

Índice de precios de consumo

Tratamiento de la vivienda en alquiler a partir de enero 2009

Por sus especiales características, el alquiler de la vivienda es uno de los artículos de la cesta de la compra del IPC cuyo proceso de cálculo recibe un tratamiento diferente del resto de componentes de dicha cesta.

Esta diferenciación en los tratamientos afecta, fundamentalmente, a la recogida de los precios y a la fórmula de cálculo, pero no a la obtención de su ponderación, que sigue las pautas del resto de artículos de la cesta, basándose en la EPF como fuente principal de información. A continuación se detalla el procedimiento de recogida de los precios, así como la fórmula empleada para el cálculo mensual del índice de precios de la vivienda en alquiler, que ha sido modificada en el año 2009.

▪ Recogida de precios

A diferencia del resto de artículos, los informantes de los precios de la vivienda en alquiler no son los establecimientos que comercializan el servicio (que, en este caso, serían los arrendadores de la vivienda), sino los propios consumidores, es decir, los inquilinos. Además, cuando se considera factible, se sigue el precio de las viviendas cuyo alquiler está gestionado por empresas propietarias de edificios de viviendas.

La muestra de viviendas está distribuida geográficamente teniendo en cuenta, dentro de cada provincia, la población de la misma, el número de viviendas en alquiler y el gasto de las familias en alquiler.

Para establecer el número de viviendas que forman parte de la muestra se han utilizado los resultados de la *Encuesta sobre la vivienda en alquiler de los hogares en España en 2006*, publicada el 27 de junio de 2007 (módulo "viviendas en alquiler" de la *encuesta sobre tenencia y uso de la vivienda de los hogares en España en 2006* llevada a cabo en los meses de octubre y noviembre de 2006 mediante encuesta a los hogares).

La selección de la muestra es proporcional a la población de la provincia, teniendo en cuenta los porcentajes de representatividad provincial sobre el total nacional de la muestra del M^o de Vivienda; además se ha fijado un mínimo de viviendas provincial y por Comunidades Autónomas uniprovinciales. La muestra total de vivienda en alquiler del IPC representa aproximadamente el 20% de la muestra total del M^o de Vivienda.

Para la determinación y localización de los informantes se utiliza, entre otras fuentes, la Encuesta marco de viviendas en alquiler; que se lleva a cabo en el cuarto trimestre del año, como un módulo de la EPA.

Para obtener la información mensual sobre los precios del alquiler, necesaria para el cálculo del índice, la muestra seleccionada se divide en tres submuestras, de forma que cada vivienda proporciona información una vez por trimestre, ya sea mediante visita personal o entrevista telefónica. En cualquier caso, la visita personal se realiza al menos una vez al año, o cuando se ha producido un cambio de inquilino de la vivienda.

La información básica que se recaba en cada entrevista es el alquiler neto de la vivienda, que incluye los gastos de comunidad cuando estos corren a cargo del inquilino.

- **Cálculo del precio medio del alquiler de vivienda**

A partir de enero de 2009, el precio de la vivienda en alquiler en cada provincia se calcula del mismo modo que para cualquier otro artículo de recogida trimestral, como media geométrica de los precios del alquiler de las viviendas de la submuestra correspondiente al mes en curso y las submuestras de los dos meses anteriores:

$$\bar{P}_p^{m,t} = \sqrt[N]{\prod_{i=1}^{N_{m-2,t}} P_{i,p}^{m-2,t} * \prod_{i=1}^{N_{m-1,t}} P_{i,p}^{m-1,t} * \prod_{i=1}^{N_{m,t}} P_{i,p}^{m,t}}$$

siendo,

$\bar{P}_p^{m,t}$ el precio medio geométrico del alquiler en la provincia p , correspondiente al mes m del año t ;

$P_{i,p}^{m,t}$ el precio recogido del alquiler de la vivienda i -ésima de la provincia p de la submuestra correspondiente al mes m del año t ($P_{i,p}^{m-1,t}$ y $P_{i,p}^{m-2,t}$ son los precios recogidos en los meses anteriores, $m-1$ y $m-2$);

$N_{m,t}$ el número de viviendas de la submuestra correspondiente al mes m del año t ; y

$N = N_{m-2,t} + N_{m-1,t} + N_{m,t}$ el número total de viviendas en alquiler de la provincia p .

Y la variación mensual se calcula también del mismo modo que la de cualquier otro artículo:

$$V_p^{m,t} = \frac{\bar{P}_p^{m,t}}{\bar{P}_p^{(m-1),t}}$$

Los cambios en la fórmula de cálculo son, por lo tanto, dos: el precio medio se calculaba utilizando medias aritméticas, en lugar de geométricas; y la variación final del artículo se calculaba aplicando a dicho precio medio la variación entre los alquileres de las viviendas comunes en el trimestre actual (meses m , $m-1$, $m-2$) y en el trimestre anterior (meses $m-1$, $m-2$, y $m-3$). La fórmula de cálculo aplicada hasta diciembre de 2008 se puede consultar en la metodología del IPC, base 2006.

- **Consecuencias en el IPC del nuevo tratamiento**

Además de la fórmula de cálculo indicada, a partir de 2009 se ha procedido a ampliar el tamaño de la muestra utilizada en la encuesta. Estos cambios del diseño y de la muestra exigen disponer de capacidad suficiente para la recogida en campo, así como una fuente de base necesaria para el diseño de la muestra. En cuanto ha sido posible abordar la recogida de la muestra ampliada de viviendas por parte de las Delegaciones Provinciales del INE, y en cuanto se ha dispuesto de

información procedente de la encuesta de alquiler por parte del M^o de Vivienda, se ha podido asumir el cambio metodológico descrito.

Las consecuencias en el IPC del cambio de tratamiento son:

- El fortalecimiento de la muestra de alquiler, en cuanto a nº de viviendas incluidas en la misma y a la representatividad provincial.
- Un cálculo más consistente de las tasas de variación del artículo, ya que el uso de la media geométrica iguala la influencia de todos los precios en la variación media del artículo.