

aunque requeriría un cambio metodológico importante y un aumento significativo del presupuesto para la construcción de este indicador. En principio se podría utilizar un muestreo basado en la metodología de compradores simulados, muy habitual en los estudios de mercado. Recordemos que en 1986, cuando el entonces Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente se planteó la elaboración de una estadística sobre los precios de la vivienda se barajaron dos posibilidades: encargar a una consultora realizar el trabajo de

campo o utilizar las bases de datos de las sociedades de tasación. Se optó por la segunda opción simplemente por que su coste era más reducido.

El Ministerio de Vivienda cambió en 2005 la metodología para el cálculo del precio de la vivienda. Por desgracia, en lugar de abordar los problemas anteriormente comentados, el cambio fue muy superficial. Un elemento fundamental de la diferencia entre ambas metodologías es la ponderación de los precios. En la metodología original los pesos se calculaban a partir de la pobla-

ción de hecho de cada área geográfica (basada en el Censo) mientras que en la nueva la agregación se basa en las viviendas tasadas en cada zona. Por tanto, la nueva metodología no ha abordado los problemas importantes y, además, ha introducido estacionalidad en los niveles y en las tasas de crecimiento mensuales, lo puede provocar dificultades de interpretación. Finalmente, se sigue insistiendo en proporcionar la información en forma de precios medios en lugar de facilitar los precios medianos.

Los precios oficiales

Revista Índice

Información elaborada a partir de la metodología publicada por el Ministerio de Vivienda.

La serie anual de precios de vivienda en España fue iniciada por el Ministerio de Obras Públicas en 1987, siendo continuada después por el Ministerio de Fomento y correspondiendo en la actualidad al Ministerio de Vivienda la elaboración trimestral del índice oficial de precios.

La Estadística de Precios de Vivienda tiene como principal objetivo estimar el precio de la vivienda en propiedad del mercado inmobiliario en España y sus comunidades autónomas. Para ello se utiliza el precio por metro cuadrado de las viviendas que son objeto de compraventa en un determinado período de tiempo y cuyo valor de tasación, conforme con la reglamentación existente, viene fijado por una sociedad de valoración. En concreto, la información utilizada en el cálculo de los precios de la vivienda procede de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA), entidad sin fines de lucro que agrupa a las empresas de este sector.

En la estadística realizada por el Ministerio de Vivienda la unidad de análisis es la vivienda, excluyéndose aquellas que en el período de referencia estén en fase de construcción o cuyo uso no sea propio como residencia de un hogar. La

población objeto de estudio está compuesta por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de valoración en un determinado trimestre y de acuerdo con las directrices de la orden ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para finalidades financieras. La explotación de la información se efectúa de manera exhaustiva, ya que se analiza toda la población objeto de estudio. La población varía trimestralmente y depende del número de valoraciones efectuadas por las empresas de tasación. Por último, quedan fuera del ámbito del estudio aquellas viviendas con un valor de tasación superior a 1.050.000 euros.

ATASA coordina la recogida, procedente de las empresas de valoración de inmuebles, y facilita los datos trimestralmente a la unidad promotora de la Estadística de Precios de Vivienda con un diseño de registro preestablecido. Estos registros, que corresponden a cada una de las tasaciones realizadas, se componen de las siguientes variables: tipo de transacción (vivienda protegida o libre), códigos geográficos, fecha de tasación de la vivienda, valor de tasación (valor de mercado y valor máximo legal), su-

perficie construida y años de antigüedad (año de construcción o última gran rehabilitación de la vivienda).

La estimación de precio medio se realiza del siguiente modo: En primer lugar, las observaciones que componen el universo para la estimación del precio medio de la vivienda se clasifican en el estrato correspondiente según su valor de tasación (ocho estratos entre 0-150.000 y 900.000-1.050.000 euros). A continuación, se estudia la distribución bidimensional (valor de mercado, superficie construida) de cada estrato y se calculan las principales medidas de concentración y dispersión de las distribuciones marginales, así como el coeficiente de correlación. Posteriormente, se ponderan los precios medios así calculados en función del número de viviendas de cada estrato y zona geográfica en el periodo de referencia, obteniéndose un precio por metro cuadrado para cada tipo de vivienda. A priori, no existen restricciones teóricas para el cálculo de los precios del metro cuadrado a nivel de cualquier zona geográfica, exclusivamente el número de observaciones disponibles determinará una mayor o menor precisión en las estimaciones.