

Portales inmobiliarios: una referencia para compra y alquiler de vivienda

El acceso a la vivienda es uno de los elementos fundamentales de la planificación vital. Sin embargo, la evolución de los precios en relación con los salarios ha dificultado esta accesibilidad en un amplio número de países en las últimas décadas y España no es una excepción. Buscar vivienda en propiedad o en alquiler es una actividad común y la existencia de una información veraz, amplia y actualizada que permita las comparativas deviene esencial.

Sin embargo, y a pesar de diferentes esfuerzos para mejorarlo, España no cuenta con un cuerpo estadístico uniforme y detallado sobre precios y otros indicadores de vivienda y esto hace preciso acudir a distintas fuentes públicas y privadas para aproximar las tendencias.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre valores de tasación. Sin embargo, estos valores no se corresponden con los de la compra final. Otra aproximación es la que ofrece el Instituto Nacional de Estadística (INE) en su índice de precios de la vivienda. Este indicador se construye a partir de información registral y con ajustes por calidad de los inmuebles (estimación hedónica). Aunque suele existir discrepancia entre los valores de venta reales y los declarados en registros oficiales, este índice puede ofrecer una imagen de la evolución temporal.

Otro problema es el seguimiento en tiempo real con los indicadores oficiales. Los datos más actualizados hasta la fecha del Ministerio de Transportes y del INE se refieren al cuarto trimestre de 2021 y apuntan a un crecimiento interanual de precios el pasado año del 4,4% y del 6,4%, respectivamente. Aún no se dispone de información para el año actual.



En una perspectiva histórica, una referencia tradicional es la del



Otros indicadores recientes de compraventas o hipotecas del propio INE sugieren que existe una cierta "animación" en el mercado inmobiliario español con un crecimiento de las compraventas del 11,4% y de las hipotecas del 14,6% en febrero. Según el recientemente publicado Informe de Estabilidad Financiera del Banco de España¹, diversos factores explican este fuerte impulso de la demanda de vivienda como "la mejora del contexto económico y epidemiológico, las favorables condiciones financieras, la materialización de decisiones de compra postpuestas con la aparición de la pandemia y los cambios en las preferencias de las familias generados a raíz de la misma, como una mayor demanda de vivienda unifamiliar frente a la colectiva, o su desplazamiento hacia la periferia de las grandes ciudades." Sin embargo, se

señala también que existe un desfase entre oferta y demanda, entre otros factores, porque la primera está estancada por retrasos en entregas de materias primas.

En este contexto, existe incertidumbre sobre cómo están evolucionando los precios de la vivienda de forma más reciente y, en este punto, resulta esencial acudir a otras fuentes como las que aportan los portales inmobiliarios y, con las debidas precauciones, hacer un seguimiento y comparación. En cuanto a los más usados en España, según información actualizada de *SimilarWeb*² son:

Idealista: 49.6 millones
Fotocasa: 14.6 millones
Habitacalia: 13 millones
Pisos.com: 6.3 millones
Yaencontre: 4 millones

De acuerdo con el portal más seguido, Idealista, los precios crecieron en marzo de 2022 un 2,1% respecto al mismo mes de 2021. Según el segundo portal, Fotocasa, este incremento fue del 0,8%. Las diferentes metodologías y número de transacciones recogidas

¹ Véase:

<https://www.bde.es/bde/es/secciones/informaciones/estabilidad-financiera/informe-de-estabilidad/>

² Véase:

<https://www.helpmycash.com/cat/vender-piso/portales-inmobiliarios/>



pueden explicar la diferencia. En todo caso, la mayor utilidad reside en comparar precios actuales de viviendas en zonas donde se tiene interés por la compra. De forma similar, estas comparativas son convenientes cuando lo que se busca es alquilar, ya que existen aún menos referencias estadísticas oficiales para ello, a pesar de que el Consejo General de Registradores de la Propiedad de España ha planteado recientemente la utilización de su infraestructura como registro de contratos de alquiler, lo que posibilitaría un mapa de la situación del alquiler de vivienda en España en tiempo real.

También es muy importante señalar que los principales financiadores, los bancos, han desarrollado amplios portales web inmobiliarios para venta y alquiler. Además de la propia SAREB, algunos ejemplos son: Servihábitat (Caixabank), Altamira (Santander), Ibercaja Inmobiliaria, Unicaja Inmuebles Kutxabank Inmobiliaria o Haya Inmobiliaria (BBVA) (Sabadell).