

Nota metodológica de la Síntesis de Indicadores del Mercado Inmobiliario

I. PRECIOS Y COSTES

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Índice de precios de la vivienda	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Trimestral	<p><i>Datos de base:</i> Notarios.</p> <p><i>Notas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — 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 Vivienda y Agenda Urbana	Trimestral	<p><i>Datos de base:</i> Tasaciones.</p> <p><i>Área geográfica:</i> Provincias costa este, costa sur e islas.</p> <p><i>Notas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — Los datos se han estimado con los datos provinciales, publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y utilizando como ponderaciones: <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Hasta el segundo trimestre del 2011</u>: El número de viviendas por provincias del Censo de Población y Viviendas de 2001 del INE. ○ <u>Posteriormente</u>: El número de viviendas por provincias del Censo de Población y Viviendas de 2011 del INE.
Precios de oferta (Precio medio del m ²)	Sociedad de Tasación Fotocasa Idealista	Semestral Mensual Mensual	<p><i>Sociedad de Tasación:</i> Precios medios de viviendas (nuevas y de segunda mano) en oferta en todas las capitales de provincia.</p> <p><i>Fotocasa:</i> Precios medios de viviendas de segunda mano a nivel nacional.</p> <p><i>Idealista:</i> Precios medios de viviendas de segunda mano a nivel nacional.</p>
IPC de alquileres	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Mensual	<p><i>Nota:</i> Subclase de vivienda en alquiler del IPC.</p>
Índice de costes de la edificación	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	Mensual	<p><i>Nota:</i> Incluye mano de obra y materiales.</p>
Deflactor de la inversión en vivienda	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Trimestral	<p><i>Datos de base:</i> Contabilidad Nacional Trimestral → Deflactor implícito de la Formación Bruta de Capital Fijo en Vivienda.</p>

II. ACTIVIDAD

Oferta

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Número de viviendas visadas en los últimos doce meses	Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible	Mensual	<i>Datos de base: Visados de dirección de obra.</i>
Número de viviendas iniciadas en los últimos doce meses	Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	Mensual	<i>Nota: Las desagregaciones geográficas se han obtenido agregando los datos provinciales.</i>

Demanda

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Número de transacciones de compraventa de viviendas: — Ante notario. — Registradas.	Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN) Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana Colegio de Registradores e Instituto Nacional de Estadística (INE)	Mensual Trimestral Trimestral / Mensual	<i>Notas:</i> — Las desagregaciones geográficas se han obtenido agregando los datos provinciales. — Respecto al número de transacciones de compraventa de viviendas registradas: ○ <u>Hasta diciembre de 2006</u> : Datos trimestrales publicados por el Colegio de Registradores. ○ <u>Posteriormente</u> : Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del INE.
Inversión en vivienda	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Trimestral	<i>Datos de base: Contabilidad Nacional Trimestral → Índice de Volumen Encadenado, referencia año 2020=100 → Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda.</i>

III. VARIABLES DEMOGRÁFICAS

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Población de 25 o más años	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Trimestral	<i>Datos de base: Encuesta de Población Activa (EPA), metodología 2021.</i>
Hogares	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Trimestral	<i>Datos de base: Encuesta de Población Activa (EPA), metodología 2021.</i>

IV. ACCESIBILIDAD

Condiciones de financiación

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Plazo medio de las nuevas hipotecas	Colegio de Registradores	Trimestral	
Relación préstamo/Valor (%) (RPV) (operaciones nuevas)	Colegio de Registradores y Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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.
Tipo de interés de los nuevos préstamos vivienda	Banco de España (BdE)	Mensual	<p><i>Datos de base: Tipo Anual Equivalente (TAE) de los nuevos préstamos a hogares para adquisición de vivienda.</i></p> <p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>Hasta diciembre de 2002</u>: Se corresponde con los tipos declarados por las entidades en el marco de la Circular del BdE 8/1990. — <u>Desde enero de 2003</u>: Se corresponden con los tipos declarados en el marco de la Circular del BdE 4/2002, consolidada posteriormente en la Circular del BdE 1/2010.

IV. ACCESIBILIDAD (continuación...)

Mercado de trabajo

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Ocupados	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Trimestral	<i>Datos de base: Encuesta de Población Activa (EPA), metodología 2021.</i>
Tasa de paro juvenil (20-29 años)	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Trimestral	<p><i>Datos de base: Encuesta de Población Activa (EPA), metodología 2021.</i></p> <p><i>Notas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — 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 del Reglamento (CE) 2257/2003, implantación de un procedimiento centralizado de entrevistas telefónicas y modificación del cuestionario].

IV. ACCESIBILIDAD (continuación...)

Medidas de esfuerzo

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Precio de la vivienda/Renta Bruta por hogar	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>Método de cálculo</u>: Precio medio de una vivienda libre con una superficie promedio dividido por la renta bruta estimada del hogar mediano. — Precio medio del m² construido: Ver Riqueza Inmobiliaria de los Hogares en esta misma Nota. — La superficie promedio de una vivienda tipo: <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Desde 2004 y hasta 2020</u>: El Colegio de Registradores proporciona información <i>anual</i> del tamaño medio en m² de las viviendas objeto de transacción en las operaciones de compraventa registradas. ○ <u>A partir del tercer trimestre de 2020</u>: El Colegio de Registradores proporciona información <i>trimestral</i> del tamaño medio en m² de las viviendas objeto de transacción en las operaciones de compraventa registradas. ○ Para obtener toda la serie histórica, enlazamos mediante una interpolación lineal desde los 93,75 m² (anterior estimación de la superficie de una vivienda tipo en España procedente del antiguo Ministerio de Fomento) y, a partir de 2004, el dato de cada trimestre es una media móvil de los últimos tres años. — La Renta Bruta del hogar mediano se calcula a partir de los resultados de las sucesivas rondas de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF), 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 (EPA).
Esfuerzo teórico anual	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>Método de cálculo</u>: Cuotas a pagar 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 mediano (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). — Para el cálculo de la cuota se supone un sistema de amortización francés, en el que el tipo de interés aplicado es el promedio trimestral del de las nuevas operaciones de crédito a hogares para adquisición de vivienda y el plazo medio de las nuevas hipotecas es una media móvil de 12 trimestres del publicado por el Colegio de Registradores. — En el archivo csv se incluye la serie con deducción por adquisición de vivienda habitual, vigente hasta diciembre de 2012.

V. RIQUEZA

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Riqueza Financiera Neta de los Hogares	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas: Activos financieros totales menos pasivos totales. Incluye hogares e Instituciones sin Fines de Lucro para el Servicio de los Hogares (ISFLSH).</p> <p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>Método de cálculo</u>: 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 m². — El precio medio del m² se calcula a partir de diversas fuentes. <ul style="list-style-type: none"> ○ Parte 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 Tecnígrama). ○ 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 Inmobiliaria de los Hogares	Banco de España (BdE)	Trimestral	
Riqueza Total de los Hogares	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Nota: Riqueza Financiera Neta de los Hogares más Riqueza Inmobiliaria de los Hogares.</p>

VI. MERCADO DE CRÉDITO

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Crédito total al sector privado no financiero	Banco de España (BdE)	Mensual	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Crédito a otros sectores residentes. — Incluye créditos en balance y titulizados.
Crédito para adquisición de vivienda con garantía inmobiliaria.	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Incluye el crédito concedido a otros sectores residentes por las entidades de depósito para la adquisición de vivienda con garantía inmobiliaria.
Crédito a la construcción y actividades inmobiliarias con garantía inmobiliaria.	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Crédito con garantía inmobiliaria concedido por las entidades de depósito para los sectores de la construcción y las actividades inmobiliarias.
Crédito a los hogares para la adquisición de viviendas	Banco de España (BdE)	Mensual	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Crédito para adquisición y rehabilitación de viviendas. — Incluye créditos en balance y titulizados.
Número de préstamos inmobiliarios nuevos	Banco de España (BdE)	Mensual	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Número de préstamos nuevos con hipoteca inmobiliaria para el sistema crediticio español (bancos, cajas de ahorro y cooperativas de crédito).
Importe de préstamos inmobiliarios nuevos	Banco de España (BdE)	Mensual	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Importe principal de los préstamos nuevos con hipoteca inmobiliaria para el sistema crediticio español (bancos, cajas de ahorro y cooperativas de crédito).
Créditos dudosos a los hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas. Ratio de dudosidad	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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.
Préstamos para vivienda / Total préstamos brutos	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Forma parte de los indicadores de solidez financiera (FSI, por sus siglas en inglés) del Fondo Monetario Internacional (FMI). Proporciona una métrica para medir la exposición de las entidades de depósito al mercado inmobiliario residencial. Más información en las secciones 5.97 / 5.41 – 5.43 de la Guía de compilación elaborada por el FMI para los FSI (en inglés, “2019 Financial Soundness Indicators Compilation Guide”).

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Préstamos inmuebles comerciales / Total préstamos brutos	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Forma parte de los indicadores de solidez financiera (FSI, por sus siglas en inglés) del Fondo Monetario Internacional (FMI). Proporciona una métrica para medir la exposición de las entidades de depósito al mercado inmobiliario comercial. Más información en las secciones 5.97 / 5.41 – 5.43 de la Guía de compilación elaborada por el FMI para los FSI (en inglés, “2019 Financial Soundness Indicators Compilation Guide”).

VII. RENTABILIDAD DE INVERSIONES ALTERNATIVAS

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Vivienda	Banco de España (BdE)	Trimestral	Nota: Se calcula como la rentabilidad bruta estimada por alquiler más la plusvalía.
Rentabilidad bruta por alquiler	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Se calcula como el alquiler medio anual por m² dividido por el precio medio por m² de 12 meses atrás: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 se calcula retrospectiva y prospectivamente utilizando el índice de viviendas en alquiler proporcionado por el Índice de Precios de Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística. ○ Por su parte, el precio medio del m² 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	Bolsas y Mercados Españoles (BME)	Mensual	Nota: Rentabilidad en el Mercado Secundario.
Depósitos de Hogares e ISFLSH	Banco de España (BdE)	Mensual	<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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. <ul style="list-style-type: none"> ○ TEDR: Tipo Efectivo Definición Restringida, que equivale a TAE sin incluir comisiones.
Bolsa (IBEX-35)	Bolsas y Mercados Españoles (BME)	Mensual	Nota: Tasa de variación interanual del Índice.

VIII. COMPARACIÓN INTERNACIONAL

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Índices de precios reales	Eurostat Banco de Pagos Internacionales (BIS)	Trimestral	<p><i>Datos de base:</i></p> <ul style="list-style-type: none">— Eurostat: España, Alemania, Francia, Italia, Países Bajos y UEM.— BIS: Reino Unido, Estados Unidos y Japón.

IX. PRECIOS DE INMUEBLES COMERCIALES

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Índice de Precios de Inmuebles Comerciales	Banco de España (BdE)	Trimestral	<p><i>Datos de base:</i> Estimación propia del BdE con datos del Colegio de Registradores.</p> <p><i>Notas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Para la elaboración del índice de precios de inmuebles comerciales y sus subíndices (locales comerciales, oficinas, naves industriales y <i>prime</i>), se divide el mercado en celdas o estratos en los que se ubican establecimientos comerciales con atributos idénticos. Posteriormente, se estiman regresiones en cada trimestre para conocer la relación entre estos atributos y el precio de los inmuebles, lo que permite imputar precios a las celdas definidas en el paso anterior. El índice o los índices hedónicos resultantes permiten realizar un seguimiento de los precios de inmuebles homogéneos. Los inmuebles <i>prime</i> identifican las operaciones sobre locales situados en los barrios céntricos de varios grandes núcleos urbanos (Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Palma de Mallorca y Valencia) que, de acuerdo con los criterios utilizados por diferentes consultoras inmobiliarias especializadas, cuentan con un sector comercial especialmente dinámico. Para más información sobre cuestiones metodológicas consultese el Documento Ocasional N°2203 “Elaboración de un índice de precios para el mercado inmobiliario comercial de España”, disponible aquí.

PRO MEMORIA: PARQUE DE VIVIENDAS

INDICADOR	FUENTE(S)	PERIODICIDAD	OBSERVACIONES
Número de viviendas	Instituto Nacional de Estadística (INE) Banco de España (BdE)	Decenal Mensual	<p><i>Datos de base:</i> 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.</p> <p><i>Notas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — Estimación intercensal: <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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. ○ 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). ○ 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.
Número de viviendas por hogar	Banco de España (BdE)	Trimestral	<i>Notas:</i> Número total de viviendas estimado (descrito en el apartado anterior) dividido por el número de hogares de la Encuesta de Población Activa (EPA).
Porcentaje de viviendas por tipología: Principales, secundarias y desocupadas y otras	Instituto Nacional de Estadística (INE)	Decenal	<i>Datos de base:</i> 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 (INE)	Anual	<p><i>Notas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>Hasta 2004</u>: Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF). — <u>Desde 2005</u>: Encuesta de Condiciones de Vida (ECV).