



# **Estimación del Parque de Viviendas**

**Metodología**

**Subdirección General de Estadísticas**

**Madrid, febrero de 2012**

# Índice

---

## **1    Introducción**

---

## **2    Objetivos**

---

## **3    Ámbitos de la estadística**

---

### 3.1    Ámbito poblacional

---

### 3.2    Ámbito geográfico

---

### 3.3    Ámbito temporal

---

## **4    Conceptos básicos**

---

### 4.1    Parque de Viviendas

---

### 4.2    Clasificación de la vivienda según la calificación legal

---

### 4.3    Clasificación de la vivienda según su grado de ocupación

---

### 4.4    Clasificación de la vivienda según el régimen de tenencia

---

### 4.5    Flujos de entrada, flujos de salida y flujo neto

---

## **5    Recogida y tratamiento de la información**

---

## **6    Tabulación y difusión**

---

---

## **1 Introducción**

La estimación del parque de viviendas a nivel nacional, se ha realizado utilizando métodos indirectos basados en la información proporcionada por fuentes administrativas.

A partir del número de viviendas proporcionado por el Censo de Viviendas de 2001, se actualiza el número total de viviendas existentes a 31 de diciembre de los años en curso. En primer lugar, al ser la fecha de referencia de dicho Censo el 1 de noviembre de 2001, la actualización del Censo a 31 de diciembre debe, por consiguiente, incorporar las viviendas construidas nuevas y viviendas creadas por actuaciones de rehabilitación en el período comprendido entre ambas fechas y eliminar todas aquellas que en ese período han sido demolidas.

---

## **2 Objetivos**

La estimación del parque de viviendas tiene como principal objetivo conocer anualmente el número total de viviendas existentes, desglosado por grado de ocupación, es decir, viviendas principales y no principales.

---

## **3 Ámbitos de la estadística**

### **3.1. Ámbito poblacional**

El ámbito poblacional está constituido por el total de viviendas existentes en el año t.

### **3.2. Ámbito geográfico**

El ámbito geográfico de la estadística comprende todo el territorio nacional.

### **3.3 Ámbito temporal**

El período de referencia de la estimación es anual.

---

## 4 Conceptos básicos

### 4.1. Parque de Viviendas

El parque de viviendas del año t se define como el conjunto total de viviendas existentes en dicho año.

$$PV_t = PV_{t-1} + VTL_t + VTP_t + VCR_t - VS_t$$

siendo:

$PV_t$  el parque de viviendas en el año t

$PV_{t-1}$  el parque de viviendas en el año t-1

$VTL_t$  el número de viviendas libres terminadas en el año t

$VTP_t$  el número de viviendas protegidas terminadas en el año t

$VCR_t$  el número de viviendas creadas por rehabilitación en el año t

$VS_t$  el número de viviendas suprimidas en el año t

### 4.2 Clasificación de la vivienda según la calificación legal

#### 4.2.1. Vivienda libre

La vivienda libre es un tipo de vivienda sin ningún tipo de subvención por parte de la administración pública.

#### 4.2.1. Vivienda protegida

La vivienda protegida es la así calificada o declarada por el órgano competente de las comunidades autónomas, que cumple los requisitos establecidos en la normativa estatal que regula los planes de vivienda, o los establecidos en la normativa específica de las comunidades autónomas que regula sus propios planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

### 4.3 Clasificación de la vivienda según su grado de ocupación

#### 4.3.1. Vivienda principal

Se considera vivienda principal a toda vivienda familiar que es utilizada como residencia habitual de uno o más hogares y es ocupada por estos la mayor parte del año.

#### 4.3.2. Vivienda como segunda residencia

Se considera segunda residencia a cualquier vivienda, distinta de la principal, a la que el hogar tenga acceso y se destine a residencia temporal. Este tipo de vivienda se utiliza parte del año, y en términos

administrativos (fiscales, patronales...) no suele constituir la residencia habitual de un hogar.

#### **4.3.3. Otras viviendas**

Existe otro tipo de viviendas cuyo propietario destina o bien a usos de corta duración, es decir, viviendas que son usadas de manera esporádica (por lo que no deben considerarse secundarias) o bien no tienen una utilización por parte del propietario.

### **4.4 Clasificación de la vivienda según el régimen de tenencia**

#### **4.4.1. Vivienda en propiedad**

Una vivienda se considera en propiedad cuando el propietario de la vivienda es un miembro del hogar, pudiendo darse cualquiera de las siguientes circunstancias:

- que la vivienda haya sido comprada por alguno de los miembros del hogar, tanto si está totalmente pagada como si tiene pagos pendientes (por ejemplo, préstamos hipotecarios o de cualquier índole ligados a la adquisición de la vivienda)
- que haya sido recibida como herencia o donación, con independencia de que la vivienda pueda tener sobre sí cualquier tipo de gravamen
- que los miembros del hogar no sean aún titulares legales de la vivienda, aunque sí lo sean de modo natural por vía de transmisión, herencia u otra modalidad, debido a que el titular legal haya fallecido, emigrado, etc

Si la vivienda es facilitada por algún pariente (tal como padres a sus hijos) que no es miembro del hogar, entonces el régimen de tenencia de la vivienda se considera en cesión parcial o cesión gratuita, dependiendo si el hogar paga o no alguna renta.

#### **4.4.2. Vivienda en alquiler**

Una vivienda se considera en alquiler o realquiler a precio de mercado cuando alguno de los miembros del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie a precio de mercado, independientemente de que exista o no un contrato. No se hace ninguna distinción entre la vivienda directamente alquilada por el propietario o la alquilada por una persona que es a su vez inquilino (realquiler).

#### **4.4.3. Vivienda en cesión gratuita**

Una vivienda se considera en cesión gratuita cuando el hogar no paga el alquiler, por serle facilitada por la empresa u organización en la que trabaja algún miembro del hogar, o por otros hogares o instituciones.

#### 4.5 Flujos de entrada, flujos de salida y flujo neto

El **flujo de entrada libre** es el número de viviendas libres incorporadas al parque de viviendas libres:

$$FEL_t = VTL_t + VCR_t + VD_t$$

siendo:

$FEL_t$  el flujo de entrada libre en el año t

$VTL_t$  el número de viviendas libres terminadas en el año t

$VCR_t$  el número de viviendas creadas por rehabilitación en el año t

$VD_t$  el número de viviendas descalificadas en el año t

El **flujo de entrada protegida** es el número de viviendas protegidas incorporadas al parque de viviendas protegidas:

$$FEP_t = VTP_t$$

siendo:

$FEP_t$  el flujo de entrada protegida en el año t

$VTP_t$  el número de viviendas protegidas terminadas en el año t

El **flujo de entrada** es la suma de los flujos de entrada libre y protegida:

$$FE_t = FEL_t + FEP_t$$

siendo:

$FE_t$  el flujo de entrada en el año t

$FEL_t$  el flujo de entrada libre en el año t

$FEP_t$  el flujo de entrada protegida en el año t

Los flujos de salidas anuales del parque de viviendas protegidas, es decir, las viviendas que dejan de estar sujetas a régimen de protección, se compensa con su correspondiente entrada en el parque de viviendas libres.

El número de viviendas terminadas libres y protegidas se obtiene de las *Estadísticas de Vivienda Protegida y Vivienda Libre* elaboradas por el Ministerio de Fomento.

El número de viviendas construidas por actuaciones de rehabilitación se obtiene a partir de la información proporcionada por el Ministerio de Fomento. La fuente de información es la Estadística de Licencias

Municipales de Obra, donde se muestra el número de viviendas creadas por actuaciones de rehabilitación.

El **flujo de salida libre** es el número de viviendas libres que desaparecen del parque de viviendas libres:

$$FSL_t = VS_t$$

siendo:

$FSL_t$  el flujo de salida libre en el año t

$VS_t$  el número de viviendas suprimidas en el año t

El **flujo de salida protegida** es el número de viviendas protegidas que desaparecen del parque de viviendas protegidas:

$$FSP_t = VD_t$$

siendo:

$FSP_t$  el flujo de salida protegida en el año t

$VD_t$  el número de viviendas descalificadas en el año t

El **flujo de salida** es la suma de los flujos de salida libre y protegida:

$$FS_t = FSL_t + FSP_t$$

siendo:

$FS_t$  el flujo de salida en el año t

$FSL_t$  el flujo de salida libre en el año t

$FSP_t$  el flujo de salida protegida en el año t

El número de viviendas que desaparecen del parque existente en una fecha determinada, se obtiene a partir de la información proporcionada por el Ministerio de Fomento. La fuente de información es la Estadística de Licencias Municipales de Obra donde se facilita información sobre el número de viviendas demolidas.

El **flujo neto libre** es el flujo de entrada libre menos el flujo de salida libre:

$$FNL_t = FEL_t - FSL_t$$

siendo:

$FNL_t$  el flujo de neto libre en el año t

$FEL_t$  el flujo de entrada libre en el año t

$FSL_t$  el flujo de salida libre en el año t

El **flujo neto protegida** es el flujo de entrada protegida menos el flujo de salida protegida:

$$FNP_t = FEP_t - FSP_t$$

siendo:

$FNP_t$  el flujo de neto protegida en el año t

$FEP_t$  el flujo de entrada protegida en el año t

$FSP_t$  el flujo de salida protegida en el año t

El **flujo neto** es el flujo de entrada menos el flujo de salida:

$$FN_t = FE_t - FS_t$$

siendo:

$FN_t$  el flujo de neto en el año t

$FE_t$  el flujo de entrada en el año t

$FS_t$  el flujo de salida en el año t

---

## 5 Estimación del Parque de Viviendas

A partir del número de viviendas proporcionado por el Censo de Viviendas de 2001, se actualiza el número total de viviendas existentes a 31 de diciembre de los años en curso. En primer lugar, al ser la fecha de referencia de dicho Censo el 1 de noviembre de 2001, la actualización del Censo a 31 de diciembre debe, por consiguiente, incorporar las viviendas construidas nuevas y viviendas creadas por actuaciones de rehabilitación en el período comprendido entre ambas fechas y eliminar todas aquellas que en ese período han sido demolidas.

Una vez estimado el número de viviendas, a 31 de diciembre de 2001, se estima, de manera secuencial, el correspondiente a cada uno de los ejercicios siguientes, incorporando los flujos de viviendas terminadas o viviendas creadas por actuaciones de rehabilitación en el período (flujos de entradas) y dando de baja aquellas otras que han desaparecido del parque de viviendas existentes (flujos de salida).

---

## **6 Recogida y tratamiento de la información**

La información se obtiene de las Estadísticas de Vivienda Protegida y Libre que publica trimestralmente el Ministerio de Fomento y de la Estadística de Construcción de Edificios (licencias municipales de obra) que publica mensualmente el Ministerio de Fomento.

Una vez comprobados los datos, tiene lugar una fase de imputación en aquellos casos en los que alguna o algunas de sus variables son nulas o están en blanco, con el fin de completar y mejorar los resultados obtenidos para la población objeto de estudio.

---

## **7 Tabulación y difusión**

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=33000000>

Finalizadas las fases de recogida, tratamiento e imputación, se tabula la información.

Actualmente se publican las siguientes tablas:

- Total de viviendas por comunidades autónomas y provincias
- Viviendas principales y no principales por comunidades autónomas y provincias

La información se difunde anualmente a través de la página Web del Ministerio.