta de Idealista y superaría el 30% en el caso de Fotocasa, ambos en términos nominales sin descontar la inflación.



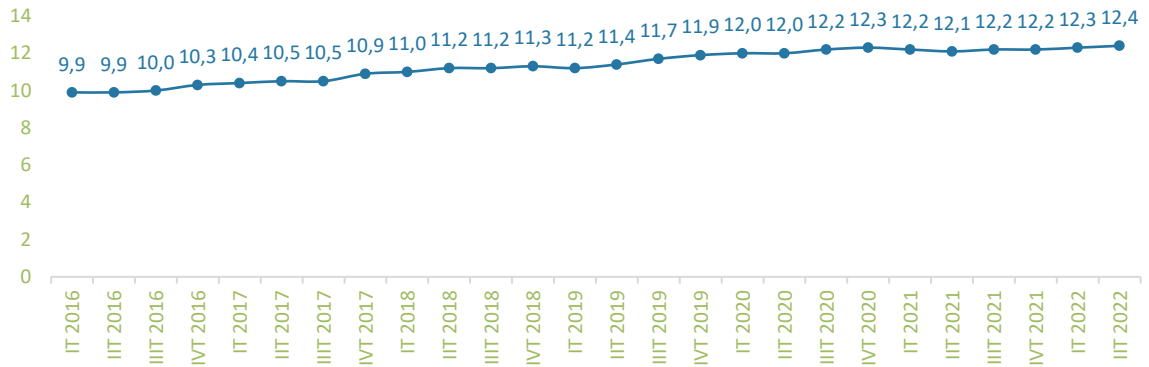
ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

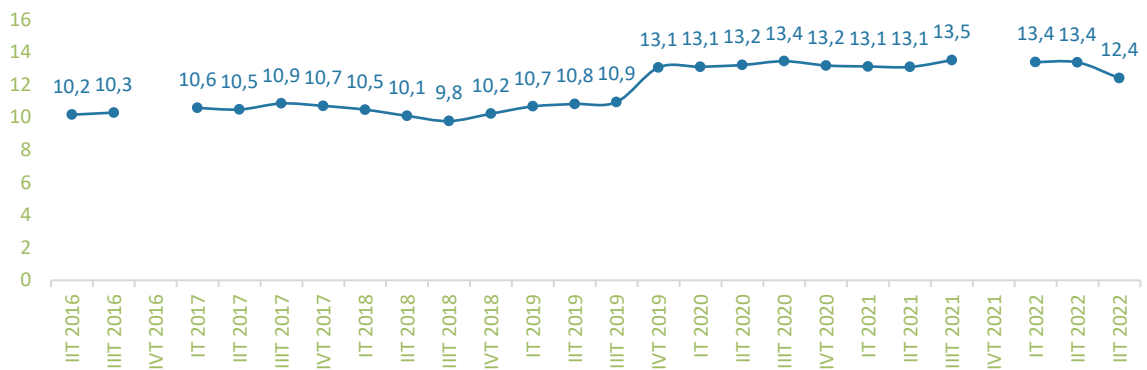
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Gráfico 7 Evolución de la renta media de alquiler por metro cuadrado en los portales inmobiliarios 2016-2022

Idealista



Fotocasa





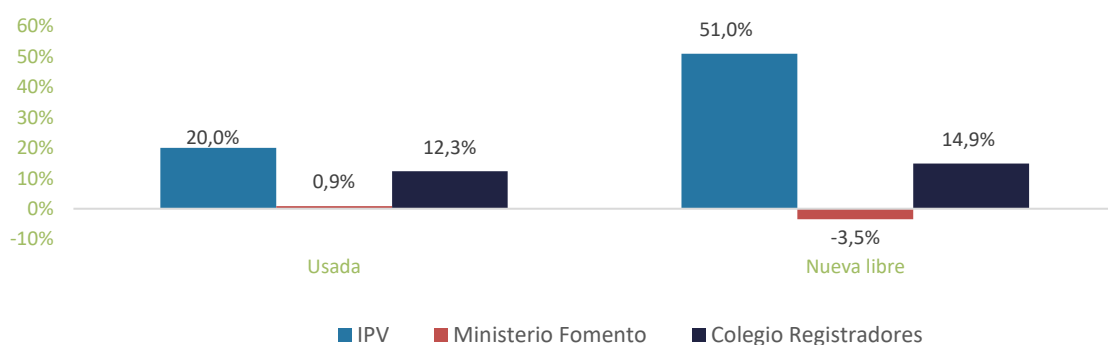
05. Conclusiones



1. La información sobre la evolución del precio de la vivienda es una de las referencias informativas más relevantes y recurrentes en los medios de comunicación. Asimismo, los indicadores estadísticos sobre el precio de la vivienda se sitúan entre las principales referencias informativas que conforman el cuadro de mando de institutos de estadística, gobiernos y entidades y asociaciones que trabajan en el ámbito del mercado de la vivienda.
2. Estos indicadores no solo son muy relevantes en ámbitos institucionales, sino que también inciden de forma importante en una de las principales decisiones económicas que las personas y las familias deben tomar a lo largo de sus vidas al acceder a su primera vivienda o cambiar de vivienda.
3. La necesidad de este tipo de indicadores cobró mayor relevancia tras el impacto de la Gran Recesión de 2008 que vino a poner en cuestión la creencia irracional del crecimiento permanente del precio de la vivienda y supuso el estallido de la burbuja inmobiliaria y financiera de las principales economías occidentales.
4. Buena parte de la generación del baby boom de los 70 tuvo entonces que tomar la decisión de emanciparse o mantenerse en el hogar familiar. Sin embargo, esta decisión tuvo que tomarse en un contexto en el que existía un déficit de indicadores sobre el precio de la vivienda, y no pocos expertos e instituciones como el Banco de España y las entidades financieras negaban la existencia de una burbuja. La teoría económica ha desarrollado desde entonces modelos económicos que explican en carácter irracional de las decisiones que se toman en este tipo de contextos con información asimétrica y carente de solidez estadística.
5. En la actualidad se ha producido una mejora sustancial tanto en la disponibilidad de una batería de estadísticas oficiales y en los sistemas de seguimiento y monitorización de las mismas por parte de entidades como el Banco de España que incluyen en sus boletines trimestrales la información de las estadísticas analizadas en este informe como el IPV del INE, el valor de la vivienda tasada del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o incluso la información de la oferta de vivienda de los portales inmobiliarios.
6. Sin embargo, no deja de ser complejo poder disponer de una visión integradora de la diferente información y evolución que muestran las diferentes estadísticas analizadas. De hecho, no existe una única operación que proporcione indicadores sobre el precio de la vivienda que permitan ofrecer una referencia unívoca a la hora de tomar estas decisiones.
7. En este orden de cosas, hay que entender que no resulta fácil generar indicadores consistentes sobre el precio de la vivienda y que es fundamental contextualizar y entender los mismos en el contexto de las características de cada estadística. De este modo, medir el precio de la vivienda se enfrenta a dificultades considerables:
 - Se trata de valorar un "bien tangible" que resulta muy heterogéneo porque en él influyen diferentes características, como su localización, estado, antigüedad, etc. y otras aún menos tangibles en la decisión de comprar o alquilar como la cercanía a la familia, amigos, apego al barrio etc.
 - Que se asocia a un número limitado de operaciones de compraventa (de menor magnitud cuanto menor es el ámbito territorial de análisis) realizadas durante un período determinado (normalmente trimestral). De este modo, el precio medio de la vivienda por metro cuadrado en ese período se asocia a unavariante flujo (las compraventas de un trimestre) aunque, implícitamente, se suele extrapolar al conjunto del parque de viviendas (stock).

8. Adicionalmente, cada operación, como se ha detallado, presenta una metodología propia y parte de fuentes diferentes, como se aprecia en el informe. Un ejemplo claro de ello es la de la estadística del valor tasado de la vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Así, el valor tasado de la vivienda estimado por las compañías tasadoras no tiene por qué ser el mismo que el precio de la transacción, de hecho, suele ser tendencial y raramente anticipa cambios de ciclo. Asimismo, no todas las viviendas tasadas son objeto de compraventa, ni están consideradas las viviendas cuyo pago haya sido realizado en efectivo, sin crédito hipotecario y que adema son precisamente pocas.
9. Como es sabido un elemento clave en la composición del precio de una vivienda es su localización. Sin embargo, tanto el IPV como la estadística del valor tasado de la vivienda no proporcionan información desagregada municipal, pudiendo estar afectados los promedios estatales o autonómicos por el denominado efecto composición. Solamente la Estadística Registral responde a esta necesidad, aunque con limitaciones según el número de inmuebles, dado que los resultados pueden estar influenciados por las características específicas de los inmuebles que se compran en un período determinado y puede ocurrir que se vendan viviendas de unas características muy concretas en un momento específico.
10. En todo caso, entre todas las estadísticas analizadas se entiende que el IPV debería ser a nivel macroeconómico la referencia clave, al ser generado por el INE y disponer de un mayor respaldo metodológico homologado a nivel de la UE para realizar análisis comparados con otros Estados miembro. Sin embargo, adolece de una serie de déficits asociados a:
 - La falta de información sobre un precio medio efectivo, dado que el índice solo permite miradas sobre un valor 100 y el cálculo de tasas de variación
 - La falta de información desagregada territorialmente más allá de las CCAA
11. Las diferencias entre las diferentes estadísticas se ponen de manifiesto realizando una mirada comparada de la evolución del precio de la vivienda usada y nueva libre a partir de las mismas, de forma que se constata las notables diferencias en sus resultados. Para ello, se estudian las diferencias de los resultados en términos de porcentaje de variación del precio en un momento dado respecto a los 12 últimos meses (excepto en el dato del III de 2022 que se ha calculado sobre el IV de 2021).

Gráfico 8 Tasas de evolución acumulada del precio de la vivienda en Euskadi IV trimestre 2012- IV trimestre 2022





ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

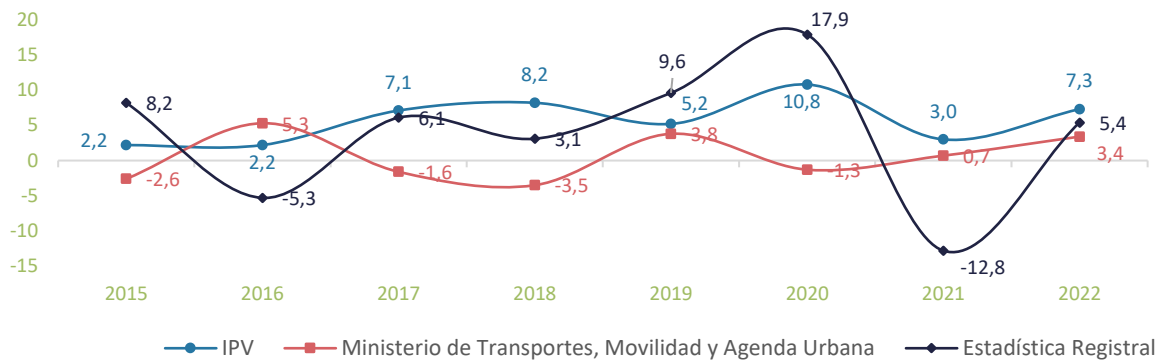
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

12. En este orden de cosas se advierte que la evolución del precio de la vivienda nueva libre resulta especialmente compleja, dado que se ve afectado en mayor medida que la usada por:

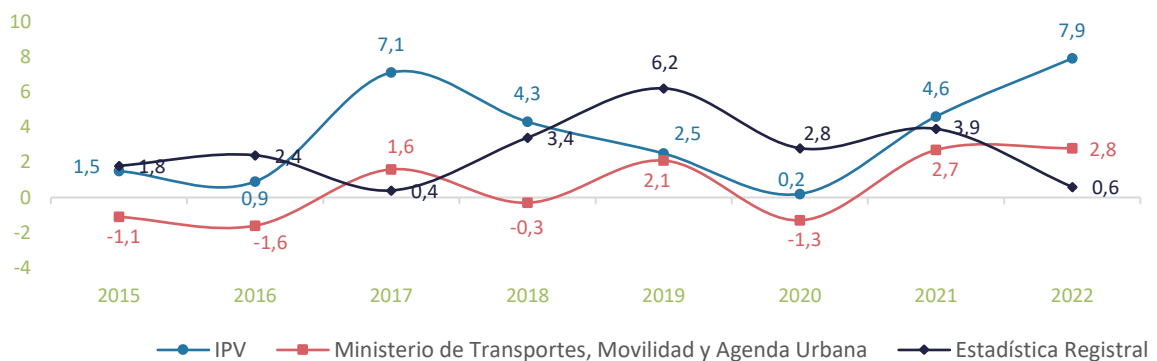
- El menor número de operaciones y la mayor dispersión o diferencia territorial entre la localización de las mismas según los años que se comparan.
- De hecho, el menor ritmo de edificación desde la Gran Recesión de 2008 supone que en los peores años de la misma el número de operaciones haya resultado insignificante en algunas CCAA.
- Las diferencias de concepto de lo que se entiende por este tipo de vivienda. Como se ha indicado, en la estadística del Ministerio, por ejemplo, se modificó incluso su definición y en la actualidad se asocia a las viviendas con menos de 5 años de antigüedad.

Gráfico 9 Tasas de evolución acumulada del precio de la vivienda en Euskadi en las principales estadísticas analizadas . 2015- 2022

Vivienda nueva



Vivienda segunda mano



- 13.** En cambio, a diferencia de lo observado en las estadísticas de precios de venta, en el caso de las estadísticas de alquiler la puesta en marcha hace 5 años en Euskadi de la EMAL ha supuesto un antes y un después en la posibilidad de disponer de información fiel y consistente sobre el precio del alquiler. Esta información se basa en las fianzas y es prácticamente censal, lo que permite un nivel de información muy interesante para el diseño de las políticas locales con información por municipio y barrio en el caso de las grandes ciudades.
- 14.** Hasta la puesta en marcha de esta operación, los indicadores publicados sobre el precio medio del alquiler se correspondían con el precio de la oferta de alquiler, que no era representativa del stock del parque de viviendas en alquiler vasco. De este modo, en la actualidad Euskadi dispone de indicadores detallados sobre la evolución de los precios medios del alquiler tanto del parque de viviendas (stock de contratos vigentes), como de los nuevos contratos que se van firmando trimestralmente. Esta información se publica periódicamente en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda y del órgano estadístico del Departamento de Planificación Territorial Vivienda y Transportes.