

Indicadores del mercado de la vivienda

I. Precios y costes			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Índice de precios de la vivienda	Instituto Nacional de Estadística	Trimestral	Datos de base: Notarios Se excluyen las viviendas protegidas. Se considera vivienda nueva cuando es la primera transmisión en la escritura de compraventa.
Precio medio del m ² de la vivienda libre	Ministerio de Fomento	Trimestral	Datos de base: Tasaciones Las desagregaciones geográficas se han estimado con los datos provinciales, publicados por el Ministerio de Fomento, y utilizando como ponderaciones el número de viviendas por provincias del Censo de Población y Viviendas de 2001, del INE.
Precios de oferta (Precio medio del m ²)			
• Vivienda nueva	Sociedad de Tasación, S.A.	Semestral	Precios medios de viviendas nuevas en oferta en todas las capitales de provincia.
• Vivienda de segunda mano	Fotocasa y Expocasa	Mensual	Promedio de precios medios de viviendas de segunda mano a nivel nacional.
IPC de alquileres	Instituto Nacional de Estadística	Mensual	Subclase de vivienda en alquiler del IPC.
Índice de costes de la edificación	Ministerio de Fomento	Mensual	Incluye mano de obra y materiales.
Deflactor de la inversión en vivienda	Instituto Nacional de Estadística	Trimestral	Contabilidad Nacional Trimestral, deflactor implícito de la formación bruta de capital fijo en vivienda.

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 1)

II. Actividad			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Oferta Número de viviendas visadas en los últimos doce meses	Ministerio de Fomento	Mensual	Visados de dirección de obra.
Número de viviendas iniciadas en los últimos doce meses	Ministerio de Fomento	Mensual	Las desagregaciones geográficas se han obtenido agregando los datos provinciales.
Demanda Número de transacciones de compraventa de viviendas <ul style="list-style-type: none"> • Ante notario • Registradas 	Ministerio de Fomento Colegio de Registradores e Instituto Nacional de Estadística	Trimestral Trimestral / Mensual	Las desagregaciones geográficas se han obtenido agregando los datos provinciales. Hasta diciembre de 2006 datos trimestrales publicados por el Colegio de Registradores; posteriormente, Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del INE.
Inversión en vivienda	Instituto Nacional de Estadística	Trimestral	Contabilidad Nacional Trimestral, índice de volumen encadenado, referencia año 2008=100, formación bruta de capital fijo en vivienda.

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 2)

III. Variables demográficas			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Población de 25 o más años	Instituto Nacional de Estadística	Trimestral	EPA, metodología 2005.
Hogares	Instituto Nacional de Estadística	Trimestral	EPA, metodología 2005.
Número de viviendas por hogar	Banco de España	Trimestral	Número total de viviendas estimado (véase pro-memoria al final de la nota) dividido por el número de hogares de la EPA.

IV. Inversión extranjera en inmuebles			
Acumulado en los últimos 4 trimestres	Balanza de pagos	Trimestral	Incluye todo tipo de inversión en inmuebles, no solo viviendas.

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 3)

V. Accesibilidad			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Condiciones de financiación:			
• Plazo medio de las nuevas hipotecas	Colegio de Registradores	Trimestral	
• Relación préstamo / valor (RPV)	Colegio de Registradores y Banco de España	Trimestral	La relación préstamo nuevo-valor se calcula como el cociente entre el principal del préstamo y el valor de tasación inscrito en el registro. Operaciones nuevas.
• % de préstamos nuevos con RPV > 80%			
• Tipo de interés de los préstamos libres	Banco de España	Mensual	Tipo Anual Equivalente (TAE). Hasta diciembre de 2002, se corresponde con los tipos declarados por las entidades en el marco de la Circular del BE 8/1990. Desde enero de 2003, se corresponden con los tipos declarados en el marco de la Circular 4/2002.
Mercado de trabajo:			
Ocupados	Instituto Nacional de Estadística	Trimestral	EPA, metodología 2005.
Tasa de paro juvenil (20-29 años)	Instituto Nacional de Estadística	Trimestral	EPA, metodología 2005. Desde el primer trimestre de 2001 en adelante refleja la nueva definición de parado. En el primer trimestre de 2005 se produce una ruptura en la serie debido a la nueva metodología 2005 [nuevas variables obligatorias Reglamento (CE) 2257/2003, implantación de un procedimiento centralizado de entrevistas telefónicas y modificación del cuestionario].

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 4)

V. Accesibilidad			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Medidas de esfuerzo:			
Precio de la vivienda/Renta Bruta por hogar	Banco de España	Trimestral	Precio medio de una vivienda libre de 93,75 m ² construidos dividido por la renta bruta estimada del hogar mediano (véase Boletín Económico del BE, mayo 2005, pp. 65-71 y Encuesta Financiera de las Familias de 2005). Los últimos datos incluyen estimaciones de información todavía no disponible y están sujetos, por tanto, a posibles revisiones futuras.
Esfuerzo teórico anual sin deducciones	Banco de España	Trimestral	Importe bruto de las cuotas a pagar por el hogar mediano, en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80% del valor del piso, en porcentaje de la renta anual disponible del hogar (véase Boletín Económico del BE, mayo 2005, pp. 65-71 y Encuesta Financiera de las Familias de 2005). Los últimos datos incluyen estimaciones de información todavía no disponibles y están sujetos, por tanto, a posibles revisiones futuras.
Esfuerzo teórico anual con deducciones	Banco de España	Trimestral	Importe de las cuotas a pagar por el hogar mediano, netas de deducciones fiscales, en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80% del valor del piso, en porcentaje de la renta anual disponible del hogar (véase Boletín Económico del BE, mayo 2005, pp. 65-71 y Encuesta Financiera de las Familias de 2005). Los últimos datos incluyen estimaciones de información todavía no disponible y están sujetos, por tanto, a posibles revisiones futuras. A partir de enero de 2011, las deducciones fiscales por adquisición de vivienda se eliminan, a nivel nacional, para aquellos declarantes con rentas anuales superiores a 24.107,20 euros y se limitan progresivamente para los que obtienen rendimientos totales entre 17.707,20 y 24.107,20 euros. Sin embargo, esta medida no afecta en estos momentos al indicador de esfuerzo teórico con deducciones que se presenta en esta síntesis de indicadores. Esto se debe a que, aunque la renta total del hogar mediano considerado excede del límite superior anteriormente señalado, la estimada por declarante (que es sobre la que se aplican los límites anteriores) se sitúa actualmente por debajo de 17.707,20 euros. Solo cuando dicho límite sea alcanzado el cambio fiscal tendrá un efecto sobre la medida de esfuerzo presentada.

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 5)

VI. Riqueza			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Riqueza financiera neta de los hogares	Banco de España	Trimestral	Activos financieros totales menos pasivos totales.
Riqueza inmobiliaria de los hogares	Banco de España	Trimestral	Estimación basada en la evolución estimada del parque de viviendas (véase pro-memoria al final de la nota), de la superficie media de las mismas (interpolación lineal de los datos de los Censos) y del precio del m ² , Base 2001, del Ministerio de Fomento. Los datos anteriores al primer trimestre de 2001 han sido estimados usando las tasas de variación de las antiguas series de precios Base 1987. Los datos posteriores al cuarto trimestre de 2004, se han estimado con las tasas de variación de la nueva serie de precios del m ² Base 2005 del Ministerio de Fomento. Dado que ha sido preciso enlazar dos series de precios conceptualmente distintas, se debe tener cierta cautela al interpretar estos resultados.
Riqueza total de los hogares	Banco de España	Trimestral	

VII. Crédito (incluyendo titulización)			
Crédito total al sector privado no financiero	Banco de España	Mensual	Crédito a otros sectores residentes. Incluye créditos en balance y titulizados.
Crédito hipotecario total	Banco de España	Mensual	Crédito a otros sectores residentes con garantía hipotecaria. Incluye créditos en balance y titulizados.
Crédito a los hogares para la adquisición de viviendas	Banco de España	Mensual	Crédito para adquisición y rehabilitación de viviendas. Incluye créditos en balance y titulizados.
Número de préstamos hipotecarios nuevos	Banco de España	Trimestral	Incluye todo tipo de préstamos hipotecarios nuevos, incluidas subrogaciones. En el caso de préstamos para adquisición de vivienda, no incluye los préstamos al promotor para su construcción en tanto no se subrogue en ellos el comprador.
Financiación a la vivienda acogida a planes especiales	Banco de España	Trimestral	Hasta junio de 2005 se incluyen planes nacionales y desde esta fecha en adelante, también planes autonómicos.
Créditos dudosos a los hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas. Ratio de dudosidad	Banco de España	Trimestral	Ratio de los dudosos de los préstamos y créditos a los hogares destinados a la adquisición y rehabilitación de viviendas sobre los préstamos y créditos totales a los hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas. Sólo incluye créditos en balance.

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 6)

VIII. Rentabilidad de inversiones alternativas			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Vivienda	Banco de España	Trimestral	En el caso de la vivienda, la rentabilidad bruta total se calcula como la rentabilidad bruta estimada por alquiler más la plusvalía.
Rentabilidad bruta por alquiler	Banco de España	Trimestral	El alquiler medio por m ² se estima a partir del dato del año 2006 obtenido de la "Encuesta sobre la vivienda en alquiler de los hogares en España 2006" del Ministerio de Fomento y la evolución del IPC de alquileres.
Fondos Monetarios	Comisión Nacional del Mercado de Valores	Mensual	Durante el período para el que no se dispone de datos de rentabilidad de los Fondos Monetarios se utiliza la de los Fondos de Inversión (FI) de renta fija a corto plazo.
Fondos de Inversión	Comisión Nacional del Mercado de Valores	Mensual	
Bolsa (IBEX-35)	Sociedad de Bolsas, S.A.	Mensual	

IX. Comparación internacional			
Índices de precios reales	Banco Central Europeo, Banco de Pagos Internacionales y OCDE.	Varía según país	

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 7)

PRO MEMORIA: Parque de viviendas			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Número de viviendas	Instituto Nacional de Estadística (Censo de Viviendas)	Decenal	El dato de cada censo corresponde a un mes determinado (no siempre el mismo) dentro del año en que se realiza el mismo.
	Banco de España	Mensual	Se ha realizado una nueva estimación de estos datos. Se calcula mediante extrapolación, hacia adelante y hacia atrás, del dato del último censo (noviembre de 2001), en función del número de viviendas visadas por el Colegio de arquitectos suavizada en t-24 y suponiendo una tasa de depreciación del 0,25% anual. Para suavizar la serie de Visados del Colegio de arquitectos se consideran los meses desde t-2 hasta t+2, con ponderaciones 1/9, 2/9, 3/9, 2/9 y 1/9.
Porcentaje de viviendas por tipología: principales, secundarias y desocupadas y otras	Instituto Nacional de Estadística (Censo de Viviendas)	Decenal	
Porcentaje de viviendas principales por régimen de tenencia: en propiedad, en alquiler y en cesión y otras formas	Instituto Nacional de Estadística (Censo de Viviendas)	Decenal	
	Encuesta Continua de Presupuestos Familiares	Anual	