

# Censo de Viviendas 2021

**J. Alberto Salcedo Margallo**

*Jefe de Área, S. G. de Estadísticas*

*Demográficas, INE*

El Censo de Viviendas 2021 ha supuesto un gran desafío respecto a ediciones anteriores: es la primera vez que está basado en su totalidad en registros administrativos.

Durante el período posterior a la publicación del Censo de 2011 ya se empezó a trabajar en esta opción. Al igual que el Padrón municipal de habitantes constituye el esqueleto para la formación del censo de personas, había que encontrar una fuente administrativa que sirviese como esqueleto al censo de viviendas. Finalmente, en 2016, y tras muchas pruebas, se decidió la fuente principal: el Catastro.

Utilizar el Catastro como fuente supone muchas ventajas. Para empezar, los registros cuentan con un identificador que, aunque no es único en todos los casos para la identificación de viviendas, supone un excelente punto de partida para la obtención de ese identificador único. Se trata de la Referencia Catastral. Pero la principal ventaja es que la información catastral contiene las coordenadas geográficas, lo que va a permitir no solamente georreferenciar las viviendas sino también toda la información asociada a las mismas. Además, mediante el enlace de personas-viviendas se puede georreferenciar la información asociada a las personas, lo que constituye un elemento transversal en la difusión de datos. Esto va a permitir, por ejemplo, en la difusión de datos censales, hacer una selección libre del territorio y obtener información de ciertas variables, siempre que se cumplan ciertos criterios de confidencialidad, en el visor de mapas del censo.

Además, de los ficheros catastrales se puede obtener información sobre la superficie, años de construcción, tipo de vivienda, etc., necesaria para la estimación de las variables censales de vivienda.

Ya se ha mencionado que la principal fuente administrativa para la construcción del censo de viviendas es el Catastro, o, mejor dicho,

los Catastros, tanto del territorio fiscal común como los relativos a las Haciendas Forales. Otras fuentes utilizadas son:

- ▶ El modelo 100 de Declaración de la Renta de Personas Físicas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, realizada por aproximadamente dos tercios de los hogares, que incluye información de la vivienda habitual.
- ▶ Marco de Direcciones Georreferenciadas (MDG) del Instituto Nacional de Estadística. Fichero elaborado por el INE desde 2011 a partir del censo de edificios. Consiste en una relación de vías, tramos, aproximaciones postales y huecos en ellas. Está cruzado con los ficheros padronales. Incorpora las modificaciones producidas en el callejero. Contiene información derivada del cruce con los ficheros catastrales y del Instituto Geográfico Nacional.

En cuanto a la información catastral, referida al territorio fiscal común, la información recibida por el Instituto Nacional de Estadística por parte de la Dirección General de Catastro es el “Fichero Informático de Remisión de Alteraciones de Catastro”. Este fichero Incluye varios tipos de registros. Los utilizados para la obtención del directorio de viviendas son los siguientes:

- ▶ Registro de finca. Cada registro hace referencia a una finca o parcela catastral, que es la porción de terreno delimitada en la que se desarrollan los bienes inmuebles y construcciones asociados a la misma. Incluye la referencia catastral de la parcela a catorce posiciones. Este tipo de registro contiene otro tipo de información muy importante y valiosa que ya se ha mencionado: Las coordenadas geográficas.

---

1 La información de los formatos de intercambio de catastro se puede consultar en la url: [https://www.catastro.minhap.es/esp/formatos\\_intercambio.asp](https://www.catastro.minhap.es/esp/formatos_intercambio.asp).

- ▶ Registro de unidad constructiva. Representa un edificio o un conjunto de construcciones particularizadas dentro de un edificio. Incluye el año de construcción.
- ▶ Registro de construcción. Identifica cada uno de los locales existentes en un bien inmueble con su descripción física: superficie, antigüedad, tipología, destino.
- ▶ Registro de inmueble. Identifica, mediante la referencia catastral a veinte posiciones, cada uno de los bienes inmuebles dentro de una parcela catastral. Cada bien inmueble (concepto jurídico) incluye una o varias construcciones (concepto físico). Podríamos pensar, a priori, que cada bien inmueble con tipología vivienda es una vivienda en sí, pero no siempre ocurre en la realidad. Por ejemplo, hay una serie de bloques de viviendas que aparecen como un único bien inmueble en catastro, pero en los que hay más de una vivienda, es lo que se conoce como falta de división horizontal.
- ▶ Registro de situaciones Finales de Titularidad. Incluye datos identificativos de bienes inmuebles, referencia catastral a veinte posiciones, junto con datos identificativos de sus correspondientes titulares catastrales. Además, incluye datos del derecho del titular sobre el bien.

Para obtener las viviendas censales<sup>2</sup>, a partir de la información contenida en estos ficheros, partimos de los registros de construcciones y bienes inmuebles. Las variables más relevantes de los registros de construcciones son el código de destino de la construcción y la tipología constructiva, y, de los registros de bienes inmuebles, lo es la clave de uso del bien inmueble. La clave de uso clasifica el uso del bien inmueble: vivienda, comercial, almacén, etc. El código de destino indica la clasificación del destino de la construcción. La tipología constructiva informa sobre el tipo de construcción de acuerdo con sus características arquitectónicas y de funcionalidad de uso.

<sup>2</sup> Se puede encontrar información sobre las tipologías constructivas, clave de uso y códigos de destino en la siguiente url: [https://www.catastro.minhap.es/documentos/preguntas\\_frecuentes\\_formato\\_cat.pdf](https://www.catastro.minhap.es/documentos/preguntas_frecuentes_formato_cat.pdf)

El primer paso es cruzar la información de bienes inmuebles y construcciones para asociar a cada inmueble la construcción o conjunto de construcciones físicas pertenecientes al mismo. Con la información de tipologías constructivas, claves de uso, destino de las construcciones, plantas, el número de construcciones de cada tipo y la falta o no de división horizontal, se van deduciendo las viviendas según las características que se presenten (unifamiliares, unifamiliares de varias plantas, pisos en bloques de edificios, pisos en bloques de edificios sin división horizontal, urbanización de chalés...). Con esto, se obtiene el directorio inicial de viviendas, previo a la formación del Fichero Censal de Viviendas.

Los principales problemas que ha sido necesario solventar mediante distintos procedimientos en el directorio inicial de viviendas son:

- ▶ Parcela que se extiende a lo largo de varias secciones censales. En ocasiones una parcela es tan grande que se extiende a lo largo de varias secciones. Estas parcelas se dividen en tantos “trozos” como secciones abarca teniendo en cuenta la información padronal de las personas asociadas a dicha parcela. A continuación, se tratará el tema de enlace entre personas-hogares y viviendas.
- ▶ Falta de división horizontal dentro de la vivienda. A veces, este problema se resuelve directamente utilizando únicamente la información catastral, cuando hay distintas construcciones asociadas a un bien inmueble. Para los casos que no se consiguen solucionar de esta forma se utiliza la información del enlace entre personas y viviendas, de modo que hay sospechas de falta de división horizontal cuando una vivienda, con su referencia catastral, se asocia a más de un hogar.
- ▶ “Locales” que no son viviendas que se usan como tal. Hay bienes inmuebles que no están clasificados como viviendas, por ejemplo, oficinas, pero en la que habitan personas, por lo que deben incluirse en el censo.
- ▶ Viviendas sin catastrar. En determinadas zonas hay viviendas sin catastrar, por ejemplo, la Cañada Real de Madrid. Estas

zonas se detectan utilizando la información padronal de las personas y la ortofotografía.

Respecto al enlace de los hogares (viviendas principales, habitadas) y el directorio de viviendas, el objetivo es asignar a cada hogar del fichero censal de personas su identificador en el fichero censal de viviendas. Así estará toda la población georreferenciada, y, por tanto, también las variables relativas a las mismas. El método de enlace es el siguiente:

- ▶ En primer lugar, se toma la información de la Referencia Catastral de la vivienda habitual declarada en el modelo 100 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (o equivalente en Haciendas Forales). Como la dirección que una persona declara a efectos fiscales puede ser distinta a la dirección en la que figuren las personas empadronadas, solo en el caso en el que se ubiquen en la misma sección censal son asignadas. Con esto se consigue asignar una Referencia Catastral a aproximadamente el 62% de los hogares.
- ▶ Para los hogares que no enlazan en el paso anterior, se cruza la información del Fichero Censal de Personas con la del fichero de situaciones Finales de Catastro.
- ▶ Posteriormente, se realiza el cruce por correspondencia a nivel de edificio entre el Fichero Censal de Viviendas y el Fichero Censal de Personas.
- ▶ Finalmente, se cruza a nivel de edificio del Fichero Censal de Personas con el MDG, por calle y número.

Para finalizar, una vez obtenido el directorio de viviendas, se construyen las variables asociadas a las mismas.

En cuanto al tipo de uso, cada vivienda se clasificará como principal si es la residencia habitual de sus componentes y como no principal en caso contrario.

Pero para las no principales no se va a proporcionar, como en censos anteriores, una distinción entre secundaria y vacía, sino que se establecerá una clasificación alternativa de las viviendas según su consumo eléctrico. Esta clasificación,

distinta a la del uso, está basada en hechos más objetivos que la utilizada en censos anteriores, en los que era la percepción del agente censal cuando visitaba el edificio la que determinaba si la vivienda era secundaria o vacía.

*Para las viviendas no principales no se va a proporcionar, como en censos anteriores, una distinción entre secundaria y vacía, sino que se establecerá una clasificación alternativa de las viviendas según su consumo eléctrico*

La fuente de información sobre consumo eléctrico utilizada es el modelo tributario 159 “Declaración anual de consumo de energía eléctrica” que, para cada contador de energía eléctrica, proporciona datos del consumo a lo largo del año. La calidad del fichero en cuanto a referencias catastrales cumplimentadas y completitud de las direcciones no permite enlazar cada contador con su correspondiente vivienda. Se va a proporcionar esa información agregada, a nivel municipal y, cuando sea posible, de sección censal, del número de viviendas según tramos de consumo, así como los consumos medio, mediano e indicadores sobre los consumos estacionales. De esta manera tendremos información del número de viviendas sin consumo o con consumos por debajo de un umbral determinado, asimilables a viviendas vacías.

Además del tipo de vivienda según uso, para todas las viviendas se proporcionará la superficie, número de plantas sobre y bajo rasante, año de construcción, y tipo de vivienda según tipo de edificio (viviendas en edificio residencial con una, dos o tres o más viviendas, o viviendas en edificio no residencial).

Para las viviendas principales, además, se publicarán el régimen de tenencia (propiedad, alquiler, otro), número de habitantes y superficie por habitante.

Se puede obtener información adicional en el proyecto censal. ●