

economía negocios

Uno de los primeros filtros que debemos aplicar a la hora de interpretar una información relativa al sector es la fuente. Los portales inmobiliarios presentan un mayor grado de sesgo ya que únicamente tienen en consideración una parte del mercado, como es la oferta.

Resulta frecuente encontrarnos con noticias del mercado inmobiliario que, dada su relevancia en familias y empresas, nos lleva a asumir una determinada percepción acerca su comportamiento futuro.

Noticias que indican que los precios suben, otras que bajan, las compraventas aumentan, otras que bajan, la obra nueva... De hecho, si no intentamos ir más allá del titular o incluso del contenido, y las noticias no siempre superan la mera réplica de resultados publicados, podemos obtener percepciones contrarias con respecto a la evolución del mercado en breves periodos de tiempo.

Uno de los primeros filtros que debemos aplicar a la hora de interpretar una información relativa al sector inmobiliario es la fuente. No es lo mismo que la publicación de resultados se realice por unas determinadas instituciones o por otras. De forma natural se tiende a asumir cualquier noticia como fiable y eso no siempre es así.

Por ejemplo, no es lo mismo que un resultado de evolución del precio de la vivienda lo publique el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Ministerio de Fomento o un portal inmobiliario. El INE utiliza como fuente las compraventas formalizadas en escritura pública y con una metodología reconocida por su fiabilidad. Por otro lado, el Ministerio de Fomento publica resultados de precio de la vivienda basados en tasaciones que, a diferencia de las compraventas, no recogen el acuerdo entre comprador y vendedor formalizado en un documento público (escritura), sino tasaciones elaboradas por profesionales del sector, en base a su adecuado juicio aplicando una metodología establecida por la regulación, pero que deja cierto margen a la subjetividad.

Peligroso

Finalmente, los portales inmobiliarios publican resultados de precio de la vivienda en base a los datos de los que disponen, que no son otros que las ofertas que son incorporadas en sus correspondientes portales inmobiliario. Estos últimos son los que presentan un mayor grado de sesgo ya que únicamente tienen en consideración una parte del mercado, como es el lado de la oferta. Este hecho, bajo mi punto de vista, es peligroso, en la medida que no estamos considerando a la otra parte del mercado, el demandante, aspecto por el que, personalmen-



Las estadísticas pueden llegar a parecer contradictorias. ARANZAZU NAVARRO

El análisis del experto

por Luis Fabra*

No todo sirve para interpretar el mercado inmobiliario

te, tiendo a no considerar a dichas fuentes como representativas del mercado.

Algo muy parecido a lo indicado con respecto al precio de la vivienda, aunque con menos grado de dispersión, ocurre con la que, a mi juicio, es la variable más relevante del mercado inmobiliario: el número de compraventas de bienes inmuebles, especialmente de viviendas. En este caso, las precauciones con respecto al análisis de resultados no vienen por el lado de la fuente informativa, que considero a todas

adecuadas, sino por el tipo de resultados publicados y su periodicidad.

Si nos centramos en las compraventas de viviendas, las tres fuentes más relevantes son el INE, el Colegio de Registradores y los Notarios. Las dos primeras (INE y Colegio de Registradores) trabajan con el mismo dato de origen, las compraventas inscritas en los Registros de la Propiedad, mientras que Notarios trabajan con las compraventas firmadas ante notario español.

La diferencia entre los resulta-

dos publicados por el INE y el Colegio de Registradores es la periodicidad. El INE publica los resultados mensuales de compraventas registradas, mientras que el Colegio de Registradores publica resultados trimestrales e interanuales. Este hecho es muy relevante ya que cuanto menor es el periodo de tiempo al que se refieren los resultados (mensuales) mayor es la probabilidad de que aspectos coyunturales generen una mayor dispersión de estos, provocando constantes cambios en la interpretación del comportamiento de las compraventas de vivienda.

Diferencias

Asimismo, entre los datos de INE y Colegio de Registradores, por un lado, y Notarios, por otro, también existen diferencias. Los Notarios deben recopilar datos de muchas más oficinas que Registradores, por lo que resulta más difícil contar con todas las compraventas en tiempo y forma. De igual modo, hay que tener en cuenta las compraventas ante notarios de la Unión Europea, que en principio pueden quedar fuera de las estadísticas.

Por el contrario, los resultados de compraventas registradas (INE y Colegio de Registradores) son, como su nombre indica, compraventas que se han inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, que corresponden a una actuación posterior a la compraventa en escritura, por tanto, presentan una diferencia temporal que hay que considerar. De igual modo, también hay que tener en cuenta que puede haber alguna escritura de compraventa que no se inscriba o se inscriba con una importante diferencia temporal con respecto a la compraventa, algo no recomendable, pero que puede ocurrir.

Estas puntualizaciones realizadas a la hora de interpretar resultados de precio de la vivienda y número de compraventas deben realizarse para otras muchas variables del mercado inmobiliario. Por tanto, antes de aventurarnos a configurar un determinado esquema personal a la hora de interpretar la evolución del mercado inmobiliario, es conveniente intentar ir un poco más allá y ver qué hay detrás de un titular o réplica de resultados de una determinada fuente. Con ello, evitaremos sustos o alegrías desproporcionadas, y ganaremos en seguridad.

*Director de Estudios de Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza.

La variable más relevante es el número de compraventas. Los datos mensuales corren más riesgo de verse afectados por aspectos coyunturales