

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 corregidos 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. ●

