



# **Estadística de Vivienda Libre**

**Metodología**

**Subdirección General de Estadísticas**

**Madrid, febrero de 2012**

# 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**    **Recogida y tratamiento de la información**

---

**6**    **Estimaciones**

---

**7**    **Tabulación y difusión**

---

---

## **1 Introducción**

La Estadística de Vivienda Libre facilita, trimestralmente, datos mensuales estimados de las viviendas libres iniciadas y terminadas.

La información se proporciona desagregada a distintos niveles geográficos: Total nacional, Comunidad autónoma y Provincia.

Las estimaciones se han realizado, básicamente, a partir de los datos de viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos.

Desde 2004 a 2010 el Ministerio de Vivienda realizó la citada estimación garantizando así la continuidad de esta serie estadística, iniciada en el año 1962, que, con anterioridad, había sido elaborada por el Ministerio de Fomento y por otros ministerios que le precedieron (Ministerio de Vivienda, de Obras Públicas y Urbanismo), y que en la actualidad ha pasado, de nuevo, a ser realizada por el Ministerio de Fomento.

---

## **2 Objetivos**

El objetivo principal de la Estadística de Vivienda Libre es el de aumentar el conocimiento de cuestiones ligadas a la vivienda, en particular, proporcionar estimaciones de las viviendas libres iniciadas y terminadas.

---

## **3 Ámbitos de la estadística**

### **3.1. Ámbito poblacional**

La población objeto de investigación (población objetivo) está constituida por las viviendas libres iniciadas y terminadas.

### **3.2. Ámbito geográfico**

El ámbito geográfico de la investigación lo constituye todo el territorio nacional.

### **3.3 Ámbito temporal**

El periodo de referencia de la estadística es mensual.

---

## 4 Conceptos básicos

Vivienda Libre: se entiende por **Vivienda Libre** toda vivienda que no se encuentra sujeta a ningún régimen de protección pública y puede ser transmitida sin restricción entre partes.

---

## 5 Recogida y tratamiento de la información

La información se obtiene de la Estadística de Edificación que publica trimestralmente el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España y de la Estadística de Obras en Edificación (visados de dirección de obra de los colegios de Arquitectos Técnicos) que publica mensualmente el Ministerio de Fomento.

Una vez comprobados los datos, tiene lugar una fase de imputación en aquellos casos para los que alguna o algunas de sus variables son nulas o están en blanco, con el fin de completar y mejorar los resultados obtenidos para la población objeto de estudio.

---

## 6 Estimaciones

Esta estadística, de tipo coyuntural, se basa en un método indirecto de estimación, a partir de los datos de viviendas visadas contenidos en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos. Dichos datos se obtienen mensualmente.

Los datos mensuales de **viviendas libres iniciadas** se obtienen aplicando un coeficiente corrector a las viviendas libres visadas tres meses antes al mes objeto de la estimación, debido a que no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse. Los distintos coeficientes aplicados han ido variando en función de datos suministrados por otras fuentes estadísticas complementarias, *“Estudio de Oferta de Vivienda Nueva en Construcción en Zonas Urbanas”*, *“Estudio sobre la Oferta de Viviendas de Nueva Construcción”*, *“Estadística de Visados de Dirección de Obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos”* y *“Estadística de Vivienda de los Colegios de Arquitectos”*, situándose en el 0,90 y, recientemente, en niveles más bajos, debido a la situación coyuntural de la edificación residencial.

$$\overset{\wedge}{VLI}_t = a * PEV_{t-3}$$

$\overset{\wedge}{VLI}_t$  = Estimación de viviendas libres iniciadas en el mes t

$PEV_{t-3}$  = Viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos en el mes t-3

$a$  = *Coficiente corrector*

Para estimar **las viviendas terminadas** se toman los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este período representa la duración media de construcción de un edificio residencial, según los datos facilitados por el “Estudio sobre la Oferta de Viviendas de Nueva Construcción”. Asimismo, al igual que para la estimación de viviendas libres iniciadas se aplica un coeficiente corrector, en base a los datos suministrados por otras fuentes estadísticas complementarias.

$$\overset{\wedge}{VLT}_t = b * PEV_{t-24}$$

$\overset{\wedge}{VLT}_t$

= Estimación de viviendas libres terminadas en el mes t

$PEV_{t-24}$  = Viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos en el mes t-24

$b$  = *Coficiente corrector*

En el período Enero 2005-Junio 2009 hubo una ruptura en la serie. En dicho período la estimación se basó en la información de los Visados de Dirección de Obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos, del Ministerio de Fomento, de los que se dedujo la vivienda protegida.

Los datos suministrados en soporte magnético se someten a numerosos controles y programas de depuración para subsanar posibles errores.

Una vez depurados los datos, tiene lugar una fase de imputación en aquellos casos para los que alguna o algunas de sus variables son nulas o están en blanco, con el fin de completar y mejorar los resultados obtenidos para la población objeto de estudio.

---

## 7 Tabulación y difusión

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=32000000>

En la tabulación se pueden distinguir dos bloques:

### **Series anuales:**

- Número de viviendas libres iniciadas
- Número de viviendas libres terminadas

### **Series mensuales:**

- Número de viviendas libres iniciadas
- Número de viviendas libres terminadas

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