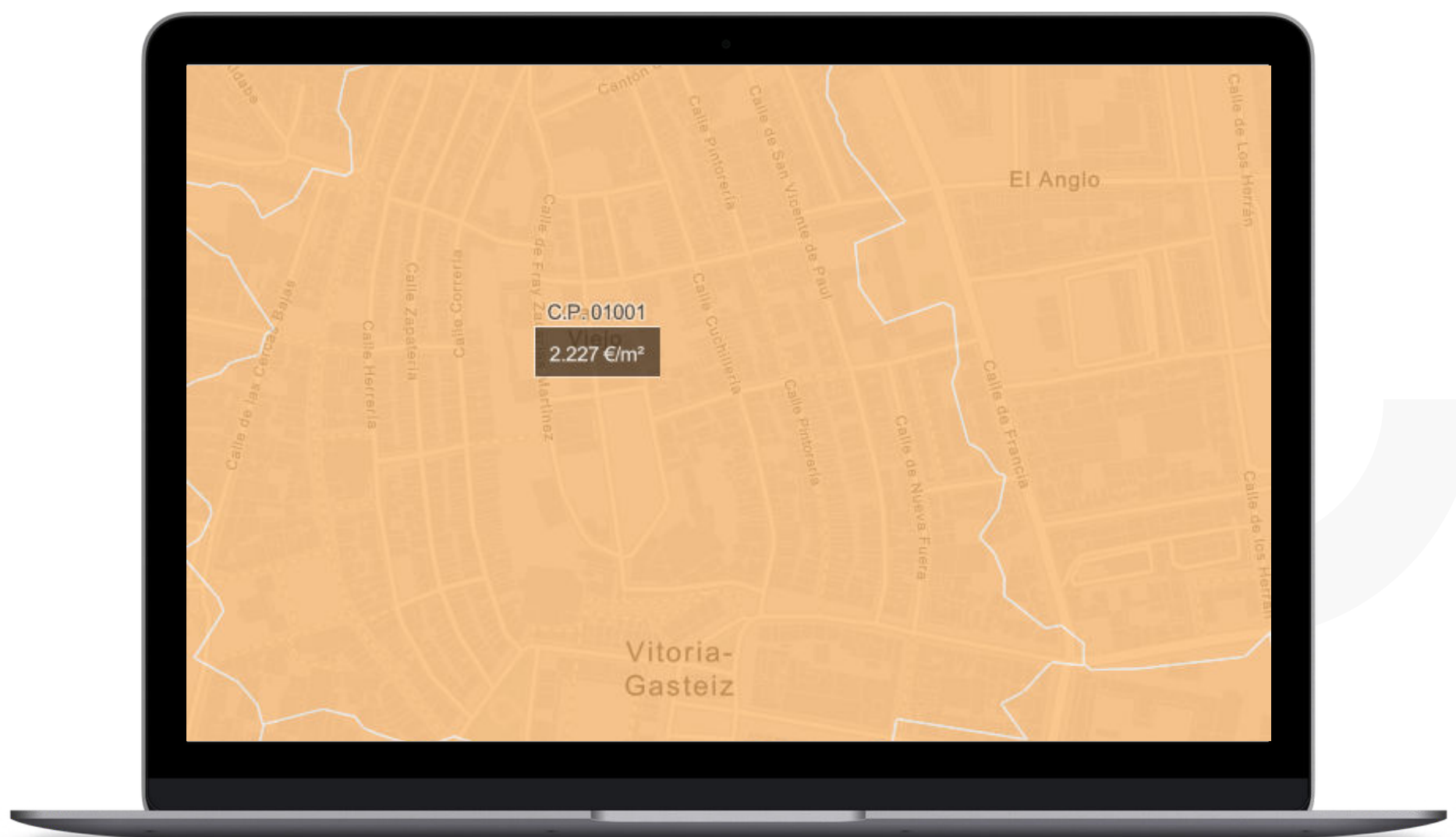




Precios de vivienda: ¿dato medio o dato real?

Por qué un “promedio” no te sirve para saber el precio de la casa que vas a comprar o vender.

01 El nuevo portal estadístico del Notariado

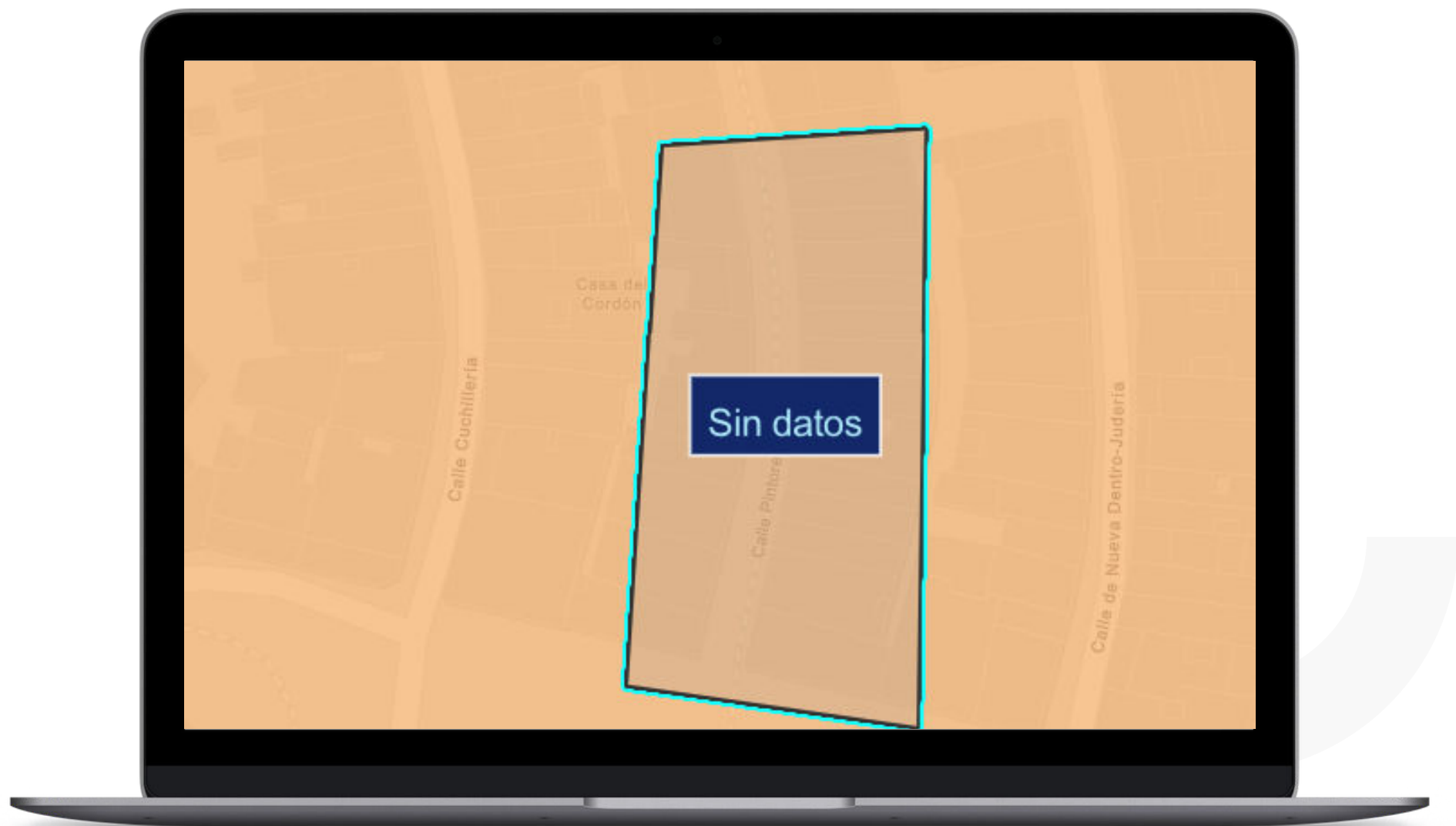


El nuevo portal del Notariado ofrece precios medios por código postal. Por ejemplo: 2.227 €/m² para el C.P. 01001 (Casco Viejo) de Vitoria-Gasteiz.

02 El primer problema

Pero, ¿qué significa ese "promedio"? ¿Incluye un piso para reformar integralmente y un ático de lujo en el mismo saco? ¿Estructura de hormigón y de madera? ¿Vivienda libre y VPO? ¿Son ventas del último mes, del último año, o de los últimos cinco años? ¿La calidad de la construcción es idéntica en todo el código postal? ¿Y la antigüedad de las viviendas? ¿Y la accesibilidad? ¿Y la eficiencia energética?...

03 El segundo problema



Si intentamos afinar más dibujando la zona exacta que nos interesa es frecuente que la respuesta sea: **"Sin datos"**

05 La alternativa profesional

Algunos profesionales pagamos por acceder a herramientas como MVI (método de valoración inmobiliaria) que **SÍ** muestran **ventas REALES**, una por una. No son promedios, son los precios de cierre. En una dirección y fecha concretas. Sin depender de **datos de portales inmobiliarios que no son ventas reales**, sino precios de salida.

06 Un ejemplo de lo que vemos en MVI

 1800 · 55 m ² · Vivienda Sin anejos		97.000€ 04/2024 · 1.767€/m ²
 2006 · 69 m ² · Vivienda Sin anejos		175.000€ 10/2024 · 2.521€/m ²
 2006 · 40 m ² · Vivienda Sin anejos		100.000€ 04/2025 · 2.508€/m ²
 1955 · 79 m ² · Vivienda Sin anejos		136.000€ 03/2024 · 1.715€/m ²
 1963 · 91 m ² · Vivienda Con anejos		112.000€ 04/2024 · 1.230€/m ²
 1914 · 71 m ² · Vivienda Sin anejos		165.000€ 05/2024 · 2.331€/m ²
 1963 · 70 m ² · Vivienda Sin anejos		122.160€ 01/2024 · 1.745€/m ²
		155.000€

En el tramo donde el portal del notariado no tiene datos, los profesionales vemos esto en MVI.

07 Otro ejemplo: precios entre 900 y 3400 €/m en otra calle de ese código postal.

Fundadora De Las Siervas De Jesus, 11		699.000€
1972 · 186 m ² · Vivienda Con anejos		05/2025 · 1.818€/m ²
Fundadora De Las Siervas De Jesus		330.000€
1930 · 105 m ² · Vivienda Sin anejos		02/2025 · 3.146€/m ²
Fundadora De Las Siervas De Jesus		115.000€
1800 · 51 m ² · Vivienda Sin anejos		02/2024 · 2.262€/m ²
Fundadora De Las Siervas De Jesus		290.000€
1969 · 119 m ² · Vivienda Sin anejos		07/2024 · 2.437€/m ²
Fundadora De Las Siervas De Jesus		25.000€
1970 · 28 m ² · Vivienda Sin anejos		03/2025 · 903€/m ²
Fundadora De Las Siervas De Jesus		185.000€
1940 · 76 m ² · Vivienda Sin anejos		12/2024 · 2.449€/m ²
Fundadora De Las Siervas De Jesus		261.000€
1940 · 89 m ² · Vivienda Sin anejos		01/2025 · 2.918€/m ²
Fundadora De Las Siervas De Jesus		199.000€
2008 · 58 m ² · Vivienda Sin anejos		03/2025 · 3.424€/m ²
Fundadora De Las Siervas De Jesus, 27		695.000€

08 Estos datos deberían ser públicos

Para que el mercado inmobiliario sea de verdad transparente, esta información de ventas reales (no solo las medias) debería ser accesible a toda la sociedad. La Administración tiene la obligación de facilitar estos datos a las personas que quieren vender o comprar, sin que tengan de depender de los precios que ven en anuncios de portales inmobiliarios para decidir si un precio de compraventa es o no justo.

**Un promedio no es
transparencia.**

**La verdadera
transparencia es un
derecho de la
ciudadanía y una
obligación de la
Administración.**