



Índice

REVISTA DE ESTADÍSTICA Y SOCIEDAD

ENERO 2024

92



Viviendas

Julio Vinuesa

El sistema residencial necesita adaptarse para que la oferta de vivienda responda a las necesidades de una sociedad en profunda transformación

Cristina Casaseca

Nos encontramos en un contexto de baja natalidad motivado, en parte, por la propia estructura de la población



Índice

REVISTA DE ESTADÍSTICA Y SOCIEDAD

Edita: Universidad Autónoma de Madrid

Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Módulo 6
Carretera de Colmenar Viejo, km 15 - 28049 Madrid
www.revistaindice.com
e-mail: revistaindice@revistaindice.com

Comité editorial

Director: **Diego Cano Soler**

Director adjunto: **Diego S. Garrocho Salcedo**

Consejo editorial

Paloma Blanco Ramos

Antonio Camuñas Baena

Amy Cano Prentice

Miguel Ángel de Castro Puente

Milagros Dones Tacero

Mireia Farré Mallofré

Rafael Fernández Campos

María Jesús Fernández Sánchez

Luisa Margarita García Ferruelo

Diego S. Garrocho Salcedo

Gregorio Gil de Rozas Balmaseda

Ignacio González Veiga

Juan José de Lucio Fernández

David Martín Heredero

Elena Manzanera Díaz

Amaya Mendikoetxea Pelayo

Donald Peña Martínez

Lis Paula San Miguel-Pradera

María Santana Álvarez

Lázaro Villada Ruiz

Colaboradores

Pana Alves

Antonio Argüeso Jiménez

Aurora Calvente Martínez

Cristina Casaseca Polo

Jaime Fernández Gallego

Gerardo Gavilanes Ginerés

Alicia Gila García

Pilar Jiménez Iniesta

José Meléndez Pineda

Elena Múnez Rivero

David Rey Blanco

J. Alberto Salcedo Margallo

Julio Vinuesa Angulo

Federico Zanatta Pérez

Proyecto gráfico y cubierta: Amundsen

Composición y maquetación: JMR

Impresión y encuadernación: Estilo Estu Graf Impresores, S.L.

Distribuye: INE

Fotos: Adobe Stock, Photodisc, Archivo INE

Publicación incluida en el programa editorial del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

En esta publicación se ha utilizado papel con certificación FSC.

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado
<http://publicacionesoficiales.boe.es/>

Acceso a la edición electrónica:

www.revistaindice.com (ISSN 1697-2325)

La revista Índice se edita mediante un convenio entre:

INE

Instituto Nacional de Estadística

UAM

Universidad Autónoma
de Madrid

La Revista Índice es el fruto de un convenio de colaboración entre el Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Universidad Autónoma de Madrid (UAM). Su objetivo es dar a conocer y analizar las estadísticas de mayor actualidad y de máximo interés social, con especial hincapié en las que afecten las Administraciones Públicas. La revista se edita con carácter trimestral. Las opiniones expresadas por los articulistas son de su exclusiva responsabilidad y no reflejan necesariamente el punto de vista de la Revista.

Colaboran:



Instituto de Estadística y Catálogo de Instituciones
CONSEJO DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA, INDUSTRIAL,
COMERCIO Y UNIVERSIDADES



Instituto de
Estadística de
Castilla-La Mancha



Junta de
Castilla y León

Consejo de Gobierno y Hacienda
Dirección General de Investigación y Estadística



Generalitat de Catalunya
Institut d'Estadística
de Catalunya



INSTITUTO GANADERO DE
ESTADÍSTICA

Depósito Legal: M-46661-2001 - ISSN: 1697-2325 - N.º: 232-24-021-8

**“El hombre feliz es aquel que, siendo rey o campesino,
encuentra paz en su hogar”**
Goethe

Entrevista a Julio Vinuesa	2
Antonio Argüeso Los datos de consumo eléctrico en el Censo de Viviendas 2021	6
Alicia Gila García Indicadores de precios del mercado inmobiliario en el INE	8
J. Alberto Salcedo Margallo Censo de Viviendas 2021	12
Aurora Calvente Martínez El análisis del mercado inmobiliario a partir de las estadísticas financieras	17
Entrevista a Cristina Casaseca Polo	22
Pana Alves Two new tools to assess risks and vulnerabilities in the spanish housing market	25
Gerardo L. Gavilanes Ginerés Estadísticas de vivienda de la Subdirección General de Estudios Económicos y Estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	32
Federico Zanatta Pérez La estadística notarial y su importancia en la dinámica del mercado inmobiliario español	37
José Meléndez Pineda La Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores	40
Elena Múnez y Jaime Fernández La importancia de los datos estadísticos en la promoción inmobiliaria	42
David Rey Blanco y Pilar Jiménez Iniesta El papel de la empresa privada para completar el conocimiento del sector inmobiliario. Caso idealista	45
Reseña de publicaciones	48

En este número de Índice se presentan las estadísticas más significativas para poder analizar, cuantificar y entender los aspectos múltiples que implica la vivienda.

Entrevistamos a **Julio Vinuesa**, experto en desarrollo urbano y vivienda, sobre el modelo urbanístico español y su adaptación a los nuevos modelos de hogares y de sociedad.

Los primeros artículos de este número se corresponden con las estadísticas desarrolladas en el INE con información estadística referida a las viviendas. El artículo de **Antonio Argüeso** versa sobre la utilización de los datos de consumo eléctrico para la clasificación de las viviendas en principales, secundarias o vacías en el Censo de Viviendas de 2021, cuya metodología, novedades y principales resultados recogerá el artículo de **J. Alberto Salcedo**. El INE también proporciona un indicador de evolución de los precios de las viviendas, el Índice de Precios de Vivienda (IPV) y un nuevo indicador experimental, el Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA); su elaboración y evolución nos la explica **Alicia Gila**. Por su parte, **Aurora Calvente** nos describe cómo analizar el mercado inmobiliario a través de la Estadística de Hipotecas, la Estadística de Ejecuciones Hipotecarias y la Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad.

A continuación, entrevistamos a **Cristina Casaseca**, subdirectora general de Estadísticas Demográficas del INE, sobre los proyectos de su subdirección y los cambios en la estructura demográfica del país.

Pana Alves nos detalla la metodología utilizada en Banco de España para monitorizar los riesgos y vulnerabilidades del mercado inmobiliario español. Las estadísticas de vivienda elaboradas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana vendrán detalladas en el artículo de **Gerardo L. Gavilanes**. Dos de las principales fuentes administrativas para el conocimiento del mercado inmobiliario son el Centro de Información Estadística del Notariado del Consejo General del Notariado y la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores, que se explican con detalle en los artículos firmados por **Federico Zanatta** y **José Meléndez**, respectivamente. Desde ASPRIMA, **Elena Múnez** y **Jaime Fernández** explican la labor de recopilación de variables sobre la promoción inmobiliaria que realizan en Inmodata. Por último, se pone también en valor la aportación de información estadística de origen privado con el ejemplo de idealista, en el artículo firmado por **David Rey** y **Pilar Jiménez**. ●



ENTREVISTA

Julio Vinuesa

El sistema residencial necesita adaptarse para que la oferta de vivienda responda a las necesidades de una sociedad en profunda transformación

El modelo de desarrollo urbanístico español manifiesta cíclicamente sus limitaciones con ocasión de bruscos cambios que afectan al mercado de la vivienda y a las expectativas de vida y ahorro de las familias. ¿Qué notas se pueden ofrecer para gestionar de manera más sostenible en el tiempo la construcción de viviendas en España?

La producción de espacio urbano y la construcción de viviendas tienen, desde hace más

de medio siglo, un enorme protagonismo en la economía y en las finanzas locales. Los poderes públicos, a través del planeamiento urbanístico, y el sector inmobiliario han coincidido en estrategias en favor del crecimiento residencial. Entre los poderes públicos se mantiene el atavismo de que perder población es lo contrario al “desarrollo” y en el sector inmobiliario han actuado como si la demanda de vivienda fuese ilimitada, aprovechando su carácter duradero y de activo económico seguro y rentable. En ese

contexto se producen cíclicamente “burbujas inmobiliarias”, con las consabidas consecuencias sobre la economía y sobre los mercados del suelo y de la vivienda, que llegan a hacer inasequible la vivienda para los nuevos hogares, a la vez que provoca sensación de enriquecimiento a los ya propietarios.

Un desarrollo urbanístico sostenible exige revisar la idea de que cuantas más viviendas se construyan, mejor. Debe basarse en estimaciones realistas de qué viviendas se necesitan, para quién y dónde, mirando primero hacia la posibilidad de optimizar el uso que se está haciendo del parque residencial existente. Se necesita una planificación estratégica más consciente de que el territorio es un bien necesario y limitado, que parta de la definición de un modelo de ciudad favorecedor de la equidad y la cohesión social y eficaz en la lucha contra el cambio climático.

Sobre todo, hay que recordar que, como dice el artículo 47 de la Constitución Española, para hacer efectivo el derecho a la vivienda los poderes públicos deberán intervenir regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Las políticas de suelo y de vivienda no pueden dissociarse, pero sí separarse de la financiación de los entes locales.

La vivienda es un bien de uso presente, casi diríamos inmediato, pero también un requisito para los planes futuros de las familias. Al mismo tiempo, supone el mayor activo de ahorro para el ciudadano medio. Es también fuente de financiación local, motor de la actividad económica e insumo necesario para nuestra industria turística. ¿No le pedimos demasiadas cosas a la vivienda? Tal vez el desarrollo de sistemas sanos de ahorro y previsión, la existencia de un parque abundante de vivienda en alquiler, la diversificación industrial y un marco regulatorio claro ayudasen a quitar presión al sector. ¿Cuál es su opinión al respecto?

Efectivamente, la vivienda es una realidad poliédrica y la mayor parte de sus “caras” tiene un excesivo sesgo económico, lo que, desde

mi punto de vista, ensombrece lo que debería ser su dimensión principal: servir para dar satisfacción al derecho humano de disponer de un alojamiento digno y adecuado. La vivienda en propiedad es un activo económico y su compra supone una forma de ahorro, una inversión, a veces especulativa. Cuando se trata de vivienda en venta hay que diferenciar, y no siempre se hace, entre necesidad y demanda de vivienda. Cada hogar necesita una vivienda digna y adecuada, pero no toda la necesidad genera demanda ni toda la demanda responde a la necesidad de vivienda principal.

Se necesita una planificación estratégica más consciente de que el territorio es un bien necesario y limitado, que parta de la definición de un modelo de ciudad favorecedor de la equidad y la cohesión social y eficaz en la lucha contra el cambio climático

Durante decenios las políticas de vivienda han dado la espalda al alquiler y han convertido la compra en una necesidad, cuando no lo es. Pienso que no habrá solución satisfactoria mientras no se regule el mercado de alquiler, aportando seguridad a arrendadores e inquilino. Mientras no se destinen los recursos públicos necesarios para conseguir, como recomienda Naciones Unidas, que al menos un 15% de los hogares puedan acceder a una vivienda en alquiler a precios asequibles seguirá habiendo un grave problema de acceso a la vivienda. Hay que cuestionar el paradigma de la vivienda en propiedad para toda la vida, como ahorro e inversión muy rentable, y favorecer las políticas de vivienda en alquiler como servicio que dé respuestas más adecuadas en los nuevos contextos sociales, económicos, de mercado de trabajo y tecnológicos. El modelo de provisión vigente desde hace 70 años se ha mostrado ineficaz.

Las migraciones y el envejecimiento son dos elementos que afectan de manera notable a la estructura poblacional y social de España y Europa. ¿Qué retos presentan estos cambios para la política de vivienda?

La dinámica sociodemográfica y las migraciones son factores fundamentales en el funcionamiento del sistema residencial, que prioritariamente debería servir para garantizar el derecho a la vivienda. El conjunto de elementos: parque residencial, normativa, agentes públicos y privados..., que integran e interactúan en el sistema residencial, han de estar enfocados prioritariamente a satisfacer las necesidades de viviendas, que son tan diversas como los tipos de hogares. Como bien se sabe, desde hace decenios, la dinámica demográfica nos lleva a una realidad social muy diferente, con unidades de convivencia cada vez más pequeñas, con composiciones más variadas y cambios más frecuentes. En definitiva, el sistema residencial necesita adaptarse para que la oferta de vivienda responda a las necesidades de una sociedad en profunda transformación.

La dinámica sociodemográfica y las migraciones son factores fundamentales en el funcionamiento del sistema residencial, que prioritariamente debería servir para garantizar el derecho a la vivienda

El saldo neto de hogares, que suele usarse para cuantificar las necesidades de vivienda, es, en su mayor parte, la diferencia entre dos flujos de hogares: los generados por emancipación y los desaparecidos por extinción. La inercia de la pirámide de edades hace que los primeros muestren una tendencia decreciente por la progresiva reducción del tamaño de las generaciones en edad de emancipación. Por el contrario, el flujo de los hogares que desaparecen por fallecimiento es cada vez mayor. Las necesidades

de vivienda derivadas de ese saldo muestran, por tanto, una tendencia decreciente.

El proceso de envejecimiento no solo supone una reducción cuantitativa de las necesidades. La confrontación de la dinámica demográfica con la rigidez del parque residencial existente da lugar a diversas situaciones de inadecuación, especialmente en las viviendas de personas mayores. Tanto la menor natalidad como la mayor esperanza de vida inciden en el predominio de los hogares de uno o dos miembros, pero, además de por inadecuación por el tamaño, hay necesidad de viviendas por razones de habitabilidad, localización, accesibilidad, y, sobre todo, por inasequibilidad, especialmente entre los colectivos más vulnerables, los jóvenes y los inmigrantes.

Las migraciones van a ser el gran fenómeno demográfico del siglo XXI, y, por su propia naturaleza, incorporan grandes incertidumbres, pero también algunas certezas. Como su destino prioritario son las grandes ciudades van a incrementar en ellas las necesidades de viviendas a precio asequible, y a este respecto cabe recordar que el precio de la vivienda es el primer factor en la segregación socioespacial de la población, causante de desequilibrios entre barrios. Las políticas generadoras de oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles pueden tener una especial relevancia con las poblaciones autóctonas a efectos de evitar su exclusión y la formación de guetos.

Desde su larga carrera de investigador, ¿considera que las estadísticas sobre vivienda son suficientes o deberían hacerse esfuerzos adicionales en algunos aspectos concretos?

Las estadísticas sobre vivienda han sido manifiestamente deficientes. Los datos censales nacían desactualizados y no tenían el detalle ni la fiabilidad necesarios. Creo que el Censo de 2021 supone una mejora sustancial de la información y ofrece grandes posibilidades de generar conocimiento útil sobre el sistema residencial.

En todo caso, el Censo no será más que la base para el esfuerzo que deberían realizar las administraciones para tener un conocimiento más riguroso del uso que se está haciendo del

parque residencial en cada ámbito local, sus deficiencias y sus capacidades. Los problemas en relación con la vivienda tienen carácter local y, competencias aparte, recae sobre las comunidades autónomas y los ayuntamientos la mayor responsabilidad en conseguir optimizar el uso del parque residencial en su función de satisfacer el derecho a la vivienda.

Está mejorando la información estadística, pero para diseñar buenas políticas de vivienda y hacer una gestión eficaz son necesarios mejores análisis y para ello deberán definirse previamente algunos conceptos de carácter normativo sobre las viviendas y los hogares que las habitan y del entorno urbano al que pertenecen.

La Ley estatal por el derecho a la vivienda, en su propuesta para delimitar áreas de mercado tensionado establece unas exigencias de información y análisis que deberían suponer importantes avances en este sentido, pero parecen poco realistas si se tiene en cuenta el poco interés que las administraciones públicas han mostrado por analizar el funcionamiento del sistema residencial. Como ya he dicho, con los registros administrativos existentes y las oportunidades que ofrecen las nuevas tecnologías, resulta incomprensible que ayuntamientos de ciudades de una cierta entidad demográfica no dispongan todavía de la información y la capacidad de análisis necesario.

Desde otro punto de vista, una información estadística oficial rigurosa y detallada, sin los sesgos que introducen intereses particulares, aportaría la transparencia necesaria para un mejor funcionamiento del mercado residencial.

Acabamos nuestros encuentros pidiendo a los entrevistados un esfuerzo de imaginación. ¿Cómo ve la sociedad española dentro de 20 años? Pedimos un temor, una prioridad y un deseo para España.

Si tomamos como referencia lo ocurrido en las dos últimas décadas es razonable predecir que dentro de 20 años estaremos ante una sociedad radicalmente diferente a la actual. Más difícil es imaginar cómo se van a producir los cambios por la senda y el ritmo que vayan marcando las migraciones y los avances tecnoló-

Una información estadística oficial rigurosa y detallada, sin los sesgos que introducen intereses particulares, aportaría la transparencia necesaria para un mejor funcionamiento del mercado residencial

gicos. Uno de mis principales temores es que nuestras administraciones públicas se estén quedando descolgadas en la utilización de las nuevas tecnologías, en el tratamiento digital de la información de que dispone, en la elaboración de conocimiento a través del método científico y su utilización para mejorar la gestión. En la era de internet y, ya de la inteligencia artificial, es prioritario y urgente aprovechar todas las oportunidades de los avances tecnológicos. De lo contrario estaremos perdiendo el tren del progreso, dejándolo en manos incontrolables, lo que sería tanto como hacer dejación de hecho, por incapacidad, de la defensa del interés general. Lo deseable es que como sociedad asumamos realmente que estamos en una nueva era y sepamos adaptarnos a los cambios necesarios, siendo capaces de conjugar mejor que hasta ahora eficiencia y equidad. ●



**JULIO
VINUESA
ANGULO**

Doctor en Historia, Catedrático de Geografía Humana, ha impartido docencia durante más de 40 años en la Universidad Autónoma de Madrid de la que actualmente es profesor emérito. Es autor de más de un centenar de libros y artículos en revistas científicas y profesionales; ha participado en numerosos proyectos de investigación sobre dinámica demográfica, desarrollo urbano y vivienda. Consultor de distintas entidades públicas y privadas. Desde 2011 dirige cursos de Diálogos sobre Conflictos Urbanos en La Casa Encendida de Madrid.

Los datos de consumo eléctrico en el Censo de Viviendas 2021

Antonio Argüeso

Director General de Estadísticas de la Población. INE

El Censo de Población y Viviendas 2021 en España marca un hito en la forma en que se recopila y procesa información demográfica. Este censo es un claro ejemplo de la innovación en los métodos de recopilación de datos. El cambio más notable radica en el uso intensivo de registros administrativos, lo que ha permitido una mayor eficiencia en la obtención de información precisa y actualizada.

Entre las áreas donde estas innovaciones son más evidentes se encuentra la recopilación de datos relacionados con las viviendas. El censo se ha llevado a cabo íntegramente mediante el uso de registros administrativos, siendo el Catastro uno de los pilares fundamentales en este proceso. El Catastro proporciona una base de información sólida sobre las propiedades y características de las viviendas en todo el país. Sin embargo, no ofrece información detallada sobre la ocupación de las viviendas.

Para abordar esta limitación, se ha establecido un vínculo entre el Catastro y el Padrón, lo que permite determinar cuáles son las viviendas principales, es decir, aquellas en las que figura población empadronada. Sin embargo, esta combinación de registros no proporciona detalles sobre la intensidad real del uso de estas viviendas, lo que es esencial para comprender la dinámica de la vivienda en el país.

Es en este punto donde entra en juego el uso de información sobre el consumo eléctrico. El Censo de 2021 en España es pionero en su enfoque al incorporar datos de consumo eléctrico para enriquecer la comprensión de la ocupación de las viviendas. Hasta la fecha, no se conoce ninguna otra experiencia similar en países europeos que haya logrado explotar de esta manera esta fuente de información. Sin

embargo, este enfoque no está exento de desafíos significativos.

La calidad de los ficheros de consumo eléctrico en el momento del censo no permite un enlace preciso con el Catastro. Por lo tanto, los datos que se publican actualmente son provisionales y no proporcionan un nivel de detalle por debajo del municipio. Otro elemento que limita el análisis es que solo se dispone de consumos totales anuales, sin especificar el periodo al que se refieren.

Al analizar el consumo eléctrico de las viviendas, es importante destacar que estas no se clasifican únicamente como principales, secundarias o vacías. En cambio, se puede considerar una distribución continua que abarca desde un consumo mínimo de electricidad hasta valores que superan los 15.000 kWh.

No obstante, para proporcionar una clasificación que se asemeje a la utilizada en censos anteriores, se ha propuesto también una categorización más simple. Esto incluye viviendas vacías, viviendas de muy bajo consumo, viviendas de uso esporádico y resto de viviendas. Determinar el grado de ocupación de una vivienda a partir del consumo eléctrico es una tarea que implica tomar decisiones arbitrarias sobre qué umbral de consumo anual corresponde a una vivienda que podemos considerar vacía o de uso esporádico. La categorización es subjetiva y puede variar según las condiciones climáticas, ya que se ha observado que las viviendas en zonas más cálidas tienden a tener un mayor consumo eléctrico en general.

Los resultados del censo de viviendas reflejan de manera coherente lo que se esperaría. Las viviendas vacías se concentran principalmente en municipios de zonas despobladas del centro de la península. Por otro lado, las viviendas de uso esporádico son más comunes en áreas vacacionales, tanto en el interior del país como en la costa, donde las personas suelen tener segundas residencias.



Sin embargo, es importante destacar una limitación clave de este censo en particular: se basa en datos de consumo eléctrico del año 2020. Este año en particular fue extremadamente atípico debido a la pandemia de COVID-19, que tuvo un impacto significativo en los patrones de ocupación y consumo de electricidad en todo el país. Las restricciones de movilidad, el teletrabajo generalizado y las medidas de confinamiento influyeron en la forma en que las personas utilizaban sus viviendas y, por lo tanto, en sus niveles de consumo eléctrico. Esto significa que los datos obtenidos en el censo de 2021 reflejan una imagen particularmente singular de la ocupación y el uso de las viviendas en un año marcado por circunstancias excepcionales.

Para obtener una visión más precisa y representativa de la realidad habitacional en España sería preciso no tener que esperar muchos años para contar con datos actualizados que reflejen un año más normal en términos de ocupación y consumo eléctrico.

La periodicidad futura del censo de viviendas, que actualmente se está discutiendo en el marco del desarrollo del reglamento europeo

sobre estadísticas de la población, casi con total seguridad dejará de ser decenal. La posibilidad de realizar censos más frecuentes, cada 3 o 4 años, permitiría conocer mejor la realidad de la ocupación de viviendas, así como capturar con mayor precisión las variaciones en la ocupación y el uso de las viviendas a lo largo del tiempo, lo que sería esencial para la planificación urbana, la toma de decisiones y la comprensión de las necesidades de vivienda en el país.

En resumen, el Censo de Población y Viviendas 2021 en España representa un avance significativo en la forma en que se recopilan y analizan los datos relacionados con las viviendas en el país, pero solo es un primer paso. La combinación de registros administrativos y datos de consumo eléctrico ofrecerá una visión más completa de la realidad habitacional de España.

Sin embargo, se requiere un trabajo continuo para mejorar la calidad de estos registros administrativos y utilizar información detallada sobre el consumo eléctrico a lo largo del año. Este enfoque promete arrojar luz sobre la intensidad de uso de las viviendas en diferentes regiones y climas del país en los próximos años. ●

Indicadores de precios del mercado inmobiliario en el INE

Alicia Gila García

Jefa de Área de Precios de Vivienda. INE

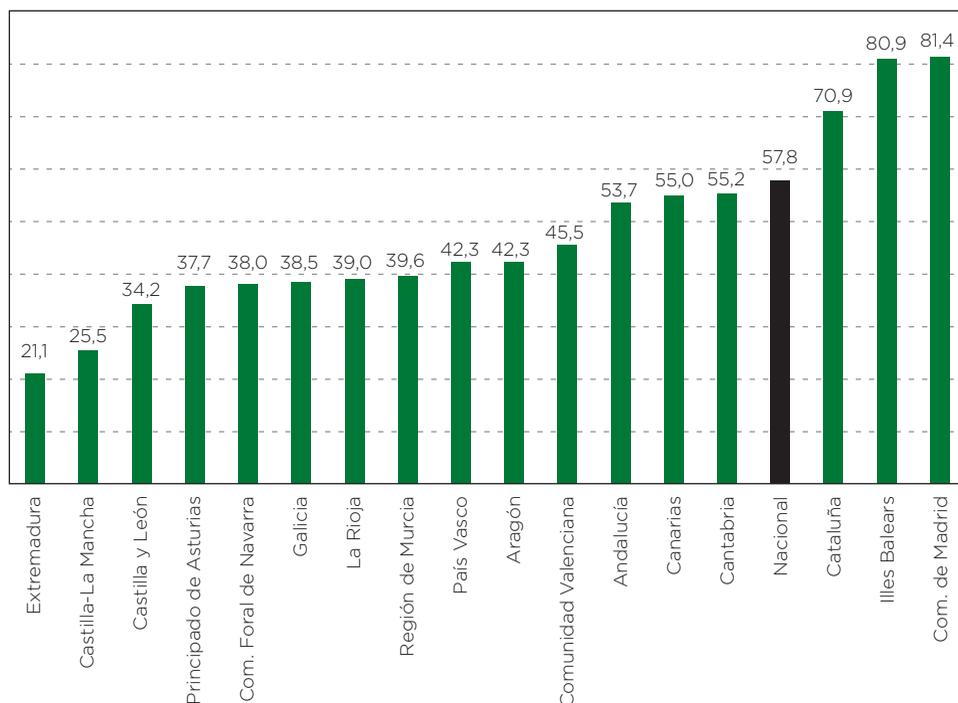
Precios de compraventa de vivienda

El acceso a la vivienda es uno de los principales problemas que tiene la sociedad española en la actualidad. El encarecimiento del precio de compraventa junto a la subida continuada de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo han hecho que las familias lleguen a destinar más del 39% de su presupuesto familiar al pago de la hipoteca, según los últimos indicadores sobre el sector inmobiliario publicados por el Banco de España¹.

Mientras que en la eurozona y en la UE las subidas de tipos parece que han comenzado a tener el efecto buscado (por primera vez en una década, los precios de la vivienda han bajado en el segundo trimestre de 2023), en España, sin embargo, continúa la tendencia alcista. El Índice de Precios de la Vivienda (IPV), desde el primer trimestre de 2014, cuando alcanzó su nivel más bajo, hasta el tercer trimestre de 2023, muestra una subida de precios del 57,8%, muy por encima de la tasa de inflación (el IPC general ha aumentado un 21,2% en el mismo

¹ https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_5.pdf

GRÁFICO 1. IPV. INCREMENTO DE PRECIOS DESDE EL NIVEL MÁS BAJO DE LA CRISIS HASTA 2023T3



periodo). Este análisis por comunidades autónomas muestra los mayores incrementos en la Comunidad de Madrid (81,4%), Illes Balears (80,9%) y Cataluña (70,9%). En el extremo opuesto, con subidas similares a la inflación se encuentran Extremadura (21,1%) y Castilla-La Mancha (25,5%).

En un análisis más detallado, se puede observar cómo esta tendencia creciente de los precios de la vivienda difiere entre el mercado de segunda mano, cuyos precios todavía no han alcanzado el nivel que tenían en pleno boom inmobiliario, y el de vivienda nueva, que lo superó ya hace dos años y se sitúa en la actualidad en sus niveles máximos. A diferencia de lo que sucedía entonces, donde las compraventas de viviendas nuevas representaban en torno al 50% del gasto en compra de vivienda, esta proporción ha ido reduciéndose paulatinamente, y en la última década el porcentaje varía entre el 12 y el 18%, en línea con la mayoría de los países de la UE.

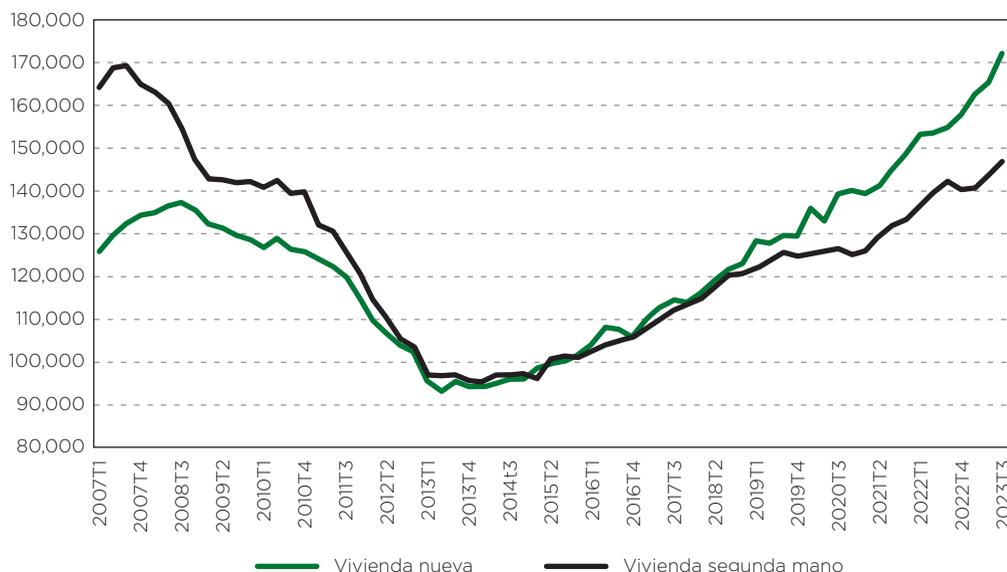
Probablemente, uno de los factores que pueden estar detrás de estos aumentos de precios de la vivienda nueva sea la ralentización del ritmo de construcción de vivienda. De hecho, en los últimos cinco años (excepto el año de pandemia, 2020) los más de 100.000 visados de

obra nueva al año correspondientes a viviendas están muy por debajo de la creación anual neta de hogares. Esta escasez de oferta junto con el notable incremento de los costes de construcción de los últimos años, son factores que han repercutido en un mayor incremento del precio de la vivienda nueva.

El Índice de Precios de la Vivienda (IPV), desde el primer trimestre de 2014, cuando alcanzó su nivel más bajo, hasta el tercer trimestre de 2023, muestra una subida de precios del 57,8%

Esta tendencia podría ir en aumento si tenemos en cuenta que la demanda de vivienda no solo no se va a reducir sino que previsiblemente vaya a incrementarse. Según las proyecciones de población del INE, en los próximos años, tanto el número de hogares como la población en general en España continuará en aumento,

GRÁFICO 2. IPV, BASE 2015



fundamentalmente por la inmigración. Además, las compraventas por parte de extranjeros se han mantenido, e incluso han aumentado en los últimos años.

Asimismo, a pesar de ser muchas las familias con dificultades de acceso a financiación y/o con una situación laboral precaria e inestable, en los últimos meses más de la mitad de las compras de vivienda han sido en efectivo, sin préstamo hipotecario, y en su mayor parte corresponden a personas físicas. Todos estos aspectos llevan a pensar que la demanda de vivienda seguirá en aumento y la necesidad de vivienda no se va a solucionar en el corto plazo.

Precio del alquiler de vivienda

En España la mayor parte de los propietarios que tienen arrendadas sus viviendas son personas físicas. Así, en la declaración del IRPF del año 2021, los particulares declararon ingresos por arrendamiento de más de dos millones de viviendas. Esta información, facilitada al INE por el Servicio de Estudios de la Agencia Tributaria, ha permitido calcular un nuevo indicador experimental, el Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA), que se publicó por primera vez en el año 2022 y ofrece resultados desde 2011.

En la primera publicación de esta estadística experimental se tuvieron en cuenta exclusivamente aquellas viviendas que habían estado alquiladas en dos años consecutivos. De esta forma, se establecía una comparación directa ambos periodos ya que las viviendas en los dos años eran las mismas, por lo que no era necesario realizar ningún ajuste de calidad.

A partir de 2021, sin embargo, se incorporaron todas las viviendas sobre las que se habían declarado ingresos por arrendamiento en dicho

año, independientemente de si estuvieron o no arrendadas previamente; esto fue posible gracias al desarrollo de un modelo de regresión, que permitió estimar los precios de las viviendas arrendadas teniendo en cuenta su localización y características, tanto de la vivienda como del contrato de arrendamiento².

Asimismo, se comenzó a explotar una nueva e interesante variable, la fecha del contrato de alquiler, lo que hizo posible facilitar las evoluciones de precios de forma independiente para los nuevos contratos. A la espera de publicar los resultados de 2022 en los próximos meses, en general, la subida del alquiler en los nuevos contratos en 2021 fue en media, tres veces superior a la de los contratos ya existentes, 3,5% frente al 1,2%.

La escasez de vivienda social, muy por debajo de la media de la UE, y la proliferación del alquiler turístico han contribuido, en parte, a mermar la insuficiente oferta. No obstante, las limitaciones al incremento de los precios en las actualizaciones de rentas impuestas por la administración central en los últimos años, han podido evitar que estos incrementos fueran mayores.

Para poder atender las necesidades de los hogares más desfavorecidos es necesario que los esfuerzos de las políticas públicas en vivienda de las distintas administraciones (locales, autonómicas y central) se concentren en crear un amplio parque de vivienda social, que se agilicen los trámites burocráticos para la creación de nuevas promociones y se incentive y proporcione seguridad jurídica a los propieta-

² La descripción del modelo de regresión empleado en el IPVA se incluye en el proyecto técnico: https://www.ine.es/experimental/ipva/exp_precios_vivienda_alquiler.pdf

TABLA 1. IPVA POR ANTIGÜEDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Año 2021

	Ponderación	Variación interanual (%)
Total	100,0	1,6
Nuevo contrato	17,6	3,5
Contrato existente	82,4	1,2



rios para que pongan en el mercado sus viviendas. Solo así se conseguirá que la vivienda sea realmente un derecho y no un privilegio.

Eurostat: futuros indicadores de precios del mercado inmobiliario

El interés por parte de Eurostat en elaborar índices de precios del mercado residencial se remonta a comienzos de siglo; sin embargo, en los últimos años los esfuerzos se están dirigiendo al mercado no residencial, mucho más complejo y heterogéneo. El principal objetivo es conocer la evolución de los precios, tanto de compraventa como de alquiler, de los distintos tipos de inmuebles comerciales (oficinas, comercio minorista e industrial), y especialmente en las zonas más privilegiadas de cada uno de estos mercados, denominadas zonas *prime*. El reto es poder disponer de estos indicadores a partir de 2026, con base el año 2025, así como precisar la definición de *prime* para aplicarlo de forma armonizada.

El INE ha comenzado a trabajar en la elaboración de índices de precios de compraventa independientes para oficinas, locales comerciales y naves industriales. Con la información

sobre las compraventas de la base de datos de los notarios se están desarrollando modelos de regresión que ajustan el contenido y la calidad de los bienes transmitidos en distintos periodos. No obstante, en estos modelos se incluyen variables ficticias de tiempo, a diferencia del modelo para viviendas, esto permite ampliar la muestra en la estimación lo que suele ser recomendable cuando existen pocas transacciones como sucede, por ejemplo, con las oficinas.

En paralelo, Eurostat ha creado recientemente un grupo de trabajo para estudiar la posibilidad de obtener un indicador adelantado del Índice de Precios de Vivienda para la UE y la Unión Monetaria. Se trata de avanzar uno o dos meses su publicación, que actualmente tiene lugar aproximadamente un trimestre y una semana después del trimestre de referencia. España, junto a Francia, Italia y Países Bajos, participa en este grupo de trabajo.

En definitiva, aunque en los últimos años se ha avanzado mucho en la producción de estadísticas del sector inmobiliario, todavía queda mucho trabajo por delante para poder disponer de información que arroje luz en todos los ámbitos del sector. La buena noticia es que estos trabajos están en marcha y avanzan a buen ritmo. ●

Censo de Viviendas 2021

J. Alberto Salcedo Margallo

*Jefe de Área, S. G. de Estadísticas
Demográficas. INE*

Introducción

El pasado 30 de junio de 2023 vio la luz el Censo de Viviendas de 2021, momento esperado, ya que habían pasado ya diez años desde el último censo de viviendas y además era la primera vez que se hacía una operación de este calibre basada íntegramente en registros administrativos. España es uno de los ocho países de la Unión Europea en realizar un censo de este tipo, el más grande de ellos.

Así como el Padrón ha constituido el “esqueleto” del Censo de Población, el Censo de Viviendas se ha basado fundamentalmente en la información proporcionada por los datos catastrales, si bien ha sido necesario resolver distintos problemas, entre los que cabe destacar la falta de división horizontal, zonas sin catastrar, inmuebles no clasificados como viviendas en catastro pero que realmente se usan como tal, y parcelas que ocupan varias secciones. Todos estos problemas se han ido solventando para obtener el directorio final de viviendas del censo. Entre las ventajas que tiene usar los datos catastrales como base para determinar las viviendas, la más destacable es que la información catastral contiene las coordenadas geográficas de las parcelas catastrales, lo que permite georreferenciar las viviendas y, por consiguiente, a la población que reside en ellas.

La información de viviendas se ha enlazado con la información de hogares del Censo de Personas, de modo que a cada hogar se ha asignado un único registro del directorio de viviendas. Esta labor se ha realizado mediante la información sobre la vivienda habitual del Modelo 100 de Declaración del impuesto sobre la Renta de las personas físicas de la Agencia Estatal de la Administración tributaria (AEAT), la información sobre los titulares de cada bien inmueble recogida en el fichero de Situaciones Finales de Tularidad de Catastro, el cruce directo por di-

recciones ente los datos padronales y catastrales, como información auxiliar, la contenida en el Marco de direcciones georreferenciadas del INE.

Además de las coordenadas geográficas, otra información que se ha podido incorporar mediante el uso de estos registros es el tipo de edificio en el que se encuentra la vivienda (Residencial con una, dos o tres o más viviendas, no residencial), la superficie útil de la vivienda, el régimen de tenencia, el año de construcción y el número de plantas sobre y bajo rasante del edificio.

Hay que señalar que los resultados del Censo de Viviendas de 2021 no son del todo comparables con el número de viviendas del 2011 porque la metodología es diferente: en los censos anteriores, basados en la recogida directa de información no se consideraron viviendas los huecos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana e incluidos dentro de edificios principalmente residenciales, en el momento censal se constataba que estaban dedicados totalmente a otros fines (por ejemplo, los que estén siendo usados exclusivamente como locales comerciales, consultas médicas, despachos de abogados...). Esta es una diferencia importante con el censo actual en el que se contabilizan como viviendas las registradas en Catastro como uso residencial y aquellas que, estando clasificadas con un uso catastral distinto del residencial (oficinas, hoteles, locales), se comprueba que constituyen la residencia de un hogar familiar en el momento censal. Por tanto, a diferencia del censo anterior, un inmueble utilizado como consulta médica ubicado en un edificio residencial que en Catastro figura con clave de uso residencial se contabiliza como vivienda en el censo 2021, pues a partir de la información catastral no se puede establecer si un inmueble declarado como vivienda se está usando como local.

El número de viviendas de 2021, 26.623.708, sin reflejar exactamente el mismo concepto, más bien sería comparable a los 25.849.338 inmuebles en edificios residenciales que arrojaba el censo 2011, resultando así un crecimiento de 774.370 viviendas desde 2011.

Por otra parte, atendiendo a los años de construcción de la última década, la informa-

ción obtenida en el Censo de Viviendas es muy coherente con la información obtenida en la Estimación del parque de viviendas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana [1].

Hay que señalar también que, sobre todo en grandes ciudades, algunos locales comerciales a pie de calle están reconvirtiendo en viviendas. Como esta conversión requiere la autorización municipal y el cambio de uso se refleja en la información catastral, el cambio se incorpora también al censo. Esto hará que aparezcan o desaparezcan nuevas viviendas en edificios terminados.

Principales resultados

El número de viviendas del territorio nacional en el momento censal asciende a 26.623.708. Por otro lado, el número de hogares, teniendo en cuenta las personas que viven en alojamientos (2.607 hogares), que no están contemplados en la cifra de viviendas son 18.539.223.

Atendiendo a los años de construcción, así como al tipo de vivienda los resultados en número de viviendas son los recogidos en la Tabla 1.

En cuanto a la superficie, con la información catastral se ha podido calcular la superficie

TABLA 1. VIVIENDAS SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN Y TIPO DE VIVIENDA

Total	Total	Vivienda principal	Vivienda no principal
Total	26.623.708	18.536.616	8.087.092
Antes de 1900	508.637	256.497	252.140
De 1900 a 1920	1.393.089	706.643	686.446
De 1921 a 1940	1.055.529	614.624	440.905
De 1941 a 1950	713.643	436.840	276.803
De 1951 a 1960	1.433.735	1.035.379	398.356
De 1961 a 1970	3.450.525	2.642.794	807.731
De 1971 a 1980	4.488.319	3.415.830	1.072.489
De 1981 a 1990	3.078.407	2.168.412	909.995
De 1991 a 2000	3.564.948	2.687.031	877.917
De 2001 a 2010	5.240.772	3.721.560	1.519.212
De 2011 a 2020	734.659	468.576	266.083
No consta	961.445	382.430	579.015

TABLA 2. PORCENTAJE DE VIVIENDAS POR TRAMO DE SUPERFICIE Y TAMAÑO DE MUNICIPIO

	Porcentaje	
	Menos de 101 habitantes	Más de 500.000
Menos de 30 m ²	1,23	2,32
Entre 30 y 45 m ²	5,99	12,11
Entre 46 y 60 m ²	9,93	26,25
Entre 61 y 75 m ²	12,07	24,44
Entre 76 y 90 m ²	12,45	16,43
Entre 91 y 105 m ²	11,46	7,37
Entre 106 y 120 m ²	9,79	3,80
Entre 121 y 150 m ²	14,45	3,38
Entre 151 y 180 m ²	8,54	1,46
Más de 180 m ²	11,85	1,68
No consta	2,24	0,76



construida de la vivienda a partir de las superficies construidas de las distintas construcciones que conforman la vivienda. Para adaptarla a útil, requerimiento por parte de Eurostat, se ha obtenido una muestra con representación de todas las provincias del territorio nacional a partir de distintos portales inmobiliarios que ofrecían la información tanto de superficie útil como de superficie construida. Con esto, como se indica en la metodología del censo [4] se ha construido una estimación de la superficie útil a partir de la construida mediante el método de mínimos cuadrados.

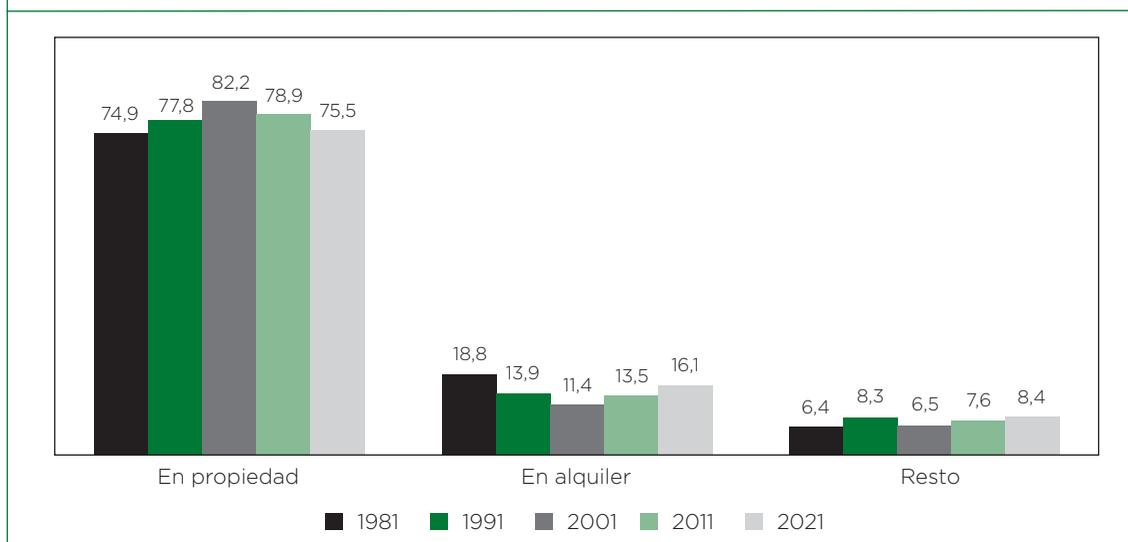
La superficie en esta ocasión se ha obtenido para todas las viviendas, no solamente para las principales como ocurrió en 2011. En la Tabla 2 se muestra el porcentaje de viviendas por

tramo de superficie en municipios de menos de 101 habitantes y en municipios de más de 500.000 habitantes.

Respecto a los resultados del régimen de tenencia, como se puede observar en el Gráfico 1, hay una clara tendencia al alza del alquiler desde el censo de 2001 mientras que el régimen en propiedad presenta lo contrario.

Para obtener el régimen de tenencia, se han utilizado principalmente los datos del Modelo 100 de Declaración de la Renta de la AEAT y los registros de situaciones finales de titularidades de Catastro. Para los hogares para los que no se ha conseguido información por estas vías se ha realizado una imputación probabilística utilizando la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas [5] (ECEPOV)

GRÁFICO 1. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN SU RÉGIMEN DE TENENCIA. Porcentaje



teniendo en cuenta la provincia y tamaño del municipio.

Para profundizar en las instalaciones y equipamiento de viviendas, características de los edificios, entre otra información, se ha realizado la encuesta mencionada anteriormente, ECEPOV. Se pueden consultar tabas a nivel de municipio (mayores de 50.000 habitantes o capitales de provincia) sobre el tipo de calefacción, conexión a internet, accesibilidad al edificio, entre otras muchas.

Coordenadas geográficas

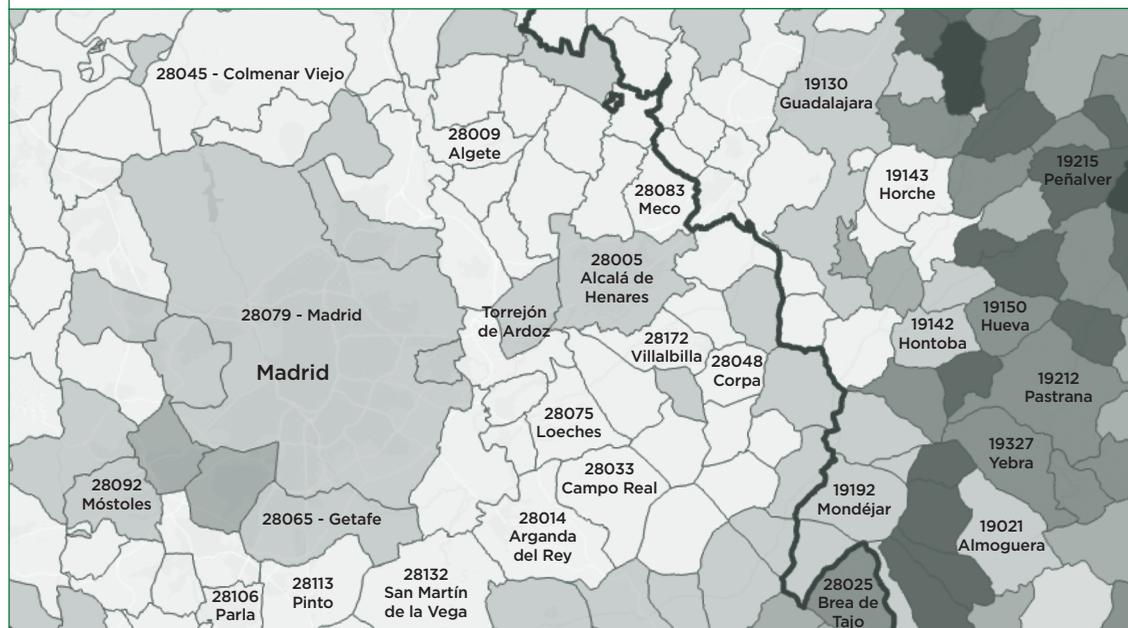
En la mayoría de los casos, la información de viviendas lleva asociadas las coordenadas geográficas de un punto interior de la parcela. Solamente en el 0,36% de las viviendas se han tenido que estimar unas coordenadas, por diversos motivos y distintos métodos. Aproximadamente en el 50% de ellas teníamos la cartografía de la parcela, pero las coordenadas estaban en blanco o eran nulas. Estas se han obtenido calculando el centroide del polígono de la finca. El resto se han estimado utilizando polígonos compatibles con la inclusión de viviendas del Sistema de Información sobre Ocupación del

Suelo de España [3], integrado dentro del Plan Nacional de Observación del Territorio, o bien, mediante depuración manual.

Al tener georreferenciadas las viviendas, y mediante el enlace de personas y viviendas antes citado se puede georreferenciar cualquier información asociada a las personas

Al tener georreferenciadas las viviendas, y mediante el enlace de personas y viviendas antes citado se puede georreferenciar cualquier información asociada a las personas. Esto ha permitido construir un visor de mapas con información detallada, en el que si incluyen: mapas temáticos a nivel de sección censal, una navegación libre a un nivel de desagregación de sección censal, que próximamente será a nivel de rejilla de un kilómetro cuadrado, siempre salvaguardando el secreto estadístico. Los indicadores incluidos en la nave-

MAPA 1. PORCENTAJE DE PERSONAS MAYORES DE 65 AÑOS POR MUNICIPIOS



gación libre son el número de personas, edad media, porcentaje de población extranjera, número de viviendas, porcentaje de vivienda no principal, número de hogares y tamaño medio del hogar.

En los mapas temáticos, además de los indicadores anteriores, se puede consultar entre otros, porcentaje de personas nacidas en el extranjero, con estudios superiores, población parada sobre población activa, población ocupada, población activa, de vivienda no principal, por tramos de edades.

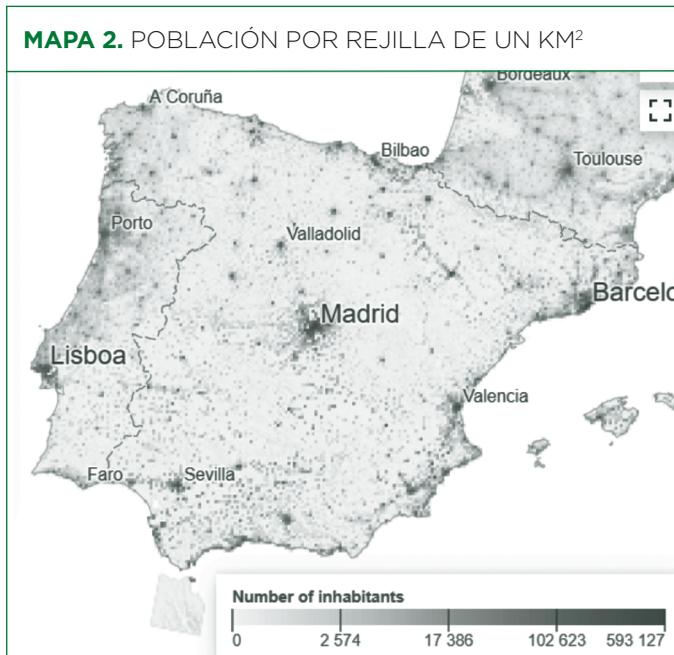
También se pueden consultar mapas sobre el consumo eléctrico, como por ejemplo el por-

centaje de viviendas vacías o de uso esporádico sobre el total, o el umbral de consumo mínimo a nivel municipal.

El Mapa 1 muestra el porcentaje de personas mayores de 65 años a nivel municipal en un entorno del municipio de Madrid y parte de la provincia de Guadalajara.

Tener georreferenciadas las viviendas ha permitido obtener la población por rejilla de un kilómetro cuadrado. En la web de Eurostat [6], ya está publicada la información provisional de la población por rejilla a nivel europeo. Próximamente se publicará la población definitiva tanto en la web de Eurostat como en el visor de mapas del censo.

El Mapa 2 muestra la población por rejilla publicada por Eurostat.



Futuro

Al utilizar la información obtenida a partir de registros administrativos y no tener la necesidad de realizar un recorrido exhaustivo por parte de agentes censales de todo el territorio nacional, es posible reducir la periodicidad del Censo de Viviendas. Tentativamente, los censos de viviendas tendrán una periodicidad de tres o cuatro años.

Además, se está estudiando la posibilidad de incluir nuevas variables, como es el estado del edificio.

También, siguiendo las prioridades marcadas por Eurostat, se explorarán nuevas fuentes como son los certificados de eficiencia energética. ●

Para saber más...

1. <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=33000000>
2. Todos los resultados aquí mostrados pueden consultarse en (Fuente: INE): https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981
3. <https://www.siose.es/presentacion>
4. https://www.ine.es/censos2021/censos2021_meto.pdf
5. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177092&menu=ultiDatos&idp=1254735572981
6. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_and_housing_census_2021_-_population_grids#:~:text=The%20net%20of%201%20km,was%20443%20234%20205%20residents.

El análisis del mercado inmobiliario a partir de las estadísticas financieras

Aurora Calvente Martínez

*Jefa de Servicio de Estadística Financieras.
INE*

Las tres estadísticas son complementarias, y arrojan luz sobre diferentes aspectos del proceso de adquisición/transmisión de viviendas.

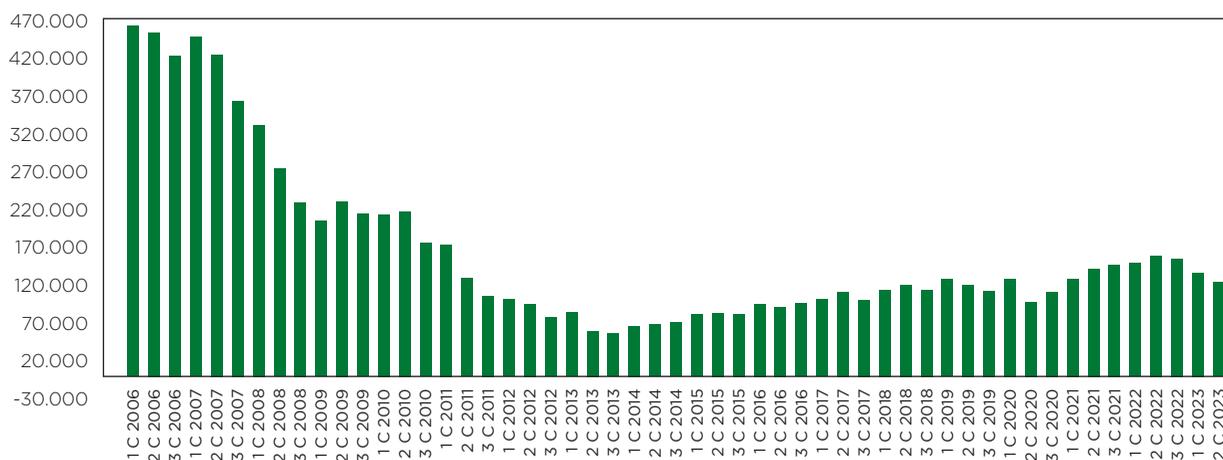
Un enfoque fundamental para el análisis del mercado inmobiliario es el de la financiación de la adquisición de la vivienda. Por ello, el INE produce, en colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME) y la Dirección General de Catastro diversas estadísticas sobre el sector financiero, que permiten analizar la situación desde esta perspectiva. En concreto, mensualmente se difunden datos de la *Estadística de Hipotecas* y la *Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad*, y con periodicidad trimestral la *Estadística de Ejecuciones Hipotecarias*, todas ellas incluidas dentro del Plan Estadístico Nacional (PEN) 2021-2024.

Estadística de Hipotecas

Esta operación estadística contabiliza el número, inscrito en los Registros de la Propiedad durante el mes de referencia, de nuevas hipotecas que se constituyen sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana (*Constitución de Hipotecas*), el de hipotecas canceladas totalmente (*cancelación registral de hipotecas*) y toda modificación de una obligación hipotecaria formalizada en las escrituras de novación y subrogación que afecte a sus condiciones de tipo de interés (*cambio de hipotecas*).

En particular, se dispone de toda esta información referida a viviendas, lo cual nos permite realizar un estudio exhaustivo de las variacio-

GRÁFICO 1. NÚMERO DE CONSTITUCIONES DE HIPOTECAS SOBRE VIVIENDAS. 2006-2023. Total nacional



Fuente: Estadística de Hipotecas. INE.

nes sufridas, a lo largo de más de quince años documentados, por las hipotecas sobre viviendas inscritas en los Registros de la Propiedad. En el *Gráfico 1* podemos observar la evolución cuatrimestral del número de hipotecas constituidas desde el año 2006, con una disminución de más del 80% hasta el año 2013 y una paulatina recuperación en los últimos años.

Esta operación estadística también nos ofrece información sobre el importe prestado en las hipotecas constituidas. Como puede observarse en el siguiente gráfico (ver *Gráfico 2*), su tendencia es similar a la del número de hipotecas constituidas, con una marcada disminución en el importe desde el 2006 hasta mediados de 2013, cuando se aprecia que empiezan a aumentar más lentamente.

Estadística de Ejecuciones Hipotecas

Se denomina *ejecución hipotecaria* a un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un bien inmueble, que estaba gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca.

Esta estadística ofrece información sobre el número y la evolución de las certificaciones de

ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas.

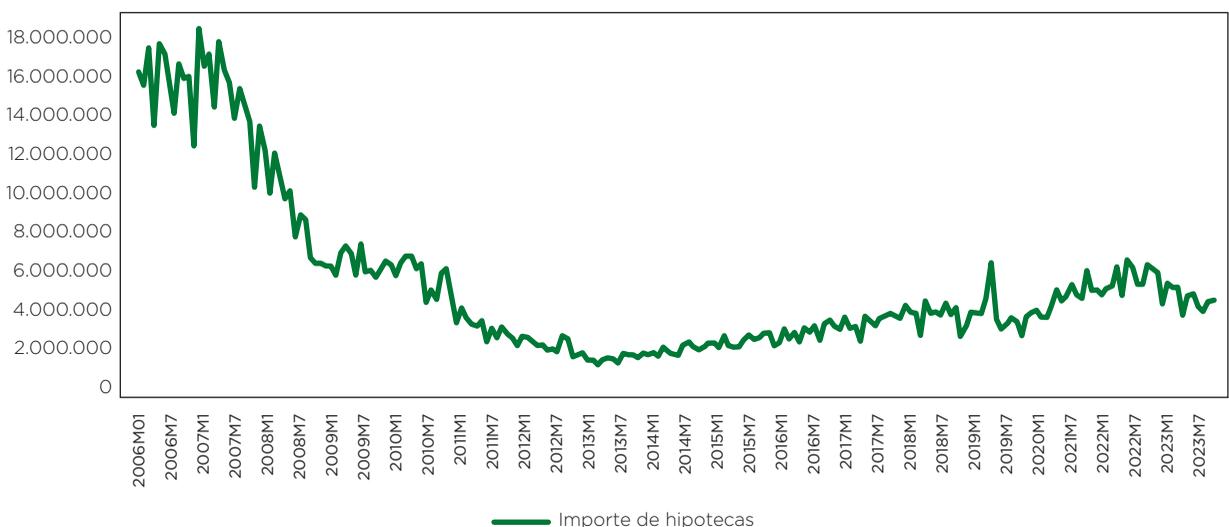
A efectos de obtener datos nacionales sobre ejecuciones de viviendas habituales en propiedad se cruza la información proporcionada por el CORPME con datos de la Dirección General del Catastro y del Padrón Continuo que elabora el INE.

Centrándonos en la vivienda, que es nuestro objeto de estudio, encontraremos, entre toda la información proporcionada por esta operación estadística, el número de estas con ejecuciones hipotecarias según su estado (*nueva o segunda mano*), según titular de la vivienda (*persona física o jurídica*) y el número de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas habituales de personas físicas (estas últimas reflejadas en el *Gráfico 3*).

Conviene destacar que no todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios.

En el *Gráfico 4* podemos observar la evolución, a lo largo de nueve años, de la distribución de las ejecuciones hipotecarias realizadas sobre viviendas cuyo titular es una persona física, y las realizadas sobre viviendas cuyo propietario es una persona jurídica.

GRÁFICO 2. IMPORTE EN MILES DE EUROS DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS. Total nacional



Fuente: Estadística de Hipotecas. INE.

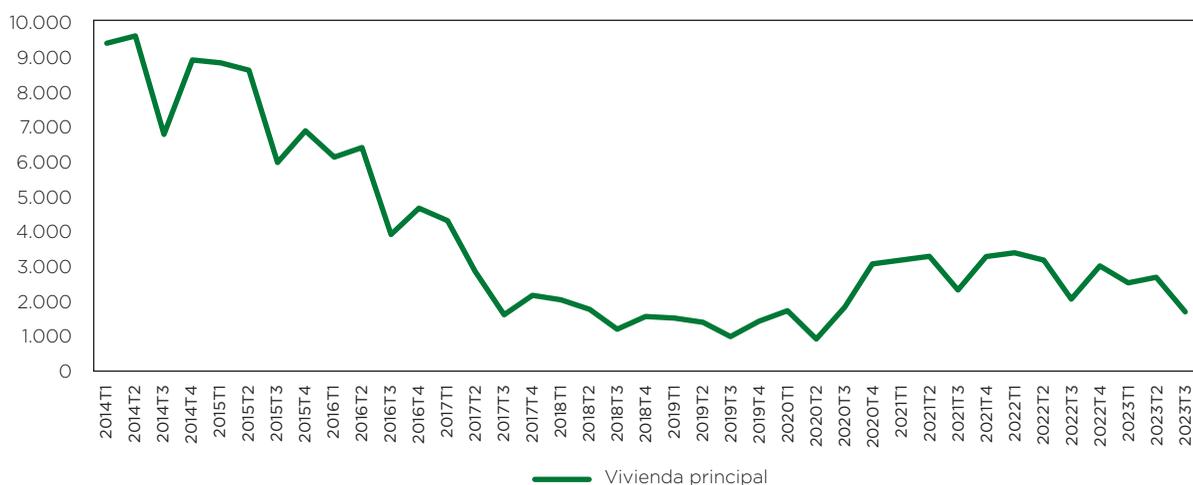
Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad

Esta estadística ofrece, mensualmente, el número de derechos sobre bienes inmuebles transmitidos, cuya transmisión queda inscrita en los Registros de la Propiedad. Estas transmisiones se clasifican según Derecho

de propiedad transmitido (pleno dominio, usufructo o nuda propiedad) y Título de adquisición (compraventa, donación, permuta, herencia y otros, en los que se agrupan todos los que no se contemplan en la anterior clasificación).

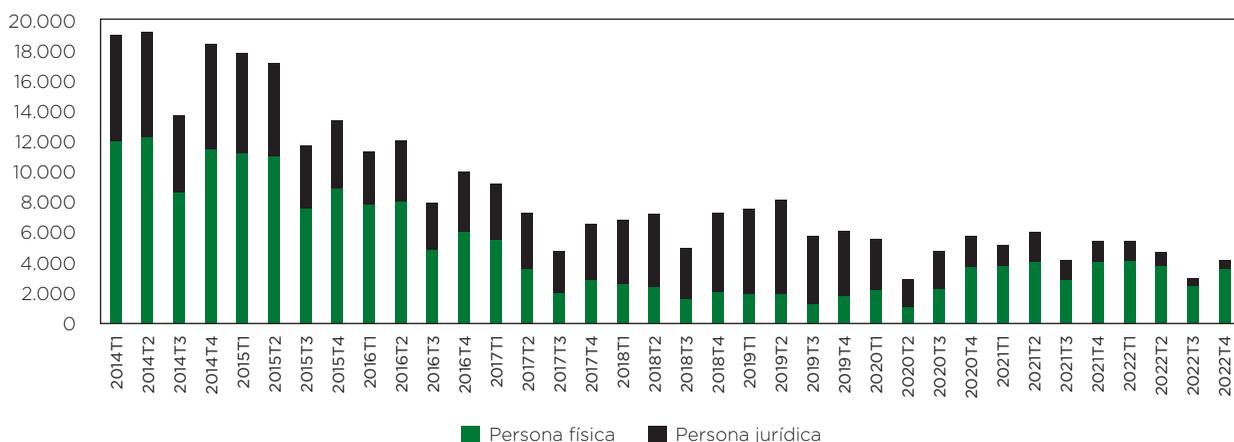
Entre todas las posibilidades que ofrece esta operación estadística nos encontramos con

GRÁFICO 3. VIVIENDAS HABITUALES DE PERSONAS FÍSICAS CON EJECUCIÓN HIPOTECARIA. Total nacional



Fuente: Estadística de Ejecuciones Hipotecas. INE.

GRÁFICO 4. NÚMERO DE VIVIENDAS CON EJECUCIÓN HIPOTECARIA INICIADA SEGÚN TITULAR DE LA VIVIENDA



Fuente: Estadística de Ejecuciones Hipotecas. INE.

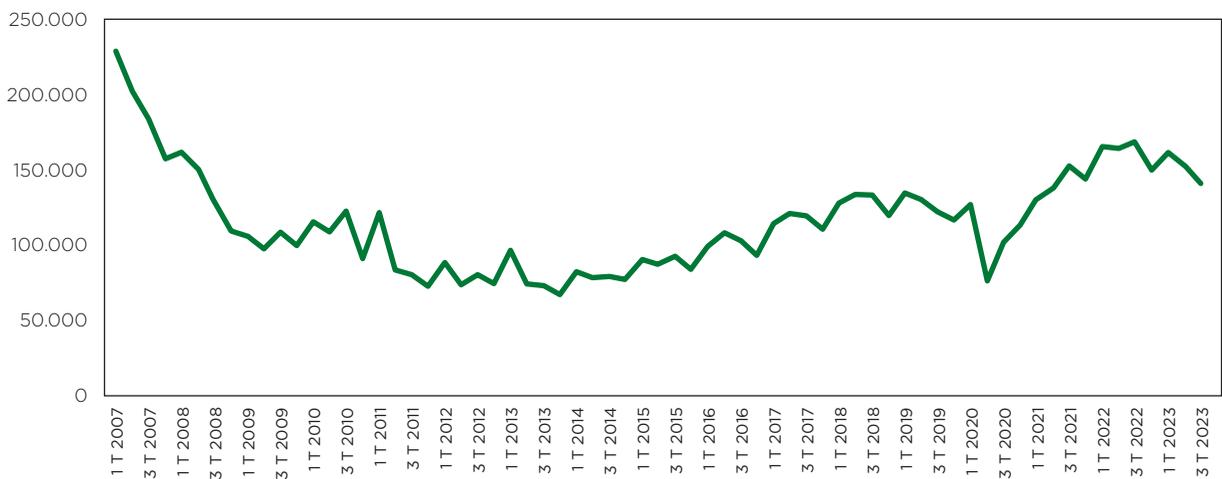
una gran cantidad de información relacionada con la vivienda, a saber: el número de viviendas transmitidas según título de adquisición, el número de compraventa de viviendas según régimen (libre o protegida) y estado (nueva o usada) y porcentaje de compraventa de viviendas según transmitente y titular (personas físicas o jurídicas). Información que, en manos expertas, supone una de tantas herramientas para medir la evolución económica de un país. Por ejem-

plo, en el siguiente gráfico podemos apreciar la fluctuación, desde que se disponen de datos hasta la actualidad, del número de compraventa de viviendas registradas.

Entre otros acontecimientos, se puede apreciar la repercusión en el mercado inmobiliario de la situación provocada por la COVID-19 en el año 2020.

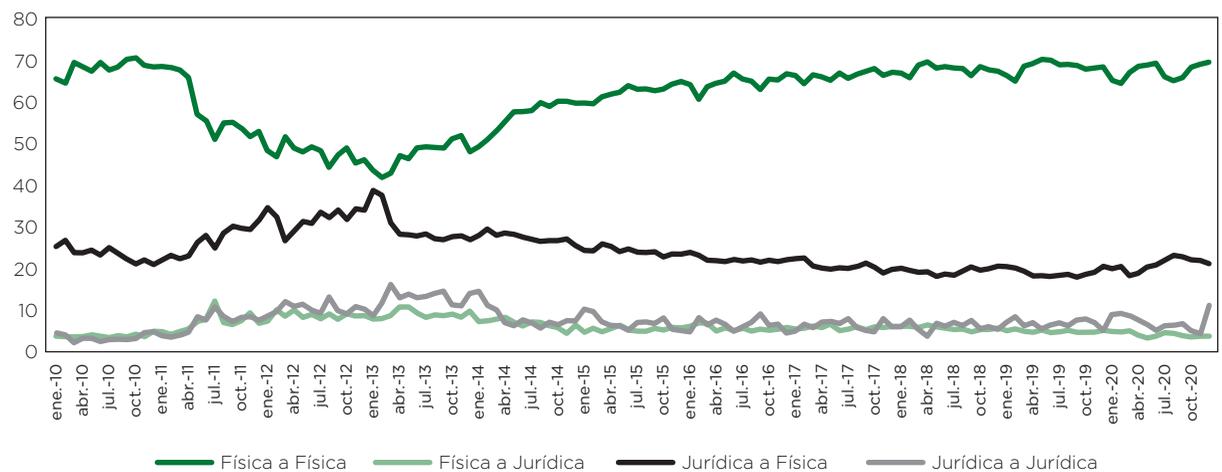
Además de poder analizar las variaciones en el volumen de compraventa de viviendas

GRÁFICO 5. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR TRIMESTRES. Total nacional



Fuente: Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad. INE.

GRÁFICO 6. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS SEGÚN TRANSMITENTE Y TITULAR. Porcentaje



Fuente: Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad. INE.



en un período determinado, esta operación nos facilita el porcentaje de dichas compraventas según el tipo de transmitente (titular del bien cuyo derecho de la propiedad se transmite) y el tipo de titular (persona que adquiere o recibe el bien cuyo derecho se

transmite). Esta clasificación distingue entre dos opciones: las personas físicas y las personas jurídicas, lo que da lugar a cuatro combinaciones posibles (de persona física a persona física o jurídica, y de persona jurídica a persona física o jurídica). ●

Para saber más...

Quedan a disposición del lector los siguientes enlaces para más información sobre cuestiones metodológicas o consulta de datos de las operaciones estadísticas comentadas:

Estadística de Hipotecas:

- https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576606

Estadística de Ejecuciones Hipotecarias:

- https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176993&menu=ultiDatos&idp=1254735576606

Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad:

- https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736171438&menu=ultiDatos&idp=1254735576606



ENTREVISTA

Cristina Casaseca Polo

SUBDIRECTORA GENERAL DE ESTADÍSTICAS
DEMOGRÁFICAS DEL INE

Nos encontramos en un contexto de baja natalidad motivado, en parte, por la propia estructura de la población

Eres la titular de la Subdirección General de Estadísticas Demográficas. ¿Cuál es la encomienda que tiene tu subdirección?

La Subdirección se encarga de producir información estadística de carácter demográfico, como es, por ejemplo, la de los censos de población y viviendas, que ya sabes que han pasado a hacerse a partir de registros y con mayor frecuencia que los antiguos censos decenales.

También se elaboran las estimaciones trimestrales de población de la Estadística Continua de Población, que permiten tener cada trimestre una señal muy rápida de cómo evoluciona la población.

Además de estas operaciones, que nos dan la “foto” de la población en un momento concreto, es necesario estudiar los flujos que hacen

variar las poblaciones. Para ello se publican la recientemente estrenada Estadística de Migraciones y Cambios de residencia (EMCR) y las Estadísticas del Movimiento Natural de la Población.

La EMCR ofrece información sobre el número y características de las personas migrantes, tanto las que vienen o se van fuera de España como los migrantes interiores, que trasladan su residencia de un municipio a otro. Tenemos en proyecto ampliar esta operación para empezar a dar información de cambios de residencia entre los barrios de las principales ciudades.

En cuanto a la información de nacimientos y defunciones, debido a la necesidad de información más rápida que se puso de manifiesto durante la crisis sanitaria, se han incorporado a la producción las Estimaciones de Defunciones Semanales y las Estimaciones Mensuales

de Nacimientos, que cada mes permiten tener monitorizados estos dos fenómenos.

En la subdirección también se construyen las proyecciones de población y de hogares, que simulan cómo sería la población de España en los 50 próximos años en el caso de que se mantuvieran las actuales tendencias en cuanto a fecundidad, mortalidad y migraciones.

Las operaciones citadas se basan principalmente en la explotación de datos administrativos, pero, para abordar fenómenos específicos o explorar realidades que no están recogidas en registros, también se realizan encuestas. En 2025 se realizará una nueva edición de la Encuesta de Fecundidad y en 2026 se recogerá la ECEPOV (Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas).

Además de esta producción estadística, el INE tiene encomendada la gestión y mantenimiento de la base padronal nacional, y para ello ejerce la labor de coordinación de los padrones municipales de los más de ocho mil ayuntamientos. Esa labor se realiza en la unidad de Padrón, enmarcada en la Subdirección de Estadísticas Demográficas desde el año pasado.

Sobre el censo nos hemos extendido en un número de hace menos de un año, con ocasión del Censo de Población y Viviendas 2021, tanto en sus aspectos metodológicos como en sus primeros datos. Por eso queremos referirnos al futuro. Entendemos que los próximos retos serán plasmar dos nuevos elementos cruciales para entender nuestras sociedades: cambios en la estructura demográfica e inmigración. ¿Son elementos de vuestra preocupación a medio plazo?

Efectivamente nos encontramos en un contexto de baja natalidad motivado, en parte, por la propia estructura de la población, ya que las actuales generaciones de mujeres en edad fértil son menos numerosas que las de hace unos años.

Creo que nuestra labor como productores de estadísticas es poner el foco precisamente en la otra parte, la que no nos viene “dada”, investigando los factores que determinan las decisiones en cuanto a tener hijos o no, las causas del retraso en la edad al primer hijo, etc. Con estos

objetivos se pondrá en marcha la Encuesta de fecundidad de 2025, que esperamos tenga tan buena acogida como tuvo la del 2018.

También se están registrando las cifras más elevadas de inmigraciones en los últimos años. La recientemente publicada Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia permite conocer las características demográficas de los migrantes y, a partir de su enlace con los censos, se podrá incorporar en los próximos meses información sobre el nivel educativo o situación laboral. No obstante, otros aspectos sociales del fenómeno han de ser abordados mediante encuesta y, aunque es prematuro dar más detalles, la posibilidad de hacer una operación similar a la Encuesta Nacional a Inmigrantes de 2007 está sobre la mesa.

La Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas ha publicado información sobre los posibles problemas en el entorno de las viviendas, el estado de conservación de los edificios, cuestiones como accesibilidad y adaptación a las necesidades del envejecimiento, la participación en el cuidado a personas dependientes, la existencia de apoyo social...

No podemos desarrollar las virtudes humanas y ser nuestra mejor versión sin una dotación mínima en vivienda y en relaciones sociales. ¿Cómo puede medirse la soledad, las viviendas en mal estado, la ruptura de las estructuras familiares?

Algunos de los aspectos que mencionas están contemplados en las publicaciones de encuestas sociales. Cabe destacar por ejemplo el módulo de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2022 sobre Calidad de vida que aporta información sobre aspectos como la participación social, el contacto con familiares o amigos y otros aspectos relacionados con el bienestar.

Por su parte la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas ha publicado información sobre los posibles problemas en el entorno de las viviendas, el estado de conservación de los edificios, cuestiones como accesibilidad y adaptación a las necesidades del envejecimiento, la participación en el cuidado a personas dependientes, la existencia de apoyo social...

Recomendaría a quien tenga interés profundizar en los resultados de esta encuesta, que aportan una información que va mucho más allá de lo demográfico. Con un diseño muestral que permite dar estimaciones en capitales y grandes municipios y variables de clasificación tan interesantes como el nivel de ingresos o el tipo de hogar.

¿Cuáles son los desarrollos futuros en la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas?

Aunque en un principio se concibió como una operación complementaria al censo que aportase aquella información tradicionalmente censal pero difícil de captar en registros, la ECEPOV tiene vocación de continuidad, y se ha establecido ya en el calendario con una periodicidad quinquenal. La próxima edición se hará en 2026. Por una parte, se tratará de mantener la continuidad de las series existen-

tes, pero dejando espacio a la incorporación de nuevos temas de interés para la sociedad que puedan ir surgiendo. Al igual que se hizo en 2021, se pedirá la colaboración con la opinión de distintos organismos, investigadores o los institutos de estadística de las comunidades autónomas para diseñar el cuestionario.

¿Qué consejo le darías a un estudiante o joven profesional con vocación por la estadística?

En estos momentos el INE está muy necesitado de savia nueva, tenemos más proyectos entre manos de los que podemos abordar con los recursos actuales, así que le diría que no se le piense dos veces y se presente a las oposiciones. Justo hace unos días ha salido la convocatoria en el BOE con una oferta de plazas considerable. En la web del INE se puede consultar la información.

Según mi experiencia el INE es un organismo que ofrece grandes posibilidades para desarrollar una carrera profesional más que interesante. Además de los servicios promotores, enfocados a la producción estadística, hay diversas unidades horizontales de contenido más específico (Difusión, TIC...) y en los últimos tiempos han surgido proyectos vinculados a la ciencia de datos, explotación intensiva de registros... muy atractivos. ●



CRISTINA CASASECA POLO

Licenciada en Matemáticas por la Universidad de Salamanca.

En diciembre de 2004 comenzó a trabajar en la delegación del INE de Madrid tras aprobar las oposiciones al Cuerpo de Diplomados en Estadística del Estado.

Tras tres años como jefa de servicio de encuestas coyunturales a empresas se trasladó a la Subdirección de Estadísticas Sociales, donde colaboró en la Encuesta de Discapacidad dirigida a centros.

En 2009, tras aprobar las oposiciones al Cuerpo superior de Estadísticos se incorporó al equipo de la encuesta de condiciones de vida y posteriormente a Unidad de Metodología, donde sus trabajos se centraron en el aprovechamiento de registros administrativos en encuestas estructurales a empresas.

En 2014 se trasladó como jefa de área al Observatorio Permanente de la Inmigración, dependiente del entonces Ministerio de Empleo y Seguridad Social, dedicándose al ámbito de la extranjería y concretamente a la explotación estadística de los permisos de residencia.

Tras tres años allí, regresó al INE, a la Subdirección de Estadísticas Demográficas, como jefa de área en Censos de Población y Viviendas. En julio de 2020 pasó a ser la Subdirectora Adjunta y en octubre de 2022 fue nombrada Subdirectora General.

Two new tools to assess risks and vulnerabilities in the spanish housing market

Pana Alves

Banco de España

The housing market plays an important economic and social function¹. The activity linked to this market has an important weight on the economy, as a source of job creation, investment and economic growth (ESRB, 2019a). A significant part of housing purchases is financed with credit and housing loan portfolios also often make up a large part of banks’ balance sheets, therefore

the housing market has relevant implications for financial stability. Given all of the above, having an appropriate set of indicators that enable the correct monitoring of vulnerabilities and risks in this sector is crucial. In addition, such risk identification metrics serve to guide decision-making on activating, deactivating and calibrating the macroprudential tools².

This paper presents a methodology developed by the Banco de España³ for monitoring and evaluating risks and vulnerabilities in the residential real market in Spain. This methodology consists of two

¹ The Spanish residential real estate accounts for 70 % of households’ asset holdings and housing loans are the most common form of their debt (around 73 %).

² See ESRB (2013).

³ See Alves et al (2023).

TABLE 1. HOUSING MARKET INDICATORS BY CATEGORY

Category	Indicators
Real activity and demographic factors	Housing approvals House purchases Building construction workers registered with Social Security Difference between housing starts and change in households
Credit developments	Stock of loans for construction and real estate activities Stock of housing loans New housing loans Non-performing loans for house purchase
Credit standards for new loans	Loan-to-value (LTV) ratio Loan-to-price (LTP) ratio Overvaluation ratio (LTP/LTV) Maturity period Proportion of mortgages with certain maturity and LTP characteristics Interest rates
Household financial position	Financial and total wealth Indebtedness Debt burden Saving rate
House valuation	Real transaction prices Valuation models: i) deviation of the housing prices from its long-term equilibrium level, ii) deviation of the housing prices from the Hodrick-Prescott trend, iii) deviation of the price-to-gross disposable income (GDI) ratio from its historical average and iv) the residual of the regression of housing prices on the GDI. Affordability Gross housing rental yield Housing rental prices

Source: Banco de España.

tools: a heat map and a synthetic index. The heat map is a data visualization technique that color-codes the magnitude of the risks. The variations in color, as well as possible changes in the shade, allow the indicators to be read over time. Thus, drawing on a selection of key housing market indicators, a heat map is established in which the observed values of each indicator are evaluated against certain critical thresholds. Meanwhile, the synthetic risk indicator is constructed by aggregating all the information obtained from the individual indicators, and detects whether and to what extent the degree of vulnerability in the housing market increases or decreases over time.

1. Heat map

To construct the heat map 26 indicators were initially selected. Those variables contain the information considered most relevant on various aspects characterizing the Spanish residential real estate market. Therefore, these indicators cover features ranging from real activity (such as the number of house being purchased) and financing (the amount of mortgages granted and the conditions of those loans) to price developments (how much transaction and

rental prices change) and household financial position (indebtedness and saving rate). The selection of indicators was done taking into account all the sources available that provided information on the housing market in Spain (either publicly available or not). The Banco de España created an interdisciplinary panel of experts to select the most relevant indicators with three objectives in mind: give a holistic view of the housing market, consider the advantages and disadvantages of using different indicators and sources of information and the relevance of the variables. Table 1 summarizes the 26 indicators used and classified them into five categories.

The indicators considered only provide information at the aggregate level (national), therefore do not take into account more granular developments that could potentially be relevant for identifying risks. The heat map is constructed by drawing on changes in the original indicators selected and calculating some transformations (such as ratios between different variables, rates of change, and differences between the levels of two variables). Some of the variables used, such as some house valuation indicators, are derived from the results of econometric modelling. Thus, the original 26 datasets yield a final set of 52 indicators, following the various

TABLE 2. HEAT MAP COLOR CODES				
Right-tail indicators				
Warning level Percentile	Increasing values → Greater vulnerability			
	NO WARNING	MINOR	MODERATE	HIGH
	Below 50	Between 50 and 69	Between 70 and 84	85 or above
Left-tail indicators				
Warning level Percentile	Increasing values → Lesser vulnerability			
	HIGH	MODERATE	MINOR	NO WARNING
	Below 15	Between 15 and 29	Between 30 and 49	50 or above
Indicators for house valuation models				
Warning level Threshold and percentile	Increasing values → Greater overvaluation			
	NO WARNING	MINOR	MODERATE	HIGH
	0 or negative	Below 40	Between 40 and 69	70 or above
	Percentiles calculated using only positive values			

Source: Banco de España.

TABLE 3. HEAT MAP OF THE SPANISH HOUSING MARKET SINCE 2002

VARIABLES	EXPANSION			CRISIS			EXPANSION			CRISIS			EXPANSION												
	Dec-02	Dec-03	Dec-04	Dec-05	Dec-06	Dec-07	Dec-08	Dec-09	Dec-10	Dec-11	Dec-12	Dec-13	Dec-14	Dec-15	Dec-16	Dec-17	Dec-18	Dec-19	Dec-20	Dec-21	Dec-22	Mar-23	Jun-23	Dec-23	
REAL ACTIVITY AND DEMOGRAPHIC FACTORS																									
Housing approvals (annual change)																									
House purchases (annual change)																									
Building construction workers registered with Social Security (annual change)																									
Housing approvals (3-year average annual change)																									
House purchases (3-year average annual change)																									
Building construction workers registered with S.S. (3-year average annual change)																									
Housing approvals (relative to households)																									
House purchases (relative to households)																									
Building construction workers registered with S.S. (relative to total registered)																									
Diff. housing starts and change in households (annual change in level)																									
Diff. housing starts and change in households (3-year change in level)																									
CREDIT DEVELOPMENTS																									
Stock of loans for construction and real estate activities (annual change)																									
Stock of housing loans (annual change)																									
New housing loans (annual change)																									
NPLs for house purchase (annual change)																									
Stock of loans for construction and real estate act. (3-year average annual change)																									
Stock of housing loans (3-year average annual change)																									
New housing loans (3-year average annual change)																									
NPLs for house purchase (3-year average annual change)																									
Stock of loans for construction and real estate activities (relative to GDP)																									
Stock of housing loans (relative to GDP)																									
New housing loans (relative to GDP)																									
NPL ratio on housing loans (%)																									
CREDIT STANDARDS FOR NEW LOANS																									
Average LTV ratio																									
LTV ratio (share with LTV > 80%)																									
Average LTP ratio																									
LTP ratio (share with LTP > 80%)																									
Overvaluation ratio (LTP/LTV)																									
Average mortgage maturity term																									
Share of mortgages with maturity term ≥ 30 years																									
Share of mortgages with LTP > 80% and maturity term ≥ 30 years																									
Share of mortgages with LTP > 80% and maturity term ≥ 35 years																									
Interest rate spread (median)																									
Dispersion of the interest rate spread (interquartile range)																									
HOUSEHOLD FINANCIAL POSITION																									
Net financial wealth (relative to GDP)																									
Net total wealth (relative to GDP)																									
Household debt (relative to GDP)																									
Total financial burden (relative to GDP)																									
Interest burden (relative to GDP)																									
Gross saving rate (relative to GDP)																									
Saving rate not earmarked for debt service (relative to GDP)																									
HOUSE VALUATION																									
Real house prices (annual change)																									
Real house prices (3-year average annual change)																									
Valuation: deviation of prices from the long-term equilibrium level																									
Valuation: deviation of prices from the long-term equilibrium level																									
Valuation: deviation of prices from the Hodrick-Prescott trend																									
Valuation: deviation of price-to-GDP ratio from its historical average																									
Valuation: regression residual of price-to-GDP ratio																									
Affordability (amount of first-year mortgage payments relative to GDP)																									
Affordability (prices relative to GDP)																									
Gross rental yield																									
Rental prices (annual change)																									
Rental prices (3-year average annual change)																									

Note: Grey: no warning; light green: minor warning; green: moderate warning; black: high warning. Source: Banco de España.

transformations and manipulations of the original data⁴.

The heat map is created by associating a color to each indicator value according to the warning level. Four colors are used: grey (no warning), light green (minor warning), green (moderate warning) and black (high warning). The warning level thresholds are calculated drawing on the historical percentiles of each indicator's distribution⁵. As shown in Table 2, in the case of right-tail indicators (the majority of the variables), for which an increase in value denotes a higher risk, grey is assigned when the value is below the 50th percentile of the historical statistical distribution, light green when it is between the 50th and 69th percentiles, green when it is between the 70th and 84th percentiles, and black when it is above the 84th percentile. In the case of the left-tail indicators, for which a lower value represents a higher risk⁶, the colors are assigned symmetrically with the indicators mentioned above. Finally, as regards the four indicators for the house valuation models⁷, which are also right-tail, a different procedure is applied. Grey is allocated when the value is zero or negative, as in such cases there are no signs of overvaluation. A positive value indicates there are signs of overvaluation and thus triggers a warning, whose color is assigned based on the historical percentiles of the distribution, calculated just with positive

values. Specifically, light green is assigned when the value is below the 40th percentile of the distribution, green when it is between the 40th and 69th percentiles, and black when it is above the 70th percentile. This procedure was established to generate the same relative size of the observations located in the warning zone (color other than grey) as in the two foregoing cases (right-tail and left-tail indicators).

Table 3 presents the results of heat map at the year-end since 2002, and with quarterly frequency for 2023.

2. Synthetic risk indicator

The synthetic index condenses into a single indicator the level of housing market vulnerability. This aggregate indicator is constructed from a subset of the individual heat map indicators (20 in total⁸), and is partly inspired by similar exercises done by other authorities (ESRB, 2019b). The methodology used consists of three stages (see Figure 1). In the first stage, given their very different statistical distributions, indicators need to be transformed, to standardize them. This yields new variables with the same scale and distribution (*level 1*). In the second stage, all the individual variables standardized are aggregated into four categories (real activity, house valuation, credit conditions and household financial position) to produce four intermediate indices. To do so, linear combinations of these indicators with optimal weights for each of the four categories are calculated by conducting a principal component analysis (*level 2*). These weights are optimal because they summarize the redundant information in the individual indicators by drawing on a statistical procedure. Finally, in stage three, the synthetic index used a simple average of the intermediate indices (*level 3*).

⁴ For a complete description of the original 26 variables used, together with their definitions, the transformations carried out for each time series and how they were constructed, their source of information, frequency and the date from when they are available, see Table A.1 in Alves et al. (2023).

⁵ In the years leading up to the 2008 global financial crisis, risk-taking was clearly excessive and inclusion of this period could influence the tolerance level of the indicators. Therefore, an alternative exercise has been carried out excluding the period 2003-2007. The results show that, broadly speaking, there would be no significant changes on the warning signals.

⁶ Specifically, those indicators are the ones related to: interest rates, households' wealth, the saving rate and gross rental yield.

⁷ Specifically, this criterion applies to the following indicators: deviation of the housing prices from its long-term equilibrium level and deviation of the housing prices from the Hodrick-Prescott trend, deviation of the price-to-gross disposable income (GDI) ratio from its historical average and the residual of the regression of housing prices on the GDI.

⁸ Out of the 26 original indicators included in the heat map, six are excluded to construct the synthetic index: building construction workers registered with Social Security, non-performing loans for house purchase, financial wealth, total wealth, gross rental yield and rental prices.

2.1. Transformation of the indicators

In order to transform the indicators, their empirical cumulative distribution function (ECDF) is used, in line with the literature on financial stress indicators. The calculation of the ECDF is relatively immediate. First, the observed values of the indicators x_t with sample size T are ordered so that for each original time series of indicator $x_t = (x_1, x_2, \dots, x_T)$, a new time series is obtained with its values ordered $x_{[t]} = (x_{[1]}, x_{[2]}, \dots, x_{[T]})$. In this transformed series, $x_{[1]}$ represents the indicator's lowest value and $x_{[T]}$ its highest value. To obtain the transformed indicator z_t , the numerical ranking is then assigned to each x_t (r) value and this result is divided by sample size T :

$$z_t = r/T \text{ for } x_{[r]} \leq x_t < x_{[r+1]}, r = 1, 2, \dots, T \text{ (1)}$$

where r indicates the position assigned to each value of the variable⁹. The new variables range from $1/T$ to 1 , which represent the minimum and maximum values, respectively,

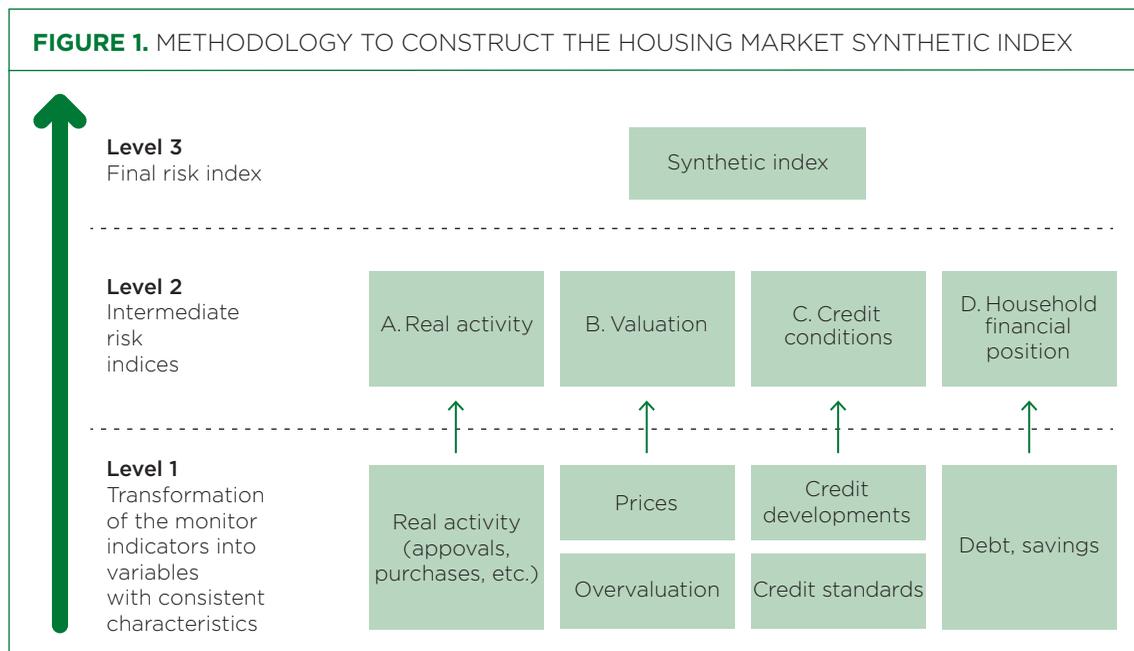
⁹ Repeated values are assigned to the average of their position in the variable's order.

of the original indicator's distribution. In other words, a value near zero would indicate that this figure is close to the variable's minimum value, while a value close to one indicates that it is close to the maximum value. To construct synthetic index and intermediate indices, the transformed individual variables, z_t , were calculated so that higher values indicate higher risk and vice versa¹⁰. In addition, to achieve a more stable synthetic index, from 2013 Q4 onwards all transformations were computed recursively, and the transformed indicators are recalculated whenever new observations are included, whereas before that date, the same sample is always considered for calculating the transformed indicators (z_t).

By construction, the distance between two consecutive observations in the transformed indicators is always the same ($1/T$), so statistics such as the mean or the variance are comparable between these indicators. In addition, with this methodology it is easier to

¹⁰ Certain indicators that signal risks when very low values are reached (left-tail indicators), therefore a prior operation is necessary. Such as indicators are modified as follows, $Y = 1 - X$, where X is the value of the variable. This transformation means that greater value of Y signal greater risk.

FIGURE 1. METHODOLOGY TO CONSTRUCT THE HOUSING MARKET SYNTHETIC INDEX



Source: Banco de España.

distinguish inflection points in the cycle. This is because changes in the transformed variables are more pronounced at the central points of the distribution (start of upswings/slowdowns) than at the tails (peaks/troughs of the cycle). However, the distance between consecutive observations of z_t being constant may result in some loss of information in the analysis of outliers. Therefore, z_t indicators should not be used to compare the severity of imbalances between the peaks in two upturns, or the extent of the downturns.

2.2. Construction of the intermediate indices for each risk category

Once the individual indicators have been transformed, they are aggregated into intermediate indices for each of the four defined categories mentioned above. These intermediate indices have the same statistical properties as the z_t indicators defined previously. The method used to aggregate the transformed individual indicators is based on a principal component (PC) analysis. This technique makes it possible to find linear combinations of the z_t indices with

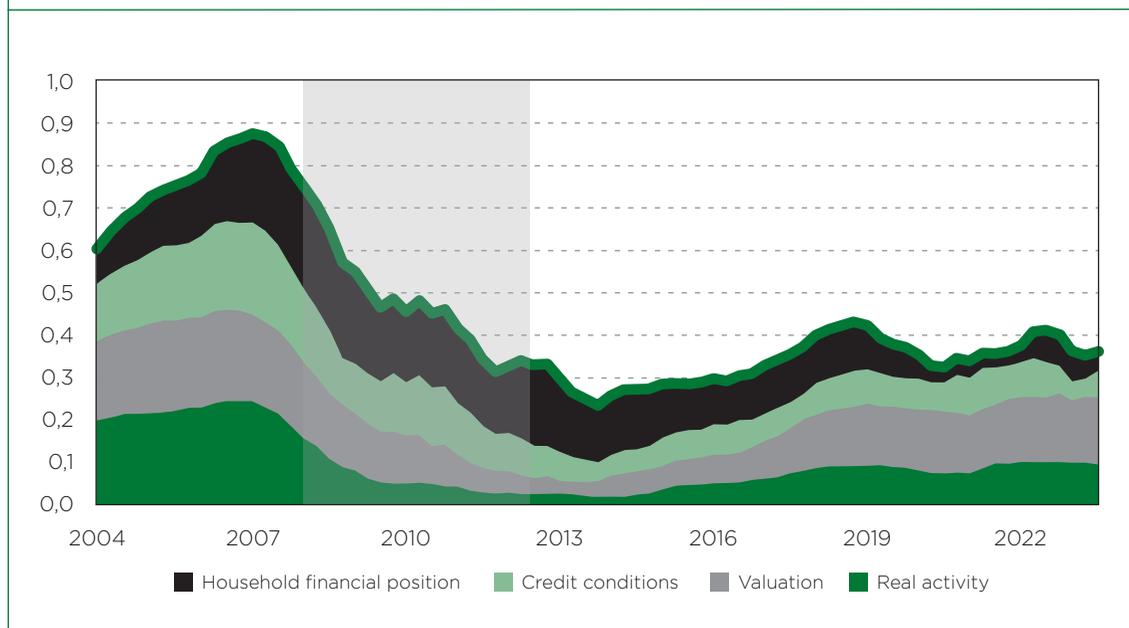
which to obtain one or a few PCs that explain most of the variability in these indicators, and whose information does not overlap.

This PC-based statistical approach to aggregating individual indicators is particularly useful in those cases where no objective economic criteria are available to determine the contribution of the individual indicators to risk severity. Another advantage of the PC-based method is that it strips out redundant information from highly correlated variables.

This methodology is applied to all cases, except for credit standards, which fall under the credit conditions category, for which there is a model that approximates the probability of default based on credit standards¹¹. The probability of default is subsequently transformed into a z_t indicator using its ECDF. The intermediate index of the credit conditions category is calculated as the simple average between this indicator and the indicator

¹¹ A logit model is used. For a description of this model, see Galán and Lamas (2023).

FIGURE 2. SYNTHETIC INDEX OF SPANISH HOUSING MARKET



Note: The grey shaded area shows the period of the real estate crisis (2009 Q1-2013 Q4).

Source: Banco de España. Latest observation: 2023 Q3.

summarizing the credit in the housing market, obtained via the PC method.

The PC-based methodology used to aggregate the individual indicators is described below. First, for each risk category the PCs are obtained as follows:

$$PC_1 = \Sigma (a_{[t,1]} \times z_t),$$

$$PC_2 = \Sigma (a_{[t,2]} \times z_t),$$

...

$$PC_N = \Sigma (a_{[t,N]} \times z_t),$$

where a indicates the weights corresponding to the transformed indicators z_t in each PC, and N the number of indicators z_t in each category¹².

12 The weights satisfy several conditions: 1) they are orthogonal; 2) the PCs are ordered so that the first PC explains the highest proportion of the Z indicator variance, while the last indicator explains the lowest percentage of the variance; and 3) $a_1^2 + a_2^2 + \dots + a_N^2 = 1$, where $t = 1, 2, \dots, N$.

Given the strong correlation between the indicators within each category, one or two PCs are enough to explain most of the variability in the individual indicators (more than 80 % of the variance). When in one category a single PC contains enough information on the indicators (i.e. when this PC explains more than 80 % of the variance), the weights are obtained directly from that PC (by construction, the sum of the squares of a is equal to one, so the weights are calculated immediately). By contrast, when more than one PC needs to be considered to ensure that the explained variance exceeds 80 %, the intermediate index is obtained by weighting each PC by its contribution to the variance of the original indicators in each category¹³.

Figure 2 presents the results of synthetic index since 2003 up to 2023 Q3. ●

13 To summarise information from several PCs, the same methodology as the one proposed in OECD (2008) is used.

References

- Alves, Pana, Carmen Broto, María Gil and Matías Lamas. (2023). "Risk and vulnerability indicators for the Spanish housing market". *Occasional Papers*, 2314, Banco de España. <https://doi.org/10.53479/33154>
- European Systemic Risk Board (ESRB). (2013). "Recommendation of the European Systemic Risk Board of 4 April 2013 on intermediate objectives and instruments of macro-prudential policy". *Official Journal of the European Union*, 15 June. https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2013/ESRB_2013_1.en.pdf
- European Systemic Risk Board (ESRB). (2019a). *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*. https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_vulnerabilities_eea_countries-a4864b42bf.en.pdf
- European Systemic Risk Board (ESRB). (2019b). *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: residential real estate*. https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_methodologies_assessment_vulnerabilities_macroprudential_policies-7826295681.en.pdf
- Galán, Jorge E., and Matías Lamas. (2023). "Beyond the LTV ratio: lending standards, regulatory arbitrage and mortgage default". *Journal of Money, Credit and Banking*, February. <https://doi.org/10.1111/jmcb.13041>
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2008). *Handbook on Constructing Composite Indicators*. <https://www.oecd.org/sdd/42495745.pdf>

Estadísticas de vivienda de la Subdirección General de Estudios Económicos y Estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Gerardo L. Gavilanes Ginerés

Subdirector General de Estudios Económicos y Estadísticas. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

La Subdirección General de Estudios Económicos y Estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana¹ tiene, como principales cometidos estadísticos, la programación y elaboración de las estadísticas generales que describan la actividad del Departamento, así como la coordinación y, en su caso, elaboración de las operaciones estadísticas que le sean asignadas al Departamento en el Plan Estadístico Nacional.

Como plasmación de estos cometidos, la citada Subdirección elabora con carácter recurrente, 21 productos estadísticos que pueden agruparse en cuatro grandes bloques.

7 estadísticas de vivienda, entre las que cabe mencionar:

- ▶ Estadística del Precio del Suelo Urbano.
- ▶ Estadística del Valor Tasado de la Vivienda.
- ▶ Estadística de Transacciones Inmobiliarias.

- ▶ Estadística de Vivienda Libre.
- ▶ Estadística de Vivienda Protegida.
- ▶ Stock de viviendas nuevas sin vender.
- ▶ Parque de Viviendas.

6 estadísticas de construcción, como son:

- ▶ Estadística de Índices de Producción de la Industria de la Construcción.
- ▶ Estadística de Índices de Costes del Sector de la Construcción.
- ▶ Estadística de Licitación Oficial en la Construcción.
- ▶ Estadística de Adjudicaciones del Grupo MITMA.
- ▶ Estadística de la Estructura de la Construcción.
- ▶ Visados de Obra.

6 estadísticas de transporte, concretamente:

- ▶ Estadística del Transporte Aéreo.
- ▶ Estadística del Transporte Marítimo.
- ▶ Estadística del Tráfico en Autopistas de Peaje.
- ▶ Estadística de RENFE-Operadora.
- ▶ Encuesta Permanente de Transporte de Mercancías por Carretera.
- ▶ Índice de Precios de Transporte.

Y 2 estadísticas o trabajos de síntesis:

- ▶ El anuario estadístico del departamento
- ▶ El boletín de información estadística.

¹ La nueva estructura ministerial ha creado el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Merced al Programa Anual 2024 han sido encomendadas las estadísticas de vivienda al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las de construcción y transportes al Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible.

Estadísticas de Vivienda

La **Estadística de Precio del Suelo Urbano** tiene como objetivo principal medir la evolución trimestral y anual del precio del suelo urbano a nivel nacional, de CC. AA. y provincial. Los datos para la elaboración de esta estadística se reciben del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y su periodicidad es trimestral.

La **Estadística del Valor Tasado de la Vivienda**, que quizás sea una de las más demandadas, tiene como finalidad conocer la evolución del precio del m² de la vivienda en propiedad en España. No debe confundirse con otras estadísticas de precios de vivienda, que, a diferencia de esta, obtienen sus precios de operaciones notariales y/o registrales, ya que la población objeto de estudio está compuesta por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de tasación en un determinado trimestre. El ámbito geográfico es todo el territorio nacional, CC. AA., provincias y municipios mayores de 25.000 habitantes, y la periodicidad es trimestral. Los resultados se proporcionan distinguiendo entre vivienda nueva y de segunda mano.

La **Estadística de Transacciones Inmobiliarias** (compraventas) proporciona un indicador del estado de la actividad inmobiliaria a través del número de transacciones inmobiliarias que se han producido en cada trimestre en todo el territorio nacional. Como información adicional que proporciona, se encuentra el valor declarado y el valor medio declarado de las transacciones de vivienda libre en un trimestre determinado. Asimismo, ofrece el detalle de las transacciones adquiridas por extranjeros, residentes o no.

La **Estadística de Vivienda Libre** proporciona estimaciones de las viviendas libres iniciadas y terminadas mensualmente en todo el territorio nacional. La información se obtiene de los Colegios de Arquitectos Técnicos y de los Colegios de Arquitectos. Esta estadística, de tipo coyuntural, se basa en un método indirecto de estimación, a partir de los datos de viviendas visadas contenidos en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos. Fruto de ella se proporcionan series anuales de

viviendas libres iniciadas y terminadas por CC. AA. y provincias y series mensuales de viviendas libres iniciadas y terminadas por CC. AA. y provincias.

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias (compraventas) proporciona un indicador del estado de la actividad inmobiliaria a través del número de transacciones inmobiliarias que se han producido en cada trimestre en todo el territorio nacional

En paralelo a la anterior se elabora también la **Estadística de Vivienda Protegida** que cuantifica el número de viviendas protegidas de nueva construcción en sus distintas fases administrativas:

- ▶ Solicitud de calificación/declaración provisional.
- ▶ Calificación/declaración provisional.
- ▶ Solicitudes de calificación/declaración definitiva.
- ▶ Calificación/declaración definitiva.

Las Comunidades Autónomas facilitan datos mensuales sobre la evolución de vivienda con carácter mensual para su transformación, depuración e imputación de las variables que la componen. Fruto de ello se obtienen series anuales y mensuales de viviendas protegidas, agregadas a nivel tanto nacional, CC. AA. y provincia. En ambas series se recogen las distintas fases administrativas ligadas a las actuaciones de rehabilitación protegida (planes estatales) y vivienda protegida (planes estatales y autonómicos).

Finalmente, el **Stock de vivienda nueva sin vender**, que se elabora sobre la hipótesis de no haber stock de vivienda nueva sin vender en el año 2003, por lo tanto, lo que mide no es el número de viviendas nuevas a la venta, sino en cuánto se han incrementado desde esa fecha. Se tienen en cuenta los certificados de fin de

obra del Colegio de Arquitectos Técnicos coregidos de autopromociones, cooperativas y comunidades de propietarios, como estimador de las viviendas terminadas. Asimismo, como estimador de las ventas de vivienda de nueva construcción se consideran las compraventas de viviendas obtenidas de la estadística de transacciones inmobiliarias.

La Estadística de Índices de Producción de la Industria de la Construcción se utiliza como indicador adelantado, para evaluar y analizar las principales variables económicas de las empresas de la construcción con asalariados

Como último producto estadístico de vivienda, se encuentra la estimación del **Parque de Viviendas**, que tiene como objetivo conocer anualmente el número total de viviendas existentes en todo el territorio nacional, desglosado por régimen de protección de la vivienda (libres y protegidas), grado de ocupación (principales y no principales), régimen de tenencia (propiedad, alquiler y cesión gratuita). Cada vez que se publica el censo de viviendas por parte del INE se realiza un ajuste de la serie, si bien este suele ser mínimo ya que hay prácticamente una coincidencia entre la estimación y el resultado del censo.

Estadísticas de Construcción

Pasando al bloque de estadísticas de la construcción, nos encontramos en primer lugar con la **Estadística de Índices de Producción de la Industria de la Construcción**. Conviene destacar que se utiliza como indicador adelantado, para evaluar y analizar las principales variables económicas de las empresas de la construcción con asalariados. Esta estadística estudia la contratación, el valor del trabajo realizado, los ingresos de explotación y el empleo de las empresas del ramo. Se encuesta directamente

a las empresas cuya actividad principal sea la construcción: a aquellas con 99 o menos trabajadores mediante una muestra aleatoria estratificada y a aquellas de 100 o más trabajadores de forma exhaustiva. Para ello, se utiliza el NUE (Número Único de Empresa) o, anteriormente, el DIRCE. Como resultado se obtienen las variables de contratación, valores de producción, trabajos realizados por las empresas, ingresos de explotación, subcontratas y variables de tipo laboral como sueldos y salarios, efectivos de personal y horas trabajadas. Cabe destacar que el resultado que más interés suscita es la producción en construcción, que se facilita, bajo la forma de índice en dos series, deflactada o en euros corrientes.

Para producir la serie deflactada anterior, se utiliza la **Estadística de Índices de Costes del Sector de la Construcción**, que permite elaborar un modelo de precios que permita evaluar el crecimiento del sector de la construcción en términos reales. Para ello se utiliza la evolución de precios de los productos utilizados por la rama construcción según el IPRI (Índice de Productos Industriales) aplicando la estructura de ponderaciones de materiales y consumos diversos según CNAE-2009. Para obtener los Índices de costes de construcción, se agregan los índices de la mano de obra y de los consumos intermedios, de acuerdo con la importancia relativa de ambos índices. Estos índices se proporcionan con periodicidad mensual.

Una estadística que permite predecir cuál va a ser la actividad en el sector de la construcción es la **Estadística de Licitación Oficial en la Construcción**. Merced a ella puede conocerse la demanda de construcción generada por las distintas Administraciones Públicas. La estadística recoge la licitación oficial en construcción mediante la agrupación de todos los contratos de obra que liciten las distintas AA. PP., así como las empresas dependientes de las mismas y que hayan sido publicadas. A efectos estadísticos, la conservación y mantenimiento no se considera construcción cuando según la Ley de Contratos del Sector Público no sea contrato de obras. Con periodicidad mensual y desagregadas para CC. AA. y provincias se producen las series de Licitación por agente contratante: total Administraciones Públicas



(Estado, Seguridad Social y Entes Territoriales) y Grupo del Ministerio. Y distinguiendo por tipología de obra: total construcción, edificación e ingeniería civil.

Una estadística muy compleja y que permite dar una visión general del sector es la Estadística de la **Estructura de la Construcción**. Su objetivo es obtener un conjunto de información detallada, actualizada, fidedigna y completa del sector de la industria de la construcción a nivel nacional y homogéneo a los diferentes sectores industriales que permita conocer las principales características estructurales de la industria en su conjunto. Muy importante es la obtención de series temporales homogéneas de resultados, con definiciones y criterios que permitan la comparación con la información elaborada por otros países. Se trata de una encuesta anual realizada a las empresas cuya actividad principal es la construcción. Se realiza una muestra de empresas a las que se envía la encuesta, por estratos de tamaño ocupacional y actividad desarrollada, para cada comunidad autónoma. Si bien el marco utilizado era el DIRCE, actualmente es el NUE (Número Único de Empresa). Se obtiene una muestra aleatoria estratificada de las empresas de menos de 50 trabajadores y una selección exhaustiva de todas las empresas de 50 o más trabajadores. Los

principales resultados obtenidos por estrato de tamaño y CNAE son número de empresas, personal ocupado, volumen de negocio, valor de la producción, consumos intermedios, excedente bruto de explotación, VABcf (valor añadido bruto a coste de los factores), costes de personal, inversión bruta, etc.

Por último, en el bloque de construcción, encontramos la **Estadística de Construcción de Edificios** (visados de obra), que se elabora sobre la base de los visados de obra de los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, a partir tanto de la recopilación de la información recogida en los formularios que se cumplimentan cuando se solicitan los Visados de encargo de dirección de obra, como de las Certificaciones de fin de obra que son tramitadas por dichos Colegios. Esta información constituye un eficaz indicador adelantado de la actividad de la construcción y se publica con periodicidad mensual a nivel nacional, autonómico y provincial. Proporciona información sobre Tipo de obra: edificios de obra nueva, ampliación, reforma y/o restauración de edificios, local, urbanización y demolición; Destino principal de la obra: edificios destinados a vivienda y edificios no destinados a vivienda (explotaciones agrarias y ganaderas, industrias, servicios comerciales y almacenes, servicios burocráticos y

residencias colectivas eventuales); Tipo de promotor: personas físicas, sociedades mercantiles, cooperativas, administraciones públicas, etc.; y sobre las Características de las obras: número de edificios, número de viviendas, así como sus respectivos destinos, superficies y presupuestos de ejecución material.

Estadísticas de Transporte

Finalmente, en el bloque de estadísticas de transporte nos encontramos con estadísticas que reflejan la situación del transporte, así como su evolución, en el momento actual. Se produce una estadística para cada uno de los principales medios de transporte.

No obstante, hay una estadística que merece especial mención. Se trata de la **Encuesta Permanente de Transporte de Mercancías por Carretera**, cuyo objetivo es estudiar las operaciones de transporte de los vehículos pesados españoles. La misma produce un muy buen estimador del tráfico de mercancías por carretera, toda vez que se realiza mediante encuesta semanal a 1.000 vehículos. La unidad de observación es, por tanto, el vehículo-semana. Los datos elevados se obtienen para cada trimestre natural. Se analizan para cada operación de transporte (entendiendo como tal el desplazamiento de una única clase de mercancía desde un lugar de origen, en el que se carga la mercancía, a uno de destino, en el que se des-

carga) las toneladas transportadas, las toneladas-kilómetro recorridas, el origen y destino de la operación (lugar donde se carga y descarga, respectivamente, toda o parte de la mercancía) y la distancia de la operación (la distancia realmente recorrida por carretera, entre los puntos de origen y destino de la operación). Cada lugar distinto de carga o de descarga da lugar a una operación distinta. Esta estadística proporciona un buen indicador adelantado de la evolución económica.

Trabajos de síntesis

Finalmente, en la subdirección se realizan 2 trabajos de síntesis.

El **anuario estadístico del Departamento**, que si bien es un trabajo de síntesis de distintas estadísticas que se encuentran publicadas por sus canales, supone una utilidad ya que, por capítulos, agrega información que, en ocasiones puede estar dispersa, facilitando así su consulta. Además, realiza una labor de producción ya que agrega información de distintas administraciones, lo cual es muy evidente en el capítulo de carreteras, al calcular la red total, agregando la estatal, a la de las CC. AA. y a la de diputaciones y/o cabildos.

Y el **boletín de información estadística**, que, si bien agrega las estadísticas publicadas durante el mes, intenta extraer conclusiones de estas y explicaciones de carácter económico. ●



La estadística notarial y su importancia en la dinámica del mercado inmobiliario español

El Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN) constituye el epicentro de la recopilación y análisis de información estadística derivada de la actividad notarial en España, bajo el auspicio del Consejo General del Notariado (CGN). Gracias a la provisión de información fidedigna y actualizada, el Notariado se ha consolidado como una fuente fundamental para la obtención de datos sobre la realidad económica y social de España. En el presente artículo ahondaremos en las particularidades del CIEN, las características de sus estadísticas y su relevancia.

Federico Zanatta Pérez

Analista del Centro de Información Estadística del Notariado

políticas públicas, hasta el sector privado, que obtiene valiosos datos para la planificación empresarial o la toma de decisiones.

Los informes y estadísticas que elabora CIEN dan testimonio del compromiso notarial con la sociedad española.

La generación de información estadística de calidad representa un aporte trascendental para el análisis económico de nuestro país. En el contexto de la vivienda, disponer de datos estadísticos sobre precios y número de operaciones es esencial para conocer la dinámica y necesidades del mercado inmobiliario.

Diversos sectores se benefician de contar con información relevante, desde las administraciones públicas, que pueden diseñar mejores

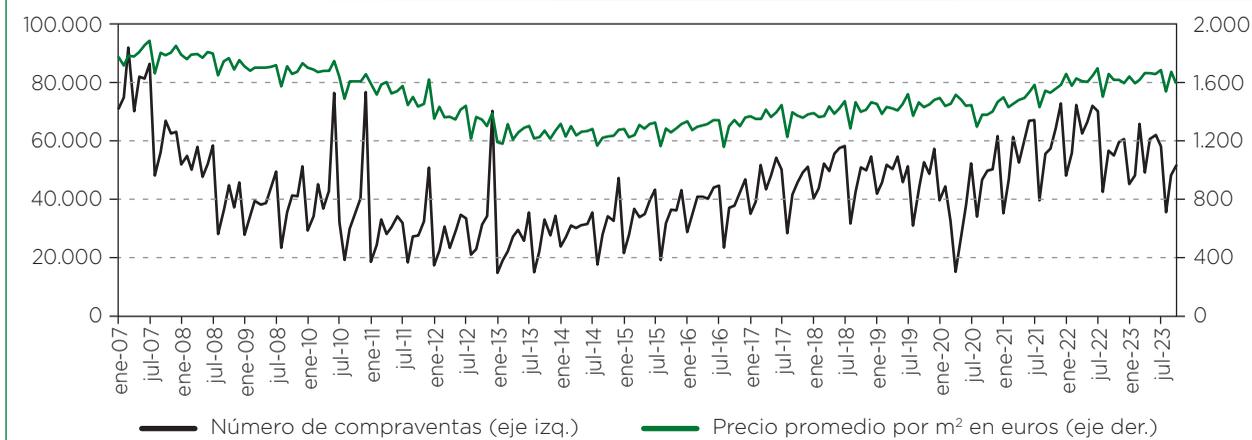
CIEN

El Consejo General del Notariado (CGN) anunció en junio de 2012 el lanzamiento del Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN) <https://www.notariado.org/liferay/web/cien>.

Este portal, concebido por el CGN y materializado gracias a la colaboración entre el centro tecnológico del Notariado (Ancert) y la consultora Metyis, representó un hito en el suministro de información estadística sobre el sector.

El portal pone al alcance de la población una base de datos de extraordinaria riqueza

GRÁFICO 1. SERIES ESTADÍSTICAS MENSUALES DE VIVIENDA PUBLICADAS POR EL CIEN



Fuente: CIEN.

compuesta por cerca de un millón de series estadísticas que se generan a partir del procesamiento de datos anonimizados provenientes de escrituras públicas y de otros documentos notariales. Además de publicar estas series, CIEN también presenta informes que describen y analizan de manera detallada estos datos.

Desde su primera publicación en 2012, los informes y datos mensuales de compraventas y préstamos hipotecarios han recibido en promedio más de 10.000 descargas por año y se han convertido en un claro referente en la estadística de vivienda.

El flujo de información remitida por los notarios al CGN es gestionado por CIEN y refleja el comportamiento de la vida económica y social en los ámbitos donde tienen presencia los notarios.

Este esfuerzo no solo ha rellenado vacíos informativos sobre diversas áreas, sino que ha mejorado la frecuencia de publicación de ciertas variables económicas, ofreciendo una visión más completa.

La vasta información contenida en esta base de datos abarca diversos ámbitos, desde capitulaciones matrimoniales, compraventas y constitución de sociedades, hasta temas perentorios como testamentos y herencias.

El Notariado cuenta con **la mayor red informática del país**, que integra y conecta en tiempo real las más de 2.800 notarías españolas. Todas las notarías tienen el mismo nivel tecnológico, desde las de las grandes ciudades hasta las de los pueblos más pequeños, garantizando la misma calidad de servicio también a nivel técnico en cualquier punto de España. El Notariado se ha convertido en uno de los colectivos profesionales más activos en el proceso de implantación de la **Administración Electrónica**.

La inmersión e inversión tecnológica de los notarios se inició en el año 2000 y ha dotado al colectivo notarial de los más avanzados medios y sistemas de información para el intercambio y tramitación electrónica de documentos y datos con las Administraciones Públicas (comunidades autónomas, Dirección General del Catastro, registros mercantiles y de la propiedad, AEAT, ayuntamientos, Registro de Últimas Voluntades, etc.), así como con entidades privadas.

Desde entonces circulan por los canales seguros del Notariado español más de treinta millones de documentos electrónicos al año. Este desa-

rrollo tecnológico ha permitido que millones de actuaciones se materializaran sin necesidad de desplazamientos, ni trasiego de copias en papel, simplificando la burocracia, tiempo y costes, y con plenas garantías de seguridad jurídica.

El Notariado dispone de una sede privada y segura que le permite realizar todas las funciones públicas que tiene encomendadas en el ámbito digital. Denominada Sede Electrónica Notarial, ha obtenido el Esquema Nacional de Seguridad (ENS) de máximo nivel, certificación creada por la Ley 11/2007 ante la transformación digital del Sector Público. Esta certificación, que en España solo tienen contados organismos, reconoce la seguridad de todos los servicios que prestan los notarios en su Sede, así como de todos sus procesos, bases de datos y portales.

Estadísticas

La base de datos de CIEN contiene series que corresponden a la información de los actos y contratos autorizados por los notarios. Las unidades de medida de las variables contenidas en las series varían según el acto, aunque siempre se incluye información sobre las operaciones realizadas en cada documento.

Un documento puede contener varias operaciones o actos jurídicos. Por ejemplo, en las escrituras públicas de compraventa de inmuebles, cada operación puede implicar a varios inmuebles, lo que afecta al número de viviendas transmitidas.

En promedio, en el ejercicio de 2023 un documento notarial tuvo 1,15 operaciones, mientras que una operación de compraventa de inmuebles implicó 1,4 objetos. En el Índice Único Informatizado (IUI) se habían procesado, hasta el 13 de diciembre de 2023, casi 124 millones de documentos y 142,5 millones de operaciones.

Además de proporcionar el número de operaciones para cada acto notarial, en algunos actos se incluyen variables adicionales. Esta estrategia brinda una visión más detallada de los datos estadísticos, y se adapta a la diversidad de la información recopilada. Para las estadísticas de vivienda las variables de mayor importancia que se recogen en los informes mensuales son: número de inmuebles, precio promedio e información hipotecaria.

La información presentada por CIEN garantiza el máximo nivel de desagregación, atendiendo a la confidencialidad y estabilidad de las series. Para garantizar la confidencialidad de los datos, se emplea la técnica de “microagregación”, agrupando registros antes de su publicación.

La recopilación mensual asegura la periodicidad de las estadísticas, aunque en ocasiones para preservar la confidencialidad es necesario que ciertas variables se ofrezcan de manera trimestral, semestral o anual.

Si bien el ámbito geográfico de los datos recolectados por el CGN abarca todo el territorio español incluyendo las ciudades autónomas, la agregación varía según la necesidad de la variable, oscilando desde distritos hasta el ámbito nacional.

Para los municipios con más de 200.000 habitantes o que sean capitales, se ofrece información municipal. Para los municipios con más de 500.000 habitantes se permite un nivel de desagregación temporal y geográfica superior. En Madrid y Barcelona, se facilita el nivel más detallado solo para la compraventa de inmuebles en fincas urbanas y se incorporan los distritos. Los municipios que no cumplen estos criterios se agrupan bajo la categoría “otros” y las series que no admiten desagregación municipal se presentan por provincias, excepto cuando el número de registros compromete la confidencialidad, momento en el cual se agregan a nivel autonómico o nacional.

Relevancia

Las estadísticas de vivienda en España son dispares por la diferencia de fuentes o del tratamiento de los datos de cada una. Para entender estas disparidades es crucial conocerlas diferencias en las metodologías utilizadas.

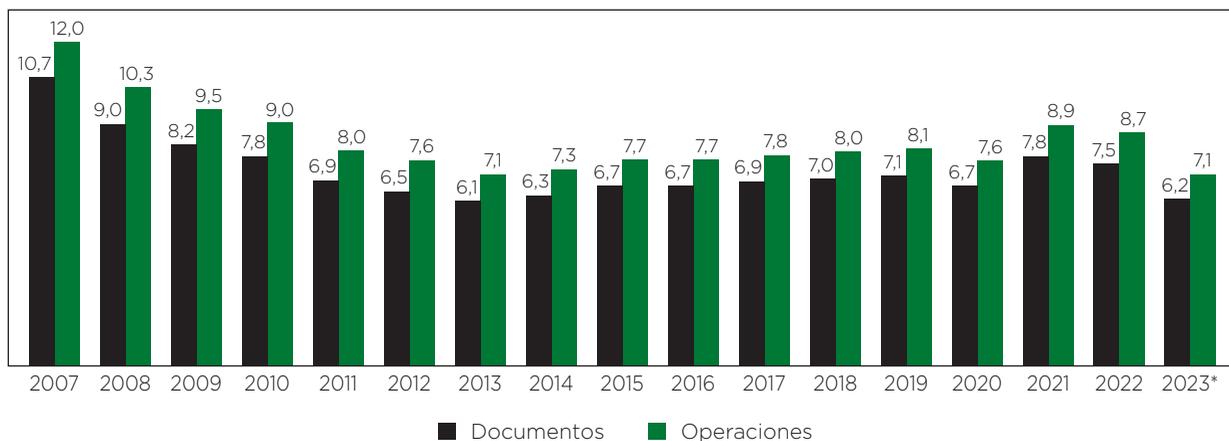
Las estadísticas de vivienda de CIEN destacan por su confiabilidad. Para su elaboración se utilizan datos procedentes de los documentos notariales autorizados por los notarios de todo el país. Esos datos se corresponden con los actos realizados en el mes exacto que se está analizando.

En cuanto a la periodicidad de su información, CIEN presenta datos estadísticos mensuales proporcionando una perspectiva más dinámica en comparación con otras fuentes que optan por informes trimestrales.

CIEN proporciona una visión fiable del sector inmobiliario. Una prueba de esto es que tanto el Instituto Nacional de Estadística (INE) como el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) emplean las estadísticas proporcionadas por el CGN para la elaboración de dos destacadas estadísticas: el Índice de Precios de Vivienda del INE, en funcionamiento desde 2008, y la estadística trimestral de transacciones inmobiliarias que elabora el MITMA desde 2004.

La información estadística de vivienda de CIEN cumple con los más altos estándares de calidad en su generación y su publicación. ●

GRÁFICO 2. VOLUMETRÍA DE DOCUMENTOS PROCESADOS EN EL IUI. (Millones)



Fuente: CIEN *Datos parciales hasta octubre.

La Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores

José Meléndez Pineda

Director del Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores

El Colegio de Registradores, y el colectivo registral en su totalidad, vienen considerando especialmente relevante la elaboración y publicación de información fiable acerca del mercado inmobiliario, absolutamente determinante, como bien sabemos, para la economía y la sociedad española.

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) pretende ser un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público y privado

La agrupación de datos inmobiliarios diseñada y utilizada para la creación de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) pretende ser un instrumento de ayuda en la toma de decisiones desde los ámbitos público y privado. Este objetivo ha hecho posible la obtención de un relevante número de indicadores inmobiliarios e hipotecarios, basados en el inmenso caudal de información inmobiliaria que ofrecen las más de un millar de oficinas de los registros de la propiedad.

El universo de la muestra abarca la totalidad de inscripciones de compraventas e hipotecas de vivienda en España. Los datos estadísticos de las diferentes inscripciones en las oficinas registrales son recibidos mensualmente por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de

Registradores y sometidos a un proceso de filtrado y revisión para detectar inconsistencias o falta de datos, que incluyen un equipo de operadores en constante comunicación con todas las oficinas registrales, con la finalidad de corregir errores y ofrecer una mejora permanente del caudal informativo a todos los ciudadanos. Este proceso implica el filtrado de precios, tipos de superficies o naturalezas de finca, entre otros, teniendo en cuenta, en los casos necesarios, umbrales máximos y mínimos para cada variable, incluso por zonas geográficas, cuando los estadísticos de dispersión así lo aconsejan. El final del proceso inicial de filtrado y revisión se completa generando todos los informes que constituyen la Estadística Registral Inmobiliaria, siendo posteriormente enviados dichos informes al equipo asesor externo especializado en análisis inmobiliario, que realiza verificaciones de coherencia económica sobre los resultados de los agregados recibidos del Colegio de Registradores y elabora finalmente cada informe trimestral o anual. Se publican informes trimestrales de coyuntura siempre en la primera quincena del segundo mes posterior al trimestre analizado y también se publica un anuario, con mayor y más variado desglose informativo que los informes trimestrales, durante el mes de marzo de cada año posterior al que se analiza. La serie estadística comenzó en 2004.

Dicha estadística se corresponde con un análisis pormenorizado del mercado inmobiliario y su financiación, es decir, del mercado hipotecario, con una estructuración claramente diferenciada. En la primera de las áreas, el mercado inmobiliario, se analizan, con diferentes desgloses: los precios medios/m², desglosados por CC. AA., provincias y capitales, que en 2022 habían casi alcanzado los 2.000 euros/m², situación similar a 2008; el índice de precios por ventas repetidas de la misma vivienda (metodología Case & Shiller aplicada a España) que creció un 60% du-

rante los últimos ocho años mostrando signos claros de estabilización conforme avanza 2023, al igual que los precios medios por m² antes mencionados; número de compraventas, que han superado las 646.000 operaciones inscritas en 2022 (situándose al nivel de 2008), desglosadas entre viviendas nuevas, usadas y VPO, por nacionalidades extranjeras, CC. AA. y provincias; diversos informes de distribución porcentual de compraventas de vivienda desglosados por rangos de superficie media, vivienda colectiva versus unifamiliar, tipo de adquirente (persona física o jurídica), desglosados por CC. AA.; y período medio de posesión de la vivienda vendida (permite comparar el uso del bien como inversión o residencial), por CC. AA., rangos de duración y de superficie; compraventas de nuda propiedad de vivienda, desglosada por CC. AA.; garajes y trasteros, precio medio; locales y naves industriales, precio medio y superficie transmitida, por CC. AA.

En el área de mercado hipotecario se analizan las principales variables que definen la financiación hipotecaria: número de hipotecas constituidas, que superaron en 2022 las 463.000 operaciones, nivel similar a 2010, desglosadas por CC. AA. y provincias; hipotecas constituidas por extranjeros, desglosadas por CC. AA. y por nacionalidades; distribución del crédito hipotecario por tipo de entidad financiera y CC. AA.; distribución del crédito hipotecario por tipo de bien inmueble y CC. AA.; distribución por vivienda libre versus protegida y CC. AA.; importe de crédito hipotecario por m² de vivienda por tipo de entidad financiera y CC. AA.; importe crédito hipotecario por vivienda, tipo de entidad financiera y CC. AA.; importe crédito hipotecario por vivienda contratado por extranjeros, desglosado por CC. AA. y por nacionalidades; importe de los tipos de interés contratados inicialmente en las hipotecas sobre vivienda, desglosados en fijos y variables, por CC. AA.; distribución de tipos de interés contratados para vivienda (que llegaron a ser fijos en dos de cada tres créditos en 2022), desglosados entre Fijo, Euribor y Otros, por CC. AA.; duración de los nuevos tipos hipotecarios sobre vivienda, desglosados por tipos de entidad financiera y CC. AA.; duración de los créditos hipotecarios por tipo de bien inmueble y CC. AA.; accesibilidad a la vivienda; cuota hi-

Los datos estadísticos de las diferentes inscripciones en las oficinas registrales son recibidos mensualmente por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores y sometidos a un proceso de filtrado y revisión

potecaria mensual media y % respecto al coste salarial, por CC. AA.; impagos hipotecarios: certificaciones por ejecución de hipoteca y daciones en pago, ambos informes desglosados por CC. AA., nacionales y extranjeros, nacionalidades, y personas físicas *versus* personas jurídicas.

La Estadística Registral Inmobiliaria, de consulta gratuita, originalmente descargable en formato pdf, puede ser remitida en formato Excel desde hace dos años, que incluye todos los datos, actuales o históricos que dan lugar a los diferentes gráficos y tablas de cada página del informe completo.

El amplio panorama informativo anterior sobre el mercado inmobiliario e hipotecario se complementa con distintas monografías sobre dicha área, así como un Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) y también diversos informes sobre el área del Registro Mercantil, incluyendo también una exhaustiva información sobre los concursos de acreedores. Todos ellos pueden ser consultados en <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral>. ●

Para saber más...

- Case, K.E. y Shiller, R.J. (1987). Prices of Single Family Real Estate Prices. *New England Economic Review*, 45-56.
- Case, K.E. y Shiller, R.J. (1989). The efficiency of the Market for Single-Family Homes. *The American Economic Review*, 79, 125-137.
- Calhoun, C. (1996). OFHEO House Price Indices: HPI Technical Description. Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

La importancia de los datos estadísticos en la promoción inmobiliaria

Elena Múnez

Jaime Fernández

Servicio de Estudios de ASPRIMA

Introducción

La vivienda es uno de los pilares de la sociedad, todos necesitamos una con independencia de la tenencia de esta. Desde ASPRIMA defendemos los intereses de nuestros asociados, ya que son las empresas que proporcionan el bien más preciado para una familia, su hogar.

Nuestra labor desde la asociación es intentar ayudar a nuestros asociados en la toma de decisiones, mostrándole cómo evoluciona el sector mes a mes; por ello hemos creado desde el servicio de Estudios una infografía titulada "Inmodata". Con ella pretendemos que nuestros asociados, de un vistazo, puedan ver la evolución de todas las variables implicadas durante todo el proceso de construcción de una vivienda. Comenzando por la adquisición de la materia prima, el suelo, hasta la formalización de la escritura de compraventa al cliente final.

Inmodata analiza las variables involucradas en el proceso de construcción de viviendas de obra nueva, comenzando por el suelo y terminando en la cifra de compraventas escrituradas

Desde el servicio de estudios analizamos todas las variables que pueden afectar al sector, tanto a nivel macroeconómico como microeconómico, aunque nos enfocamos más en el

análisis de variables referidas a la vivienda de obra nueva. Nos interesa destacar este matiz ya que los datos que hacen referencia al mercado de la vivienda nueva tienen un decalaje, no nos muestran la situación actual del mercado, sino la que se producía hace –al menos– 18 meses, como resultado de la firma de los contratos privados de compraventa que posteriormente se elevarán a públicos cuando se entreguen las viviendas. Por tanto, mientras el mercado de la vivienda de segunda mano, con datos más inmediatos, nos muestra variaciones o tendencias, el mercado de obra nueva nos está mostrando el comportamiento del sector de hace un año y medio, no pudiendo por lo tanto comparar –al mismo tiempo– la evolución de ambos mercados. Esto conlleva a que la toma de decisiones de las empresas promotoras se produzca en un entorno más de confianza en los datos propios y tendencias de mercado que en lo que sugieren los datos sobre vivienda nueva.

Otra problemática que encontramos en el análisis estadístico de las variables de obra nueva es la diferente metodología que utilizan las distintas fuentes que proporcionan datos oficiales. Un ejemplo de ello puede ser la firma de transacciones de vivienda. Este dato lo ofrecen tanto el Colegio de Registradores como el Consejo General del Notariado. Ambos utilizan la misma base de datos de partida, pero tratan los datos de diferente manera, por lo que la tendencia en el tiempo es la misma pero el dato final es distinto.

Variables analizadas en el Inmodata

Como hemos mencionado anteriormente, el Inmodata analiza las variables involucradas en el proceso de construcción de viviendas de obra nueva, comenzando por el suelo y terminando en la cifra de compraventas escrituradas, es decir, se trata de hacer un análisis de la totalidad

del proceso constructivo: suelo, costes de obra, precios de venta, volumen de transacciones, encuestas de sentimiento empresarial...

Iniciamos, pues, el recorrido por la falta de materia prima que afecta al sector. En efecto, desde que las entidades bancarias han dejado de financiarlo, la compra de suelo se realiza en gran medida con recursos propios o dando entrada a fondos de inversión –con el coste financiero que ello supone–. Entendiendo que la compra de suelo urbano se hace en el acto –y no hay una opción de compra anterior–, los datos que nos ofrece el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MVAU) nos muestran la tendencia actual del mercado, pudiendo analizar si existe tensión en la compraventa de suelo, qué trayectoria sigue y qué tendencia tiene. Este dato es uno de los más importantes a analizar por el promotor, ya que el precio de suelo es el único coste variable cuyo valor residual se calcula descontando los costes fijos derivados de construir (proyectos, licencias, impuestos, contrato con la constructora, comercialización, etc.) y se enfrenta a los posibles precios de venta con el fin de decidir si una operación es viable.

Estos costes fijos en su mayor parte provienen del contrato a precio cerrado con la constructora. En mayo de 2020, los precios de los materiales sufrieron un notable incremento, mostrando una tendencia prácticamente vertical. Hoy, la variación es de casi un 24% más según los datos proporcionados por MVAU. Esta fluctuación en un periodo de tiempo tan corto, y con los precios contractuales cerrados con las constructoras, provocó un reajuste difícil de asumir tanto por parte de la constructora como de la promotora, teniendo esta última que reducir su margen para poder cumplir con los contratos de compraventa ya firmados con los clientes finales. De hecho, y debido al gran periodo de maduración de nuestro producto, las promociones con contratos firmados –por ejemplo– el 1 de enero de 2020, se estaban construyendo un año después con los precios un 25% más altos que los contractuales.

Abundando en la casuística sectorial, y debido a la solicitud de preventas solicitadas por parte de las entidades financieras para la concesión de financiación, este incremento en los costes de construcción no puede trasladarse al comprador final en la mayoría de las ocasiones. Y es

aquí donde otra de las variables que analizamos cobra sentido, el indicador de accesibilidad a la vivienda. El Colegio de Registradores, en sus informes trimestrales, publica el dato de salario dedicado al pago de la hipoteca durante el primer año. Este dato nos muestra el esfuerzo que suponen la compra de una vivienda, siendo aconsejable no sobrepasar el 35% -32,7% en el tercer trimestre de 2023 a nivel nacional- aunque, en el momento actual, superado por Islas Baleares o la Comunidad de Madrid, con mayores tensiones en los precios debido a una clara falta de oferta. Incrementos continuados por encima de ese límite estarían indicando una menor capacidad de compra, menores posibilidades de financiación y, por tanto, un probable techo de mercado.

Otra problemática que encontramos en el análisis estadístico de las variables de obra nueva es la diferente metodología que utilizan las distintas fuentes que proporcionan datos oficiales

En este punto, nos gustaría resaltar la estadística que nos muestra la intención de compra publicada por el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), que indica la intencionalidad de los encuestados en adquirir una vivienda en el próximo año. Con esta variable podemos observar la preferencia por la adquisición de vivienda –al menos en términos tendenciales–.

En cuanto a los visados de obra nueva –variable que marca el inicio de actividad de obra nueva–, es interesante diferenciar entre los del Colegio de Arquitectos –sobre el proyecto, necesario para solicitar financiación y las licencias de obra en el Ayuntamiento– y los visados del Colegio de Arquitectos técnicos, es decir, los de los profesionales que dirigen la ejecución de la obra. Estos últimos, recogidos por MVAU, son los que incluimos en nuestra infografía porque entendemos que una vez solicitado este visado el inicio de la obra es inminente.



La estadística que nos muestra la finalización de la obra, también publicada por el MVAU, es la de emisión del certificado de fin de obra por el técnico competente, que nos indica las viviendas efectivamente finalizadas -aunque ya no es un problema sectorial, pensemos en la obra que se inició pero no se entregó en la anterior crisis-, que es otro dato indicativo de la salud del sector.

El proceso de construir una promoción termina con la compraventa y la concesión de hipotecas en el caso de que el comprador necesite financiación -el 70% de compradores lo necesitan a nivel nacional, tendencia actualmente a la baja por el ahorro generado durante la pandemia-. Ambas estadísticas las proporciona el Instituto Nacional de Estadística (INE) con datos del Registro de la Propiedad. Otra estadística interesante es la financiación sectorial, ofrecida por Banco de España, la cual nos muestra la salud financiera del sector promotor. En el análisis histórico de esta variable vemos como el crédito vivo ha ido disminuyendo desde el final de la crisis, manteniendo una cierta estabilidad en los últimos 3-4 años.

Finalizamos con el análisis del precio de la vivienda nueva en dos momentos temporales distintos. El precio del contrato privado, proporcionado por INE, el cual muestra la tendencia del mercado inmobiliario con el decaje mencionado anteriormente. Y por otra parte, el precio de la vivienda tasada, más actual por producirse la valoración de la vivienda en el momento de la escritura de compraventa, proporcionado por el MVAU a partir de datos facilitados por empresas de tasación.

Además, se incluyen otro tipo de datos macro que están íntimamente relacionados con la salud sectorial, como pueden ser el nivel de actividad o, aún más importante, el dato de empleo, variable clave a efectos de tomar decisiones de compra.

Por todo lo mencionado, el Inmodata es una infografía completa que analiza el proceso productivo de una promotora, pero también, muestra las debilidades que tienen las estadísticas que manejamos actualmente, mostrando datos desactualizados del mercado de vivienda de obra nueva. ●

El papel de la empresa privada para completar el conocimiento del sector inmobiliario. Caso idealista

David Rey Blanco

Chief Data Officer en idealista

Pilar Jiménez Iniesta

Head of Research & Valuation idealista/data

La vivienda es un bien singular, casi se puede afirmar que no existen dos viviendas iguales, ni por ubicación, características, estado de conservación o decoración. Desde el punto de vista del mercado, tampoco estamos ante un mercado homogéneo, sino que en un país como España podemos estar ante decenas de miles de mercados inmobiliarios: compraventa, alquiler, vivienda unifamiliar, plurifamiliar y áreas diferentes entre otros criterios. Cada uno de estos segmentos de mercado se encuentra sometido a condiciones socioeconómicas, disponibilidad de unidades en mercado, equipamientos urbanos, conectividad de transporte, que perfilan las dinámicas de oferta y demanda de cada uno de ellos y los hace únicos.

Los inmuebles residenciales no se pueden considerar únicamente como un activo económico, sino que representan un espacio propio del desarrollo de la vida cotidiana de las personas, sometido no siempre a reglas de reparto mediante el mercado, sino también de asignación directa mediante políticas públicas.

Por otra parte, los cambios tecnológicos que estamos experimentando recientemente han producido mejoras de las capacidades de los agentes públicos y privados en el tratamiento de la información y, por consiguiente, apremian la disponibilidad de fuentes de información detalladas y actualizadas. Paralelamente, la situación de mercado actual muestra desequilibrios que requieren de análisis en profundidad, con escasez de producto en las zonas donde se concentra la oferta de empleo, con precios crecientes, en contraposición con otras muchas localizaciones con amplitud de oferta y precios estables.

La posición de la función pública como promotor de políticas de vivienda que maximicen la accesibilidad a la vivienda, y en particular la de tipo social, debe disponer de información actualizada y con un alto nivel de desagregación para ejercer su función de forma eficaz. A este respecto, en los últimos años, las administraciones locales, regionales y estatales han trabajado en disponer de nuevos elementos de información como el Índice de Precios del Alquiler del MITMA, o el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler dentro de la estadística experimental del INE. Sin embargo, estas fuentes cuentan con ciertas limitaciones, como es la actualización de la información o el nivel de desglose de los datos, desde el punto de vista geográfico y por características, y que vienen derivadas de la naturaleza de los procedimientos administrativos y la escrupulosidad de las normativas de secreto estadístico.

Los cambios tecnológicos que estamos experimentando recientemente, como una mejora de las capacidades de los agentes públicos y privados para el tratamiento de la información, apremian la disponibilidad de fuentes de información detalladas y actualizadas

Las entidades privadas que trabajan con activos inmobiliarios y que cubren un numeroso rango de actividades como el sector financiero, el de la construcción o el de la intermediación inmobiliaria, precisan también de información para ejercer su actividad. Consecuencia de su

actividad, el propio sector privado también produce una gran cantidad de información del mercado que es complementaria a la visión ofrecida por las bases de datos oficiales.

Idealista cuenta con la mayor base de datos privada del sector inmobiliario del sur de Europa. Un porcentaje muy alto de los inmuebles ofertados tanto en venta como en alquiler se publican en el portal y sus más de 36,5 millones de visitas mensuales facilitan información privilegiada sobre la demanda de vivienda en España, tanto a nivel de localización como de producto. Además, esta información se lleva observando desde el inicio de su actividad en el año 2001 lo que permite analizar la evolución del sector. Por otro lado, y gracias a la tecnología utilizada, podemos realizar este análisis en tiempo real y a cualquier nivel de detalle geográfico necesario. El esfuerzo requiere la consolidación, limpieza y deduplicación de la información para que el dato ofrecido cuente con el rigor metodológico deseado. Entre las fuentes de información utilizadas, se encuentran tanto datos cartográficos, estructurados (como el precio o la superficie construida), como los datos no estructurados (como la descripción del anuncio o las imágenes).

Idealista cuenta con la mayor base de datos privada del sector inmobiliario del sur de Europa. Un porcentaje muy alto de los inmuebles ofertados se publican en el portal y sus más de 36,5 millones de visitas mensuales facilitan información privilegiada sobre la demanda de vivienda en España, tanto a nivel de localización como de producto

Desde el inicio de su actividad, idealista ofrece información de forma abierta a través de su informe de precios, que ofrece una versión actualizada mes a mes del mercado inmobiliario español de compraventa y alquiler. Del cual se

deriva el índice de precios de la vivienda homogeneizado Inmo50. De una manera más detallada, para el público profesional el equipo de estudios avanzados de idealista/data ofrece una gama de servicios de información para la toma de decisiones y análisis inmobiliario. Entre ellos se encuentran los servicios de valoración automática (AVM), métricas de mercado con frecuencia semanal, tasas de esfuerzo y accesibilidad por zona, consulta de información catastral, e información de la demanda. Sumados a todos ellos se ofrecen un gran número de fuentes de información pública que complementan la visión inmobiliaria de cada uno de los mercados.

Además de todo ello, la generación de nuevos conjuntos de datos asociados a los inmuebles y la geografía han supuesto una fuente esencial de innovación. El primer caso es el proyecto idealista/maps que ofrece de manera abierta el valor de mercado del parque inmobiliario contemplado por los registros catastrales. Un segundo proyecto es idealista/energy que se produce de un proyecto de investigación conjunto entre idealista y CIEMAT que da lugar a un portal para la búsqueda de información acerca del potencial de generación de energía fotovoltaica en los hogares españoles. Finalmente, se ha construido una herramienta que estudia el impacto de una reforma integral o energética de una vivienda y su revalorización en el mercado en venta y alquiler, así como su ahorro energético.

Desde el punto de vista divulgativo y de investigación, creemos que es clave la colaboración entre universidad y empresa para lograr la transferencia de conocimiento que garantice el rigor metodológico en la práctica del sector privado, a la vez que la industria traslada la práctica de técnicas de ingeniería y análisis de datos actuales, como las basadas en el aprendizaje automático o aprendizaje profundo. En los últimos cinco años se ha colaborado con entidades públicas en la publicación de diversos artículos en temáticas del sector, entre ellas, índices de precios, tiempo en mercado y elasticidad de precios, modelos de valoración hedónica o el estudio de la influencia de los aspectos geográficos en los precios de la vivienda. Cuando los requerimientos de privacidad y

sensibilidad de la información lo permiten, las investigaciones son reproducibles, por ejemplo, a través de la puesta a disposición de conjuntos de datos como el idealista18 y artículos de código abierto como “Using machine learning to identify spatial market segments. A reproducible study of major Spanish markets”.

Nuestra visión del futuro apuesta por una realidad donde las empresas privadas y las entidades públicas compartan información, que ayude a la creación de un ecosistema de información inmobiliaria completo, abierto y transparente. Las sinergias producidas de la colaboración ayudarán a la capacitación tecnológicamente de todos los agentes, con una especial mención a las nuevas capacidades de procesos e interpretación que se perfilan con la irrupción de la Inteligencia Artificial. Para ello

Nuestra visión del futuro contempla una realidad que ayude a la creación de un ecosistema de información inmobiliaria más completo, abierto y transparente

es esencial el compromiso y liderazgo de todas las partes para la creación de consorcios público-privados que lleven a la realidad esta visión. ●

Para saber más...

- Banco de España: Indicadores del mercado inmobiliario. https://www.bde.es/web/bde/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_5.pdf
- Colegio de Registradores. Estadísticas de la propiedad. <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/>
- Consejo General del Poder Notarial. Estadísticas principales. <https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-principales/inicio>
- idealista data. Estudios de mercado actualizados semanalmente. <https://www.idealista.com/data/estudios-de-mercado>
- idealista energy: calcula cuánto puedes ahorrar instalando placas solares. <https://www.idealista.com/energy/>
- idealista maps. Información catastral y valoración de todos los inmuebles residenciales del catastro nacional y forales. <https://www.idealista.com/maps/>
- idealista reformas. conoce el valor de una reforma integral o energética de tu vivienda y su revalorización en el mercado en venta y alquiler, así como tu ahorro energético. <https://www.idealista.com/reformas/>
- idealista. Índice Inmo50. <https://www.idealista.com/news/etiquetas/inmo-50>
- idealista. Informe de precios idealista. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
- idealista. Paquete de microdatos de oferta inmobiliaria (idealista18). <https://github.com/paezha/idealista18>
- INE. Estadística experimental. Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA). https://www.ine.es/experimental/ipva/experimental_precios_vivienda_alquiler.htm/
- INE. Índice de Precios de Vivienda (IPV) https://www.ine.es/prensa/ipv_tabla1.htm/
- MITMA. Índice de precios de alquiler de vivienda. <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler/>
- Registradores: Índice Registral de Actividad Inmobiliaria. <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/indice-registral-actividad-inmobiliaria/>
- 2023. David Rey-Blanco, Pelayo Arbués, Fernando A López, Antonio Páez. Using machine learning to identify spatial market segments. A reproducible study of major Spanish markets. Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science

ESTADÍSTICA DE VIOLENCIA DOMÉSTICA Y VIOLENCIA DE GÉNERO. 2022

Descarga gratuita a través de la web del INE

La Estadística de Violencia Doméstica y Violencia de Género se obtiene a partir de la explotación estadística del Registro central para la protección de las víctimas de la violencia doméstica y de género, cuya titularidad corresponde al Ministerio de Justicia. Su explotación estadística es consecuencia del acuerdo de colaboración suscrito en 2007 entre ambas instituciones, actualizado y renovado el 21 de noviembre de 2017.

Se presenta por separado la información correspondiente a violencia de género y a violencia doméstica. Los resultados se refieren a los asuntos (con medidas cautelares dictadas) inscritos en el Registro durante el año de referencia. A partir de 2015 se publica también información sobre las sentencias firmes dictadas en el año de referencia, que corresponden a asuntos que fueron inscritos en el Registro de ese año o de años anteriores.

La información se difunde a nivel nacional y autonómico. Se ofrecen resultados sobre víctimas y personas denunciadas, analizando sus características sociodemográficas, y también sobre infracciones penales imputadas y medidas cautelares dictadas.

ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA. 2022

Descarga gratuita a través de la web del INE

La Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) se realiza desde 2004. Basada en criterios armonizados para todos los países de la Unión Europea, su objetivo fundamental es disponer de una fuente de referencia sobre estadísticas comparativas de la distribución de ingresos y la exclusión social en el ámbito europeo.

La realización de la ECV permite poner a disposición de la Comisión Europea un instrumento estadístico de primer orden para el estudio de la pobreza y desigualdad, el seguimiento de la cohesión social en el territorio de su ámbito, el estudio de las necesidades de la población y del impacto de las políticas sociales y económicas sobre los hogares y las personas, así como para el diseño de nuevas políticas.

DIRECCIONES Y TELÉFONOS DE INTERÉS

INE-Avenida de Manoteras, 50-52 - 28050 Madrid. www.ine.es

Atención a usuarios

Tfno.: 91.583.91.00 • Fax: 91.583.91.58

Consultas: www.ine.es/infoine

Lunes a jueves de 9 a 14 y de 16 a 18 horas. Viernes de 9 a 14:30 horas

Índice-Librería del INE. E-mail: indice@ine.es

Biblioteca. E-mail: biblioteca@ine.es

PUBLICACIONES EDITADAS POR EL INE DE OCTUBRE A DICIEMBRE DE 2023

INEbase mensual: mayo 2023

Descarga gratuita a través de la web del INE.

Contenido:

- Estadística Continua de Población. 01/01/2012 - 01/04/2023.
- Estadística de Profesionales Sanitarios Colegiados. 2022.
- Estadística de Violencia Doméstica y Violencia de Género. 2022.

INEbase mensual: abril 2023

Descarga gratuita a través de la web del INE.

Contenido:

- Contabilidad Regional de España. Gasto en consumo final de los hogares. 2010-2019.
- Encuesta de Condiciones de Vida. 2022. Módulo anual.
- Encuesta de Condiciones de Vida. 2022.
- EPA. Flujos de la Población Activa. 2º trimestre 2023.
- EPA. Resultados Trimestrales. 2º trimestre 2023.
- Indicadores de Confianza Empresarial. 1º trimestre 2023.
- Indicadores de Confianza Empresarial. 2º trimestre 2023. Módulo de Opinión sobre la Energía.

INEbase mensual: marzo 2023

Descarga gratuita a través de la web del INE

Contenido:

- Contabilidad Nacional Trimestral: principales agregados. 4º trimestre 2022.
- Cuentas Trimestrales No Financieras de los Sectores Institucionales. 4º trimestre 2022.
- Encuesta Coyuntural sobre Stock y Existencias. 4º trimestre 2022.
- Encuesta de Comercio Internacional de Servicios. 4º trimestre 2022.
- Encuesta de Morbilidad Hospitalaria. 2021.
- Encuesta de Turismo de Residentes. 4º trimestre 2022.
- Encuesta Trimestral de Coste Laboral. 4º trimestre 2022.
- EPA. Variables submuestra. 2022.
- Estadística de Ejecuciones Hipotecarias. 4º trimestre 2022.
- Estadística sobre Transporte Ferroviario. 4º trimestre 2022.
- Índice de Coste Laboral Armonizado. ICLA. 4º trimestre 2022.
- Índice de Precios de Servicios. 4º trimestre 2022.
- Índice de Precios de Vivienda (IPV). 4º trimestre 2022.
- Padrón de Españoles Residentes en el Extranjero (PERE). 01/01/2023.

Colección Cifras INE: Objetivos de Desarrollo Sostenible (15/17): 15. Proteger, restablecer y promover

el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y detener la pérdida de biodiversidad. Descarga gratuita a través de la web del INE

Indicadores de Calidad de Vida. Edición 2023

Descarga gratuita a través de la web del INE.

En el próximo número:

TRANSPORTE



El transporte constituye un prerequisite de despliegue de la acción humana dado nuestro mundo contemporáneo y globalizado. Nuestras vidas están marcadas por un continuo desplazarse, a mayor o menor distancia, bien por motivos profesionales, bien por motivos de ocio, cultura o incluso sanitarios. A su vez, los bienes y servicios que consumimos y producimos se trasladan de manera incesante a otras localizaciones para integrarse en los mercados. Sea lejos o cerca, por ocio o por negocio, bienes servicios y personas se transportan o son transportados como reverso de los procesos de integración y mundialización del comercio, el trabajo y el ocio. Importa, entonces, cuantificar mínimamente el transporte, analizar sus formas y, sobre todo, desvelar las fuentes estadísticas que nos permiten hacernos una idea, lo más fiel posible en cada momento, de un fenómeno incesante y que acompaña a la acción humana desde sus comienzos.

Reflexionaremos sobre el transporte en sí, su historia, desarrollo y futuro, y lo haremos al hilo de las principales operaciones estadísticas que pueden conformar el perfil de un fenómeno que no por cotidiano deja de ser un tanto difuso. Delimitaremos entonces las operaciones de transporte, tanto de viajeros como de mercancías, acudiendo no solo a las estadísticas del INE sino también a las de los organismos que de manera específica tratan con la cuestión. Como siempre, tendrá cabida enfoques internacionales y regionales, así como los desarrollos novedosos que se dan en la medición de este fenómeno clásico.

En el próximo número presentaremos algunas de las estadísticas más significativas para poder definir la importancia del transporte en España y su relación con las magnitudes internacionales más relevante. El resultado contendrá la explicación de estadísticas públicas y privadas, centrales y locales, nacionales e internacionales. Esperamos que el resultado sea del interés y gusto de nuestros lectores.

CENSOS ANUALES DE POBLACIÓN

Ya están disponibles los primeros censos anuales de población correspondientes a los años 2022 y 2023.

El pasado 13 de diciembre el INE inició la publicación de los censos de población anuales, que ofrecerán en diciembre de cada año las cifras oficiales de la población residente en España a 1 de enero con un gran detalle territorial (hasta sección censal), junto con sus características demográficas.

Gracias a estos nuevos censos, se podrá disponer de información actualizada cada año, en el caso de la población, y cada 3 ó 4 años en el caso de las viviendas, en lugar de cada 10, como sucedía con los censos decenales que se venían elaborando hasta ahora.

Además, están disponibles otras operaciones que ofrecen información de otras características de la población:

- La Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV-2021) complementa al Censo de Población y Viviendas 2021 proporcionando información no disponible en los registros administrativos para poder dar continuidad a las series censales existentes hasta ahora.
- La Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia proporciona una aproximación estadística de los flujos migratorios de España con el extranjero, así como de las migraciones interiores dentro de España.

INE

Instituto Nacional de Estadística