

Indicadores del mercado de la vivienda

I. Precios y costes			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Índice de precios de la vivienda	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Trimestral	Datos de base: Notarios. Se excluyen las viviendas protegidas. Se considera vivienda nueva cuando es la primera transmisión en la escritura de compraventa.
Valor tasado de la vivienda libre (Precio medio del m ²)	Ministerio de Fomento	Trimestral	Datos de base: Tasaciones. Área geográfica – Provincias costa este, costa sur e islas: los datos se han estimado con los datos provinciales, publicados por el Ministerio de Fomento, y utilizando como ponderaciones: <ul style="list-style-type: none"> • hasta el segundo trimestre del 2011 el número de viviendas por provincias del Censo de Población y Viviendas de 2001, del INE. • posteriormente, el número de viviendas por provincias del Censo de Población y Viviendas de 2011, del INE.
Precios de oferta (Precio medio del m ²)	ST Sociedad de Tasación	Semestral	Precios medios de viviendas (nuevas y de segunda mano) en oferta en todas las capitales de provincia
	Fotocasa	Mensual	Precios medios de viviendas de segunda mano a nivel nacional.
	Idealista	Mensual	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 • Ante notario • Registradas	Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN) Ministerio de Fomento Colegio de Registradores e Instituto Nacional de Estadística	Mensual 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 2010=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.

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 para subasta registrado con la hipoteca. Operaciones nuevas.
% de préstamos nuevos con RPV > 80%			
Tipo de interés de los nuevos préstamos vivienda	Banco de España	Mensual	Tipo Anual Equivalente (TAE) de los nuevos préstamos a hogares para adquisición de vivienda. 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 3)

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 m2 construidos dividido por la renta bruta estimada del hogar mediano. El precio medio del m2 construido se calcula tal y como se explica en las observaciones a la Riqueza inmobiliaria de los hogares en esta misma nota. La renta bruta del hogar mediano se calcula a partir de los resultados de las sucesivas rondas de la Encuesta Financiera de las Familias, interpolando y extrapolando los mismos en base a la evolución de la renta bruta media por hogar obtenida de la Contabilidad Nacional y del número de hogares de la Encuesta de Población Activa.
Esfuerzo teórico anual sin deducciones	Banco de España	Trimestral	Importe 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 (véanse las observaciones a Precio de la vivienda/Renta bruta por hogar en esta misma nota para el cálculo del precio de la vivienda y de la renta). Los últimos datos incluyen estimaciones de información todavía no disponible 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 (véanse las observaciones a Precio de la vivienda/Renta bruta por hogar en esta misma nota para el cálculo del precio de la vivienda y de la renta). Los últimos datos incluyen estimaciones de información todavía no disponible y están sujetos, por tanto, a posibles revisiones futuras. A partir de enero de 2013, las deducciones fiscales por adquisición de vivienda se eliminan a nivel nacional, afectando a este indicador.

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 4)

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 a partir de 2011 se mantiene constante el valor del Censo de 2011) y del precio medio del m ² . Este último se calcula a partir de diversas fuentes. El nivel de la serie en euros por m ² se obtiene partiendo de las estadísticas históricas de valor medio tasado publicadas por el Ministerio de Fomento desde 1987 hasta el cuarto trimestre de 2004, extendidas hasta 1980 por el Banco de España (con información de Tecnigrama). A partir de 2007, la serie se actualiza con las tasas de variación del índice de precios de la vivienda (IPV) del INE . Para el periodo 2005-2006 se utilizan las correspondientes tasas del índice general de precios de la vivienda de Tinsa (IMIE). Para el cómputo final de la riqueza inmobiliaria se utiliza la serie de precios de la vivienda enlazada ajustada de estacionalidad. Debido a los importantes supuestos implícitos y a que ha sido preciso enlazar series de precios conceptualmente distintas, se debe tener especial cautela al interpretar estos resultados.
Riqueza total de los hogares	Banco de España	Trimestral	Riqueza financiera neta de los hogares más Riqueza inmobiliaria de los hogares

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 5)

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	Hasta diciembre de 2013, 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 subroga en ellos el comprador. Después de esta fecha se incluyen créditos que cuenten con una garantía real inmobiliaria, incluidas las instrumentadas como arrendamientos financieros, cualquiera que sea el inmueble recibido en garantía.
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	Se calcula como el alquiler medio anual por m ² dividido por el precio medio por m ² de 12 meses atrás. El primero 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 de la evolución del IPC de alquileres. Por su parte, el precio medio del m ² construido, se calcula como se explica en las observaciones a la Riqueza inmobiliaria de los hogares de esta misma nota.
Bonos del Estado a 10 años	Banco de España	Mensual	Rentabilidad en el Mercado Secundario
Depósitos de hogares e ISFLSH	Banco de España	Mensual	Tipo medio de los nuevos depósitos de hogares e ISFLSH en entidades de crédito a plazos de más de 1 y hasta 2 años. Tipos de interés (TEDR) de nuevas operaciones. TEDR: Tipo Efectivo Definición Restringida, que equivale a TAE sin incluir comisiones.
Bolsa (IBEX-35)	Sociedad de Bolsas, S.A.	Mensual	Revalorización del índice

IX. Comparación internacional			
Índices de precios reales	Eurostat Banco de Pagos Internacionales (BIS)	Trimestral	Eurostat: España, Alemania, Francia, Italia, Holanda y Reino Unido Eurostat y BIS: UEM BIS: Estados Unidos y Japón

Indicadores del mercado de la vivienda (continuación 7)

PRO MEMORIA: Parque de viviendas			
	Fuente	Periodicidad	Observaciones
Número de viviendas	Instituto Nacional de Estadística	Decenal	Censo de viviendas. 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	<p>Estimación intercensal:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desde el dato del censo de 2001 (fechado a 1 de noviembre y que se asigna al mes de octubre de 2001) se calcula como el dato del mes anterior más las viviendas terminadas en el mes menos una depreciación estimada. Las viviendas totales terminadas se calculan como suma de las viviendas libres y protegidas terminadas, según la Estadística de Vivienda Libre y de Vivienda protegida del Ministerio de Fomento. La tasa de depreciación aplicada es la implícita en los datos de viviendas terminadas y censos de 2001 y 2011, es decir, aquella que aplicada, mes a mes, partiendo del número de viviendas del censo de 2001, genera en octubre de 2011 un número de viviendas igual al del censo de 2011 (un 0,02851615% del saldo del mes anterior, que equivale aproximadamente a un 0,34% anual). <p>Antes de octubre de 2001 se aplica el mismo procedimiento hacia atrás, suponiendo la misma tasa de depreciación, pero ajustando la serie de viviendas terminadas totales para que los resultados coincidan con los valores de los censos de 1991 y 1981.</p>
Número de viviendas por hogar	Banco de España	Trimestral	Número total de viviendas estimado (descrito en el apartado anterior) dividido por el número de hogares de la EPA.
Porcentaje de viviendas por tipología: principales, secundarias y desocupadas y otras	Instituto Nacional de Estadística	Decenal	Censo de Viviendas
Porcentaje de viviendas principales por régimen de tenencia: en propiedad, en alquiler y en cesión y otras formas	Instituto Nacional de Estadística	Anual	Hasta 2004, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF); desde 2005, Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)