

Estadística de Transacciones Inmobiliarias

Subdirección General de Estudios y Estadística

Secretaría General Técnica

Madrid, septiembre de 2005

Índice

Notas metodológicas

Introducción

1. Objetivos

2. Ámbitos de la estadística

2.1 Ámbito poblacional

2.2 Ámbito geográfico

2.3 Ámbito temporal

3. Recogida de información

3.1 Variables recogidas

3.2 Diseño del registro

4. Procesamiento de la información

5. Tratamiento estadístico

5.1 Agrupación geográfica

5.2 Agrupación funcional

5.3 Procesamiento de los datos

6. Tablas de resultados

Notas metodológicas

Introducción

En su artículo 47, la Constitución española de 1978 establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda, digna y adecuada, y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El fenómeno de la vivienda en España es mucho más que el simple hecho de construir viviendas y requiere de información estadística fiable que investigue, además del comportamiento de los precios en el mercado, otros aspectos socioeconómicos con los que poder incorporar al mercado inmobiliario a aquellos grupos sociales, que tienen serias dificultades de acceder a la vivienda.

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias se elabora a partir de una base de datos, generada de actos administrativos de gran relevancia en la vida pública y viene a cubrir una gran laguna estadística española, proporcionando resultados e indicadores de la demanda de vivienda.

El acceso a la base de datos, generada de las transmisiones inmobiliarias realizadas en las Notarías, y gestionada por el Consejo General del Notariado¹ permitirá disponer de información que ayude a un mejor conocimiento del mercado inmobiliario. El gran interés de esta estadística radica en poder disponer de información detallada sobre la demanda de vivienda y así facilitar el proceso de aproximación de la oferta a la demanda de viviendas, reduciendo los habituales excesos de oferta del subsector inmobiliario.

1. Objetivos

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias tiene como principal objetivo cuantificar el número total de viviendas libres y protegidas que han sido objeto de venta en el mercado inmobiliario en España. Por consiguiente, se puede definir como una estadística de demanda de vivienda que permitirá conocer el comportamiento de evolución temporal de esta variable.

Otros de los objetivos a destacar de esta estadística son los siguientes:

- Facilitar información del valor monetario medio de la vivienda que ha sido objeto de compraventa en acto público otorgado en escritura pública en un período de tiempo t.

¹ El Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de Vivienda y el Consejo General del Notariado permite una estrecha cooperación entre ambos organismos.

- Proporcionar información sobre el número de metros cuadrados de vivienda vendida en un período t.
- Estudiar la distribución del número de viviendas vendidas según su valor y tamaño.

2. Ámbitos de la estadística

2.1 Ámbito poblacional

La población objeto de estudio está compuesta por todas las viviendas objeto de compraventa formalizadas en escritura pública en oficina notarial. La población es variable trimestral y anualmente, puesto que ésta depende del nivel de actividad del mercado inmobiliario.

Se excluyen las viviendas que han sido objeto de transmisión a través de actos jurídicos diferentes a la compraventa².

2.2 Ámbito geográfico

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

2.3 Ámbito temporal

El período de referencia de la estadística es mensual. En esta primera etapa, los datos serán tratados por trimestres naturales, sin embargo a medida que esta estadística se vaya consolidando, está previsto una explotación mensual de los datos con el fin de adecuar los resultados a los que proporcionan las estadísticas relacionadas con la oferta de vivienda.

3. Unidades estadísticas

3.1 Unidades de análisis

La unidad de análisis es la vivienda que ha sido vendida bajo un contrato otorgado en escritura pública en oficina notarial.

3.1 Unidades de observación

² En este tipo se incluyen las transmisiones de viviendas por herencias, etc....

Es la Notaria donde se ha realizado la operación de venta de la vivienda. En cada una de estas oficinas se recoge información de todas y cada una de las operaciones objeto del estudio.

4. Recogida de información

La información se recoge exhaustivamente y los datos primarios se gestionan a través del Consejo General del Notariado. El Consejo es una entidad sin fines de lucro que agrupa a un colectivo de 2.925 notarios que ejercen su actividad en el territorio español.

Esta entidad coordina la recogida de la información procedente de las bases de datos de las Notarías y facilita trimestralmente los datos a la unidad promotora de la Estadística del Ministerio de Vivienda en soporte magnético con un diseño de registro acordado, en función de sus objetivos y en los plazos establecidos.

Antes de la remisión de la información, el Colegio del Notariado realiza un trabajo previo de consistencia y validación de datos.

3.1 Variables recogidas

Las variables que se recogen y que corresponden a cada una de las transmisiones de compraventa de viviendas se especifican a continuación:

1. Año de transmisión
2. Mes de transmisión
3. Acto jurídico
4. Municipio
5. Provincia
6. Código Postal
7. Tipo de vivienda
8. Uso de vivienda
9. Superficie
10. Aparcamiento
11. Trastero
12. Valor de la transmisión
13. Tipología de la vivienda.

El año y mes de la transmisión permiten el tratamiento temporal de la información. Estas variables se agrupan trimestralmente para obtener resultados en cada uno de los cuatro trimestres del año y efectuar índices trimestrales de variación de las variables cuantitativas.

La variable acto jurídico determina el subconjunto de observaciones a explotar y que serán objeto de esta Estadística. En el Anexo de estas notas se relaciona

la Clasificación de los Códigos de los Actos Jurídicos existentes en la base de datos. Como el objetivo de la Estadística es cuantificar el número de compraventas de viviendas, se seleccionan los códigos que corresponden a estas transmisiones.

Los códigos postales, municipales y provinciales permiten presentar los resultados territorialmente por provincias y comunidades autónomas.

La diferente tipología de la vivienda permite conocer el número de transmisión clasificadas por el tipo de vivienda, vivienda unifamiliar o construida en bloque.

La clasificación de las viviendas en nuevas o usadas se realiza en función de la numeración de las transmisiones realizadas. Así si es la primera transmisión en la escritura de compraventa, normalmente realizadas por el promotor o constructor a favor del primer adquirente, la vivienda se clasifica como nueva. El resto de las transmisiones, es decir cuando existen más de una transmisión en la escritura pública se clasifica como de segunda mano.

La superficie consigna el número de metros cuadrados construidos de la vivienda. Sí en la escritura constara sólo la superficie útil, es ésta la que se indica. No se computan los metros cuadrados de terreno que pudiera haber en las viviendas unifamiliares.

En las variables aparcamiento y trastero se designa si el precio de la vivienda incluye el precio de un aparcamiento. Se consigna 1 (0 en caso negativo) en caso en que la vivienda tiene aparcamiento y/o trastero anexo, si la transmisión incluye un aparcamiento y/o trastero sin precio específico del mismo, éste se incluye en el de la vivienda.

El valor de la vivienda incluye el precio o valor de transmisión que consta en la escritura. La variable libre o protegida representa cada una de las dos categorías de viviendas existentes. Esta variable va a determinar la cuantificación del número de transmisiones objeto de la estadística.

3.2 Diseño de registro

Cada registro con una longitud de 49 posiciones tiene el formato que se describe a continuación.

Diseño del registro

Variable	Longitud	Longitud acumulada	Dato	Observaciones
Año de transmisión	4	4	N	Año de la transmisión
Mes de transmisión	2	6	N	Mes de la transmisión
Acto jurídico	8	14	N	Código del acto jurídico según la clasificación
Municipio	3	17	N	Código municipal, de acuerdo a la codificación municipal del INE
Provincia	2	19	N	Código provincial, de acuerdo a la codificación provincial del INE.
Código postal	5	24	N	Código postal donde está situada la vivienda
Clase de vivienda	2	26	N	Vivienda piso o vivienda unifamiliar.
Tipo de vivienda	2	28	N	Vivienda nueva o vivienda usada
Superficie	4	32	N	Número de metros cuadrados construidos
Aparcamiento	1	33	A	Designa si en valor de compraventa de la vivienda se incluye el del aparcamiento.
Trastero	1	34	A	Designa si en valor de compraventa de la vivienda se incluye el del trastero.
Valor de compraventa	14	48	N	Precio o valor de transmisión que consta en la escritura.
Tipo	1	49	N	Especifica si la vivienda es protegida o libre.

N: dato numérico

A: dato alfanumérico

4. Procesamiento de la información

La grabación de los datos se realiza de forma continua en las Notarias, con unas normas de control preestablecidas para garantizar un nivel adecuado de calidad que permite controlar, en esta primera fase, los errores que puedan afectar a los datos obtenidos de las unidades informantes.

Una vez realizada la grabación de los datos, éstos se envían al Centro de Procesos de Datos del Consejo General del Notariado donde se lleva a cabo un control de la información al objeto de garantizar la completitud de los datos

grabados, detectar errores y al mismo tiempo poder efectuar una primera valoración de la calidad de la información recogida sobre cada uno de los ficheros mensuales. Su ejecución es previa a la formación del fichero completo de la estadística.

El fichero final de datos se envía al Ministerio de Vivienda donde se realiza un proceso de detección y depuración de errores e inconsistencias en las variables de identificación de cada registro y se realiza una imputación de falta de respuesta en el contenido de algunas variables.

En función de las características de cada tipo de variable se utilizan procedimientos diferentes de imputación automática o se consultan la base de datos con el fin de incorporar correcciones en los errores detectados.

Finalizada la fase de depuración se procede al cálculo de la tabulación de los resultados.

5. Tratamiento estadístico

5.1 Agrupación geográfica

Los códigos geográficos permiten la localización de una transacción en una determinada zona geográfica. Los datos se agrupan y tratan a nivel provincial con el fin de poder comparar los resultados obtenidos con los proporcionados por otras estadísticas. Los resultados provinciales se agregan para obtener resultados autonómicos y nacionales.

5.2 Agrupación funcional

La tipología de la vivienda, nueva o segunda mano, y unifamiliar o piso en bloque, permite una clasificación inequívoca de cada una de las observaciones con el fin obtener resultados atendiendo a esta doble clasificación.

5.3 Tratamiento de los datos

Con el fin de presentar la información de manera ordenada se hace necesario agrupar las observaciones en función de unos intervalos definidos con antelación. La información de base se ha agrupado con los mismos criterios de clasificación utilizados en la Estadística de Precios de Vivienda y así poder establecer comparaciones estadísticas de los resultados obtenidos; en este sentido, se han establecidos los siguientes estratos de clasificación en la presentación de los resultados:

Estratificación de la variable: ***valor de la transacción:***

Estrato	Valores de compraventa
1	(0- 150.000)
2	(150.001-300.000)
3	(300.001-450.000)
4	(450.001-600.000)
5	(600.001-750.000)
6	(750.001-900.000)
7	(más de 900.000)

Estratificación de la variable: ***superficie de la vivienda***

Estrato	Superficie
1	(0- 30)
2	(30,01-60)
3	(60,01-90)
4	(90,01-120)
5	(120,01-150)
6	(150,01-180)
7	(más de 180)

Esto permitirá presentar la información en función de ambas variables de manera conjunta.

6. Tablas de resultados

Tablas de resultados generales

Datos por Comunidades autónomas y provincias

Tabla 1 Número de transacciones inmobiliarias de viviendas

Tabla 1.1 Número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva

Tabla 1.1.1 Número de transacciones inmobiliarias de vivienda libre nueva

Tabla 1.1.2 Número de transacciones inmobiliarias de vivienda protegida nueva

Tabla 1.2 Número de transacciones de vivienda de segunda mano

Tabla 1.2.1 Número transacciones inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano

Tabla 1.2.2 Número transacciones inmobiliarias de vivienda protegida de segunda mano

Tabla 2 Valor total de transacciones inmobiliarias de vivienda libre

Tabla 2.1 Valor total de transacciones inmobiliarias de vivienda libre nueva

Tabla 2.2 Valor total de transacciones inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano

Tabla 3 Valor medio de transacciones inmobiliarias de vivienda libre

Tabla 3.1 Valor medio de transacciones inmobiliarias de vivienda libre nueva

Tabla 3.2 Valor medio de transacciones inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano

Tablas de resultados detallados

Tabla 4.1 Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda libre.

Tabla 4.2 Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda libre clasificadas según valor y superficie notarial registrados.

Desagregación territorial : Nacional, comunidad autónoma y provincia

		Superficie m ²					Total
		(menos de 50)	(50-100)	(100-150)	(150-200)	(más de 200)	
Valor de la vivienda	(0-150.000)						
	(150.001-300.000)						
	(300.001-450.000)						
	(450.001-600.000)						
	(600.001-750.000)						
	(750.001-900.000)						
	(900.001-1.050.000)						
	(más de 1.050.000)						
	Total						

Tablas de resultados

I. Tablas de resultados generales

II. Tablas de resultados detallados

