



# **Estadística de Precios de Vivienda**

**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    Variables geográficas

---

### 4.2    Variables temporales

---

### 4.3    Características de la Transmisión

---

### 4.4    Naturaleza de la finca transmitida y variables ligadas al suelo

---

### 4.5    Otras variables objeto de investigación

---

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

---

## **6    Estimación del precio medio del metro cuadrado de suelo urbano**

---

## **7    Tabulación y difusión**

---

---

## 1 Introducción

Durante el período 1997-2007 han tenido lugar intensas subidas de los precios de la vivienda en la mayor parte de los países desarrollados, coincidiendo con los tipos de interés más bajos de los últimos cincuenta años y con unas mejorías sensibles en las restantes condiciones de financiación (plazo, relación préstamo/valor). Los precios inmobiliarios más altos han impulsado un crecimiento mayor de las economías más afectadas por dicho proceso, apoyado en el mayor gasto en vivienda y en consumo familiar. El crecimiento citado ha estado acompañado, además, por un fuerte aumento de los niveles de endeudamiento familiar. El incremento de los precios de la vivienda ha contribuido a aumentar, en general, el problema de acceso a la misma por parte de los ciudadanos.

Pues bien, España es uno de los países con un acusado crecimiento de los precios de la vivienda. El principal elemento diferencial de España con los restantes países desarrollados en este proceso ha sido la particular intensidad que supone el volumen de nueva construcción.

El ajuste del sector de la vivienda, iniciado en 2007, se precipitó de manera brusca en 2008, como consecuencia, por una parte, de la crisis financiera mundial, y por otra, de factores internos como son: el deterioro de la economía española, la falta de financiación y el agotamiento del modelo de crecimiento basado en la construcción. A principios del año 2010, la información disponible muestra que el mercado de la vivienda ha entrado en una fase de mayor estabilidad.

La Subdirección de Estudios y Estadísticas del Ministerio de Vivienda elabora, entre otras, las Estadísticas de Precios de Vivienda y de Precios de Suelo. Con la información obtenida en dichas estadísticas podremos comprobar, a continuación, como han evolucionando el sector de la vivienda y el sector del suelo desde el año 2004.

Con el fin de conseguir nuestro cometido procederemos, en primer término a exponer brevemente la metodología que utilizan dichas estadísticas, para elaborar los precios de vivienda y de suelo.

---

## 2 Objetivos

La Estadística de Precios de Vivienda tiene como principal objetivo estimar el precio de la vivienda del mercado inmobiliario en España tanto a nivel provincial como regional, lo que nos permitirá conocer su evolución trimestral y anual.

Para dicha estimación, clasificamos la vivienda en función de su acceso al mercado inmobiliario en vivienda libre y vivienda protegida. Se utiliza otro criterio

diferenciador como es que la vivienda tenga dos o menos años de antigüedad o tenga más de dos años de antigüedad.

A tal efecto se considera vivienda libre si la vivienda accede libremente al mercado inmobiliario y vivienda protegida si existen restricciones legales sobre precios, superficies y otras cuestiones referentes al mercado hipotecario, señaladas por ley. En cuanto a la vivienda nueva o de segunda mano, será el año de construcción de la vivienda el que posibilite tal clasificación.

---

### **3 Ámbitos de la estadística**

#### **3.1. Ámbito poblacional**

La población objeto de estudio está formada por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de tasación en un determinado trimestre. La población es variable trimestralmente, puesto que depende del número de valoraciones efectuadas por las empresas de tasación.

#### **3.2. Ámbito geográfico**

El ámbito geográfico comprende todo el territorio nacional, incluidas las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

#### **3.3 Ámbito temporal**

La estadística se lleva a cabo con carácter trimestral

---

### **4 Conceptos básicos**

Los registros que corresponden a cada una de las tasaciones realizadas, tienen la misma estructura y están compuestos por las siguientes variables:

- Tipo de transacción
- Provincia
- Código provincial
- Municipio
- Código municipal
- Código postal
- Fecha de tasación
- Valor de tasación
- Superficie construida
- Año de construcción de la vivienda

La variable 'tipo de transacción' especifica la tipología de la vivienda. Existen, como ya hemos avanzado, dos tipos de viviendas perfectamente diferenciadas, viviendas libres y viviendas protegidas.

Los códigos provincial y municipal, de acuerdo con la codificación del Instituto Nacional de Estadística, permiten localizar geográficamente la observación dentro del territorio nacional, es decir, su asignación a una Comunidad Autónoma, provincia y municipio. El código postal permitirá profundizar los estudios en pequeñas áreas.

La 'fecha de tasación' especifica el momento de realización de la tasación y determina si la observación está fuera o no del período de referencia establecido. El 'valor de tasación' es el valor que la empresa tasadora calcula para cada una de las viviendas.

La 'superficie construida' nos indica los metros cuadrados construidos que tiene la vivienda.

La variable 'año de construcción' clasifica a las viviendas como de nueva construcción o de segunda mano. En la estadística se definen como viviendas de nueva construcción aquellas que tienen entre 0 y 1 año de antigüedad, mientras que el resto se clasifican como de segunda mano.

---

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

La información se recoge por la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA), entidad sin fines de lucro que agrupa a las empresas de este sector. ATASA coordina la recogida de la información y facilita trimestralmente los datos procedentes de las bases de datos de las empresas de valoración de inmuebles a la unidad promotora de la Estadística de Precios de Vivienda en soporte magnético, con un diseño de registro preestablecido y en los plazos acordados. Antes de la remisión de la información, ATASA realiza un trabajo previo de consistencia y validación de datos.

Una vez disponible la información en soporte magnético, se lleva a cabo un análisis exhaustivo de los datos, con el fin de detectar y depurar errores. Se utilizan diferentes técnicas de imputación dependiendo de cada tipo de error.

---

## **6 Estimación de precios**

La variable 'tipo de transacción' permite un análisis independiente para cada tipo de vivienda, vivienda libre y vivienda protegida. Esta variable clasifica

inequívocamente a las viviendas en uno u otro tipo, generando al mismo tiempo, dos bases de datos. El tratamiento dado a cada base de datos es idéntico y se explica a continuación.

## 6.1 Estimación de precios de vivienda libre

Para cada tipo de vivienda  $j$  (nueva construcción o de segunda mano) en el estrato  $k$  de la zona geográfica  $z$  en el período  $t$ , se define la variable bidimensional  $(X, Y)$  donde  $X$  representa el valor de mercado de la vivienda en euros, e  $Y$  representa la superficie construida expresada en metros cuadrados.

El precio por metro cuadrado de las viviendas de tipo  $j$  en el estrato  $k$  de la zona geográfica  $z$  en el período  $t$  vendrá definido por el siguiente cociente:

$$P_{jkz}^t = \frac{\sum_i X_{ijkz}^t / n_{ijkz}^t}{\sum_i Y_{ijkz}^t / n_{ijkz}^t}$$

Simplificando, se obtiene

$$P_{jkz}^t = \frac{\sum_i X_{ijkz}^t}{\sum_i Y_{ijkz}^t} \quad (1)$$

Donde

$P_{jkz}^t$  Es el precio por metro cuadrado (*euros/m<sup>2</sup>*) de las viviendas de tipo  $j$  en el estrato  $k$  de la zona geográfica  $z$  y en el período  $t$ ,

$\frac{\sum_i X_{ijkz}^t}{n_{ijkz}^t}$  Es el valor medio de las viviendas de tipo  $j$  en el estrato  $k$  de la zona geográfica  $z$  y en el período  $t$ ,

$\frac{\sum_i Y_{ijkz}^t}{n_{ijkz}^t}$  Es la superficie media de las viviendas de tipo  $j$  en el estrato  $k$  de la zona geográfica  $z$  y en el período  $t$ .

El precio por metro cuadrado de la vivienda tipo  $j$  en la zona  $z$  en el período  $t$  se obtiene como media aritmética ponderada de los precios por metro cuadrado en cada uno de los estratos  $k$  de las viviendas de tipo  $j$  en la zona geográfica  $z$  y en el período  $t$ :

$$P_{jz}^t = \sum_k \alpha_{jkz}^t P_{jkz}^t \quad (2)$$

La ponderación  $\alpha_{jkz}^t$  representa el número de viviendas de tipo  $j$  del estrato  $k$  de la zona geográfica  $z$  en el período  $t$  sobre el número total de viviendas de tipo  $j$  de la zona geográfica  $z$  en el período  $t$ :

$$\alpha_{jkz}^t = \frac{n_{jkz}^t}{\sum_k n_{jkz}^t} \quad (3)$$

Donde

$n_{jkz}^t$  Es el número de viviendas de tipo  $j$  del estrato  $k$  en la zona geográfica  $z$  en el período  $t$ ,

$\sum_k n_{jkz}^t$  Es el número total de viviendas de tipo  $j$  en la zona  $z$  en el período  $t$ .

La suma de los coeficientes de ponderación es la unidad:

$$\sum_k \alpha_{jkz}^t = 1$$

El precio de vivienda libre por metro cuadrado se define como media aritmética ponderada de los precios de cada tipo de vivienda por metro cuadrado:

$$P_z^t = \sum_j q_{jz}^t P_{jz}^t \quad (4)$$

Las ponderaciones vienen definidas por el número de viviendas de tipo  $j$  en la zona geográfica  $z$  en el período  $t$  sobre el número total de viviendas en la zona geográfica  $z$  en el período  $t$ :

$$q_{jz}^t = n_{jz}^t / \sum_j n_{jz}^t \quad (5)$$

Donde

$n_{jz}^t$  Es el número de viviendas de tipo  $j$  en la zona geográfica  $z$  en el período  $t$ ,

$\sum_j n_{jz}^t$  Es el número total de viviendas en la zona geográfica  $z$  en el período  $t$ .

La suma de los coeficientes de ponderación es la unidad:

$$\sum_j q_{jz}^t = 1$$

## 6.2 Estimaciones de los precios de vivienda protegida

Las consideraciones establecidas para la estimación del precio de la vivienda libre pueden realizarse en la estimación del precio de la vivienda protegida. La única salvedad a considerar es que los valores de la vivienda protegida vienen determinados por el valor máximo legal.

---

## 7 Tabulación y difusión

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>

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

Se distinguen cinco bloques de tablas:

- Índice general de precios
- Precios de vivienda libre
- Precios de vivienda protegida
- Tasaciones
- Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25000 habitantes.

La información se difunde trimestralmente a través de una nota de prensa según las fechas publicadas en el Calendario de Disponibilidad de las Estadísticas Coyunturales, y a través de la página Web del Ministerio.