

# Los Índices de precios de la vivienda. Problemática

Julio Rodríguez López

*Estadístico Superior del Estado (excedente) y Vocal del Consejo Superior de Estadística.*

*Gerente de la Universidad de Alcalá*

En los últimos años se ha reforzado el papel de la vivienda en la economía. Este comportamiento ha sido especialmente destacado en el caso de España. Dicha circunstancia acentúa la conveniencia de disponer de estadísticas que midan la evolución de los precios de la vivienda, que es el principal activo no financiero de la economía. La estimación citada resulta particularmente complicada por numerosas razones, entre las que destacan la heterogeneidad de las viviendas existentes y la ausencia de un mercado central en el que se efectúen las transacciones.

## Los precios de la vivienda y la actividad económica

En los sistemas normalizados de cuentas nacionales se considera a la vivienda como un componente de la formación bruta de capital fijo, equivalente al 40% del valor corriente de la inversión en construcción y al 5% del PIB. El valor absoluto estimado de la inversión en vivienda resulta afectado por la convención contable que elimina del valor de la inversión en vivienda el valor del suelo sobre el que se realiza la edificación residencial.



Por otra parte, la vivienda es un activo, y el precio de la misma es la resultante de la interacción de los mercados de uso, de los que se deriva el precio del alquiler, y de los mercados de capitales. El carácter de activo de la vivienda explica la habitual ausencia de los precios de la vivienda en propiedad entre los artículos integrados en los índices de precios de consumo, donde entran los alquileres. En las estadísticas de riqueza el valor de la vivienda incluye el valor del suelo sobre el que está situada la vivienda. El stock de viviendas supone alrededor de las dos terceras partes del valor de la riqueza de la economía.

Las estadísticas de precios de la vivienda permiten aproximar el valor de la riqueza mantenida en la propiedad de dicho activo, básicamente por parte de los hogares. Resulta trascendente, pues, medir el valor de una variable cuya evolución incide sobre las decisiones de gasto de las familias, sobre la cuantía de los préstamos que las entidades financieras conceden a las mismas para compra de vivienda y también sobre la cuantía de los créditos que los hogares reciben para financiar gastos de consumo.

## Diferentes aproximaciones estadísticas a los precios de las viviendas

El carácter heterogéneo de las viviendas existentes, superior al de cualquier otra mercancía, el escaso número de transacciones de que es objeto una vivienda en su vida útil, la ausencia de un mercado centralizado en el que las viviendas sean objeto de transacción, como sucede con las acciones, la exigencia de proceder a una venta para conocer el precio real de la vivienda son causas, entre otras, de la dificultad de disponer de medidas estadísticas rigurosas de los precios citados.

El precio de la vivienda se refiere, en general, al valor de la misma dividido por la superficie (euros/m<sup>2</sup>). La información correspondiente al valor de la vivienda y a la superficie (útil y construida) no está disponible de forma inmediata, como sucede en el caso de las ventas de acciones. Dichas magnitudes pueden aproximarse a partir de los valores declarados en las transacciones, inscritos en los registros de la propiedad. Los precios se pueden estimar a partir de las tasaciones, que suelen realizarse por lo general para la concesión de un préstamo por parte de una entidad financiera. En otras ocasiones los precios de las viviendas se consiguen por medio de encuestas efectuadas entre los agentes que participan en la transacción.

Los precios medios estimados y los índices correspondientes se pueden referir a las transacciones efectuadas durante un periodo de tiempo y en unos territorios determinados. También pueden referirse al stock de viviendas existente, destacando la fuerte disparidad conceptual existente entre dichas aproximaciones. En el caso de precios de vivienda, obtenidos mediante encuestas por muestreo de las ventas efectuadas, los cambios en la composición muestral pueden modificar los resultados obtenidos, sin que haya tenido lugar un cambio real en los precios. Las ponderaciones empleadas con más frecuencia en los índices de precios de vivienda son las relativas al valor de las transacciones, al stock de viviendas existente en un determinado territorio y al número de ventas.

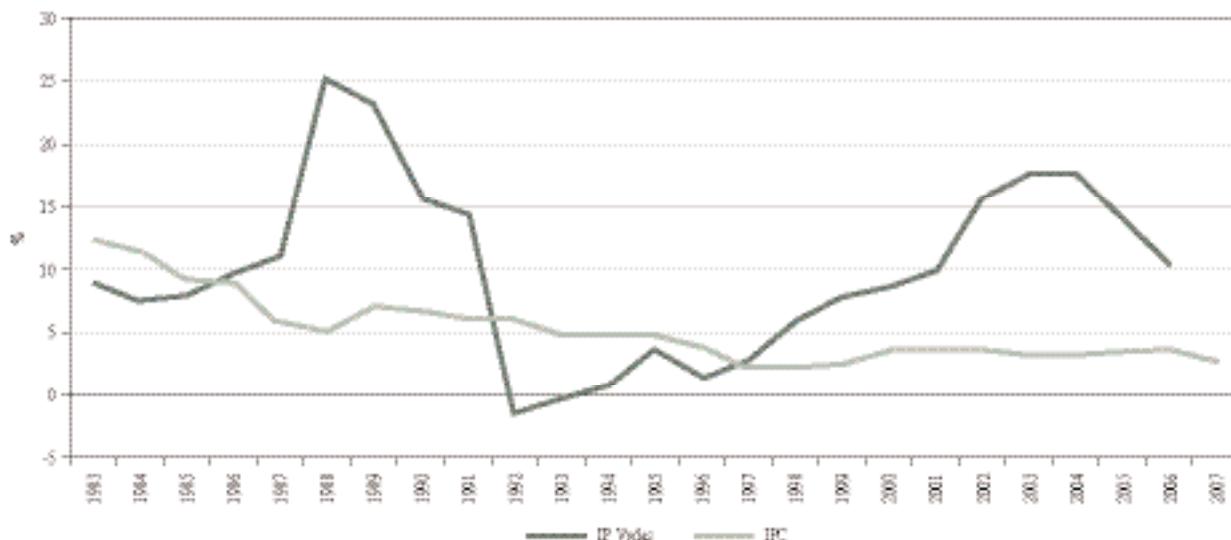
Los problemas de medida se han tratado de corregir con el sistema de las regresiones hedónicas, mediante el cual se establece una relación entre las cualidades unitarias de la vivienda y los precios de mercado, esto es, entre los atributos locacionales y estructurales y dichos precios (Di Pasquale y

Wheaton, 1996). Los índices de precios de viviendas, con calidad constante, se elaboran no sobre los precios observados de las viviendas, sino sobre los precios estimados a partir de tales regresiones.

Las dificultades para disponer de información estadística sobre tales características de las viviendas han llevado a emplear el método denominado mixto, en el que se establece un sistema de “celdas”, correspondientes a viviendas de unas determinadas características muy aproximadas en cuanto a localización y atributos. Dentro de cada celda se obtendrían nuevos precios estimados conforme se dispone de nueva información, calculándose el precio medio como media ponderada de los precios obtenidos en cada celda o “casilla” (G. Thwaites y R. Woods, 2003). Se pretende así que los cambios muestrales no afecten al resultado obtenido, junto a la eliminación de las variaciones correspondientes a cambios de calidad, que no responden a una variación efectiva de dichos precios.

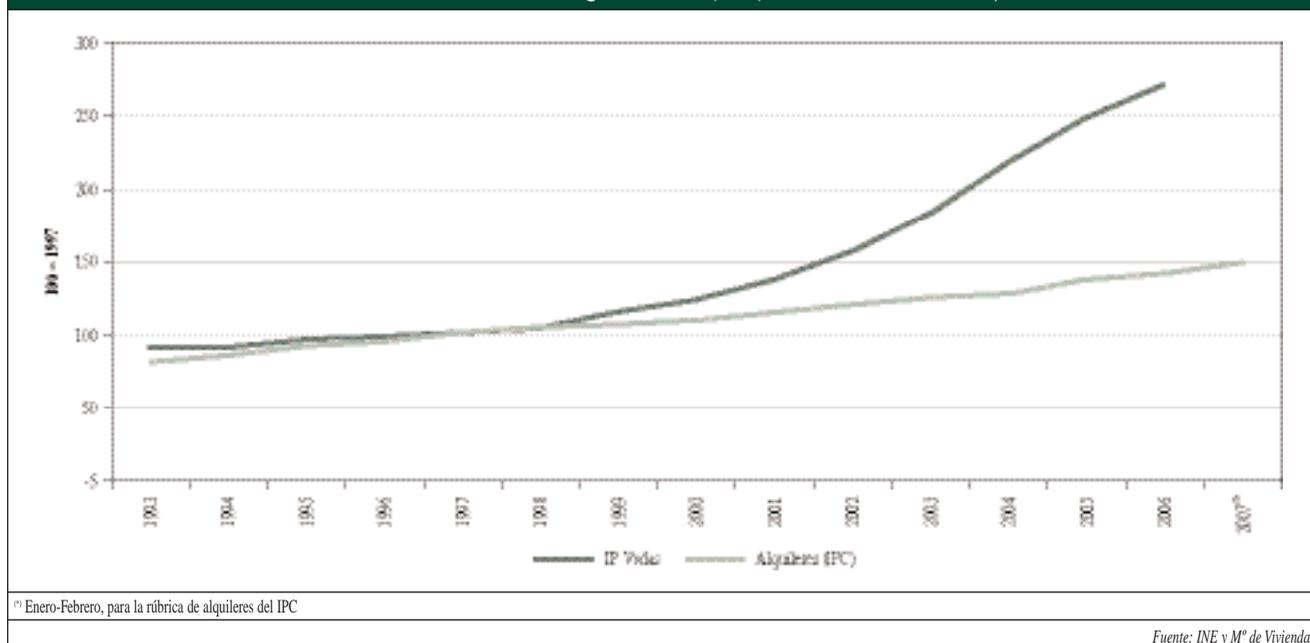
En Estados Unidos existen cuatro índices de precios de viviendas de amplia utilización: el índice de precios medianos de las viviendas usadas vendidas (publicado por la asociación de “realtors”, equivalentes a los “apís” españoles), el índice de precios medianos de las viviendas usadas vendidas (publicado por el Bureau of the Census del Departamento de Comercio del gobierno federal norteamericano), el índice de precios de ventas repetidas (publicado por OFHEO, Office of Federal Housing Enterprise Oversight) y al índice de precios de viviendas nuevas vendidas con calidad constante (Bureau of the Census) (McCarthy y R. Peach, 2005). Destaca el hecho de que el propio gobierno federal de Estados Unidos publique más de un índice de precios de vivienda.

**GRÁFICO 1. PRECIOS DE LAS VIVIENDAS E ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO. VARIACIONES MEDIAS ANUALES, 1983-2007**



© Datos del IPC hasta febrero de 2007

**GRÁFICO 2. PRECIOS DE LAS VIVIENDAS Y ALQUILERES (IPC). MEDIAS ANUALES, 100=1997. SERIE 1993-2007**



<sup>(1)</sup> Enero-Febrero, para la rúbrica de alquileres del IPC

Fuente: INE y M<sup>o</sup> de Vivienda

## Las estadísticas de precios de la vivienda en España

Las estadísticas de precios de las viviendas disponibles en España más relevantes son las correspondientes al precio medio de las viviendas estimado por el Ministerio de Vivienda, y el índice derivado de la rúbrica de "Vivienda en alquiler", integrada en el Índice mensual de Precios de Consumo del INE. Desde 2003 el INE trabaja, por encargo de Eurostat, en la elaboración de un índice de precios de vivienda a incluir dentro del IPC, del que solo se publicaría la variación trimestral e interanual. Los precios de venta se obtendrían a partir de los valores y superficies declarados en las escrituras formalizadas ante notarios.

La estadística trimestral de Precios de Vivienda de España la obtiene y publica el Ministerio de Vivienda desde 2005. Entre 1987 y 2004 la publicación la realizó el Ministerio de Fomento. Se trata de una estadística de precios de venta de las viviendas, en la que los datos se obtienen agregando las tasaciones realizadas por las empresas integradas en Atasa (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración), a las que se unen los de la empresa "Sociedad de Tasación". El total anual de tasaciones integrado en la estadística citada supera el millón, lo que supone una alta cobertura respecto del total de transacciones de mercado.

Para obtener la estadística citada, en cada zona geográfica se efectúa una estratificación según los precios de mercado de las viviendas. En cada estrato el precio medio se obtiene dividiendo el valor total de las viviendas tasadas por la suma de las correspondientes superficies. Ello equivale a obtener una media de los precios por m<sup>2</sup> ponderados por la superficie de la vivienda. La agregación geográfica se obtiene ponderando el resultado de cada área por el número de tasaciones efectuadas

en la misma. De este modo se obtienen precios medios para cada provincia, que se agregan después a nivel autonómico y nacional, que no son objeto de corrección hedónica.

La anterior estadística del Ministerio de Fomento, en la que las ponderaciones eran los totales de viviendas existentes en cada unidad geográfica, equivalía a un índice de precios del stock de viviendas. La estadística elaborada del Ministerio de Vivienda se refiere a los precios de venta aproximados a partir de las tasaciones, lo que implica mayor volatilidad.

El Gráfico 1 recoge las tasas interanuales de variación de la estadística del Ministerio de Vivienda, enlazada entre 1987 y 2004 con la del índice anterior de Fomento. En los años anteriores se han recogido las interpolaciones efectuadas por el Banco de España partir de las estimaciones de Tecnigrama. Entre 1995 y 2006 la tasa media anual de los precios de la vivienda en España fue del 10%, mientras que el aumento medio anual de los precios de consumo fue del 3,4%. El crecimiento medio anual de los alquileres, estimados como rúbrica del IPC fue del 4%. El Gráfico 2 incluye la evolución de los índices de precios de la vivienda y de alquileres en el periodo 1993-2006.

## Referencias bibliográficas

- D. Di Pasquale y W.C. Wheaton (1996). "Urban Economics and Real Estate Markets" Prentice Hall, Englewood Cliffs, NJ.
- J. McCarthy and R. Peach (2005). Are home prices the next "bubble"? FRBNY Economic Policy Review.
- G Thwaites and R. Wood (2003). "The measurement of house prices", Bank of England Quarterly Bulletin, Spring 2003.