

¿Cuánto aumenta realmente el precio de la vivienda?

José García Montalvo

Catedrático de Economía Aplicada. Universitat Pompeu Fabra

La preocupación social por la evolución del precio de la vivienda en los últimos años es evidente. Por desgracia, las estadísticas inmobiliarias españolas no están a la altura de la gravedad del problema. Parece claro que a la economía española le ha aparecido un tumor inmobiliario, especialmente en términos de precios. Sin embargo, existe un problema fundamental para afinar en el diagnóstico (canceroso o benigno) del tumor inmobiliario: la información sobre los precios de la vivienda en España es bastante deficiente. En términos médicos diríamos que en lugar de hacer un TAC para ver la extensión del tumor solo podemos usar una lupa de pocos aumentos. Por tanto, no sabemos con precisión a que ritmo está evolucionando el tumor.

El precio oficial de la vivienda en España se calcula a partir de la agregación ponderada de precios de tasación suministrados por diversas sociedades. Los problemas asociados al cálculo de este índice son múltiples, aunque en esta breve nota solo me concentraré en dos de ellos. En primer lugar la agregación de los precios se produce sin tener en cuenta la composición de la calidad de las viviendas tasadas en cada periodo. El precio de la vivienda en España no recoge, por tanto, ninguna corrección hedónica por la calidad de los inmuebles, a pesar de ser bienes muy heterogéneos.

En segundo lugar, el contenido informativo de los precios oficiales de la vivienda se ve mermado por los sesgos asociados al utilizar precios de tasación y no precios de transacción. La tasación es una operación que sirve fundamentalmente para obtener un préstamo con garantía hipotecaria. El aumento de los precios de la vivienda respecto a la

capacidad financiera de las familias españolas ha provocado situaciones en las cuales, ante la imposibilidad de pagar una entrada del 20%, el comprador solicita más del 80% del préstamo. Para cumplir, al menos formalmente, la recomendación de no conceder préstamos por encima del 80% del valor de la vivienda, las sociedades de tasación se ven tentadas, y más si pertenecen a una entidad crediticia, a generar un valor de tasación superior al valor real del inmueble. Debido al procedimiento de valoración típico de las tasaciones inmobiliarias (donde la comparación con otros inmuebles de la zona es fundamental para determinar el valor básico) esta "sobretasación" genera externalidades en los precios de tasación de las viviendas del mismo barrio, lo que provoca un claro sesgo al alza de los precios. Este mecanismo no es inocuo respecto al bienestar de los ciudadanos: las noticias del rápido aumento de los precios, transmitidas por los medios de comunicación, provocaron hordas de inversores inmobiliarios que en el pasado aceleraron el crecimiento de los precios y perjudicaron el acceso a la vivienda de muchos ciudadanos. De esta manera parte de la espiral inflacionista observada podría ser consecuencia del propio método de medición de los precios.

Finalmente, el simple hecho de utilizar como unidad de observación las viviendas que han sido objeto de tasación introduce un problema adicional, al no incluir los precios de las viviendas cuyos propietarios no requieren de un préstamo para pagarlas y, por tanto, con una probabilidad alta no precisarán una tasación. Teniendo en cuenta la enorme cantidad de billetes de 500 euros que circulan en nuestro país y que el sector inmobiliario es un foco fundamental de

blanqueo de dinero no es ilógico pensar que este sesgo de selección tenga una cierta incidencia en la representatividad de los precios de tasación.

Todos estos problemas tienen solución. La ausencia de ponderación por la calidad de las viviendas que se agregan se podría superar mediante un análisis hedónico o la construcción de índices de ventas repetidas como el indicador Standard and Poor/Case Shiller de Estados Unidos. Por desgracia el Ministerio de la Vivienda no realiza ajustes hedónicos y se ha negado sistemáticamente a facilitar a los investigadores los microdatos que utiliza para obtener el índice agregado del precio de la vivienda. De esta manera, se ha impedido realizar un análisis hedónico de los precios que habría "limpiado" el índice al menos de diferencias de calidad en las viviendas tasadas. El Ministerio argumenta que el acuerdo firmado con las sociedades de tasación sobre la utilización de sus datos le impide cederlos a los investigadores. Sin embargo, no es lógico pensar que un fichero sin identificación de los compradores violara la Ley de Protección de Datos. Para resaltar la excepcionalidad de esta política de protección de datos baste señalar que el US Census Bureau ofrece por 50 dólares/año información sobre todas las viviendas iniciadas, completadas o vendidas en Estados Unidos incluyendo 40 características físicas así como el precio de transacción, el valor de la tierra, etc. Parece que en países avanzados la investigación económica no es vista con la suspicacia política e institucional del caso español.

El problema de utilizar precios de tasaciones en lugar de precios de transacciones también se podría resolver,

aunque requeriría un cambio metodológico importante y un aumento significativo del presupuesto para la construcción de este indicador. En principio se podría utilizar un muestreo basado en la metodología de compradores simulados, muy habitual en los estudios de mercado. Recordemos que en 1986, cuando el entonces Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente se planteó la elaboración de una estadística sobre los precios de la vivienda se barajaron dos posibilidades: encargar a una consultora realizar el trabajo de

campo o utilizar las bases de datos de las sociedades de tasación. Se optó por la segunda opción simplemente por que su coste era más reducido.

El Ministerio de Vivienda cambió en 2005 la metodología para el cálculo del precio de la vivienda. Por desgracia, en lugar de abordar los problemas anteriormente comentados, el cambio fue muy superficial. Un elemento fundamental de la diferencia entre ambas metodologías es la ponderación de los precios. En la metodología original los pesos se calculaban a partir de la pobla-

ción de hecho de cada área geográfica (basada en el Censo) mientras que en la nueva la agregación se basa en las viviendas tasadas en cada zona. Por tanto, la nueva metodología no ha abordado los problemas importantes y, además, ha introducido estacionalidad en los niveles y en las tasas de crecimiento mensuales, lo puede provocar dificultades de interpretación. Finalmente, se sigue insistiendo en proporcionar la información en forma de precios medios en lugar de facilitar los precios medianos.

Los precios oficiales

Revista Índice

Información elaborada a partir de la metodología publicada por el Ministerio de Vivienda.

La serie anual de precios de vivienda en España fue iniciada por el Ministerio de Obras Públicas en 1987, siendo continuada después por el Ministerio de Fomento y correspondiendo en la actualidad al Ministerio de Vivienda la elaboración trimestral del índice oficial de precios.

La Estadística de Precios de Vivienda tiene como principal objetivo estimar el precio de la vivienda en propiedad del mercado inmobiliario en España y sus comunidades autónomas. Para ello se utiliza el precio por metro cuadrado de las viviendas que son objeto de compraventa en un determinado período de tiempo y cuyo valor de tasación, conforme con la reglamentación existente, viene fijado por una sociedad de valoración. En concreto, la información utilizada en el cálculo de los precios de la vivienda procede de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA), entidad sin fines de lucro que agrupa a las empresas de este sector.

En la estadística realizada por el Ministerio de Vivienda la unidad de análisis es la vivienda, excluyéndose aquellas que en el período de referencia estén en fase de construcción o cuyo uso no sea propio como residencia de un hogar. La

población objeto de estudio está compuesta por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de valoración en un determinado trimestre y de acuerdo con las directrices de la orden ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para finalidades financieras. La explotación de la información se efectúa de manera exhaustiva, ya que se analiza toda la población objeto de estudio. La población varía trimestralmente y depende del número de valoraciones efectuadas por las empresas de tasación. Por último, quedan fuera del ámbito del estudio aquellas viviendas con un valor de tasación superior a 1.050.000 euros.

ATASA coordina la recogida, procedente de las empresas de valoración de inmuebles, y facilita los datos trimestralmente a la unidad promotora de la Estadística de Precios de Vivienda con un diseño de registro preestablecido. Estos registros, que corresponden a cada una de las tasaciones realizadas, se componen de las siguientes variables: tipo de transacción (vivienda protegida o libre), códigos geográficos, fecha de tasación de la vivienda, valor de tasación (valor de mercado y valor máximo legal), su-

perficie construida y años de antigüedad (año de construcción o última gran rehabilitación de la vivienda).

La estimación de precio medio se realiza del siguiente modo: En primer lugar, las observaciones que componen el universo para la estimación del precio medio de la vivienda se clasifican en el estrato correspondiente según su valor de tasación (ocho estratos entre 0-150.000 y 900.000-1.050.000 euros). A continuación, se estudia la distribución bidimensional (valor de mercado, superficie construida) de cada estrato y se calculan las principales medidas de concentración y dispersión de las distribuciones marginales, así como el coeficiente de correlación. Posteriormente, se ponderan los precios medios así calculados en función del número de viviendas de cada estrato y zona geográfica en el periodo de referencia, obteniéndose un precio por metro cuadrado para cada tipo de vivienda. A priori, no existen restricciones teóricas para el cálculo de los precios del metro cuadrado a nivel de cualquier zona geográfica, exclusivamente el número de observaciones disponibles determinará una mayor o menor precisión en las estimaciones.