



Estadística de Precios de Suelo

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

4.1 Variables geográficas

4.2 Variables temporales

4.3 Características de la Transmisión

4.4 Naturaleza de la finca transmitida y variables ligadas al suelo

4.5 Otras variables objeto de investigación

5 Recogida de la información

6 Tratamiento de la información

7 Estimación del precio medio del metro cuadrado de suelo urbano

8 Tabulación y difusión

1 Introducción

La Estadística de Precios del Suelo iniciada en 2004 ofrece, trimestral y anualmente, información sobre la evolución del precio del suelo urbano, o urbanizable, así como sobre el número, valor y superficie de las compraventas de suelo.

La información se proporciona desagregada a distintos niveles geográficos: Total Nacional, Comunidad Autónoma, Provincia y tamaño de municipio.

Se trata de una estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, según convenio de colaboración firmado en 2004 entre el Ministerio de Vivienda y el citado Colegio dado el interés mutuo en incrementar el conocimiento de las cuestiones vinculadas a la vivienda.

2 Objetivos

La Estadística de Precios de Suelo tiene como principal objetivo medir la evolución trimestral y anual del precio del suelo urbano a nivel Nacional Provincial y de Comunidades Autónomas.

Facilita información del número, valor y superficie de las transacciones realizadas en un determinado trimestre.

3 Ámbitos de la estadística

3.1. Ámbito poblacional

La población objeto de estudio está constituida por todos aquellos terrenos inscritos como urbanos o urbanizables que han sido objeto de transacción en un determinado trimestre. Se excluyen aquellos terrenos urbanos con edificación.

3.2. **Ámbito geográfico**

El ámbito geográfico de la estadística comprende todo el territorio nacional.

3.3 **Ámbito temporal**

La estadística se lleva a cabo con carácter trimestral y el período de referencia de los datos es el trimestre en el que se ha efectuado la transacción (compraventa), independientemente del trimestre en que se ha realizado su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4 **Conceptos básicos**

4.1. **Variables geográficas**

A. Comunidad Autónoma: entidad territorial que, dentro del ordenamiento constitucional del Estado Español, está dotada de autonomía legislativa y competencias ejecutivas, así como de la facultad de administrarse mediante sus propios representantes.

B. Provincia: cada una de las divisiones administrativas del territorio español.

C. Municipio: unidad territorial administrativa, formada por una población y cierta extensión de territorio alrededor de ella, llamada término municipal, regida toda ella por un organismo: Ayuntamiento.

- Municipios de menos de 1000 habitantes
- Municipios entre 1000 y 5000 habitantes
- Municipios de 5001 a 10000 habitantes
- Municipios de 10001 a 50000 habitantes
- Municipios de más de 50.000 habitantes

4.2 **Variables temporales**

A. Fecha de formalización de la operación de transmisión: es la fecha en la que se formaliza la operación de la transmisión del derecho de propiedad.

B. Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad: es la fecha en que la operación de transmisión queda inscrita en el Registro de la Propiedad.

La fecha de inscripción no tiene por qué coincidir con la fecha de formalización de la Transmisión.

4.3 Características de la transmisión

Se considera exclusivamente la transmisión por compraventa:

- **COMPRAVENTA.-** La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa determinada y la otra parte se obliga a pagar por ella un precio cierto.

4.4 Naturaleza de la finca transmitida y variables ligadas al suelo

La Estadística del Suelo estudia las variables (valor, superficie) ligadas a las compraventas formalizadas ante registro del “Terreno no edificado. Suelo sin edificar, con independencia de si constituye o no solar”.

Se entiende por **“Terreno no edificado. Suelo sin edificar, con independencia de si constituye o no solar”** a todo terreno en suelo urbano que aún no han sido objeto de edificación. No se prejuzga su calificación urbanística, por lo que podrán ser solares o no.

Tendrán la consideración de **solar** las parcelas de suelo urbano que cuenten con la urbanización mínima exigida por la normativa urbanística aplicable.

En caso contrario, nos encontraremos ante un suelo urbano no consolidado es decir, terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas.

También se incluye información relativa a suelo urbanizable, es decir, terrenos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado.

A. Valor del suelo: se refiere al precio declarado en la compraventa del terreno.

B. Superficie: superficie en metros cuadrados del terreno transmitido.

4.5 Otras variables objeto de investigación

A. Adquiriente o receptor: es el nuevo titular del bien, es decir, la persona (FÍSICA O JURÍDICA) que adquiere o recibe el bien cuyo derecho se transmite, se distingue si es persona física o persona jurídica.

- Persona física: Se define la persona física como todo ser humano; en definitiva, cualquier persona con derechos u obligaciones.
- Persona jurídica: Organización de personas (o personas y bienes), con personalidad distinta de la de sus asociados, a la que el derecho reconoce capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones. Son las Corporaciones, Asociaciones, Sociedades y Fundaciones.

B. Transmitente o titular: Es el titular del bien, cuyo derecho a la propiedad se transmite

5 Recogida de la información

Los datos para la elaboración de esta estadística se reciben mensualmente del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, siendo el Centro de Procesos Estadísticos el encargado de recoger la información de los Registros de la Propiedad y de suministrar dicha información a la Subdirección General de Estadísticas en soporte magnético.

6 Tratamiento de la información

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 registros en los que alguna de sus variables es nula o está en blanco o muestra alguna inconsistencia entre variables, con el fin de completar y mejorar los resultados obtenidos para la población objeto de estudio.

7 Estimación del precio medio del metro cuadrado de suelo urbano

Para el cálculo de la estimación del precio medio del metro cuadrado de suelo urbano se estratifican las observaciones según el tamaño de las parcelas y de los municipios de la siguiente forma:

Agrupación municipal

Estrato	Municipio según su población
1	menos 1000 habitantes
2	de 1000 a 5000 habitantes
3	de 5001 a 10000 habitantes
4	de 10001 a 50000 habitantes
5	más de 50000 habitantes

Agrupación de la superficie

Estrato	Superficie en m ²
1	hasta 500 m ²
2	de 501 a 1000 m ²
3	de 1001 a 5000 m ²
4	de 5001 a 10000 m ²
5	más de 10000 m ²

En cada estrato de superficie k de la zona geográfica z en el período t se define la variable bidimensional (X, Y) donde X representa el valor del terreno en euros, e Y representa la superficie del terreno en metros cuadrados.

El precio por metro cuadrado de suelo urbano en el estrato de superficie k de la zona geográfica z en el período t vendrá definido por el siguiente cociente:

$$P_{kz}^t = \frac{\sum_i X_{ikz}^t / n_{kz}^t}{\sum_i Y_{ikz}^t / n_{kz}^t}$$

simplificando, se obtiene

$$P_{kz}^t = \frac{\sum_i X_{ikz}^t}{\sum_i Y_{ikz}^t}$$

donde

P_{kz}^t es el precio por metro cuadrado (euros/ m²) de los terrenos urbanos en el estrato de superficie k de la zona geográfica z en el período t,

$\sum_i X_{ikz}^t / n_{kz}^t$ es el valor medio de los terrenos urbanos en el estrato de superficie k de la zona geográfica z en el período t,

$\sum_i Y_{ikz}^t / n_{kz}^t$ es la superficie media de los terrenos urbanos en el estrato de superficie k de la zona geográfica z en el período t.

El precio por metro cuadrado de terreno urbano en la zona z en el período t, se obtiene como media aritmética ponderada de los precios por metro cuadrado en cada uno de los estratos k de los terrenos en la zona geográfica z y en el período t:

$$P_z^t = \sum_k \alpha_{kz}^t P_{kz}^t$$

donde α_{kz}^t representa el número de transacciones en el estrato de superficie k de la zona geográfica z en el período t sobre el número total de transacciones de la zona geográfica z en el período t:

$$\alpha_{kz}^t = n_{kz}^t / \sum_k n_{kz}^t$$

donde

n_{kz}^t es el número de transacciones en el estrato de superficie k de la zona geográfica z en el período t,

$\sum_k n_{kz}^t$ es el número total de transacciones de la zona geográfica z en el período t.

La suma de los coeficientes de ponderación es la unidad:

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

8 Tabulación y difusión

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=36000000>

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

Se distinguen cuatro bloques de tablas:

- Número de transacciones (compraventas) de suelo por Comunidad Autónoma y Provincia, y según la naturaleza jurídica del adquirente
- Valor de las Transacciones del Suelo del suelo por Comunidad Autónoma y Provincia, y según la naturaleza jurídica del adquirente
- Superficie total de las Transacciones del Suelo por Comunidad Autónoma y Provincia, y según la naturaleza jurídica del adquirente
- Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por Comunidad Autónoma y Provincia, según tamaño de municipio

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.