



Estadística de Valor Tasado de Vivienda

Metodología

Subdirección General de Estudios y Estadísticas

Madrid, agosto de 2017

Índice

1 Introducción

2 Objetivos

3 Ámbitos de la estadística

3.1 Ámbito poblacional

3.2 Ámbito geográfico

3.3 Ámbito temporal

4 Conceptos básicos

5 Fuentes de información y su tratamiento

6 Estimación del valor medio del metro cuadrado de vivienda

6.1 Estratos

6.2 Ponderaciones

6.3 Estimación de los valores medios

6.3.1 Vivienda libre

6.3.2 Vivienda protegida

7 Tabulación y difusión

1 Introducción

Existe una gran necesidad de información sobre la vivienda por parte de los distintos agentes económicos para la toma de decisiones en sus ámbitos de actuación.

En el caso de los hogares por ser un bien necesario para su desarrollo y por el importante esfuerzo financiero que supone su acceso, ya sea a través de la compra como del alquiler.

Para los sectores implicados en la producción de estos bienes, como el sector de la construcción y de otros servicios relacionados, muy intensivos en formación de empleo, para poder predecir la evolución del mercado en el medio plazo.

Por su parte, las administraciones públicas necesitan disponer de indicadores que sirvan como herramientas para la toma de decisiones sobre las actuaciones a realizar en materia de vivienda.

La Estadística de Valor Tasado de la Vivienda persigue básicamente dos objetivos, por un lado medir la evolución de los precios de la vivienda en el tiempo y, por otro, estimar el nivel de los mismos y de esta manera poder establecer comparaciones entre los valores medios de distintas tipologías de viviendas, así como desagregar ésta a nivel geográfico.

Para la elaboración de la estadística se utiliza como fuente de información los datos de los informes de tasación procedentes de las empresas tasadoras de inmuebles situados en España, y que pertenecen a la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV). La AEV es una entidad sin ánimo de lucro que está integrada por las principales Sociedades de Tasación en España y sus objetivos son:

- Favorecer el desarrollo de la actividad del sector de la valoración, la tasación y el análisis del valor.
- Promover buenas prácticas profesionales encaminadas a garantizar la independencia, autorregulación, transparencia y rigor técnico de sus asociados.
- Representar a sus socios, defender sus intereses y promover su reputación.

En el año 2013 se firmó un convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Asociación Española de Análisis del Valor, para el aprovechamiento con fines estadísticos de la información de que dispone la AEV. A 29 de abril de 2016, La AEV está formada por las siguientes sociedades tasadoras: *AESVAL, Aguirre Newman, ARCO Valoraciones, CATSA, COHISPANIA, EUROVAL, GEVASA, GESVALT, Grupo Tasvalor, IBERTASA, Instituto de Valoraciones, KRATA, Sociedad de Tasación, THIRSA, JLL Valoraciones, TINSA, UVE Valoraciones, VALMESA, VTH, VALTECNIC, CBRE, ARQUITASA y ZEHAZKI.* La actividad de estas sociedades supera el 85% del total del sector en número de tasaciones.

2 Objetivos

La Estadística de Valor Tasado de Vivienda tiene como principal objetivo estimar, a lo largo del tiempo, el valor medio del m² de las viviendas en territorio nacional, mediante la elaboración de un valor medio trimestral.

Las tablas que componen la estadística, se publican para diferentes desagregaciones geográficas, como son comunidades autónomas, provincias o municipios.

Atendiendo al régimen de las viviendas, se clasifican estas en dos grupos heterogéneos, viviendas libres y de protección oficial. Es imprescindible realizar el tratamiento por separado en ambas tipologías, ya que la formación de los precios en cada caso es completamente diferente. Por un lado en el mercado de la vivienda libre el precio del inmueble se llega a través del acuerdo entre el vendedor y el comprador, y en el caso de la vivienda protegida, es la administración la que regula mediante leyes el acceso a dichas viviendas, así como las restricciones en cuanto a superficie, precio u otras cuestiones referentes al mercado hipotecario.

En segundo lugar, se clasifica la vivienda libre según su antigüedad, en viviendas de hasta 5 años de antigüedad y más de 5 años de antigüedad. Para ello, se utiliza la variable 'año de construcción de la vivienda'. Es importante reseñar que esta clasificación aunque intuitivamente refleje la distinción entre vivienda "nueva y usada" no necesariamente es así, ya que puede haber viviendas de menos de 5 años que hayan sufrido una o varias transmisiones y, en cambio, puede haber viviendas de más de 5 años que aún no hayan sido transmitidas.

Además, la estadística tiene como objetivo dar información sobre las tipologías y características de las viviendas tasadas durante el trimestre.

3 Ámbitos de la estadística

3.1. Ámbito poblacional

La población objeto de estudio está formada por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de tasación en un determinado trimestre. La población es variable, puesto que depende del número de valoraciones efectuadas por las empresas de tasación.

3.2. Ámbito geográfico

El ámbito geográfico comprende todo el territorio nacional.

3.3 **Ámbito temporal**

La estadística se lleva a cabo con carácter trimestral.

4 **Conceptos básicos**

Las definiciones proceden de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para finalidades financieras. Esto viene determinado por la fuente de datos utilizada en el tratamiento de la información.

- **Vivienda**

La vivienda se define como un recinto con una o varias piezas de habitación y anejos, que puede ocupar la totalidad de un edificio o una parte del mismo, estando en este último caso el conjunto estructuralmente separado e independiente del resto. La vivienda está concebida para ser habitada por personas, generalmente familias, y dotada de acceso directo desde la vía pública o recintos privados.

- **Vivienda protegida**

La vivienda protegida es aquella que ha recibido cualquier tipo de subvención a su construcción, independientemente del organismo que la conceda, y donde se tienen en cuenta limitaciones de superficie y precios máximos. Se excluyen, aquellas viviendas que ya han sobrepasado el tiempo de vencimiento de dicha subvención y aquellas otras que, aunque no lo hayan sobrepasado, aparecen con un valor de realización definido en Orden Ministerial de Economía y Hacienda. Estas dos últimas consideraciones otorgan a la vivienda la categoría de vivienda libre.

- **Vivienda libre**

Es aquella que en el momento de la tasación no es vivienda protegida.

Superficie

Un conjunto de definiciones sobre superficie de los inmuebles aparece en la Orden Ministerial. A continuación se citan algunas de ellas.

- **Superficie útil**

Superficie útil es la superficie del suelo, delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos o de un elemento de un edificio. Se incluye la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones, tendedores, muelles de carga, voladizos, etc...) medida bajo la proyección horizontal de su cubierta.

Sin embargo, en esta superficie no se incluye la ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por elementos estructurales verticales, por canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm² y la del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros. Tampoco se incluye la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

- **Superficie construida sin partes comunes**

Es la superficie útil que además incluye los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachadas o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio y excluye la superficie ocupada por los elementos interiores.

- **Superficie construida con partes comunes**

Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda, según su cuota, de la superficie de los elementos comunes del edificio.

Valoración de los inmuebles

En la Orden Ministerial aparecen diferentes maneras de valorar los inmuebles, así como los métodos de realizar tales valoraciones, a continuación se definen las distintas valoraciones reflejadas en la Orden.

- **Valor de mercado**

Es el precio al que podría venderse un inmueble, mediante un contrato privado entre el vendedor y comprador, en la fecha de tasación.¹ Los impuestos y los gastos de comercialización no se incluyen en este valor de mercado.

- **Valor de reemplazamiento**

Es el valor obtenido como suma de las inversiones necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características pero, utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. Este valor puede ser bruto o neto. El valor neto es el resultado de deducir la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

- **Valor hipotecario**

Es el valor determinado por la tasación prudente sobre la posibilidad futura de su comercialización, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo, las condiciones de los mercados, su uso tanto en el momento de la tasación como otros alternativos.

¹ Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE 9 de abril de 2003) bajo el supuesto que el bien se ofreciera en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

- **Valor máximo legal**

Es el valor máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

- **Valor de tasación**

Es el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de las mismas.

Métodos de valoración

Los métodos técnicos utilizables para la valoración de los inmuebles, permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento y son los siguientes:

- Método del coste
- Método de comparación
- Método de actualización de rentas
- Método residual

5 Fuentes de información y su tratamiento

La información utilizada para la elaboración de la Estadística proviene de las Sociedades de Tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), entidad sin fin de lucro que agrupa a empresas de este sector.

La AEV coordina el proceso de envío de información entre cada uno de sus asociados y a la unidad promotora de la Estadística de Valor Tasado de la Vivienda. Los datos se reciben en soporte magnético, con un diseño de registro preestablecido y con periodicidad trimestral.

Los registros corresponden con cada una de las tasaciones realizadas durante el trimestre en estudio, tienen la misma estructura y están compuestos por las siguientes variables:

- **Localización de la vivienda:**
 - Código provincial
 - Código de municipio
 - Código postal
- **Carácter temporal:**
 - Fecha de tasación
 - Año de terminación de la vivienda (Viviendas terminadas)
 - Año de la última rehabilitación integral del edificio.

- **Valor del inmueble:**
 - Valor de tasación
 - Valor de mercado
 - Valor máximo legal (En el caso de VPO)

- **Superficie del inmueble:**
 - Superficie útil
 - Superficie construida
 - Superficie construida con elementos comunes

- **Descripción del inmueble:**
 - Tipo de vivienda, distinguiendo entre vivienda unifamiliar aislada, adosada o en bloque.
 - Elementos vinculados registralmente en las viviendas en bloque. Indica si la valoración incluye algún elemento vinculado registralmente (por ejemplo garaje o trastero)
 - Estado de la vivienda. Distinguiendo entre vivienda en proyecto, en construcción, en rehabilitación o terminado. Solamente se consideran las viviendas terminadas o en rehabilitación (valoradas bajo la hipótesis de edificio terminado).
 - Uso de la vivienda, distinguiendo entre primera o segunda residencia.
 - Calidad del edificio en su conjunto. Distinguiendo entre alta, bajo o media.
 - Estado de conservación del inmueble, clasificados en nueva, bueno, medio o malo.

- **Relativas a normativas legales:**
 - Régimen, protegida o libre.
 - Normativa aplicada. Distinguiendo entre metodología Orden ECO 805/2003 para finalidad hipotecaria, Orden ECO para otras finalidades distintas de la hipotecaria y los casos en los que se utilizan metodología distinta a la orden ECO.
 - Método utilizado para la confección del valor de tasación declarado, pudiendo ser el de comparación, actualización, residual estático, residual dinámico, reemplazamiento neto, valor máximo legal u otros métodos.
 - Solicitante. Se distingue entre persona física y jurídica.

Además de la información trimestral remitida por las Sociedades de Tasación, se utilizan otras fuentes de información con dos finalidades, por un lado aquellas que sirven para la construcción de estratos de viviendas con características similares respecto a la variable en estudio y por otro, las que permiten asignar la importancia relativa de cada uno de los estratos mediante ponderaciones.

De este modo se ha utilizado la clasificación de Áreas Urbanas que realiza la Subdirección General de Urbanismo del Ministerio de Fomento. Se entiende como

Área Urbana de una ciudad, el conjunto de municipios situados geográficamente próximas a dicha ciudad y sobre las que ésta tiene poder de atracción e influencia en diversos aspectos: económicos, sociales, culturales, etc.

Se han utilizado 86 áreas mayores de 50.000 habitantes (uni o plurimunicipales) que agrupan un total de 752 municipios en los que viven más de 32 millones de habitantes.

Para determinar los pesos o ponderaciones se utiliza el número de viviendas ubicadas en cada uno de los estratos formados, contando para ello con la información catastral sobre las viviendas.

De este modo para cada municipio disponemos de la información sobre el número de viviendas que lo integran, desagregado por su antigüedad y por su tipología, según sea vivienda unifamiliar o en bloque.

Una vez disponible la información, se lleva a cabo un análisis exhaustivo de los datos, con el fin de detectar y depurar errores. Se utilizan diferentes técnicas de imputación dependiendo de cada tipo de error.

6 Estimación de precios

6.1 Estratos

Las viviendas valoradas cada trimestre por las Sociedades de Tasación son, por lo general, diferentes. Esto hace que para cada periodo se disponga de una composición diferente de la muestra de viviendas y que sea muy poco probable que la misma proporción con las mismas características y en la misma localización se mantenga para dos trimestres diferentes. Estos cambios en la localización y en las características de las viviendas tasadas afectan directamente a los valores medios calculados.

Para solucionar este problema se hace necesario clasificar las viviendas en subgrupos homogéneos, atendiendo a su localización, así como las características comunes que sirven para la valoración de las mismas. De esta forma se construyen los estratos y se calcula el valor medio de las viviendas en cada uno de ellos. Por último, asignando los pesos correspondientes a cada estrato se obtienen los valores medios de los diferentes agregados.

Las variables utilizadas para la creación de los estratos son:

- Clasificación de Áreas Urbanas.
- Municipios de más de 25.000 habitantes.
- Antigüedad de la vivienda.
- Régimen de la vivienda.
- Tipología de la vivienda (unifamiliar o en bloque).

6.2 Ponderaciones

Para cumplir con la finalidad que tiene la estadística, que no es otra que estimar el valor medio por metro cuadrado de la vivienda para distintas tipologías y zonas geográficas en España, se ha ponderado por el número de viviendas en propiedad existentes en cada estrato. Para ello se utiliza las bases de datos catastrales que aporta información sobre el número total de viviendas situadas en cada municipio, distinguiendo las que son unifamiliares o en bloque, así como las que se encuentran en distintos intervalos de antigüedad.

6.3 Estimación de Valores medios

Para la estimación de los valores medios de la vivienda se utilizan únicamente las tasaciones sobre viviendas terminadas o en rehabilitación.

6.3.1 Vivienda libre

Para vivienda se tiene por un lado la variable v que representa su valor de tasación, y s que representa su superficie construida expresada en metros cuadrados.

Para el cálculo de los valores medios de las viviendas en cada estrato, partiremos de la magnitud valor tasado por metro cuadrado para cada vivienda, obtenido como cociente entre el valor de tasación y la superficie construida de la vivienda, $V_{iz}^t = v_{ik}^t / s_{ik}^t$. De este modo el Valor por metro cuadrado de las viviendas de tipo j en el estrato k en el período t vendrá definido como la siguiente media aritmética:

$$V_k^t = \sum_{i \in k} v_{ik}^t / s_{ik}^t / n_k^t \quad (1)$$

Donde

V_k^t Es el valor medio por metro cuadrado (*euros/m²*) de las viviendas pertenecientes al estrato k y en el período t ,

n_k^t Es el número de viviendas de la muestra pertenecientes al estrato k .

El valor por metro cuadrado de la vivienda en la zona geográfica z en el período t se obtiene como media aritmética ponderada de los valores medios por metro cuadrado en cada uno de los estratos k que pertenecen a la zona geográfica z y en el período t .

$$V_z^t = \sum_{k \in z} \alpha_k^t V_k^t \quad (2)$$

La ponderación α_{kz}^t representa el número de viviendas existentes en el estrato k de la zona geográfica z en el período t sobre el número total de del parque de viviendas ubicadas en la zona geográfica z en el período t .

$$\alpha_k^t = N_k^t / \sum_{k \in z} N_k^t \quad (3)$$

Donde

N_{kz}^t Es el número de viviendas existentes en el estrato k de la zona geográfica z en el período t ,

$\sum_{k \in z} N_k^t$ Es el número total de viviendas existentes en la zona z en el período t .

La suma de los coeficientes de ponderación es la unidad:

$$\sum_k \alpha_{jkz}^t = 1$$

El valor de la vivienda libre por metro cuadrado en la zona z se define como media aritmética ponderada de los valores de cada tipo de vivienda por metro cuadrado:

$$V_z^t = \sum_{k \in z} q_k^t V_k^t \quad (4)$$

Las ponderaciones vienen definidas por el cociente entre el número de viviendas existentes en el estrato k de la zona geográfica z en el período t sobre el número total de viviendas existentes en la zona geográfica z en el período t .

$$q_z^t = N_k^t / \sum_{k \in z} N_k^t \quad (5)$$

Donde

N_k^t Es el número de viviendas del estrato k perteneciente a la zona geográfica z en el período t ,

$\sum_{k \in z} N_k^t$ Es el número total de viviendas existentes en la zona geográfica z en el período t .

La suma de los coeficientes de ponderación es la unidad:

$$\sum_j q_{jz}^t = 1$$

De esta forma, para la provincia A , tendremos que el valor medio por metro cuadrado de la vivienda es $V_A^t = \sum_{k \in A} \alpha_k^t V_k^t$, con $\alpha_k^t = N_k^t / \sum_{k \in A} N_k^t$.

De forma análoga se estiman los valores medios de vivienda en la zona geográfica z para la desagregación en hasta 5 años de antigüedad y más de 5 años de antigüedad. Cogiendo en cada caso, los estratos que integran las viviendas de hasta 5 años de antigüedad o las de más de 5 años y que pertenecen a la zona z .

6.2 Vivienda protegida

Las consideraciones establecidas para la estimación del valor de la vivienda libre pueden realizarse en la estimación del precio de la vivienda protegida. En este caso no se utiliza la antigüedad de la vivienda como característica para estratificar la muestra, ni tampoco las desagregaciones territoriales más allá de la Provincia.

7 Tabulación y difusión

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>

Finalizadas las fases de recogida, tratamiento e imputación, se tabula y se difunde la información.

Se distinguen cuatro bloques de tablas referidas a los valores medios de la vivienda:

1. Valor medio de vivienda libre
2. Valor medio de vivienda protegida
3. Tasaciones utilizadas para los cálculos de los valores medios.
4. Valor medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25000 habitantes.

Por otro lado, como información complementaria, se publican tablas sobre las características de las viviendas tasadas a nivel provincial y autonómico. En este caso, la población está compuesta por todas las viviendas tasadas por las sociedades integrantes en la AEV, incluyendo las viviendas terminadas, en rehabilitación, en proyecto o en construcción, así como aquellas valoraciones individuales de viviendas pertenecientes a una promoción. No se incluirán valoraciones automáticas, intermedias de obra, ni actualizaciones.

La información se presenta en siete bloques de tablas en función de las variables estudiadas:

5. Estado de la vivienda (en proyecto, en construcción, en rehabilitación o terminado).
6. Finalidad de la tasación.
7. Tipología (vivienda en bloque, unifamiliar aislada o unifamiliar adosada)
8. Régimen de la vivienda.
9. Superficie.
10. Antigüedad (vivienda terminada).
11. Tipo de solicitante (persona física o jurídica).

Para las variables tipología, régimen y superficie de la vivienda, además de para el total de viviendas, se publican por separado, tablas para las viviendas terminadas, viviendas terminadas con finalidad hipotecaria, viviendas en proyecto o construcción y viviendas en proyecto o construcción con finalidad hipotecaria.

Para la variable antigüedad de la vivienda, los resultados se tabulan para el total de viviendas terminadas y para las viviendas terminadas con finalidad hipotecaria.

La información se difunde trimestralmente a través de una nota de prensa según las fechas publicadas en el Calendario de Disponibilidad de las Estadísticas Coyunturales, y a través de la página Web del Ministerio.