

# Datos limitados para analizar la vivienda en España



Al examinar la literatura económica española sobre el sector de la construcción, conviene destacar el protagonismo que está alcanzando el subsector de la vivienda. Las estadísticas de vivienda tienen una gran importancia dada su elevada incidencia tanto social como económica. Aún así, los datos disponibles parecen limitados.

**José María García Pérez**  
*economista de SEOPAN*

**E**n términos macroeconómicos, la edificación residencial en España representó en 2003 en torno al 33% de la producción total del sector, 10 puntos porcentuales más que lo que representa en la Unión Europea.

En España, la principal fuente de información es el *Boletín Estadístico* de la Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria del Ministerio de Fomento. Así se dispone de las estadísticas de *Política de Vivienda*, *Visados de Dirección de Obra Nueva de los COATT*, *Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción*, *Licencias Municipales de Obras* y de *Precio Medio del metro cuadrado de las Viviendas*. Este conjunto de datos cubre tanto la iniciativa pública como la privada.

El periodo de referencia de estas estadísticas es mensual y coincide con el de concesión de la licencia por parte de los ayuntamientos, quienes envían los datos al Ministerio de Fomento. Desde el año 1999, algunas CC. AA. al informatizarse, obtienen la información por fechas reales y no por fechas de comunicación, como se venía disponiendo anteriormente.

Este cambio afecta a la obra iniciada y terminada, ya que los promotores comunican a la Administración con un desfase temporal de aproximadamente un año o año y medio, ya que es entonces cuando presentan la solicitud de calificación definitiva. Actualmente, desde que se inició la entrega de boletines por parte de los especialistas, también se producen demoras en la entrega de la calificación final.

La estadística de viviendas iniciadas y terminadas las proporciona la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, que también pertenece al Ministerio de Fomento, aunque sus estadísticas se publican por otro medio. Su periodicidad es trimestral, aunque su desglose es mensual. La clasificación actual se desglosa entre Vivien-

das de Protección Oficial y Viviendas Libres. Dentro de las primeras cabe distinguir entre las Viviendas Protegidas de Nueva Construcción, las de Régimen Especial y las Cofinanciadas con la Promoción Pública.

Se trata de un eficaz indicador actual del movimiento de viviendas y evolución del parque residencial.

Entre los puntos menos favorables se encuentran que no cubren la rehabilitación ni la demolición total o parcial de edificios.

## Obras en Edificación

Este indicador de vivienda surge por un acuerdo entre el Ministerio de Fomento y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, a través de sus delegaciones provinciales. La periodicidad es mensual y su ámbito geográfico recoge todo el territorio nacional, clasificado por Comunidades Autónomas.

Permite disponer de información detallada de los visados de viviendas clasificadas por unidades y por metros cuadrados. Se dispone también de los visados de ampliación y reformas expresados en términos monetarios, así como las certificaciones de fin de obra en unidades físicas. Abarca la edificación residencial especialmente y las edificaciones de carácter industrial o comercial en las que intervenga un aparejador o arquitecto técnico.

En el proceso productivo del subsector residencial y no residencial el primer paso consiste en elaborar un proyecto, que lo realiza un arquitecto superior y, una vez realizado, se visa por el Colegio de Arquitectos. El aparejador o arquitecto técnico, una vez visado el proyecto, dirige su ejecución.

Conviene apuntar que las obras realizadas por las Admi-

nistraciones no tienen obligación de visarse, aunque algunas sí lo hacen. Una parte de los proyectos visados no se realiza finalmente. Entre el momento del visado y del comienzo de las obras existe un lapso de tiempo no cuantificable, sesgando la información real de los datos.

## Licencias

La normativa vigente establece que cualquier obra mayor debe contar, para su realización, con la correspondiente licencia municipal de obra; ya sea obra nueva, rehabilitación o demolición. La periodicidad de esta estadística es mensual. Existe un periodo de cadencia de aproximadamente dos meses desde que se concede la licencia y se comienzan las obras.

Todavía existe un número significativo de ayuntamientos que aún no remiten esta información al Ministerio de Fomento.

La estadística hace distinción entre edificación de nueva planta (residencial y no residencial), clasificándola por números de edificios a construir y superficie expresada en miles de metros cuadrados. También recoge las obras de rehabilitación y mejora y las obras mayores de demolición.

## Precio Medio del metro cuadrado de las Viviendas

Esta estadística la suministran las principales sociedades de tasación del país. Su periodicidad es trimestral y existen datos registrados desde 1987.

La clasificación distingue entre viviendas protegidas, en las que se plasman los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción, y viviendas libres.

Las viviendas libres se clasifican en función de los precios medios por metro cuadrado, en función de:

- Tamaño del municipio.
- Antigüedad de la vivienda.
- Situación geográfica.

Para la obtención del agregado total, estos precios medios obtenidos por municipio se ponderan por la población de hecho del Censo. No se computan ni los garajes ni los trasteros y aquellas construcciones que no hayan sido terminadas y/o hayan recibido algún tipo de subvención para su realización tampoco se computan en esta estadística. El precio de tasación es el precio de mercado.

## Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción (ECIC)

Por estar realizándose actualmente un cambio de base para la adaptación al Reglamento (CE) número 116598 del Consejo y número 5882001 de la Comisión, desde el año 2000 y hasta finalizar la adaptación, sólo se publicarán las partidas generales de Edificación e Ingeniería Civil.

La encuesta la gestiona el propio Ministerio de Fomento y abarca una muestra en torno a las 2.000 empresas de todo el

país (no autónomos). La recogida de datos se realiza trimestralmente.

Comprende el sector de la construcción en sentido estricto: edificación, tanto residencial como no residencial, preparación de obras e ingeniería civil. Su ámbito económico es la actividad recogida en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93).

Su objetivo es la evaluación y el seguimiento de la cifra de producción del sector a nivel nacional, realizando las oportunas estimaciones a través de la muestra.

Cabe mencionar una estadística más completa que elabora el Ministerio de Fomento denominada *Encuesta Estructural de la Construcción*. Su publicación presenta un retraso de aproximadamente dos años, por lo que pierde fuerza para el análisis coyuntural de la evolución de la vivienda.

La clasificación que realiza es la siguiente:

1. Volumen de negocio total por actividades. (Distinguiendo en cada subapartado entre obra nueva y restauración).
  - Edificación (residencial y no residencial).
  - Ingeniería civil.
2. Volumen de negocio distribuido por tipo de obra.
  - Preparación de las obras.
  - Construcción de viviendas y obras.
  - Instalaciones y acabados.

## Otras fuentes

A nivel internacional, las estadísticas sobre vivienda continúan careciendo de información estadística estandarizada.

Los datos más fiables que existen, aunque conviene estudiarlos con precaución, por su carácter generalista son:

- **Banco Mundial.** Programa de indicadores de vivienda. Compara datos de 52 países.
- **ONU.** Boletín anual de Estadísticas de Vivienda y Edificación.
- **Europa.** Estadísticas sobre la vivienda en la Unión Europea. Estos datos están disponibles desde comienzos de los años 90.
- **Federación Hipotecaria Europea.** Muestra datos homogéneos sobre financiación de viviendas y mercado hipotecario europeo.

## Direcciones de interés

- **Ministerio de Fomento. Estadísticas. Boletín estadístico SEDAL:** mfom.es
- **Dirección General e la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo. Ministerio de Fomento.** (Sus datos están disponibles en la website del Ministerio parcialmente).
- **Banco de España:** bde.es
- **Instituto Nacional de Estadística:** ine.es
- **Europa:** europa.eu.int