

1 de octubre de 2008

Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2007

Primer y segundo trimestres de 2008

Índice general

	Variación trimestral	Variación acumulada	Variación anual
Primer trimestre 2008	-0,4	-0,4	2,8
Segundo trimestre 2008	-0,3	-0,7	-0,3

Principales resultados

- El INE publica por primera vez los resultados del nuevo Índice de Precios de Vivienda (IPV).
- La tasa de **variación anual** del **IPV** del **primer trimestre de 2008** se sitúa en el **2,8%**.
- En el **segundo trimestre de 2008**, la tasa de **variación anual** del **IPV** disminuye más de tres puntos, alcanzando el **-0,3%**.
- Las tasas de **variación trimestrales** de los dos primeros trimestres se sitúan en el **-0,4%** y **-0,3%**, respectivamente.
- La **vivienda nueva** registra una disminución de casi dos puntos en su tasa anual entre el primer trimestre y el segundo, pasando del **7,2%** al **5,3%**. Por su parte, la variación interanual de la **vivienda de segunda mano** disminuye más de cuatro puntos, desde el **-0,7%** del primer trimestre, hasta el **-4,9%** del segundo.
- Los datos referidos al **tercer trimestre de 2008** se publicarán el próximo **30 de diciembre de 2008**.

Resultados del conjunto nacional

La tasa interanual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) general en el segundo trimestre de 2008 disminuye algo más de tres puntos, pasando del 2,8% en el primer trimestre de 2008 al -0,3%, con lo que se sitúa en niveles negativos.

Por tipo de vivienda, **el mayor descenso corresponde a la vivienda de segunda mano**, cuya tasa anual pasa del -0,7% en el primer trimestre al -4,9% en el segundo. La vivienda nueva también disminuye, desde el 7,2% de variación anual en el primer trimestre de 2008 al 5,3% en el segundo.

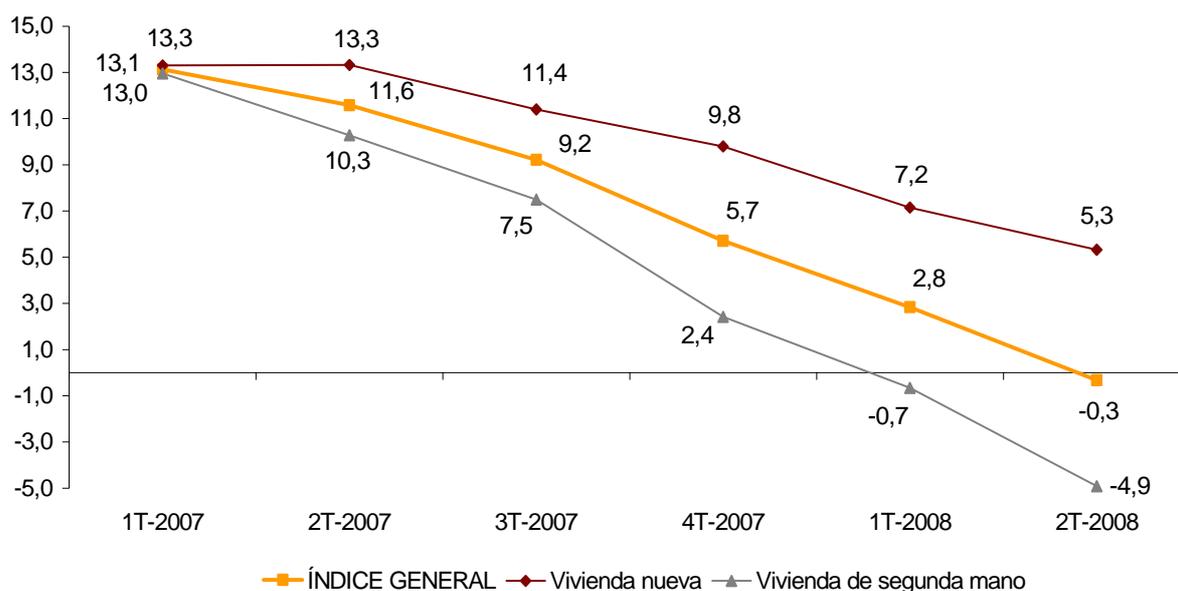
	Tasa anual (%) Primer trimestre 2008	Tasa anual (%) Segundo trimestre 2008
ÍNDICE GENERAL	2,8	-0,3
Vivienda nueva	7,2	5,3
Vivienda de segunda mano	-0,7	-4,9

En el último año y medio la tasa anual del IPV ha disminuido más de 13 puntos, desde el 13,1% del primer trimestre de 2007 al -0,3% del segundo trimestre de 2008.

Este descenso ha sido más acusado en la vivienda de segunda mano, que ha pasado de una tasa del 13,0% en el primer trimestre de 2007 a una del -4,9% en el último trimestre. En la vivienda nueva, la tendencia decreciente ha sido más suave, de tal manera que ha registrado valores positivos a lo largo del periodo considerado (del 13,3% del primer trimestre de 2007 al 5,3%).

Evolución anual del IPV, base 2007

General, vivienda nueva y vivienda de segunda mano



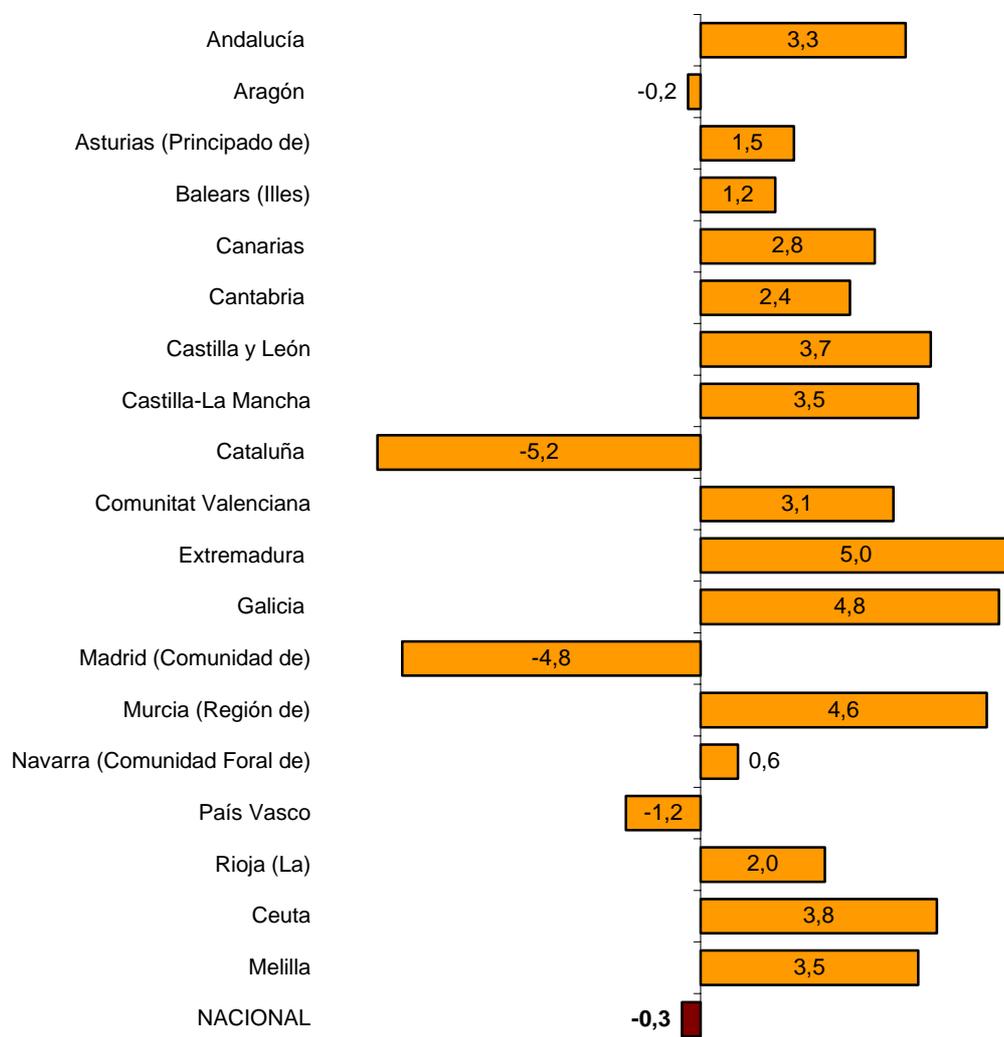
Resultados por comunidades autónomas

Las tasas de variación interanual del IPV más altas en el segundo trimestre de 2008 se observan en Extremadura (con una tasa del 5,0%), Galicia (4,8%) y Murcia (4,6%).

Por su parte, Cataluña (-5,2%), Comunidad de Madrid (-4,8%), País Vasco (-1,2%) y Aragón (-0,2%) presentan tasas anuales negativas.

Evolución anual del IPV por comunidades autónomas

Segundo trimestre 2008



Índice de precios de vivienda. Base 2007

Segundo trimestre de 2008

Índices nacionales: general y por tipo de vivienda

Vivienda	Índice	% Variación			Repercusión	
		Sobre trimestre anterior	En lo que va de año	En un Año	Sobre trimestre anterior	En lo que va de año
ÍNDICE GENERAL	100,0	-0,3	-0,7	-0,3		
Vivienda nueva	104,6	1,2	1,6	5,3	0,583	0,759
Vivienda de segunda mano	96,2	-1,7	-2,7	-4,9	-0,892	-1,438

Índice general por comunidades autónomas

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre trimestre anterior	En lo que va de año	En un año
ÍNDICE NACIONAL	100,0	-0,3	-0,7	-0,3
Andalucía	102,5	-0,4	-0,4	3,3
Aragón	99,7	0,3	-0,1	-0,2
Asturias (Principado de)	101,2	-0,9	-0,7	1,5
Balears (Illes)	101,2	0,9	-0,4	1,2
Canarias	102,4	-0,4	0,0	2,8
Cantabria	102,0	-0,5	0,0	2,4
Castilla y León	102,7	-0,9	-0,3	3,7
Castilla-La Mancha	103,1	1,0	1,3	3,5
Cataluña	96,3	-1,2	-2,3	-5,2
Comunitat Valenciana	102,8	-0,2	0,3	3,1
Extremadura	105,0	1,7	2,7	5,0
Galicia	103,9	0,7	0,6	4,8
Madrid (Comunidad de)	96,6	0,1	-1,0	-4,8
Murcia (Región de)	103,6	-0,2	0,1	4,6
Navarra (Comunidad Foral de)	100,3	0,7	0,6	0,6
País Vasco	99,3	0,0	-1,1	-1,2
Rioja (La)	101,6	-1,3	-1,2	2,0
Ceuta	102,9	-1,5	-0,1	3,8
Melilla	102,4	-1,9	-1,0	3,5

Índice de precios de vivienda. Base 2007

Primer trimestre de 2008

Índices nacionales: general y por tipo de vivienda

Vivienda	Índice	% variación			Repercusión	
		Sobre trimestre anterior	En lo que va de año	En un año	Sobre trimestre anterior	En lo que va de año
ÍNDICE GENERAL	100,3	-0,4	-0,4	2,8		
Vivienda nueva	103,3	0,4	0,4	7,2	0,178	0,178
Vivienda de segunda mano	97,9	-1,0	-1,0	-0,7	-0,549	-0,549

Índice general por comunidades autónomas

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre trimestre anterior	En lo que va de año	En un año
ÍNDICE NACIONAL	100,3	-0,4	-0,4	2,8
Andalucía	102,9	0,0	0,0	6,8
Aragón	99,5	-0,4	-0,4	0,1
Asturias (Principado de)	102,2	0,2	0,2	6,0
Baleares (Illes)	100,3	-1,3	-1,3	3,8
Canarias	102,8	0,4	0,4	6,5
Cantabria	102,6	0,5	0,5	5,4
Castilla y León	103,7	0,6	0,6	7,4
Castilla-La Mancha	102,1	0,3	0,3	5,0
Cataluña	97,5	-1,2	-1,2	-1,2
Comunitat Valenciana	103,0	0,5	0,5	6,9
Extremadura	103,2	1,0	1,0	6,9
Galicia	103,1	-0,1	-0,1	7,3
Madrid (Comunidad de)	96,5	-1,0	-1,0	-2,7
Murcia (Región de)	103,8	0,3	0,3	8,5
Navarra (Comunidad Foral de)	99,7	-0,1	-0,1	0,9
País Vasco	99,3	-1,0	-1,0	1,5
Rioja (La)	102,9	0,1	0,1	6,5
Ceuta	104,4	1,4	1,4	7,3
Melilla	104,4	0,9	0,9	8,7

Anexo técnico

El INE publica hoy los resultados del nuevo Índice de Precios de Vivienda (IPV), base 2007, relativos a los dos primeros trimestres del año 2008.

Este Índice, cuya periodicidad es trimestral, tiene como objetivo medir la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano a lo largo del tiempo.

El IPV responde, entre otras demandas de información nacionales e internacionales, a la planteada en el ámbito de la producción de estadísticas armonizadas de la Unión Europea, por lo que otro de sus objetivos prioritarios es servir de elemento de comparación entre sus estados miembros, en lo que se refiere a la evolución de los precios de vivienda.

En este sentido, el índice se ha concebido bajo ciertos parámetros metodológicos, basados en conceptos utilizados para la producción de los Índices de Precios de Consumo Armonizados (IPCA), que le confieren un alto grado de comparabilidad con los indicadores producidos por otros países.

La metodología de cálculo y la fuente informativa utilizadas en la elaboración del IPV han permitido cumplir con los requisitos exigidos por Eurostat en el marco del proceso de armonización mencionado.

Este nuevo indicador complementa al que viene produciendo con periodicidad trimestral el Ministerio de Vivienda, y que ofrece también información sobre niveles de precios. De esta forma, se completa la información estadística disponible del sector inmobiliario en España, a la vez que se ofrece un indicador compatible con las exigencias europeas.

Fuente de información del IPV

El IPV utiliza la información sobre escrituraciones procedente de las bases de datos proporcionadas por el Consejo General del Notariado, a través de la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), empresa constituida por el Consejo con el objeto de informatizar las operaciones realizadas habitualmente por los notarios españoles. La disponibilidad de esta información ha sido posible gracias al convenio de colaboración firmado entre el INE y el Consejo.

Ámbito poblacional del IPV

La población del IPV incluye al conjunto de personas físicas, tanto residentes como no residentes en España, que hayan adquirido una vivienda en el periodo de referencia dentro del territorio nacional. Las compraventas efectuadas por personas jurídicas (incluidas las entidades financieras) no forman parte del ámbito poblacional del IPV.

Metodología de cálculo

La fórmula general de cálculo del IPV es un **índice de Laspeyres encadenado**, análoga a la empleada en el Índice de Precios de Consumo (IPC). En el caso del IPV, por tratarse de un indicador trimestral, el periodo utilizado para el encadenamiento es el cuarto trimestre de cada año.

La ventaja principal de la utilización de índices encadenados es que permite renovar anualmente las ponderaciones de sus componentes, revisar las tipologías de viviendas

utilizadas como elementos de medición de precios, así como realizar cambios metodológicos. De esta forma, se consigue una adaptación permanente del IPV a los cambios que se dan habitualmente en el mercado inmobiliario.

El IPV se calcula como una agregación ponderada de índices simples, cada uno de los cuales representa a una agrupación de viviendas. Estas agrupaciones formadas a partir de un conjunto de características comunes constituyen los elementos básicos para el cálculo del IPV.

Estructura de ponderaciones

Las ponderaciones o importancia de cada una de estas agrupaciones representan la relación entre el valor de compraventa de las viviendas de la misma tipología, es decir, pertenecientes a la misma agrupación, y el valor de compra del total de viviendas vendidas en el periodo de referencia.

El periodo de referencia establecido para definir la estructura de ponderaciones abarca los tres años anteriores al corriente. Por tanto, en el año 2008, dicha estructura se ha calculado con la información de las transacciones realizadas en los años 2005, 2006 y 2007.

Tratamiento de los cambios en la composición de la muestra

Una de las particularidades del mercado inmobiliario es su falta de homogeneidad espacial y temporal, que prácticamente imposibilita el seguimiento del precio de venta de la misma vivienda a lo largo del tiempo; es decir, **la composición de la muestra utilizada para el cálculo del IPV cambia a lo largo del tiempo según las viviendas que hayan sido objeto de transacción en cada uno de los trimestres. En consecuencia, la comparación directa de ambas muestras no representa adecuadamente el comportamiento de los precios.**

Para solucionar el problema del cambio en la composición de la muestra, la metodología que se utiliza consiste en agrupar las viviendas con características similares, y seguir la evolución de los precios medios de cada una de estas agrupaciones, en lugar de la variación de los precios individuales de las viviendas.

Estas agrupaciones, aproximadamente 52.000, se construyen según determinadas cualidades o características que definen la vivienda (si es nueva o de segunda mano, si es unifamiliar o piso, la superficie, si tiene aparcamiento, si tiene trastero, si es de cooperativa, el tamaño del municipio y si éste es turístico, la provincia, y el tipo de entorno, obtenido a partir de variables socioeconómicas).

Un número elevado de agrupaciones conlleva una mayor homogeneidad entre viviendas, y permite una estimación más precisa de la variación de precio. Sin embargo, el número de viviendas contenidas en cada agrupación puede llegar a ser demasiado escaso, lo que haría que el precio medio en esas agrupaciones fuera poco significativo.

Para solventar este problema, el IPV utiliza técnicas estadísticas para ajustar los precios medios de las agrupaciones, según las características de las viviendas incluidas en las mismas. El índice de precios se calcula con los precios medios ajustados de esta forma.