



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

evaluación

2022



El índice de precios de la vivienda

Febrero 2022



Índice

1. El índice de precios de la vivienda (IPV) _____ 3
2. Evolución del índice de precios de la vivienda _____ 3



1. El índice de precios de la vivienda (IPV)

El Índice de Precios de Vivienda (IPV), es elaborado por el INE con una periodicidad trimestral y tiene como objetivo la medición de la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo.

La fuente de información utilizada procede de las bases de datos sobre viviendas escrituradas que proporciona el Consejo General del Notariado, de donde se obtienen los precios de transacción de las viviendas adquiridas por hogares particulares, así como las ponderaciones que se asignan a cada conjunto de viviendas con características comunes. La muestra utilizada para esta estadística comprende todas las viviendas escrituradas en el trimestre de referencia.

El proceso de diseño y desarrollo del IPV se ha realizado de forma simultánea con el del HPI, indicador de vivienda armonizado de la Unión Europea, coordinado por la Oficina de Estadística de la Unión Europea (Eurostat).

El IPV y el HPI se diferencian en dos aspectos técnicos: por un lado, el periodo de referencia de las ponderaciones es el año previo al corriente, en el caso del HPI, mientras que el IPV utiliza los dos años anteriores para su cálculo. Por otro, el HPI incorpora el IVA en el precio de la vivienda nueva y el IPV no lo incluye.

Por tanto, los índices de precios son indicativos de la evolución seguida en un período determinado y no del nivel absoluto de precios de las viviendas, es decir, un índice mayor quiere decir que el crecimiento para el mismo período ha sido más elevado, pero no da información sobre el nivel de precios.

2. Evolución del índice de precios de la vivienda

Atendiendo a la Estadística de tasaciones de vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se comprueba que en el ejercicio 2015, año que se toma como base en el cálculo del índice de precios de la vivienda aquí analizado, Euskadi lideraba el ranking de precios, con el valor más alto de todo el Estado¹. Sin embargo, si se toma en consideración el ranking de precios de la vivienda en el año 2021, los datos ponen de relieve que la CAE ha bajado al tercer puesto en el ranking, por detrás de la Comunidad de Madrid y Baleares.

En efecto, la evolución del índice de precios de la vivienda, muestra un crecimiento de precios en los últimos seis años inferior al observado en otras Comunidades Autónomas. En concreto, las Comunidades de Madrid, Baleares y Cataluña, han registrado incrementos muy superiores al resto de regiones.

¹ Ver informe "Valores de tasación de la Vivienda"



El crecimiento del índice de precios de la Comunidad de Madrid alcanza un 48,7% (+8,1% en promedio anual), el índice de Baleares ha crecido a un ritmo similar, 47,8% (8% anual), y en Cataluña el aumento se cifra en un 42,9% (7,2% anual).

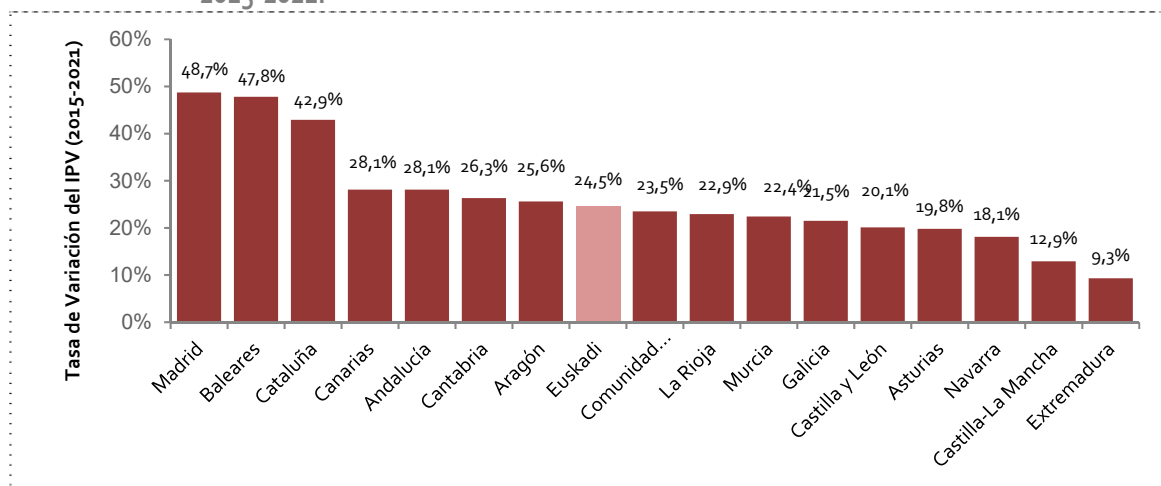
Por su parte, el índice de precios de Euskadi ha crecido un 24,5% desde 2015 (4,1% anual), lo que apunta a una relativa moderación en el crecimiento de los precios de la vivienda en el conjunto de la Comunidad Autónoma. Cabe destacar que el crecimiento observado en Euskadi es inferior al de la media del Estado (33,7%, 5,6% anual).

Tabla 2.1 Evolución del índice de precios de las viviendas por CCAA. 2015-2021.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (4T)	2021 (1T)	2021 (2T)	2021 (3T)
Andalucía	101	103	108	114	119	121	120	124	128
Aragón	100	102	105	112	118	119	121	123	126
Asturias	100	102	104	108	112	114	115	119	120
Baleares	102	108	119	126	133	136	136	142	148
Canarias	101	104	110	115	118	119	121	125	128
Cantabria	101	103	108	115	117	118	120	124	126
Castilla-León	100	101	103	108	114	115	115	119	120
Castilla-La Mancha	100	101	101	105	108	110	108	112	113
Cataluña	102	110	121	131	135	136	138	141	143
Comunidad Valenciana	101	103	107	111	116	117	117	121	124
Extremadura	100	101	101	104	106	107	105	109	109
Galicia	100	102	105	109	114	115	116	119	122
La Rioja	101	102	105	111	116	117	118	120	123
Madrid	102	111	125	136	140	143	144	146	149
Murcia	100	101	103	108	113	116	116	119	122
Navarra	100	102	104	108	112	113	114	116	118
Euskadi	101	102	109	115	118	121	122	123	125
Total	101	106	113	121	125	127	128	131	134

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Gráfico 2.1 Evolución tasa de variación del índice de precios de la vivienda libre por CCAA. 2015-2021.

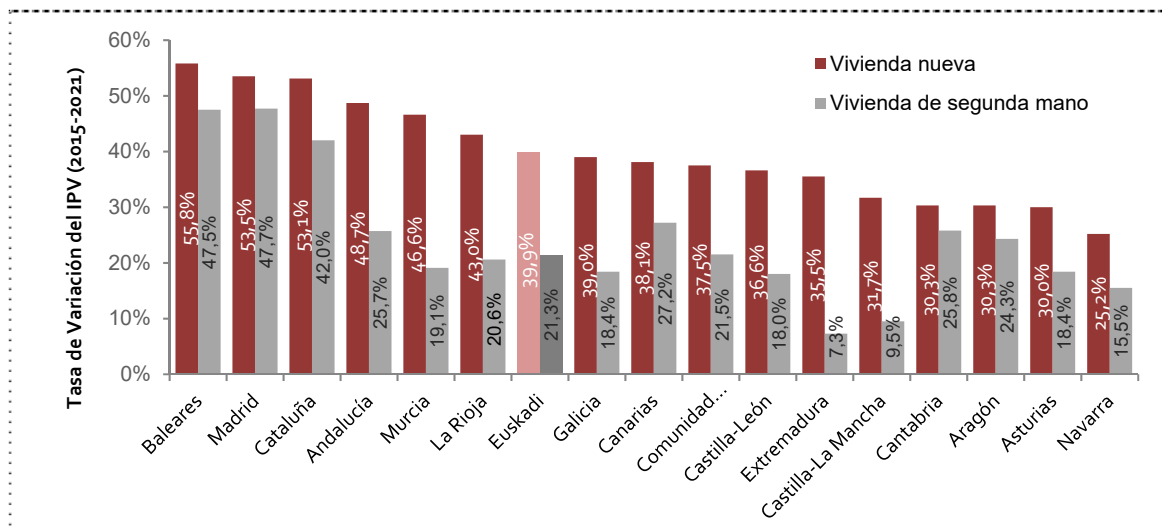


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Si se presta atención a la vivienda de nueva construcción, se sitúan nuevamente liderando el ranking con mayor crecimiento en el índice del precio de la vivienda las comunidades de Baleares (+55,8%), Madrid (+53,8%) y Cataluña (+53,1%), con crecimientos muy superiores al registrado en Euskadi (+39,9%, 6,7% anual). En este caso, cabe destacar también un importante crecimiento en las comunidades de Andalucía (+48,7%) y Murcia (+46,6%).

En lo que respecta al índice de las viviendas de segunda mano, destaca también un importante incremento en las tres Comunidades Autónomas que registran los mayores crecimientos: Baleares, Madrid y Cataluña, siendo en este segmento en el que las diferencias son más abultadas. Así, mientras el crecimiento del IPV en las Comunidades de Madrid y Baleares se cifra en un 8% anual en promedio de los últimos 6 años; la tasa de crecimiento en Euskadi se sitúa en un promedio del 3,6% anual.

Gráfico 2.2 Evolución tasa de variación del índice de precios de la vivienda libre nueva y de segunda mano por CCAA. 2015-2021.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

En conclusión, Euskadi, aunque manteniéndose en un nivel de precios elevado, ha dejado de ser la Comunidad Autónoma con el precio medio de la vivienda más alto del Estado. En concreto, se sitúa en la tercera posición por detrás de Baleares y la Comunidad de Madrid, después de una senda de crecimiento más moderada en los últimos seis años unida a unas tendencias más alcistas de otras comunidades.