

31 de marzo de 2009

Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2007

Cuarto trimestre de 2008

Índice general

	Variación trimestral	Variación acumulada	Variación anual
Cuarto trimestre 2008	-3,1	-5,4	-5,4

Principales resultados

- La tasa de **variación anual** del **IPV** es del **-5,4%** en el **cuarto trimestre de 2008**, inferior en 2,4 puntos a la registrada en el trimestre anterior.
- La **vivienda nueva** registra una disminución de casi tres puntos en su tasa anual, pasando del 3,7% del tercer trimestre al **0,8% del cuarto**.
- La variación interanual de la **vivienda de segunda mano** disminuye más de dos puntos, situándose en el **-10,7%**.
- La **variación trimestral** del índice general es del **-3,1%**.

Resultados del conjunto nacional

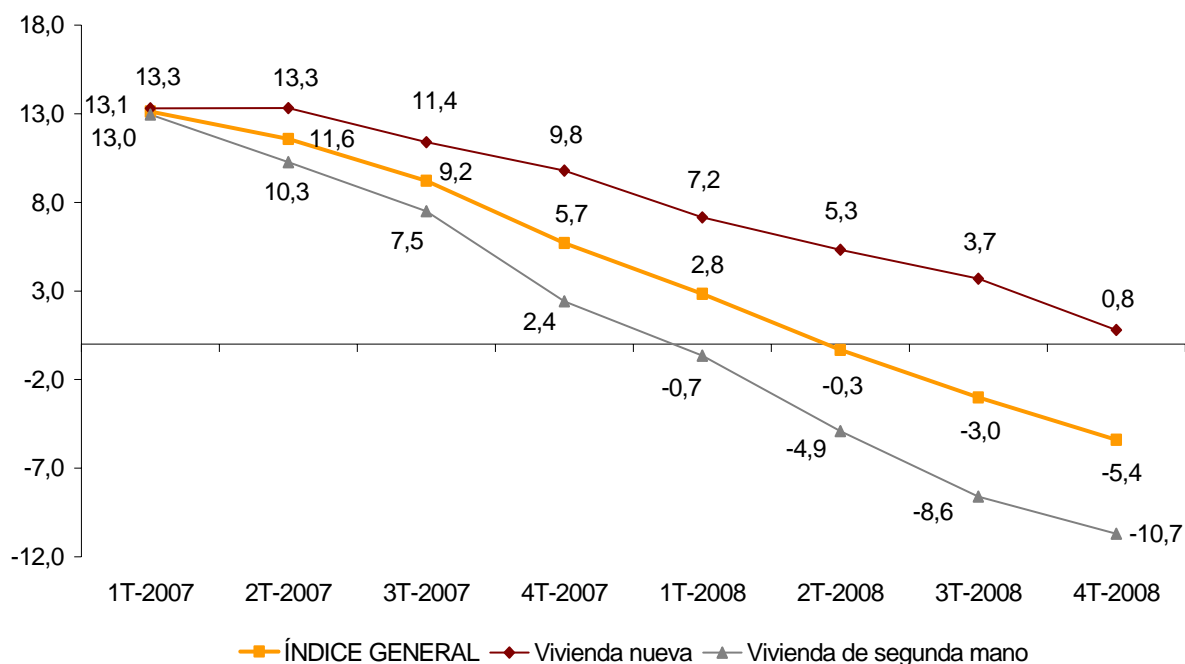
La tasa interanual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) general en el cuarto trimestre de 2008 disminuye más de dos puntos, desde el -3,0% del tercer trimestre de 2008 al -5,4% que se registra en el cuarto.

Por tipo de vivienda, la de segunda mano continua registrando tasas de variación anual negativas, pasando del -8,6% al -10,7%. Por su parte, la vivienda nueva disminuye su tasa anual, aunque todavía se mantiene en valores positivos, y la sitúa en el cuarto trimestre en el 0,8% (2,9 puntos menos que en el trimestre anterior).

	Tasa anual (%) Segundo trimestre 2008	Tasa anual (%) Tercer trimestre 2008	Tasa anual (%) Cuarto trimestre 2008
ÍNDICE GENERAL	-0,3	-3,0	-5,4
Vivienda nueva	5,3	3,7	0,8
Vivienda de segunda mano	-4,9	-8,6	-10,7

Evolución anual del IPV, base 2007

General, vivienda nueva y vivienda de segunda mano



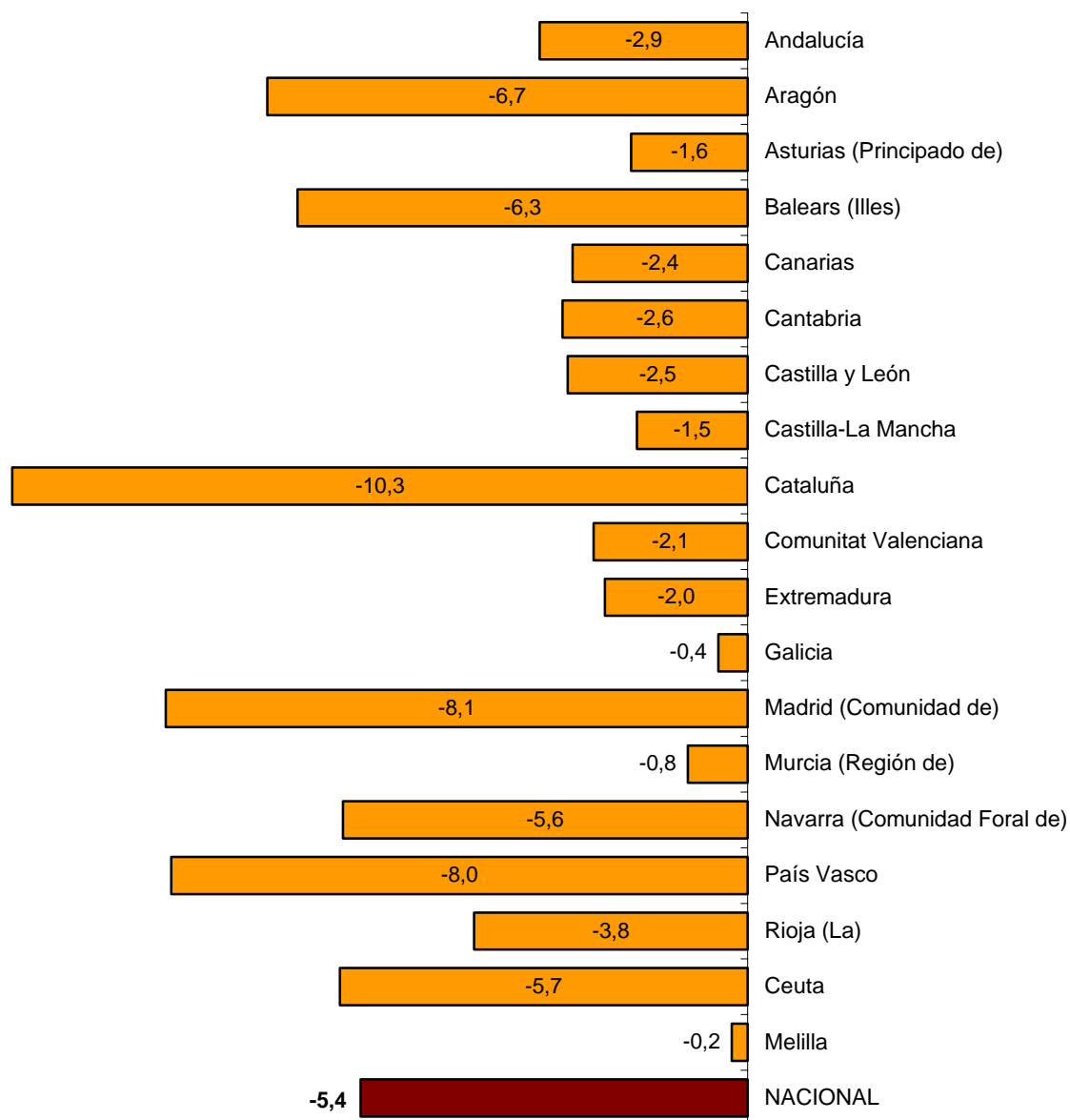
Resultados por comunidades autónomas

Todas las comunidades autónomas presentan tasas anuales negativas en el cuarto trimestre de 2008. Cataluña (-10,3%), Comunidad de Madrid (-8,1%) y País Vasco (-8,0%) son las comunidades que registran los descensos más acusados.

Por su parte, las tasas de variación interanual del IPV más altas se observan en la ciudad autónoma de Melilla (-0,2%) y en las comunidades autónomas de Galicia (-0,4%) y Región de Murcia (-0,8%).

Evolución anual del IPV por comunidades autónomas

Cuarto trimestre 2008



Índice de precios de vivienda. Base 2007

Cuarto 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	95,3	-3,1	-5,4	-5,4		
Vivienda nueva	103,7	-1,4	0,8	0,8	-0,654	0,371
Vivienda de segunda mano	88,3	-4,8	-10,7	-10,7	-2,488	-5,767

Índice general por comunidades autónomas

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre trimestre anterior	En lo que va de año	En un año
ÍNDICE NACIONAL	95,3	-3,1	-5,4	-5,4
Andalucía	99,9	-2,6	-2,9	-2,9
Aragón	93,2	-2,9	-6,7	-6,7
Asturias (Principado de)	100,3	-0,7	-1,6	-1,6
Balears (Illes)	95,2	-4,0	-6,3	-6,3
Canarias	99,9	-2,1	-2,4	-2,4
Cantabria	99,4	-1,4	-2,6	-2,6
Castilla y León	100,5	-1,1	-2,5	-2,5
Castilla-La Mancha	100,2	-2,5	-1,5	-1,5
Cataluña	88,5	-4,6	-10,3	-10,3
Comunitat Valenciana	100,3	-1,8	-2,1	-2,1
Extremadura	100,2	-3,9	-2,0	-2,0
Galicia	102,8	-0,9	-0,4	-0,4
Madrid (Comunidad de)	89,6	-5,3	-8,1	-8,1
Murcia (Región de)	102,7	-1,1	-0,8	-0,8
Navarra (Comunidad Foral de)	94,1	-2,4	-5,6	-5,6
País Vasco	92,3	-2,8	-8,0	-8,0
Rioja (La)	98,9	-0,2	-3,8	-3,8
Ceuta	97,2	-2,5	-5,7	-5,7
Melilla	103,2	0,5	-0,2	-0,2

Anexo técnico

El INE publica hoy los resultados del Índice de Precios de Vivienda (IPV), base 2007, relativos al cuarto trimestre 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 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.