

# **Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)**

JOSÉ MANUEL NAREDO  
ÓSCAR CARPINTERO  
CARMEN MARCOS GARCÍA

**Parte I: Composición y valor del patrimonio inmobiliario en España  
(1995-2007)**

## PARTE I

# COMPOSICIÓN Y VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ESPAÑA (1995-2007)

### ■ I.1. INTRODUCCIÓN

Se presenta en esta primera parte una actualización de la estimación directa del valor del patrimonio inmobiliario en vivienda de España en el período 1995-2007. Para su elaboración se ha llevado a cabo, como en trabajos anteriores (Naredo y Carpintero, 2002; Naredo, Carpintero y Marcos, 2005), una aproximación a precios de mercado, en línea con las prioridades establecidas tanto por SCN-93 acordado en el seno de Naciones Unidas como por el SEC-95<sup>1</sup>.

Se utiliza un enfoque demográfico según el cual la evolución del *stock* resulta del movimiento de entradas y salidas en el mismo, como ocurre con cualquier colectivo poblacional. El caso de las viviendas es simple porque no hay migración ni exportación o importación, sólo entradas por nueva construcción y salidas por demolición o ruina<sup>2</sup>. Posteriormente es cuando se procede a su valoración.

Tras repasar someramente la información cuantitativa de los elementos que sirven de base a la estimación del valor del *stock* de vivienda y señalar las limitaciones más relevantes, se cuantifica y valora el patrimonio inmobiliario en vivienda que se integrará con las correspondientes al resto de activos que componen el Balance Nacional.

---

<sup>1</sup> Ambos sistemas privilegian las estimaciones a precios de mercado de los distintos componentes que integran el Balance Nacional frente a las estimaciones basadas en supuestos costes de obtención, de reposición y otros métodos de imputación del valor.

<sup>2</sup> Se aplica el mismo modelo demográfico adoptado con ocasión del primer trabajo realizado sobre la valoración del patrimonio inmobiliario, dirigido por J. M. Naredo y que está publicado en la serie "Estudios" del Ministerio de Fomento bajo el título de *Composición y valor del patrimonio inmobiliario 1990-1997* y en diversos artículos en los que se ha actualizado aquella valoración (Naredo y Carpintero, 2002; Naredo, Carpintero y Marcos, 2005).

## ■ I.2. FUENTES DE INFORMACIÓN

### ■ I.2.1. Información estadística utilizada

La fuente de información básica para el conocimiento del *stock* del patrimonio inmobiliario en vivienda la ofrecen los *Censos de edificios* y los *Censos de población y vivienda* que con periodicidad decenal viene realizando el Instituto Nacional de Estadística y que suministran información muy detallada sobre estos activos inmobiliarios. Esta fuente de información se ha utilizado para la cuantificación del *stock* de viviendas en 2001; para la estimación —no exenta de problemas como se comenta posteriormente— de las tasas de “mortalidad” de edificios y viviendas durante el período 1991-2001; para la contabilización de las viviendas terminadas en cada uno de los años de este período y para la determinación de la superficie de las viviendas.

El Ministerio de Vivienda ha elaborado recientemente una estimación del *Parque de Viviendas* por comunidades autónomas partir de los datos censales y de otras estadísticas<sup>3</sup> y esta estimación del parque es la que se ha tomado para los años en que existe (2001 a 2006). Se ha elegido esta opción, en vez del cálculo específico que se ha realizado en otras ocasiones (Naredo, Carpintero y Marcos, 2005), porque siendo las diferencias con la estimación anterior pequeñas —y, teniendo en cuenta que el grado de precisión de las magnitudes que aquí se estiman, no son relevantes— se ha preferido utilizar las cifras oficiales disponibles y no contribuir a incrementar la profusión existente de datos discrepantes. No obstante, se considera que la estimación de las “muertes” que realiza el Ministerio de Vivienda a partir de las licencias de demolición subestima la “mortalidad” ya que no considera aquellas que desaparecen por abandono y ruina, ni las que se demuelen sin licencia.

El *Índice de precios de la vivienda* o *Estadística del precio medio del metro cuadrado de las viviendas*, que elabora en la actualidad el Ministerio de Vivienda<sup>4</sup> suministra información sobre la evolución del precio del metro cuadrado construido de las viviendas, tomando como tal el valor por metro cuadrado construido de las tasaciones de viviendas libres terminadas que se han realizado por las principales Entidades de Tasación. La serie de base 2001 es la que se ha utilizado para valorar el *stock* de vivienda disponible, distinguiendo los precios de las que denomina viviendas nuevas de los correspondientes a las viviendas antiguas, por comunidades autónomas. Esta nueva información de precios incorpora algo más que un cambio de base sobre las series utilizadas y disponibles en estimaciones anteriores. Por una parte, hay algunas modificaciones metodológicas cuyos efectos pueden ser relevantes: la ponderación deja de ser en función de la población para pasar a serlo del número de viviendas y se estratifican los datos obtenidos en función de

<sup>3</sup> Una explicación del método utilizado en la estimación puede encontrarse en la web del Ministerio de Vivienda ([www.mviv.es](http://www.mviv.es)) en el apartado dedicado a *Estudios y Estadística*.

<sup>4</sup> Anteriormente era elaborado por el Ministerio de Fomento.

unos tramos de valor. Por otra parte, pasan a distinguirse dos grupos de precios, los de las viviendas de menos de dos años de antigüedad (que se asimilan a nuevas) con las de más de dos años de antigüedad (que se asimilan a viviendas usadas); anteriormente, la clasificación era más y menos de un año. Los resultados obtenidos sitúan los precios medios de la vivienda por debajo de los anteriores.

En el caso de las transmisiones y compraventas de viviendas existen diversas fuentes de información: fundamentalmente, la *Estadística de transacciones inmobiliarias* que, a partir de la información de las oficinas notariales, elabora el Ministerio de Vivienda y la *Estadística registral inmobiliaria* que, con la información del Registro de la Propiedad, elabora y publica el Colegio de Registradores de la Propiedad. Pero también algunas fuentes fiscales permiten aproximar el volumen del gasto en vivienda: en el caso de la vivienda nueva el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y, en el caso de las compraventas sucesivas, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

La información *catastral* que elabora la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda permite obtener una estimación sobre del valor del resto del patrimonio inmobiliario urbano distinto de la vivienda, presuponiendo que el grado de infravaloración afecta por igual a los distintos elementos patrimoniales. Finalmente, la información sobre *Superficies agrarias* y la *Encuesta sobre el precio de la tierra*, suministrada en ambos casos por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, se ha utilizado para estimar el valor del patrimonio inmobiliario en su vertiente rústica.

### ■ 1.2.2. Principales lagunas y problemas estadísticos

Son muchos los problemas de información encontrados para abordar la estimación a precios de mercado de los distintos componentes que constituyen el patrimonio inmobiliario. En ocasiones estos problemas no estriban tanto en la falta de datos, como en la proliferación de informaciones discrepantes.

En el caso de los componentes del patrimonio *inmobiliario urbano distintos de la vivienda*, el principal problema es la ausencia de información de base siendo la información catastral prácticamente la única disponible a escala agregada. Hay que señalar que las valoraciones catastrales se van actualizando poco a poco de forma continua a lo largo del tiempo de modo que no cabe atribuirles en su conjunto a ningún año determinado y por tanto son difícilmente comparables con las estimaciones de valor correspondientes a años concretos. Además, por esta y otras razones, estas valoraciones se sitúan por debajo de los valores y precios de mercado. Aunque la *Estadística de edificación y vivienda* contiene información sobre la nueva construcción no residencial, no se dispone de información que permita cuantificar el *stock*.

Pero incluso la cuantificación del *stock* de *vivienda*, su evolución y su valoración se encuentran con deficiencias estadísticas importantes, a pesar del elevado número de indicadores existentes. Entre ellas se quieren señalar tan sólo las más relevantes. La primera hace referencia a las inconsistencias detectadas en la información entre los últimos dos *Censos de viviendas* (véase Recuadro A). En lo que se refiere a la antigüedad de las viviendas, esta inconsistencia, aparte de otras consecuencias<sup>5</sup>, desaconseja el uso de las tasas de mortalidad de las viviendas según antigüedad, lo que ha conducido a utilizar las tasas de mortalidad de edificios en vez de las correspondientes a viviendas (véase apartado I. 4).

Por su parte, el índice de precios derivado de la *Estadística del precio del metro cuadrado de la vivienda* presenta algunos inconvenientes relevantes que guardan relación con el hecho de que las entidades de tasación son sociedades estrechamente ligadas a las entidades financieras cuyo volumen de negocio está crecientemente asociado al mercado hipotecario. En la batalla por la ampliación de este mercado no es descartable la sobrevaloración de los valores de tasación para conceder créditos por un valor igual o superior al de la vivienda, en momentos en los que la coyuntura alcista de los precios así lo aconseja. Otro problema de esta fuente de información es el de su inercia y aversión a la baja. Cuando el mercado se enfría, el número de operaciones disminuye, el período de venta se dilata y los oferentes más necesitados de liquidez acaban vendiendo a precios inferiores a los de tasación lo que, sin embargo, no tiene reflejo estadístico, a la vez que facilita un ajuste menos drástico vía precios. En todo caso es la única fuente que aproxima los valores de mercado de estos activos ya que los valores escriturados de los bienes inmuebles suelen ser muy inferiores a los de compraventa (véase cuadro I.2.2).

Finalmente, cabe señalar que la profusión de indicadores existentes para el análisis del mercado inmobiliario<sup>6</sup> algunas veces ayuda y otras muchas complica la percepción de la situación. Sobre todo porque las diferencias entre unos y otros son muy significativas tanto si se mide el número como el importe, los niveles o las variaciones. En muchos casos lo que sucede es que las distintas fuentes informan sobre conceptos diferentes ofreciendo visiones parciales de subconjuntos que se superponen: algunas informan del conjunto de viviendas; otras sólo de las nuevas que se inician o que se proyectan; o sobre las que pasan por oficinas notariales o por los registros de la propiedad; o solamente de las que se hipotecan, etc. Pero en otros, las diferencias no tienen una explicación evidente. En el

<sup>5</sup> Una consecuencia relevante es que esta inconsistencia impide hacer una valoración de la idoneidad de las diferentes estadísticas sobre vivienda - *Visados de los Colegios de Arquitectos, Estadística de obras en edificación* (Visados de los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos) y *Estadística de edificación y vivienda* (Licencias municipales de obra mayor)- en función de su adecuación a las variaciones intercensales.

<sup>6</sup> Licencias municipales de obra mayor [Estadística de edificación y vivienda (MFOM)]; Visados de los Colegios de aparejadores y arquitectos técnicos [Estadística de obras en edificación (MFOM)] o de los Colegios de Arquitectos; Viviendas iniciadas y terminadas (Ministerio de la Vivienda); Constitución de hipotecas [Estadística de hipotecas (INE)]; Escrituración en oficinas notariales [Estadística de transacciones inmobiliarias (MVIV) y en los Registros de la propiedad Estadística registral inmobiliaria y), etcétera.

cuadro I. 2.1 se recoge información sobre los diversos indicadores existentes que permite apreciar las diferencias aludidas.

CUADRO I.2.1

## ESTADÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

	Nivel				Variación interanual %		
	2004	2005	2006	2007	2005	2006	2007
<b>NÚMERO (Miles)</b>							
Hipotecas de vivienda total (INE)	1.108	1.258	1.324	1.235	13,5	5,2	-6,7
Tasaciones hipotecarias (BE)	1.282	1.424	1.400	1.204	11,1	-1,7	-14,0
Transacciones registrales inmobiliarias. Total viviendas (Cgjos. Reg.)	861	896	916	789	4,1	2,2	-13,9
Transmisiones inmobiliarias. Total vivienda (Mº Vivienda)	848	902	955	828	6,4	5,9	-13,3
Vivienda nueva	295	336	411	407	13,9	22,3	-1,0
Vivienda segunda mano	553	565	545	421	2,2	-3,5	-22,8
Viviendas terminadas (Mº Vivienda)	508	539	598	580	6,1	10,9	-3,0
Viviendas visadas, periodificadas (MFOM) (1)	626	687	735	840	9,7	7,0	14,3
Licencias municipales vivienda (desfasadas 18 meses) (MFOM)	447	494	575	589	10,5	16,4	2,4
Licencias municipales de vivienda, periodificadas (MFOM) (1)	473	535	607	13,1	13,5		
<b>IMPORTE (Millones de euros)</b>							
Hipoteca de vivienda. Total	122.147	156.946	185.797	184.055	28,5	18,4	-0,9
Tasaciones hipotecarias	248.155	326.597	343.429	315.955	31,6	5,2	-8,0
Transmisión de vivienda libre. Total	106.883	131.955	158.682	141.819	23,5	20,3	-10,6
Vivienda libre nueva	39.849	49.784	67.107	68.686	24,9	34,8	2,4
Vivienda libre de segunda mano	67.034	82.171	91.575	73.132	22,6	11,4	-20,1
Estadística de gasto en vivienda (IVA)	69.000	81.000	90.000	91.000	17,4	11,1	1,1
<b>VALOR MEDIO Y PRECIOS (*)</b>							
<b>Valor medio (Miles de euros)</b>							
Hipoteca vivienda	110,2	124,8	140,3	149,0	13,2	12,5	6,2
Tasación hipotecaria vivienda	193,6	229,4	245,3	262,4	18,5	7,0	7,0
Transmisión inmobiliaria. Total (2)	126,0	146,3	166,2	171,3	16,1	13,6	3,1
Vivienda nueva (2)	135,1	148,2	163,3	168,8	9,7	10,2	3,4
Vivienda segunda mano(2)	121,2	145,4	168,0	173,7	20,0	15,5	3,4
<b>Precios (Euros/m²)</b>							
Todas las viviendas	1.546	1.761	1.944	2.056	13,9	10,4	5,8
De menos de 2 años	1.530	1.724	1.913	2.032	12,7	11,0	6,3
De más de 2 años	1.551	1.778	1.956	2.063	14,6	10,0	5,5

Los datos en cursiva correspondientes a 2007 son estimaciones

(\*) Precios y valores no son comparables al ser la unidad de los primeros euros /m<sup>2</sup> y de los segundos miles de euros por vivienda. La superficie media de las viviendas se sitúa entre 95 y 100 metros cuadrados.

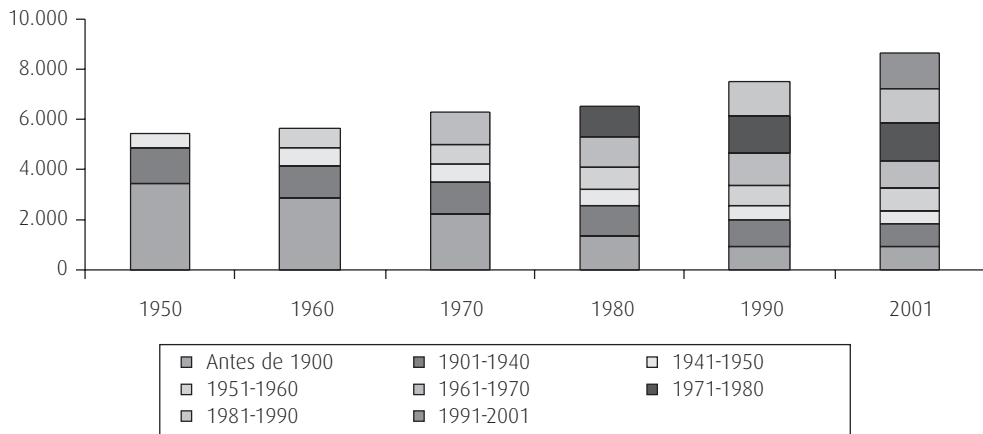
(1) La periodificación se lleva a cabo de acuerdo a una teórica distribución de la obra.

(2) Se ha dividido el valor de las transmisiones de vivienda libre por el número total de transmisiones por lo que los valores medios serán algo superiores.

### I.3. LOS EDIFICIOS Y LAS VIVIENDAS SEGÚN LOS CENSOS

A partir de los datos de los *Censos de edificios y de viviendas*<sup>7</sup>, el Gráfico I. 3.1 refleja la evolución del *stock* de edificios destinados a vivienda clasificados por antigüedad. Esta información permite apreciar la desaparición de edificios en una perspectiva a largo plazo. Así, el *Censo de edificios de 1950* contabiliza cerca de tres millones y medio de edificios destinados a vivienda construidos antes de 1900 que han ido desapareciendo hasta quedar poco más de novecientos mil en 2001. Si a esta “muerte” de edificios anteriores a 1900 se añade la más moderada de los edificios de menor antigüedad se observa que en este período de cincuenta años han desaparecido más de dos millones trescientos mil edificios en tanto que el *stock* total creció en más de tres millones y medio, con lo que se puede concluir que aproximadamente “nacieron” dos edificios y medio por cada uno que se destruyó.

GRÁFICO I.3.1  
EDIFICIOS SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN (miles)



Fuente: *Censo de Edificios y Censos de Población y Vivienda*. INE.

El Cuadro I. 3.1 sintetiza la demografía de edificios destinados a vivienda observada en los tres últimos períodos intercensales. Entre 1970 y 1980 se acusa la defunción de un millón de edificios destinados a vivienda, lo que supone una tasa de “mortalidad” decenal del 16 por 100 que, al enfrentarse a una tasa de “natalidad” del 24,5 por 100, hizo que el *stock* aumentara en medio millón. En el decenio siguiente se aprecia el paso a una demografía más madura, en línea con la de otros países europeos, reduciéndose ambas tasas: la de “mortalidad” que pasó a un 9,8 por 100 y la de “natalidad” que disminuyó

<sup>7</sup> Los *Censos de edificios* han dejado de realizarse como tales con ocasión de la operación censal 2001.

hasta el 19,3 por 100. En el último decenio, la desaparición de edificios continuó su tendencia fuertemente descendente, reduciéndose la tasa de “mortalidad” intercensal hasta el 3,9 por 100; sin embargo la natalidad continuó creciendo a tasas muy elevadas (18,8 por 100), manteniéndose en niveles similares a los correspondientes al decenio anterior al calor del *boom* inmobiliario que se inicia en la segunda mitad de la década de los noventa. El resultado es una variación positiva del *stock* censado superior al millón de edificios (15 por 100).

CUADRO 1.3.1

### EVOLUCIÓN INTERANUAL DEL STOCK DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR (1970-2001)

Período	Muertes		Nacimientos		Variación del stock	
	Número (millones)	Tasa mortalidad intercensal (por 100)	Número (millones)	Tasa natalidad intercensal (por 100)	Número (millones)	Variación intercensal (por 100)
1971-1980	1,0	16,0	1,5	24,5	0,5	9,5
1981-1991	0,7	9,8	1,3	19,3	0,6	8,5
1991-2001	0,3	3,9	1,4	18,9	1,1	15,0

Fuente: Elaboración propia a partir de los INE: *Censos de Edificios y de Viviendas*.

Los *Censos de vivienda* ofrecen información directa sobre el parque de viviendas según antigüedad por lo que debería poderse proceder de la misma manera que con los edificios. Ahora bien, la comparación entre 1991 y 2001 de la información del número de viviendas censadas según antigüedad no resulta coherente como se puede apreciar en el cuadro R1 del Recuadro A. En efecto, según la información del Censo de 2001, en esa fecha existen prácticamente 270.000 viviendas construidas antes de 1991 más que las contabilizadas en el Censo anterior, cuando lo que debería ocurrir es que existiesen bastantes menos, dada la “mortalidad” existente. Este “afloramiento” o “resurrección” de viviendas antiguas alcanza la cifra de 680.000 si se toma la referencia de las viviendas construidas entre 1941 y 1991 (véase Recuadro A).

Estas inconsistencias observadas en la información comparada entre los dos últimos censos en lo que se refiere a la evolución del número de viviendas según año de construcción del edificio, aconsejan no utilizar las tasas de “mortalidad” de las viviendas obtenidas de la comparación intercensal sino la de los edificios, que sí resulta coherente al registrar disminuciones, y no aumentos, del *stock* de viviendas antiguas. En el *Recuadro A* se recogen algunas reflexiones en torno a estas inconsistencias.



### RECUADRO A El afloramiento de viviendas

#### Los datos

Según la información comparada de los dos últimos Censos, el número de viviendas familiares existentes ha crecido un 21,7 por 100, lo que significaría la existencia de 3.740.550 viviendas más en 2001 que diez años antes. Además, el Censo de 2001 también informa que entre 1991 y 2001 se han construido 3.383.677 viviendas. La diferencia entre ambas cifras, de casi 400.000 viviendas (390.873), vendría explicada bien por una infracontabilización en el Censo de 1991 que se habría corregido con ocasión del último Censo, bien por una sobrevaloración de los datos de 2001. A esta diferencia habría que añadir la correspondiente a las viviendas antiguas que habrán desaparecido, sea por demolición, sea por abandono y ruina. En función de las tasas de mortalidad de los edificios, estimados a partir de los datos censales, el número de viviendas que habría desaparecido por demolición y/o ruina serían alrededor de otras 600.000.

CUADRO R1

#### VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN TIPO POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN EN 1991 Y 2001

Tipo de vivienda	Año de antigüedad del edificio								Total	
	Antes de 1940	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	No aplicable	1991-2001	Antes 1991	Hasta 2001
<b>Censo 1991</b>										
<b>Total</b>	<b>3.376.448</b>	<b>784.681</b>	<b>1.691.433</b>	<b>3.727.190</b>	<b>4.474.206</b>	<b>3.152.395</b>			<b>17.206.353</b>	<b>17.206.353</b>
Principales	2.131.051	538.750	1.296.297	2.801.198	3.195.626	1.773.454			11.736.376	11.736.376
Secundarias	493.557	110.807	182.105	518.909	834.347	783.880			2.923.605	2.923.605
Desocupadas	751.840	135.124	213.031	407.083	444.233	595.061			2.546.372	2.546.372
<b>Censo 2001</b>										
<b>Total</b>	<b>2.956.074</b>	<b>986.693</b>	<b>1.988.634</b>	<b>3.679.043</b>	<b>4.982.985</b>	<b>2.882.535</b>	<b>86.733</b>	<b>3.383.677</b>	<b>17.562.697</b>	<b>20.946.374</b>
Principales	1.859.707	650.565	1.398.857	2.683.301	3.405.009	1.922.476	61.321	2.205.933	11.981.236	14.187.169
Secundarias	465.721	143.680	250.818	457.103	866.031	611.297	9.331	556.650	2.803.981	3.360.631
Desocupadas	601.887	182.366	317.627	493.034	632.807	300.092	14.826	563.783	2.542.639	3.106.422
Otras	28.759	10.082	21.332	45.605	79.138	48.670	1.255	57.311	234.841	292.152
<b>Diferencias</b>										
<b>Total</b>	<b>-420.374</b>	<b>202.012</b>	<b>297.201</b>	<b>-48.147</b>	<b>508.779</b>	<b>-269.860</b>	<b>86.733</b>	<b>3.383.677</b>	<b>356.344</b>	<b>3.740.021</b>
Principales	-271.344	111.815	102.560	-117.897	209.383	149.022	61.321	2.205.933	244.860	2.450.793
Secundarias	-27.836	32.873	68.713	-61.806	31.684	-172.583	9.331	556.650	-119.624	437.026
Desocupadas	-149.953	47.242	104.596	85.951	188.574	-294.969	14.826	563.783	-3.733	560.050
Otras	28.759	10.082	21.332	45.605	79.138	48.670	1.255	57.311	234.841	292.152

Fuente. Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Vivienda (INE).

*En siete CC. AA. no se observa este fenómeno (cuadro R.2) con lo que el "afloramiento" habido, sumando las cifras correspondientes a las regiones y ciudades autónomas en las que sí se ha producido, alcanza la cifra de 449.387 viviendas (sin tomar en cuenta la mortalidad que habría tenido lugar). La intensidad de este fenómeno es muy variable, desde un 19,5 por 100 correspondiente a Canarias al 0,8 por 100 de Andalucía.*

*Se quiere señalar en primer lugar que, aunque los datos del año de construcción lógicamente no sean en general muy precisos, la comparación por décadas o períodos aun más amplios no debería verse afectada significativamente por la imprecisión que determina, entre otros efectos, una tendencia al "redondeo" (el predominio de los años terminados en 0 y en 5)*

*Aunque en este trabajo se han tomado como referencia los datos del último Censo, revisando a partir de ellos la cuantificación y valor del stock para el período 1991-2001, se presentan aquí algunos datos y se exponen algunas reflexiones que pueden contribuir a esclarecer las causas de esta aparente incoherencia.*

### **El procedimiento de elaboración de los Censos**

*En relación con el procedimiento de elaboración del Censo de Población y Viviendas de 2001 es preciso destacar que ha sido significativamente diferente al de los Censos anteriores. Sin entrar en detalles, hay que señalar que no ha existido como tal un Censo de Edificios previo, y que los agentes han salido a campo con preinscripción de los datos conocidos derivados de dos registros administrativos: el Padrón municipal de habitantes y el Catastro.*

*Este procedimiento supone un gran avance y podría inducir a pensar que puede haber conducido al "hallazgo" de personas y/o viviendas, anteriormente no detectadas. No obstante parecería que los efectos derivados de una mejora por utilización de los registros previos debería ser más homogénea en el territorio, siempre que el mantenimiento de dichos registros siga similares procedimientos y métodos.*

*Es importante tener en cuenta también que esta forma de proceder exige un trabajo previo de fusión de ficheros que implica un conjunto de decisiones enormemente relevantes para resolver las incidencias que se presentan ya que la información contenida en ambos registros administrativos obviamente no es idéntica. Así por ejemplo, ¿qué hacer con individuos que aparentemente están en ambos ficheros pero cuyos datos no son suficientemente similares para considerarlos idénticos y/o pertenecientes exactamente al mismo domicilio? La decisión ha sido mantenerlos como individuos en domicilios independientes con el objeto de confirmar en campo los datos. O ¿qué hacer con individuos que aparecen en uno de los registros, por ejemplo en el Padrón, y no en el otro y que no han sido encontrados en campo?, ¿la solución adoptada ha sido mantenerlos?, ¿cuántas personas o viviendas son?, ¿cuántos de los aludidos anteriormente están en este caso? Estos son sólo algunos ejemplos en los que la solución adoptada puede incidir en la sobrevaloración del número de viviendas (y por ende de hogares unipersonales). Es posible que existan otras decisiones cuyo efecto pueda ser de signo contrario. En todo caso la información disponible no permite avanzar en esta línea.*

*El hecho de que el problema no se detecte en los datos de edificios en los que las cifras comparativas por antigüedad presentan una aparente coherencia, como se ha señalado en el*

primer párrafo, induciría a pensar en algún problema ligado a este tipo de decisiones. Todo ello unido a posibles problemas en el trabajo de campo en algunas Comunidades Autónomas ya que la situación en ellas es muy diferente como se detalla a continuación.

### Los datos por CCAA

La situación por comunidades autónomas en lo que se refiere a este aparente problema es muy diferente y el "afloramiento" de viviendas antiguas (entendiendo por tal, el aumento entre 1991 y 2001 del número de viviendas existentes en edificios construidos antes de 1991) no se ha producido en todas ellas ni ha sido éste de parecida intensidad en aquéllas en las que sí se ha detectado.

CUADRO R2

### AFLORAMIENTO DE VIVIENDAS Y OTRAS VARIABLES (Afloramiento = diferencia relativa en porcentaje del número de viviendas construidas antes de 1991 censadas en 1991 y 2001)

Comunidades autónomas (Ordenadas por la variable "Afloramiento")	Crecimiento intercensal del nº total de viviendas (%)	"Afloramiento" (%)	Proporción de viviendas vacías y secundarias		
			Total (%)	Vacías (%)	Secundarias (%)
Canarias	45,5	19,5	30,4	16,3	14,1
Comunidad de Madrid	28,1	7,0	23,5	12,4	11,1
Illes Balears	20,8	5,4	36,4	17,0	19,4
Cataluña	20,3	3,1	29,2	13,7	15,5
Comunidad Foral de Navarra	27,9	3,1	25,6	13,6	12,0
Comunidad Valenciana	21,7	2,2	39,6	17,5	22,1
<b>ESPAÑA</b>	<b>21,7</b>	<b>1,6</b>	<b>30,9</b>	<b>14,8</b>	<b>16,0</b>
País Vasco	14,8	1,6	16,0	10,6	5,4
Cantabria	26,0	1,3	31,3	12,8	18,5
La Rioja	21,8	0,9	34,1	14,7	19,4
Andalucía	24,4	0,8	30,1	15,5	14,6
Región de Murcia	22,7	-1,3	34,9	16,1	18,8
Extremadura	21,0	-1,7	34,9	18,0	16,9
Castilla y León	20,4	-2,8	37,4	14,4	23,0
Principado de Asturias	13,2	-3,5	24,5	13,9	10,6
Aragón	14,0	-3,6	31,1	13,1	18,0
Castilla-La Mancha	14,1	-4,3	37,3	14,0	23,3
Galicia	15,1	-4,5	30,3	17,5	12,7

Promemoria: La variación intercensal en el nº edificios anteriores a 1991 = -3,9 por ciento.

Existen siete comunidades autónomas en las que la comparación intercensal refleja una disminución del número de viviendas antiguas aunque en cinco de ellas no en cuantía suficien-

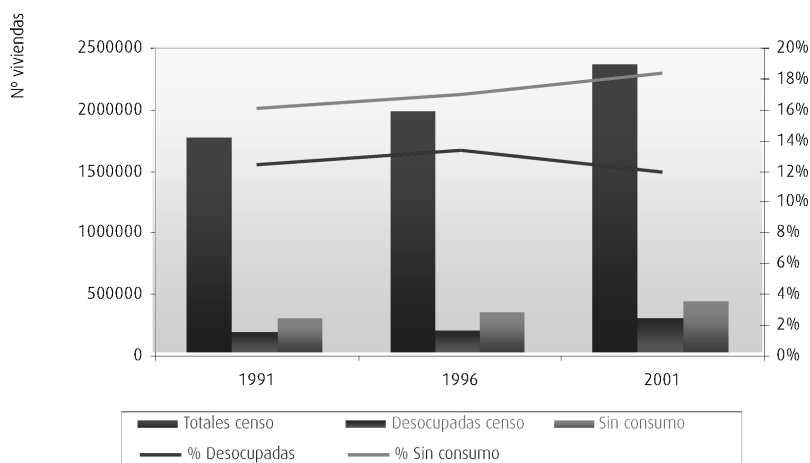
te para compensar una tasa media de mortalidad. En el resto, la comparación detecta un afloramiento de viviendas antiguas que es muy acusado en algunas de ellas.

En el cuadro R.2 se presenta la siguiente información por CCAA: en la primera columna, el aumento entre 1991 y 2001 del número de viviendas; en la segunda, el aumento o disminución, también entre ambas fechas, del número de viviendas construidas antes de 1991 (lo que se ha denominado "afloramiento"); en las últimas columnas, se recogen los porcentajes de viviendas desocupadas o vacías – que son aquéllas en las que el año de antigüedad puede ser de más difícil conocimiento- sobre el total de viviendas familiares en cada una de las CCAA según el Censo de 2001.

### Los datos según tipo de vivienda

Como ya se ha señalado, los datos del número de viviendas según ocupación y año de construcción del edificio de los dos últimos Censos, tampoco resultan consistentes como se desprende de la información contenida en el cuadro R.1.

## USO DE LAS VIVIENDAS (Municipios suministrados por el CYII)



En relación con esta aparente inconsistencia —que vendría a confirmarla— pueden citarse los datos suministrados por el Canal de Isabel II, referidos a la proporción de viviendas sin consumo, que se recoge en el gráfico adjunto. En él puede observarse cómo, según el Censo, la proporción de viviendas desocupadas habría descendido significativamente en la Comunidad de Madrid en tanto que, según esta empresa, dicha proporción -estimada a partir de las viviendas sin consumo- lejos de disminuir, habría continuado su tendencia ascendente, como puede apreciarse en el gráfico adjunto. Hay que considerar que la información del Canal sería un mínimo ya que existen edificios que teniendo diversas viviendas tienen contador único, contabilizándose en este caso únicamente como una vivienda.

## ■ I.4. LA CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS Y SU EVOLUCIÓN

### ■ I.4.1. El número de viviendas

Para estimar el *stock* de viviendas, se toma como punto de partida el número de viviendas que refleja el *Censo de población y viviendas de 2001* por comunidades autónomas y según año de construcción del edificio<sup>8</sup>. Para calcular su evolución hacia atrás, es decir para estimar el periodo 1991-2001, se ha utilizado:

- En el caso de las viviendas construidas antes de 1991, las tasas de “mortalidad” de los edificios, obtenidas de la comparación de los datos censales correspondientes a 1991 y 2001 según año de construcción del edificio. Como se ha señalado, esta misma comparación intercensal realizada con las viviendas por años de antigüedad no resulta consistente (véase *Recuadro A*).
- En el caso de las viviendas construidas en cada uno de los años del periodo 1991-2001, la información que el propio *Censo de población y vivienda de 2001* suministra.

Una vez hecho lo anterior, para el año 2001 se toman las cifras correspondientes al total de viviendas por CCAA suministradas por el Ministerio de Vivienda en su estimación del *Parque de viviendas* que, partiendo del Censo, las modifica para hacerlas corresponder con el fin del año. Las cifras correspondientes a los años 2002-2006 también se toman de esta estimación.

En el cuadro I.4.1 se recogen los datos agregados, en media anual, del número de viviendas, correspondientes al conjunto nacional, obtenidos por el procedimiento aludido<sup>9</sup>. En las tablas del Anexo 1 se refleja esta misma información para cada una de las comunidades autónomas. Los resultados obtenidos por este método indican que el *stock* de vivienda ha aumentado en más de 4,5 millones de unidades durante el último *boom* inmobiliario 1997-2007 lo que significa un crecimiento del 23 por 100 (en media, 457 mil viviendas/año; un crecimiento medio interanual del 2,1 por 100). Entre 2001 y 2006 la construcción de nuevas viviendas se ha intensificado, creciendo a una tasa media interanual del 2,5 por 100 (557.000 viviendas en media anual). La importancia de la construcción nueva, que ha caracterizado la reciente coyuntura alcista, ha sido resaltada en numerosas ocasiones y se traduce en que España haya venido siendo líder europeo en número de viviendas construidas y en consumo de cemento, tanto en términos absolutos como *per cápita*.

<sup>8</sup> Los intervalos de antigüedad tomados son: antes de 1940; de 1941 a 1950; de 1951 a 1970; de 1971 a 1990; de 1991 a 2001 y cada uno de los años del decenio.

<sup>9</sup> El cálculo de los totales siempre se obtiene por suma.

CUADRO I.4.1

### VIVIENDAS: NÚMERO, SUPERFICIE, PRECIOS IMPLÍCITOS Y VALOR (1995-2007)

Años	Viviendas (miles)			Superficie construida (miles millones m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones euros)		
	Total	Antiguas	Nuevas	Total	Antiguas	Nuevas	Total	Antiguas	Nuevas	Total	Antiguas	Nuevas
<b>1995</b>	19.213	18.965	248	2.079	2.051	29	613	612	699	1.276	1.256	20
<b>1996</b>	19.410	19.155	255	2.104	2.074	30	628	627	707	1.321	1.300	21
<b>1997</b>	19.647	19.352	295	2.133	2.099	35	642	640	736	1.370	1.344	25
<b>1998</b>	19.895	19.589	306	2.163	2.127	36	674	672	788	1.458	1.429	28
<b>1999</b>	20.160	19.837	323	2.196	2.157	38	745	743	851	1.635	1.603	33
<b>2000</b>	20.436	20.102	333	2.230	2.190	40	843	841	940	1.880	1.842	38
<b>2001</b>	20.805	20.393	412	2.282	2.233	50	957	955	1.049	2.184	2.132	52
<b>2002</b>	21.293	20.783	510	2.338	2.279	59	1.087	1.085	1.175	2.541	2.471	70
<b>2003</b>	21.805	21.276	530	2.386	2.327	59	1.248	1.246	1.323	2.979	2.901	78
<b>2004</b>	22.341	21.785	556	2.447	2.385	63	1.447	1.445	1.514	3.540	3.445	95
<b>2005</b>	22.916	22.317	599	2.516	2.446	70	1.644	1.642	1.710	4.137	4.017	120
<b>2006</b>	23.592	22.918	671	2.590	2.512	78	1.813	1.810	1.889	4.695	4.547	148
<b>2007</b>	24.225	23.491	735	2.660	2.571	89	1.906	1.903	1.992	5.068	4.891	177

Fuente: Elaboración propia.

En el año 2007 se aprecia una importante desaceleración en el valor del patrimonio que crece un 8 por 100 (hay que recordar que al ser valores medios vienen influidos por los crecimientos de superficie y precios del año anterior) frente al 13,2 por 100 correspondiente a 2006. La desaceleración viene determinada en mayor medida por los precios que por la cuantía de la superficie y es mayor lógicamente en superficie y valor de la vivienda usada. La información disponible indica que en 2008 la desaceleración será más acusada.

La construcción de viviendas en el período 1995-2007 no ha registrado la misma intensidad en todas las Comunidades Autónomas. En La Rioja, Castilla-La Mancha, Andalucía, Cantabria, Región de Murcia y Aragón el parque de viviendas ha crecido por encima del 30 por 100. En el extremo opuesto, destaca País Vasco e I. Baleares. Más adelante, en el Gráfico A. 4. del anexo, pueden apreciarse las diferencias en el crecimiento de la superficie de viviendas y en el gráfico A.8 del mismo anexo se refleja la distribución del crecimiento en precios y superficie en las CC.AA.

### ■ 1.4.2. La superficie de las viviendas

Para el cálculo de la superficie se utiliza la información derivada del *Censo de población y vivienda de 2001* correspondiente a la distribución del número de viviendas según superficie útil de las viviendas principales por intervalos de tamaño en cada una de las CC.AA.<sup>10 y 11</sup>.

Para estimar la superficie de los años anteriores se ha procedido de igual forma que se ha descrito en el apartado anterior. Para trasladar la información de la fecha censal a fin de año, al igual que se ha hecho con el número de viviendas, se ha supuesto que la relación existente de la superficie entre ambas fechas era la misma que la correspondiente a las viviendas, en cada comunidad autónoma. Para los años posteriores se han aplicado las tasas de variación de la superficie de vivienda derivada de las licencias municipales de obra, desfasada 18 meses.

Dado que los precios que se van a utilizar para valorar el *stock* vienen referidos a la superficie construida, se ha transformado la superficie útil obtenida a partir de los datos censales en superficie construida sin más que multiplicarla por un coeficiente transformador (1,20)<sup>12</sup>.

### ■ 1.4.3. Los precios de la vivienda

Como ya se ha indicado se han utilizado los precios de la vivienda que elabora y publica el Ministerio de Vivienda. Los precios publicados en la actualidad distinguen entre los referidos a la vivienda nueva (de menos de dos años) y la antigua (de más de dos

<sup>10</sup> La superficie útil total de las viviendas en el año 2001 se calcula multiplicando las marcas de clase (punto medio del intervalo de tamaño) por la distribución por tamaño del número de viviendas principales. Los intervalos de tamaño que se tabulan en el *Censo* son los siguientes: menos de 30 m.; de 30 a 45 m.; de 45 a 60 m.; de 60 a 90 m.; de 90 a 120 m.; de 120 a 150 m.; de 150 a 180 m.; de más de 180 m. En el extremo inferior se ha tomado como superficie 29 m. y en el superior 225 metros.

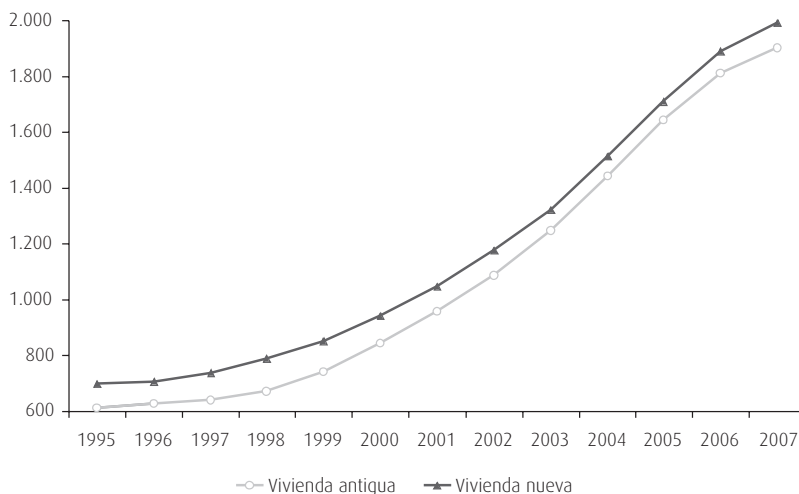
<sup>11</sup> En relación con la ausencia de información correspondiente a la superficie útil de las viviendas desocupadas y secundarias la decisión adoptada ha sido trabajar con la hipótesis de que la superficie media de las viviendas no principales —es decir, el conjunto de desocupadas y secundarias—, es la misma que la de las viviendas principales. Es por ello que la distribución según tamaño que suministra el *Censo* para las viviendas principales se ha aplicado al total de las viviendas según año de antigüedad por comunidades autónomas. Aunque se es consciente de que es muy probable que esta hipótesis no se ajuste a la realidad, no se dispone de información que permita adoptar otra hipótesis con garantía de mayor fiabilidad. De hecho, tanto las viviendas secundarias como las desocupadas son grupos de viviendas poco homogéneos y así, entre las viviendas primeras, las hay de pequeño tamaño (por ejemplo, apartamentos de superficie muy reducida en el litoral) y otras sin embargo de mayor superficie que las principales (*chalets* antiguos o unifamiliares más recientes, adosados o pareados, cuya superficie es en media relativamente grande); y algo similar puede decirse de las viviendas vacías antiguas.

<sup>12</sup> La relación entre ambas medidas es incierta y no existe una ratio definida que puede oscilar entre el 15 y el 25 por 100. Con ocasión de las estimaciones anteriores se aplicó un coeficiente de 1,15 pero el cotejo con la información proveniente de IVA ha aconsejado elevar el coeficiente (ver apartado 1.5).

años)<sup>13</sup>. Su evolución se recoge en el gráfico I. 4.3. para el conjunto nacional. En él puede apreciarse un máximo en 2003-2004, iniciándose posteriormente un paulatino descenso, mucho más suave que el que tuvo lugar en el final del anterior *boom* inmobiliario. Esta moderación de los precios se acelera en 2007.

GRÁFICO I.4.1

### EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1995-2007 (Euros por metro cuadrado)



Fuente: Ministerio de Vivienda.

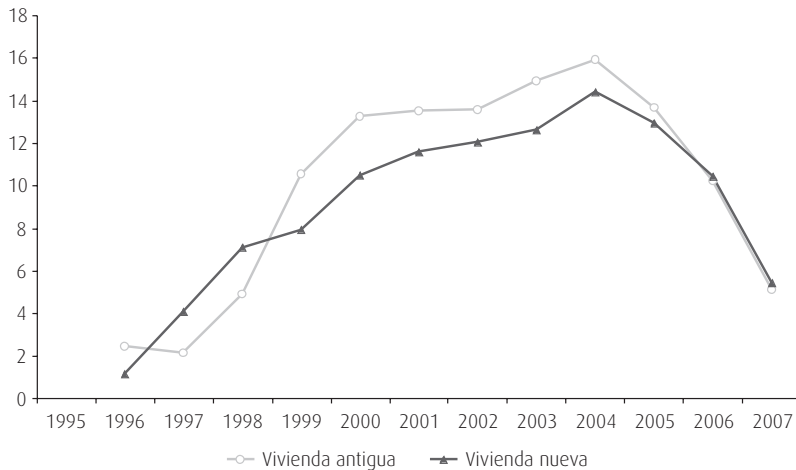
También es perceptible el distinto comportamiento de los precios de la vivienda nueva y antigua. Los precios de estas, se mantienen por debajo de los correspondientes a la nueva hasta el año 2003 en que pasan a situarse por encima. Ello es debido a que ya en 2002, y hasta 2005 inclusive, los precios de las viviendas antiguas crecen muy por encima de las nuevas. La localización de las viviendas nuevas en zonas de menores precios puede explicar este comportamiento pero no es su análisis el objeto de este trabajo.

En la desagregación regional, el gráfico A.6 del anexo constata que, en el período del último *boom* (1997-2007), seis Comunidades Autónomas (Andalucía, Murcia, Islas Baleares, Comunidad Valenciana, Aragón y Cataluña) han experimentado crecimientos de los precios de las viviendas nuevas en mayor proporción que la media española (170 por 100). Lo que no quita para que, de todos modos, la Comunidad de Madrid figure como la región donde el precio medio por metro cuadrado de vivienda (nueva y antigua) sigue siendo el mayor (3.016 euros/m<sup>2</sup>).

<sup>13</sup> La hipótesis subyacente a esta clasificación es la de que las viviendas de uno a dos años, a efectos de precios, también se consideran nuevas.



GRÁFICO I.4.2  
**TASAS DE VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA, 1995-2007**  
**(Porcentajes)**



Fuente: Ministerio de Vivienda.

#### ■ I.4.4. El valor del *stock*

El valor estimado del *stock* se obtiene del producto desagregado de la superficie de viviendas nuevas y antiguas de cada Comunidad Autónoma por sus respectivos precios. Los totales se calculan por suma. En este sentido, los precios de vivienda nueva se han aplicado a la superficie de las viviendas construidas en el año y los precios correspondientes a las viviendas de más de dos años se han aplicado a la superficie del conjunto de las viviendas con más de un año de antigüedad, respectivamente.

El cuadro I. 4.1 recoge el valor del *stock* obtenido, por agregación, para el conjunto nacional, así como el número y la superficie de vivienda para el período estudiado 1995-2007. Del cociente entre el valor del *stock* agregado de las viviendas y las correspondientes superficies se obtienen los precios implícitos para el conjunto nacional según antigüedad de la vivienda (y del mismo modo se obtienen los precios implícitos para el total de viviendas en cada comunidad autónoma). Dado que la estimación del valor del *stock* de vivienda constituye un aspecto central de este trabajo se han agrupado en un anexo específico los resultados detallados de esta estimación.

La nueva estimación indica que el valor del patrimonio en vivienda pasó de 1,3 billones de euros en 1996 a 5,1 en 2007, multiplicándose por 3,8, lo que supone un crecimiento medio anual del 13 por 100. Y en los 10 años en los que se concentra el *boom* inmobiliario, en la década 1996-2006, el valor del patrimonio crece a una tasa media inter-

anual del 13,5 por 100 en tanto que la renta disponible sólo tuvo un crecimiento medio anual del 7,2 por 100 en ese mismo período. Este diferencial es aún más marcado en la segunda mitad del presente ciclo alcista ya que en el quinquenio 2001-2006 el valor del *stock* experimentó un crecimiento medio anual del 16,5 por 100, frente al 7,4 por 100 de la renta disponible, pese a que la aceleración de los precios inflexionó ya en 2005.

El crecimiento de precios de la vivienda explica la mayor parte del aumento del valor del *stock* ya que mientras el valor del metro cuadrado se multiplicó entre 2001 y 2007 por 3,8, la superficie lo hizo por 1,26. Con todo, el hecho de que en sólo un decenio se haya generado casi la cuarta parte de la superficie construida confirma que el actual *boom* no sólo afectó a los precios sino también a la actividad constructiva. En el gráfico I.4.3 se recoge la evolución de superficie precios y valor en el período de referencia.

CUADRO I.4.2

### EVOLUCIÓN DEL NÚMERO, SUPERFICIE, PRECIOS IMPLÍCITOS Y VALOR DE LA VIVIENDA (1996-2007) (Porcentajes de variación anual)

Años	Viviendas			Superficie construida			Precios implícitos			Valor		
	Total	Antiguas	Nuevas	Total	Antiguas	Nuevas	Total	Antiguas	Nuevas	Total	Antiguas	Nuevas
<b>1996</b>	1,0	1,0	3,0	1,2	1,1	3,5	2,4	2,4	1,1	3,5	3,5	4,7
<b>1997</b>	1,2	1,0	15,5	1,4	1,2	14,6	2,3	2,2	4,1	3,7	3,4	19,4
<b>1998</b>	1,3	1,2	3,7	1,4	1,4	4,3	5,0	4,9	7,1	6,4	6,3	11,7
<b>1999</b>	1,3	1,3	5,4	1,5	1,4	6,6	10,5	10,5	7,9	12,2	12,1	15,1
<b>2000</b>	1,4	1,3	3,3	1,6	1,5	4,1	13,2	13,3	10,5	15,0	15,0	15,1
<b>2001</b>	1,8	1,4	23,7	2,4	2,0	23,7	13,5	13,5	11,6	16,2	15,7	38,1
<b>2002</b>	2,3	1,9	23,7	2,4	2,0	19,7	13,6	13,6	12,0	16,3	15,9	34,1
<b>2003</b>	2,4	2,4	3,9	2,1	2,1	-0,3	14,8	14,9	12,6	17,2	17,4	12,3
<b>2004</b>	2,5	2,4	4,9	2,6	2,5	5,9	15,9	15,9	14,4	18,8	18,8	21,2
<b>2005</b>	2,6	2,4	7,8	2,8	2,6	11,6	13,7	13,7	12,9	16,8	16,6	26,0
<b>2006</b>	2,9	2,7	12,0	2,9	2,7	12,0	10,2	10,2	10,4	13,5	13,2	23,7
<b>2007</b>	2,7	2,5	9,5	2,7	2,4	13,5	5,1	5,1	5,4	8,0	7,6	19,7

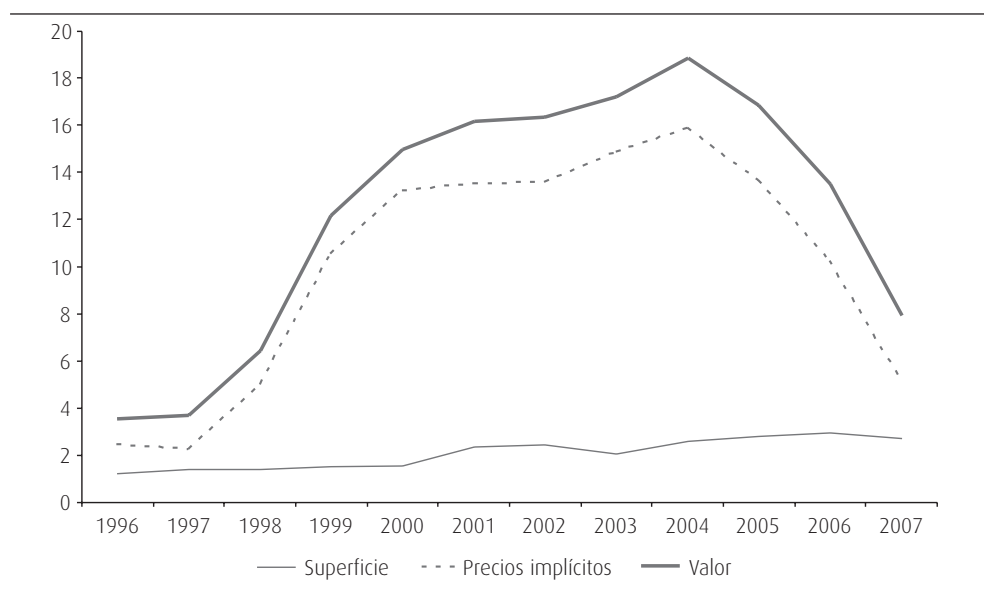
Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes comentadas en el texto.

En el año 2007 la desaceleración es patente, aunque al trabajar con medias anuales los valores vienen todavía muy influidos por los resultados de 2006. Los precios se desaceleran y su contribución al crecimiento es lógicamente mayor que el de la superficie en el conjunto. Sin embargo aumenta mucho la superficie de la vivienda nueva construida por la inercia del elevado número de viviendas iniciadas hace dos años, el que contribuye en mayor medida al aumento del valor ya que los precios se desaceleran en mayor medida.

Desde el punto de vista regional, los gráficos A.2 y A.3 del anexo, muestran la evolución del valor del patrimonio inmobiliario en vivienda por CC.AA. Y aquí, cabe señalar que, en 2007 el 50 por 100 del valor del patrimonio inmobiliario en vivienda se concentraba en los tres primeros territorios ordenados de mayor a menor: Cataluña (18,5 por 100), Comunidad de Madrid (17,4 por 100) y Andalucía (15,5 por 100). Esto supone un grado de concentración del valor del patrimonio en vivienda bastante notable si lo miramos desde el punto de vista del peso territorial que estas comunidades tienen en el conjunto del país (suponen sólo el 25 por 100 de la superficie) aunque, por el contrario, está muy en la línea con el peso poblacional de estos territorios en el conjunto de España (el 48 por 100).

GRÁFICO I.4.3

### VARIACIÓN DE LA SUPERFICIE, PRECIOS IMPLÍCITOS Y VALOR DEL PATRIMONIO EN VIVIENDA, 1996-2007 (%)



Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes comentadas en el texto.

## I.5. LAS TRANSMISIONES Y EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Como ya se puso de manifiesto páginas atrás, se dispone en la actualidad de una nueva fuente de información, *la Estadística de transacciones inmobiliarias*, que permite aproximar la evolución del mercado inmobiliario. Esta estadística, que elabora el Ministerio de Vivienda a partir de la información de las Oficinas Notariales, ofrece información trimestral y está disponible desde 2004. Aunque hay compraventas que no pasan por las notarías, al no ser éste un trámite de obligado cumplimiento (excepto en los casos de solicitud de hipo-

teca), el volumen de transacciones es muy elevado y contiene clasificaciones útiles para el análisis. El principal inconveniente radica en que los valores de compraventa están claramente infravalorados y por tanto también lo están los precios que de ellos se derivan.

Desde aproximadamente la misma fecha, los Colegios de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España elaboran y publican la *Estadística Registral Inmobiliaria*. Este registro tampoco es obligatorio y las cifras que arroja no son muy diferentes a las de transmisiones de vivienda como se podía observar ya en el cuadro I.2.1.

Con anterioridad a ambas fuentes estadísticas, se disponía de la información de la *Estadística anual de enajenación de inmuebles* elaborada por la Dirección General de Registros y Notariado y publicada en el *Anuario* del Ministerio de Justicia que, aunque informa sobre las transmisiones patrimoniales que se formalizan en registro público, no ofrece datos específicos sobre la vivienda y además se dispone de ellos con mucho retraso<sup>14</sup>.

En cualquier caso las informaciones disponibles sobre la evolución de las transacciones de viviendas, recogidas en el cuadro I.2.1, pese a discrepar en el número, coinciden en señalar que el número de transacciones culminó en 2006, mostrando ya una notable caída en 2007. Esta caída, que denota el fin del ciclo alcista, coincide también con la observada en el número de hipotecas, que figura en el cuadro mencionado, confirmando esta apreciación.

En el cuadro I.2.1 se recogían también algunas de las principales cifras referidas al mercado inmobiliario. Las diferentes fuentes y conceptos impiden cuantificar el *gap* existente entre las viviendas terminadas y las compraventas aunque, en todo caso, se sabe que el *stock* de viviendas nuevas pendientes de venta ha ido creciendo<sup>15</sup>.

En cambio, estas fuentes sí permiten conocer algunas características del mercado inmobiliario. En primer lugar, el número de viviendas de segunda mano sujetas a transacción supera el de viviendas nuevas tanto en número como en valor. Y ello a pesar de que este ciclo de expansión inmobiliaria se ha caracterizado por un elevado volumen de construcción de nueva vivienda, que ha hecho que el peso de las transacciones de vivienda usada haya sido proporcionalmente muy inferior a lo que sucedía en el anterior *boom* inmobiliario. En 2004, el número de compraventas de viviendas de segunda mano suponía las dos terceras partes del total; este porcentaje ha disminuido en los dos últimos años lo que revela otra característica de este mercado: el hecho de que cuando está menos

<sup>14</sup> Esta estadística refleja las transmisiones patrimoniales que se formalizan en registro público, distinguiendo las referidas a bienes de naturaleza rústica de aquéllas otras que se refieren a activos de naturaleza urbana, a la vez que diferencia entre las que vienen referidas a actos en los que media precio (compraventas) de aquéllas que lo son a título gratuito (herencias y donaciones). El último *Anuario* disponible es el referido a 2004.

<sup>15</sup> La Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) estimaba que, en febrero de 2008, se encontraban todavía sin vender 650 mil de las viviendas construidas desde 2005.

activo pierden importancia las transacciones de viviendas usadas, en tanto que aumentan en los períodos de auge inmobiliario.

También la información del IVA y del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) suministra alguna información valiosa sobre las transmisiones de vivienda que están sujetas a estos impuestos. En el siguiente epígrafe dedicado a las fuentes fiscales, se presenta y describe la información sobre el IVA asociado a la vivienda (Gráfico I.6.1), tributo al que están sujetas las primeras transmisiones de estos activos inmobiliarios, así como la recaudación correspondiente al ITP, impuesto que grava las sucesivas transmisiones de vivienda (Gráfico I.6.2). Valga señalar aquí que la recaudación por ITP, al igual que la del IVA asociado a la vivienda registraron crecimientos muy superiores a los de otros impuestos y gastos, beneficiándose del *boom* de construcción y precios y, por tanto, de igual manera se verán afectados por la crisis inmobiliaria. Entre 1998 y 2006 estos impuestos han multiplicado por alrededor de 3,5 su valor, lo que significa crecimientos medios interanuales del 14,7 y 15,2 por 100 respectivamente. Los datos de 2006 del IVA moderan su crecimiento aunque mantienen una tasa del 11 por 100. En el ITP no se aprecia moderación aunque la información que se va conociendo indica que en 2007 la recaudación por este impuesto ha registrado un descenso significativo, a tenor de las disminuciones observadas en las transmisiones de vivienda usada y a la desaceleración de los precios. En el caso del IVA asociado a la vivienda nueva, la recaudación probablemente se estancará o registrará crecimientos nominales muy reducidos.

## ■ I.6. LAS FUENTES FISCALES Y EL MERCADO INMOBILIARIO

La información fiscal permite aproximar algunas de las principales magnitudes del mercado inmobiliario. Esta información tiene la ventaja de que supone un mínimo cierto cuando viene referida a pagos y, paralelamente, cercano a un máximo cuando se refiere a deducciones fiscales. La dificultad radica en que, en muchos casos esta información no está disponible o no con el suficiente nivel de detalle.

Las principales fuentes de información tributaria disponibles relacionadas con la vivienda provienen de los ingresos por IVA, ya que las primeras transmisiones de estos activos están sujetas a este impuesto (con un tipo del 4 o el 7 por 100) y de la recaudación por el ITP, al estar las transmisiones sucesivas de vivienda sujetas a este tributo (actualmente competencia de las CC.AA., con un tipo mayoritariamente del 7 por 100). Por otra parte, las deducciones por adquisición de vivienda aplicadas en las declaraciones de IRPF permiten también acercarse al fenómeno de la adquisición de vivienda<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> También el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IJD) puede ofrecer información sobre las viviendas al quedar sujetas las operaciones. Aunque su dependencia de lo inmobiliario es también muy elevada no es posible distinguir las operaciones ligadas a vivienda nueva de las de usada.

La información sobre los ingresos por IVA que se ha utilizado es la *Estadística sobre Resultados Económicos y Tributarios en el Impuesto sobre el Valor Añadido* que publica la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) en su web y que se basa en las declaraciones autoliquidaciones de los declarantes de este impuesto<sup>17</sup> y permite aproximar el valor del gasto en vivienda vinculándolo a la recaudación. Las series de datos anuales correspondientes a ITP e Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD) están disponible en la Base de Datos del Sector Público (BADESPE), en la web del Instituto de Estudios Fiscales. También en esta base de datos se pueden encontrar algunas variables relacionadas con las deducciones de IRPF, así como en la *Estadística de IRPF por partidas* que anualmente elabora el Departamento de Informática Tributaria de la AEAT y que también está disponible en internet.

### ■ 1.6.1. El gasto en vivienda nueva y el IVA

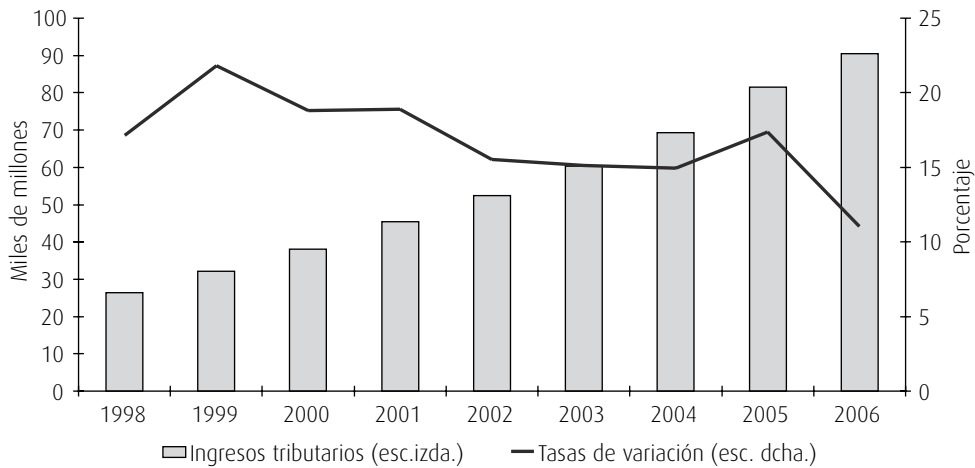
A partir de la información de los *Resultados económicos y tributarios del IVA*, la estimación de la parte asociada al gasto en vivienda nueva se ha llevado a cabo a partir de los datos sobre ventas totales y tipo medio del Régimen General de IVA correspondientes al sector Construcción y Servicios inmobiliarios. Se ha estimado la parte correspondiente a viviendas con tipo del 4 por 100 (protegidas) y del 7 por 100. Posteriormente se ha minorado la cifra obtenida en la parte de las ventas intrasectoriales (según TIOE 1998, el 28,9 por 100) y se ha introducido una ligera corrección que recoge la modificación legal habida en el año 2000 por la que las obras de albañilería pasan de tributar al 16 a tributar al 7 por 100. Los datos disponibles corresponden al Territorio IVA por lo que se han elevado a partir de la proporción que del valor total de las transmisiones corresponde a las Comunidades Forales (Navarra y País Vasco) y Canarias (donde el IVA no está vigente).

En su evolución que se recoge en el gráfico adjunto pueden destacarse los fuertes crecimientos, por encima del 15 por 100 en todo el período, excepto en el año 2006, año en el que registra una importante desaceleración aunque continúa creciendo a tasas del 11 por 100. En el siguiente epígrafe se recoge el contraste de la estimación sobre el valor del patrimonio inmobiliario en vivienda nueva con el correspondiente gasto final sujeto a IVA en vivienda nueva.

<sup>17</sup> Existe otro modelo, de carácter informativo (modelo informativo 437 de ingresos y gastos) que han de presentar las empresas anualmente con la identificación de todas sus ventas y compras (de más de una cierta cuantía) que sin embargo no está disponible y que permitiría un análisis más completo y rico de éste y otros bienes y servicios.

GRÁFICO I.6.1

### RECAUDACIÓN POR IVA ASOCIADO A LA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA, 1998-2006

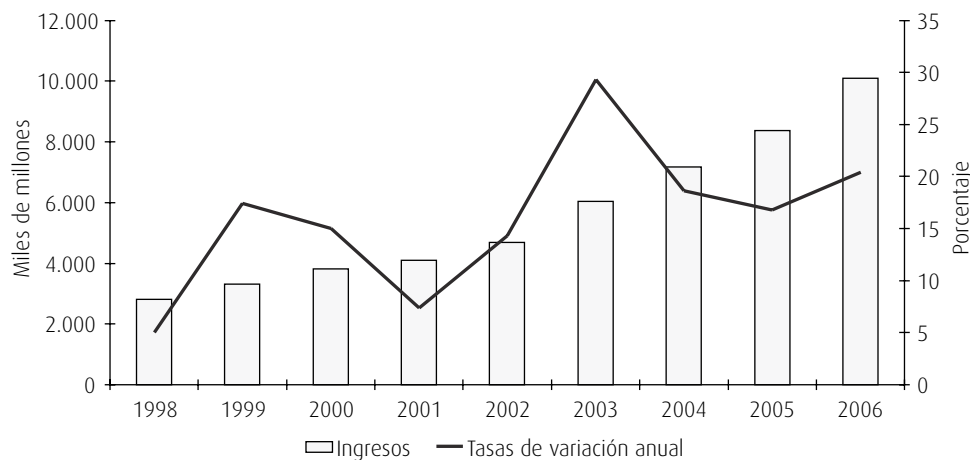


Fuente: AEAT y elaboración propia.

#### ■ I.6.2. El ITP y las transmisiones de vivienda

Como ya se ha señalado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales es una figura tributaria a la que están sujetas las segundas y siguientes transmisiones de vivienda por lo que su evolución informa sobre las transmisiones de estos activos. En el gráfico I.6.2. se recoge su evolución en nivel y tasas de variación. El máximo en este caso se corresponde con el año 2003. Tampoco se resiente la recaudación de este impuesto en el último año sino todo lo contrario ya que se acelera respecto a 2005. Existen otras operaciones también sujetas a este impuesto pero los activos inmobiliarios suponen, tanto en número de operaciones como en valor, una parte sustancial de este tributo que en la actualidad es competencia de las comunidades autónomas.

GRÁFICO 1.6.2

**IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES, 1998-2006**

Fuente: Instituto de Estudios Fiscales (Base BADESPE) y elaboración propia.

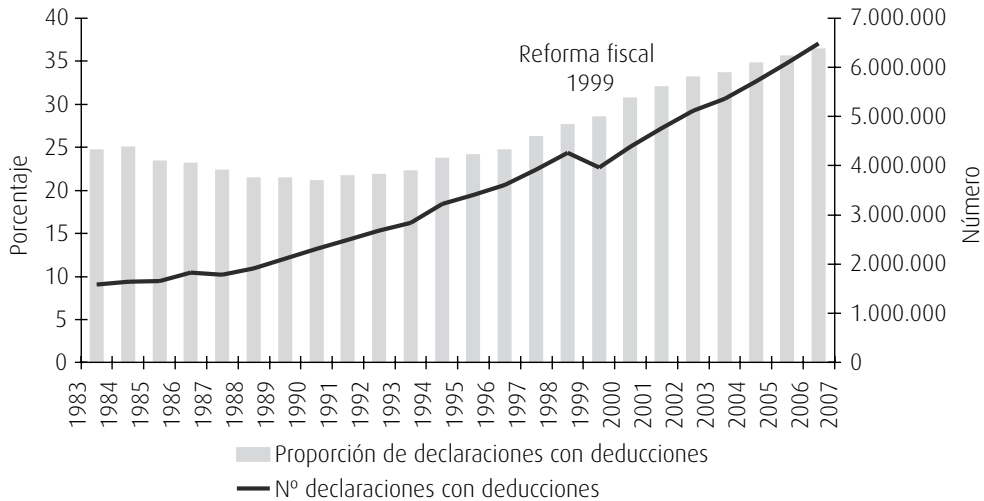
### ■ 1.6.3. EL IRPF

En las declaraciones de IRPF, la riqueza existente en los formularios sobre la vivienda ha ido creciendo en los últimos años, pero la nueva información no está disponible. En concreto, y relacionado con este trabajo, los datos sobre la fecha de adquisición de la vivienda objeto de deducción por su adquisición permitiría obtener una aproximación al número de primeras residencias adquiridas cada año. Con la información disponible conocemos el número de declaraciones con deducciones por adquisición/rehabilitación de vivienda (así como otros tipos de deducciones relacionadas con la vivienda) y el importe de estas deducciones.



GRÁFICO I.6.3

### DECLARACIONES CON DEDUCCIONES POR ADQUISICIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

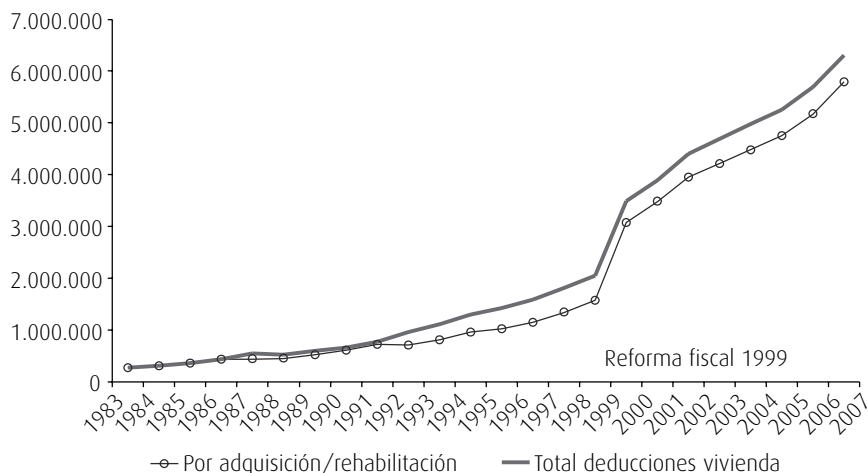


Fuente: Instituto de Estudios Fiscales (Base BADESPE) y elaboración propia.

Las deducciones en el IRPF por adquisición de vivienda gozan de una larga tradición en España y han sufrido diferentes avatares a lo largo de los años y de las diferentes reformas fiscales. En los gráficos I. 6.3 y I. 6.4 se recoge información que permite apreciar cómo la proporción de declaraciones con deducciones por adquisición de vivienda tuvo su mínimo en 1990, en todo caso por encima del 20 por 100, y no ha dejado de crecer desde entonces hasta situarse por encima del 36 por 100 en 2006, siendo la Reforma Fiscal de 1999 clave en el crecimiento que se ha producido. En 2006 el número de declaraciones con este tipo de deducción ronda los 6,5 millones y el importe alcanza la cifra de 6.311 millones de euros.

GRÁFICO I.6.4

## IMPORTE DE LAS DEDUCCIONES POR VIVIENDA EN EL IRPF, 1983-2007 (Miles de euros)



Fuente: Instituto de Estudios Fiscales (Base BADESPE) y elaboración propia.

## ■ I.7. CONTRASTE CON OTRAS FUENTES DE INFORMACIÓN

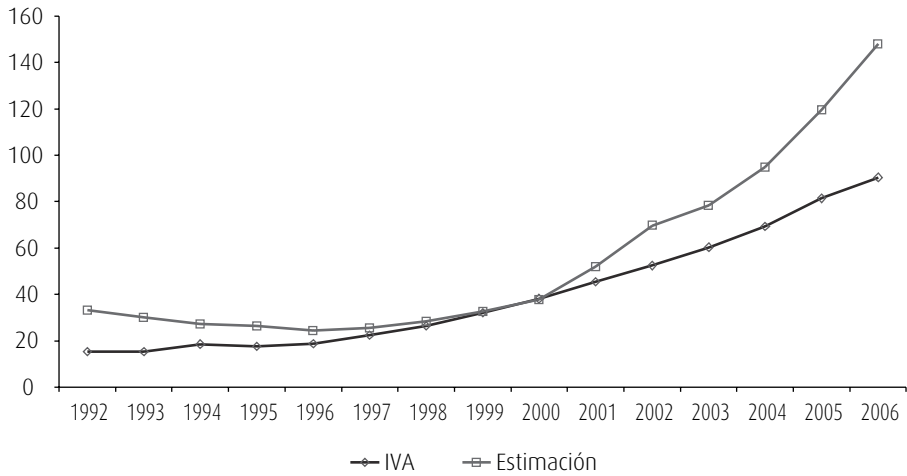
### ■ I.7.1. El IVA y el gasto en adquisición de vivienda

La evolución de este gasto, estimado como se ha recogido en el epígrafe I. 6.1, resulta bastante coherente con la evolución de nuestra estimación del valor de la vivienda nueva que se añade cada año al *stock* total de vivienda, tal y como se observa en el gráfico I. 7.1 adjunto. La similitud observada confirma el orden de magnitud de las cifras, habida cuenta que las dos estimaciones proceden de fuentes diferentes y totalmente independientes. La cercanía de ambas cifras en algunos años podría indicar una infraestimación del valor estimado ya que, como se ha señalado, las cifras tributarias constituyen un mínimo cierto y la hipótesis de la ausencia de fraude no es asumible. También puede señalarse que algunas cifras del *Censo de viviendas* son algo anómalas precisamente en esos años (2000 y 2001)<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> La información del *Censo de Viviendas* sobre el *stock* en 2001 resulta muy elevada y muy baja en el año 2000 (una hipótesis explicativa es que las depuraciones, que suelen llevarse a cabo para corregir la tradicional tendencia al redondeo en la respuesta, hayan desinflado más de la cuenta este año, inflando los anteriores y el posterior). Además, tal y como indica la metodología correspondiente al *Parque de Vivienda*, a las cifras censales se ha incorporado la información de las nuevas viviendas terminadas y las demolidas para situar la referencia de los datos a diciembre de 2001 con lo que la cifra correspondiente a este año ha resultado de nuevo incrementada; y, sin embargo, en algunas zonas el censo no se terminó en fecha sino ya entrado el año 2002.

GRÁFICO I.7.1

**ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA NUEVA Y GASTO  
PROCEDENTE DEL IVA EN ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA,  
1992-2006**  
(Miles de millones de euros)



Fuente: AEAT y elaboración propia.

El hecho de que en los últimos años se observe una mayor divergencia entre el valor de la vivienda nueva construida y la comprada —estimada a partir del IVA— resulta coherente con el aumento del período de venta y, como consecuencia, del *stock* de vivienda nueva pendiente de venta. También la tardanza de los índices de precios disponibles en captar los descensos de precios (véase, *infra* I. 2 .2) puede contribuir a agrandar esta distancia en los últimos años. Finalmente, no es descartable que en épocas de gran auge inmobiliario el fraude fiscal aumente al ser este un mercado muy opaco, refugio tradicional del dinero negro.

### ■ I.7.2. La estimación del *stock* de capital de la Fundación BBVA-IVIE

En este apartado de contraste con otras fuentes, merece la pena hacer un breve comentario sobre las notables diferencias entre la estimación aquí presentada y los datos ofrecidos por la última actualización del *stock* de capital —con revisión metodológica incluida— elaborada por la Fundación BBVA-IVIE (2007)<sup>19</sup>. Como recordábamos en la introducción, la finalidad de este último trabajo ha sido estimar el valor del *stock* de capital en

<sup>19</sup> Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.) (2007), *El stock y los servicios de capital en España y su distribución territorial (1964-2005). Nueva metodología*, Fundación BBVA, Bilbao.

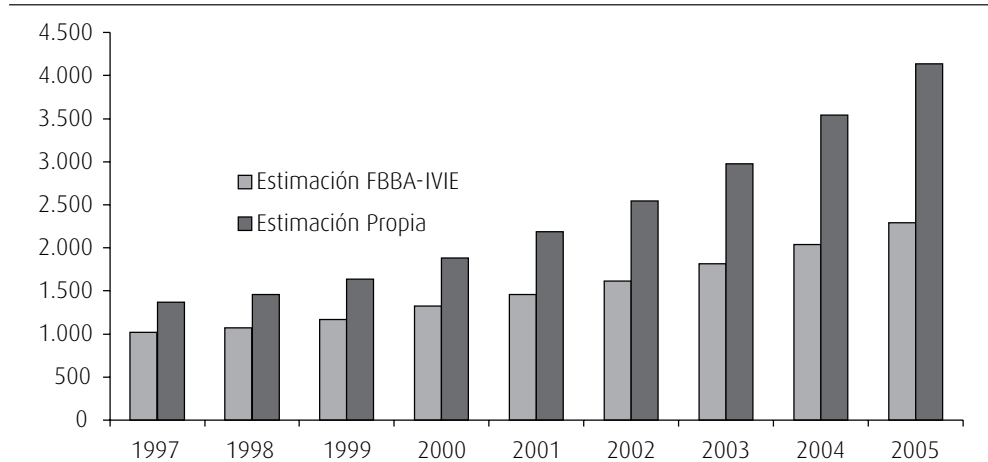
sus dos dimensiones (pública y privada) utilizando para ello el “método del inventario permanente”, que valora el *stock* de capital acumulando la inversión que ha exigido su obtención. Aunque en el primer caso (dimensión pública), la utilización de este método está justificada por no existir un valor de mercado claro o porque resulta difícil precisarlo (por ejemplo, cuando se trata de estimar el valor de las infraestructuras como carreteras, aeropuertos, o de equipamientos públicos como hospitales,...), este no es el caso cuando se pretende estimar todo el capital privado. Aunque en ocasiones se disponga de precios que permiten valorarlo directamente, a precios de mercado, como suele ocurrir con algunos componentes del patrimonio inmobiliario —o como es usual con la mayoría de los activos financieros—, el estudio de la Fundación BBVA-IVIE opta también en este caso por prescindir de las valoraciones a precios de mercado en sus estimaciones.

La comparación, ilustrada por el Gráfico I. 7.2 muestra la diferencia entre la estimación FBBVA-IVIE y la que aquí se presenta. Nuestra valoración se realiza a precios de mercado, de acuerdo con las recomendaciones del SEC-95, aplicando para ello la información disponible de los precios del metro cuadrado de vivienda a los metros cuadrados del *stock*. Las diferencias entre una y otra son elocuentes: mientras que en 2005, el valor de la primera de ellas ascendía a 2,29 billones de euros, la cifra obtenida a precios de mercado casi doblaba la anterior, alcanzando un valor de 4,13 billones de euros. Por otro lado, esta última cifra casi iguala el valor de la estimación obtenida por la Fundación BBVA-IVIE para el conjunto del *stock* de capital de la economía española que cifran en 4,7 millones de euros para 2005.

La diferencia entre ambos valores cabe achacarla a varias circunstancias. Fundamentalmente al hecho de que la estimación con base en el inventario permanente hace abstracción de las revalorizaciones que afectan a los objetos patrimoniales a lo largo de su existencia, que resultan muy relevantes en el caso de los inmuebles. Así, las cifras de la FBBVA-IVIE no incorporan el valor de los terrenos mientras que nuestra estimación se realiza a precios de mercado, valorando el inmueble completo. Aplicar esta división al patrimonio inmobiliario genera algunos problemas de validación: el valor aplicado al suelo es un valor residual que acumula todas las revalorizaciones, ya que se obtiene, normalmente, por diferencia entre el valor del inmueble y su coste de construcción. Este modo de proceder hace que se atribuya la variación de valor al suelo y no a los inmuebles, pese a que es la variación del valor de estos —en tanto que producto final— la que condiciona la del suelo como un fenómeno indisoluble.

GRÁFICO 1.7.2

### COMPARACIÓN CON LA ESTIMACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDA DE FBBA-IVIE (Miles de millones de euros)



Fuente: Elaboración propia. Para FBBVA: Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (2007): *El stock y los servicios de capital en España y su distribución territorial (1964-2005). Nueva metodología*, Fundación BBVA, Bilbao.

#### ■ 1.7.3. La Encuesta Financiera de las Familias (EFF) del Banco de España

El Banco de España ha publicado los resultados de la *Encuesta financiera de las familias* (EFF) para 2002 y 2005, con información sobre el patrimonio real y financiero de los hogares españoles. El interés de esta encuesta es evidente, dado que es la única fuente que incluye información conjunta sobre la renta, los activos, las deudas y el gasto de los hogares. Además esta información se ofrece, no solo por tramos de riqueza y de renta, sino también de edad y situación laboral de los encuestados. Más adelante —en el apartado III.1.1— se presentarán algunos cuadros elaborados a partir de esta encuesta para ilustrar la composición y distribución del patrimonio de los hogares, de sus deudas y la carga financiera que tienen que sufragar. Aunque hubiera sido interesante cotejar los órdenes de magnitud de nuestra estimación del valor del *stock* de vivienda —presentada en el apartado I.4.4— con las estimaciones del patrimonio en vivienda y otros inmuebles de los hogares que puedan desprenderse de esa estadística, los resultados no admiten tal comparación. Pues cabe recordar que la EFF está diseñada para conocer la composición del patrimonio de los hogares por tramos de riqueza, de renta o por edad y situación laboral de los titulares de los hogares encuestados, pero no para estimar los agregados de riqueza que en esta encuesta están sujetos a sesgos de valoración y ocultación diferentes de los que resultan de otras fuentes, con las que no son estrictamente comparables.

En lo que concierne a la composición de la riqueza de los hogares, la información de la EFF confirma el peso tan determinante que tienen los activos inmobiliarios y, especialmente, la vivienda. En efecto, los datos de esta encuesta —elevados al conjunto de los hogares españoles— correspondientes a 2002 y 2005, señalan que el valor de la vivienda principal supone el 66,5 y el 66,1 por 100, respectivamente, del total de los activos no financieros de las familias, y otros activos inmobiliarios (segundas residencias, solares, etc.) suponen el 23,9 y 23,8 por 100. De ello se deriva que los inmuebles suponen, en los dos años considerados en esta encuesta, el 90,4 y el 89,9 por 100 de los activos no financieros de las familias y que éstos últimos suponen, respectivamente, el 87,0 y el 89,1 por 100 de sus activos totales, en los dos años de referencia. No obstante esta estadística probablemente sobrevalora el peso de los inmuebles en el patrimonio de los hogares, al existir una reconocida infravaloración del patrimonio financiero que declaran los hogares, con relación a la información de las *Cuentas Financieras* del Banco de España, apoyadas en los datos que facilitan las entidades financieras. Como se aprecia en la segunda parte de este trabajo, la estimación de las cuentas de patrimonio de los hogares apoyadas en la información de las *Cuentas Financieras*, muestran un peso del patrimonio inmobiliario, y de los activos no financieros en los activos totales de los hogares, algo inferior al que figura en la EFF. En cualquier caso, cabe anticipar que este peso se sitúa espectacularmente por encima del de todos los países de nuestro entorno, como indica la información contenida en el apartado destinado a comparaciones internacionales de la tercera parte del presente trabajo.

## ■ 1.8. LA REVALORIZACIÓN DE LA VIVIENDA Y SU FINANCIACIÓN

La información contenida en los Cuadros 1.8.1 y 1.8.2 sintetiza las operaciones y revalorizaciones que determinan el valor del patrimonio en vivienda, así como el funcionamiento del mercado de este bien patrimonial que originó el reciente ciclo alcista.

El Cuadro 1.8.1 muestra el enlace entre el balance y las operaciones y revalorizaciones concernientes a la vivienda, a partir de los datos del *stock* estimados en este trabajo. Aunque los datos presentados se refieren al conjunto del *stock* de vivienda hay que recordar que en España dicho *stock* es mayoritariamente propiedad de los hogares<sup>20</sup>.

El Cuadro 1.8.2 ilustra el funcionamiento del mercado de vivienda y ofrece las claves de su financiación. Las limitaciones de la información de base necesaria para completar este segundo cuadro son más graves que las observadas para el primero. De ahí que este segundo cuadro lleve la palabra “aproximación” en el título y que las cifras se hayan redon-

<sup>20</sup> Por ejemplo, en España, el 99,2 por 100 del número de contribuyentes por la propiedad de viviendas eran personas físicas, que controlaban, en 1992, el 85,3 por 100 del valor catastral de este bien patrimonial (García Enterría, P., y J.M. Naredo (1996), “Composición y distribución del patrimonio inmobiliario urbano”, en VVAA, *La desigualdad de recursos*, Madrid, Fundación Argentaria y Visor Distribuciones, pp. 215-255).

deado en miles de millones de euros, para advertir que los datos de algunas rúbricas no son la mera transcripción de estadísticas solventes, sino fruto de imputaciones razonables que tratan de completar el panorama de este mercado y su financiación. Lo que resulta de utilidad, tanto para confirmar el orden de magnitud de las fuentes y las estimaciones presentadas, como la coherencia de las interpretaciones que cabe construir sobre ellas.

CUADRO 1.8.1

### ENLACE ENTRE EL BALANCE Y LAS OPERACIONES Y REVALORIZACIONES DE LA VIVIENDA (Miles de millones de euros)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1. Stock inicial	1.276	1.321	1.370	1.458	1.635	1.880	2.184	2.541	2.979	3.540	4.137	4.695
2. Vivienda nueva	21	25	28	32	38	52	70	78	95	120	148	177
3. Demolición y ruina	6	6	6	6	7	8	9	10	11	13	14	16
4. Revalorización	30	30	66	151	214	260	296	370	477	490	424	212
5. Stock final (1+2-3+4)	1.321	1.370	1.458	1.635	1.880	2.184	2.541	2.979	3.540	4.137	4.695	5.068

La información del Cuadro 1.8.1 resalta la importancia de las revalorizaciones en la parte final del ciclo. El hecho de que en 2004 y 2005 su importe multiplique casi por ocho el ahorro bruto de los hogares, o que suponga más del 80 por 100 de su renta disponible bruta, subraya la importancia de este fenómeno, que acelera el pulso de la coyuntura económica. En lo que concierne a los hogares, es sabido que estas revalorizaciones provocan el llamado “efecto riqueza”, que incentiva a la vez su consumo y su endeudamiento. Así, en solo dos de los años del decenio 1996-2006 la tasa de crecimiento del ahorro bruto de los hogares se situó por encima de la del consumo, contradiciendo las enseñanzas de los manuales tradicionales de economía, que presuponen que la propensión a ahorrar debe superar a la propensión a consumir a medida que la renta aumenta. De la misma manera se observa que su tasa de endeudamiento ha crecido espectacularmente en el período, a la par que desviaban su ahorro hacia “el ladrillo”. Y en lo que concierne a las administraciones y a las empresas, el actual *boom* acelera —más allá de lo que sugieren las variables ordinarias de flujo— las plusvalías, ingresos y recaudaciones relacionados con las operaciones de promoción y venta inmobiliaria y de construcción de edificios y obras públicas con ellas relacionadas<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Conviene aclarar que las revalorizaciones estimadas en el Cuadro 1.8.1 se refieren solo al parque de viviendas y no incluyen las que resultan de transformar suelo rústico en urbanizable y este último en metros cuadrados construidos, que constituyen la base del negocio inmobiliario en nuestro país. Aunque resulta evidente la importancia que han alcanzado recientemente estas plusvalías en el conjunto económico, escapan a estas reflexiones, más centradas en los hogares y la vivienda.

La información recogida en el Cuadro I.8.2 sobre el mercado de vivienda pone de manifiesto que la vivienda usada tiene mayor peso que la nueva en este mercado. En efecto, tanto la estadística del crédito hipotecario, como las derivadas del registro y escrituración de las compraventas coinciden en atribuir mayor peso a las operaciones de vivienda usada que a las de vivienda nueva, y esta diferencia se acentúa en las grandes aglomeraciones que cuentan con un parque importante de vivienda usada. De esta manera el mercado de vivienda se asimila a los mercados de bienes patrimoniales (como las acciones,... o las obras de arte) en los que solo una pequeña fracción del *stock* es objeto de compraventa, correspondiendo ésta mayoritariamente a activos preexistentes. Y es la cotización de la pequeña fracción puesta en venta la que atribuye un valor al conjunto del *stock* que, paradójicamente, solo se mantiene mientras la tendencia vendedora no aumente.

La estimación del gasto en compra de vivienda nueva marca un mínimo bastante solvente, ya que se apoya en la tributación de IVA por este concepto: esta estimación eleva el gasto declarado por tal concepto en un 10 por 100 para paliar la previsible infravaloración de estas declaraciones. La comparación de este gasto con el valor de la vivienda nueva, recogida en el Cuadro I.8.1, permite estimar por diferencia la variación del valor del *stock* de vivienda nueva que permanece en venta. La evolución del *stock* así estimado parece verosímil, otorgando también verosimilitud a las dos estimaciones que le sirven de soporte. En efecto, parece lógico que el *stock* de viviendas nuevas en venta se redujera en la primera parte del ciclo, hasta que el relanzamiento de la oferta y la atonía de la demanda lo hicieron repuntar en la fase final. El valor de las compraventas de vivienda usada se estima en función del gasto en vivienda nueva atendiendo a la relación entre ambas que señalan las estadísticas de tasaciones, de hipotecas y de registros y notaría. Las plusvalías realizadas en estas compraventas, son en buena medida reinvertidas en compras por relocalización, ampliación o adquisición de otras viviendas, por lo que contribuyen a refinanciar este mercado. Pero la reinversión no es completa, al desviarse una parte de las plusvalías realizadas hacia el consumo o hacia la adquisición de otros activos. Estas fugas hacen que, en momentos de auge, el mercado de vivienda usada requiera una financiación adicional que las compense. Pero es sobre todo el aumento del *stock* que origina la construcción de nuevas viviendas, el que demanda una financiación neta del colectivo de hogares procedente de sus ahorros o del endeudamiento.



CUADRO I.8.2

## APROXIMACIÓN AL MERCADO DE VIVIENDA Y SU FINANCIACIÓN (Miles de millones de euros)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Aproximación a las compras de vivienda</b>												
1. Compras de vivienda nueva	20	24	28	34	40	48	57	66	81	96	107	108
2. Variación del stock de vivienda nueva en venta	1	1	0	-2	-2	4	13	12	14	24	41	69
3. Compras de vivienda existente	32	34	34	36	41	50	71	86	129	148	169	174
4. Total compras de vivienda (1+3)=(5+6+7+8)	52	58	62	70	81	98	128	152	210	245	276	282
<b>Aproximación a la financiación de las compras</b>												
5. Inversión extranjera	2	3	4	5	6	7	8	10	9	6	5	6
6. Ingresos venta vivienda existente	27	29	29	31	34	43	60	73	111	118	128	132
7. Préstamos compra de vivienda	9	18	18	21	31	28	28	38	54	107	95	71
8. Otras fuentes	14	8	11	13	10	20	32	31	36	14	48	73
<b>Pro memoria:</b>												
9. Total préstamos de los hogares	15	30	34	41	44	37	53	72	91	112	126	97
10. Ahorro bruto de los hogares	45	45	43	47	47	50	54	61	62	64	66	69
11. Ahorro neto de los hogares	29	27	24	26	23	24	25	29	26	23	21	23
12. Operaciones financieras netas de los hogares	24	22	17	14	9	7	5	1	-5	-12	-15	-18
13. Saldo (11-8-12)	-9	-3	-4	-1	4	-3	-12	-3	-5	21	-11	-32

Fuentes y notas sobre hipótesis de cálculo:

(1) Estimación del gasto en vivienda nueva obtenida a partir de la estadística del IVA aumentada un 10 por 100 para paliar la previsible infravaloración.

(2)= (Vivienda nueva Cuadro I. 8.1)-(1).

(3) Elaboración propia, estimando el valor total de compraventas/año viviendas [a partir datos gráfico I.7.1] y restándole las compras de vivienda nueva [rúbrica (1) de este mismo cuadro].

(4) = (1)+(3).

(5) Inversión extranjera en inmuebles tomada de la *Balanza de Pagos*.

(6) Estimación propia suponiendo que el 85por 100 de los ingresos derivados de la venta de vivienda se reinvierten en vivienda.

(7) Crédito a los hogares para adquisición de vivienda, tomado del Cuadro 4.13 del *Boletín Estadístico* del Banco de España.

(8) Dato obtenido como saldo = (4)-(5)-(6)-(7).

(9) *Cuentas financieras* (Banco de España).

(10) *Contabilidad Nacional* (INE).

(11) *Contabilidad Nacional* (INE).

(12) *Cuentas financieras* (Banco de España).

(13)=(11)-(8)-(12) Este saldo incluye el posible déficit de gastos de conservación del *stock*, otras desinversiones no financieras y ajustes por discrepancias estadísticas entre la información sobre gasto en vivienda y fuentes de financiación.

En lo que concierne a la financiación, el Cuadro I.8.2 muestra, en primer lugar, que la principal fuente de financiación de las compras de vivienda procede de los ingresos derivados de la venta misma de viviendas, otorgando notables plusvalías que sus propietarios reinvierten mayoritariamente en el mismo sector, pudiendo desviar el resto hacia la adquisición de otros activos o el consumo activando el llamado “efecto riqueza”<sup>22</sup>. El predominio de la vivienda en propiedad de los hogares hace que las subidas de precios desaten en este modelo una espiral de plusvalías, de nueva construcción y compras de viviendas, que se retroalimenta en buena parte por sí misma, aunque su expansión reclame importantes medios de financiación externa. En efecto, la importancia que ha adquirido la construcción nueva en el presente ciclo inmobiliario ha reclamado potentes medios de financiación adicional por parte de los hogares. La baja de los tipos de interés y el alargamiento de los plazos de devolución, unidos al aumento de valor de los inmuebles hipotecados, posibilitaron la expansión sin precedentes del endeudamiento de los hogares registrada en el cuadro<sup>23</sup>. Los préstamos han llegado a constituir, así, la segunda fuente de financiación en importancia del mercado de vivienda, desplazando a un tercer lugar las otras fuentes de ahorro o desinversión en otros activos de los hogares. La preferencia por la inversión “en ladrillo” de los hogares fue recortando su inversión neta en activos financieros hasta el punto de hacer negativas sus operaciones financieras netas en los últimos cuatro años, tal y como se observa en el Cuadro I.8.2. Lo cual denota que, en los últimos cuatro años, los hogares en vez de aportar recursos financieros adicionales al sistema financiero demandan al mismo una financiación adicional nada despreciable. Merece la pena insistir en que esta insólita situación<sup>24</sup> ha podido mantenerse gracias al paraguas del euro, que ha permitido hacer que la economía española pueda atraer capitales del resto del mundo para abastecer su creciente necesidad de financiación sin que la cotización de su moneda se resienta, desembocando en devaluaciones y programas de “ajuste” que hubieran enfriado hace tiempo el mercado inmobiliario.

Junto a la evolución de las operaciones financieras netas de los hogares, el Cuadro I.8.2 recoge también los saldos de ahorro bruto y de ahorro neto (es decir descontada la amortización) de los hogares que estiman las *Cuentas Nacionales*. El creciente patrimonio

<sup>22</sup> Cabe advertir que, si bien los ingresos de la venta de viviendas acentúan la capacidad de consumo de los vendedores, también reducen la de los compradores, que tienen que invertir sus ahorros o endeudarse para pagarlas, con lo que el “efecto riqueza” sobre el consumo resulta del juego de estos dos efectos contrapuestos en el colectivo de hogares. Véase Bover, O. (2005), “Efectos de la riqueza inmobiliaria sobre el consumo”, *Boletín Económico del Banco de España*, pp. 112-113.

<sup>23</sup> También han aumentado mucho los préstamos a las empresas promotoras, que representan hoy cerca de la mitad de los préstamos a la adquisición de viviendas, acentuando los riesgos del sistema financiero.

<sup>24</sup> Esta situación rompe con las enseñanzas de los manuales de economía, que presuponen que los hogares ahorran, que las empresas invierten y que las instituciones financieras movilizan la capacidad de financiación de los hogares para cubrir la tradicional necesidad de financiación de las empresas. Sin embargo, en los tres últimos años, los hogares no han generado capacidad de financiación adicional, sino demandado también financiación adicional a las instituciones financieras, como las empresas, teniendo que cubrirse con cargo al resto del mundo esa necesidad de financiación acumulada.

en inmuebles de los hogares origina un creciente consumo de capital fijo, que debería de ser compensado con amortizaciones, acentuando la diferencia entre el ahorro bruto y el ahorro neto de los hogares. El hecho de que el ahorro neto de los hogares se muestre generalmente insuficiente para financiar a la vez sus operaciones financieras netas y la liquidez adicional que le exigen sus compras de vivienda, muestra una situación que solo puede mantenerse desatendiendo las amortizaciones de su propio patrimonio inmobiliario<sup>25</sup>. En el último quinquenio del período considerado se observa además que el ahorro neto de los hogares resulta insuficiente para atender la financiación que exige su propia inversión en vivienda, lo que explica la drástica reducción de sus operaciones financieras netas que desemboca en la desinversión financiera neta de los últimos cuatro años. La comprometida situación financiera de los hogares acabaría así poniendo límites al auge inmobiliario, al no satisfacer sus crecientes exigencias de financiación. Sobre todo cuando, en la fase final del ciclo, las menores revalorizaciones hacen que decaiga el peso de las plusvalías derivadas de la venta de vivienda usada reinvertidas en el proceso (Cuadro I.8.2), a lo que se suma el declive de la inversión extranjera en inmuebles<sup>26</sup>.

## ■ I.9. VALORACIÓN DE OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

### ■ I.9.1. Patrimonio inmobiliario urbano

La falta de información estadística a escala nacional de la cantidad y el valor de mercado de los elementos del patrimonio inmobiliario urbano distintos de la vivienda, obliga a recurrir a la información catastral para estimar a partir de ella su valor a precios de mercado relacionando los valores catastrales con nuestra estimación del valor de la vivienda. En el apartado I.4.4 anticipamos ya que, en 2006, el valor catastral de la vivienda suponía el 63 por 100 del valor catastral del patrimonio inmobiliario urbano total. También vimos que nuestra estimación cifraba el valor de la vivienda en 2006, en 4,695 billones de euros, multiplicando por 5,3 su valor catastral en ese año (ya hemos advertido, en el apartado I.4.4, que el valor catastral de los bienes inmuebles se va actualizando poco a poco de forma continua a lo largo del tiempo, de modo que no cabe atribuirlos en su conjunto a ningún año determinado, lo que explica en parte su infravaloración respecto a los valores de mercado o tasación). El Cuadro I.9.1 informa sobre la desagregación del valor del patrimonio inmobiliario urbano por tipos de bienes patrimoniales considerados en la información catastral.

<sup>25</sup> Lo cual tenderá a prolongar la demografía inmadura de edificios y viviendas que ha venido siendo característica de nuestro país, al solaparse elevadas tasas de "natalidad" de edificios y viviendas, mediante construcción nueva, con elevadas tasas de "mortalidad", mediante demolición y ruina acentuada por la deficiente conservación, a la que se hizo mención páginas atrás.

<sup>26</sup> Véase, más adelante, apartado III.1.2.

CUADRO I.9.1

### DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO URBANO POR TIPOS DE BIENES, SEGÚN EL CATRASTO INMOBILIARIO URBANO (2006)

Tipo de bien inmueble	Porcentaje de valor
-Almacén	3,7
-Comercial	6,0
-Cultural	2,1
-Ocio, hostelería	2,6
-Industrial	7,0
-Deportivo	1,0
-Suelo vacante	8,7
-Oficinas	3,3
-Edif. Singular	0,8
-Religioso	0,4
-Espectáculos	0,2
-Residencial	63,1
-Sanidad y Beneficencia	1,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de la información del Catastro Inmobiliario Urbano.

Suponiendo que la infravaloración de los valores catastrales respecto a los de mercado se mantiene por igual entre los elementos del patrimonio inmobiliario urbano distintos de la vivienda, optamos por aplicar esa ratio al resto de estos elementos para aproximar su valoración a precios de mercado. Como resultado de ello estimamos en 7,440 billones de euros el valor del conjunto del patrimonio inmobiliario urbano en 2006.

#### ■ I.9.2. Patrimonio inmobiliario rústico

El *Catastro Inmobiliario Rústico* ofrece información sobre el valor de las parcelas rústicas que registra, que totalizaban, en 2006, 48,5 millones de hectáreas. Pero este valor también resulta de un proceso de actualización escalonado en el tiempo que abarca desde 1990 hasta 2006. El valor catastral atribuido al patrimonio rústico en 2006 es de 27,2 miles de millones de euros (incluyendo Navarra y Guipúzcoa).

Esta cuantía es cerca de diez veces menor que la estimación a precios de mercado del valor de los terrenos rústicos obtenida aplicando los precios medios de la tierra por

cultivos y aprovechamientos (tomados de la *Encuesta de precios de la tierra* realizada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPYA) a las hectáreas correspondientes (que figuran en los *Anuarios* y en los *Avances* estadísticos, también del MAPYA), que hemos venido aplicando en nuestras estimaciones anteriores del patrimonio inmobiliario rústico, recogidas y actualizadas en las series del Balance Nacional que figuran en la segunda parte de este trabajo.

### ■ 1.9.3. Otros componentes del patrimonio inmobiliario que carecen de precios de mercado

Por último, aunque la estimación del valor del patrimonio inmobiliario que aquí se presenta viene referida únicamente a los elementos del mismo que cuentan con precios de mercado, hay que advertir que la Dirección General del Catastro estima también el valor de otros tipos de bienes con características especiales, tales como autopistas, presas, puertos, aeropuertos, túneles de peaje, centrales nucleares, etc. El valor catastral de estos elementos patrimoniales alcanzaba, en 2003, 13,6 miles de millones de euros, suponiendo el 1,24 por 100 del valor catastral del patrimonio inmobiliario urbano y el 1,98 por 100 del valor catastral atribuido a las viviendas.

■ **ANEXO ESTADÍSTICO. Estimaciones por CC. AA.**

TABLA A.1

**VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007**

ANDALUCÍA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	354,4	348,2	6,2	502,8	502,0	548,5	178.170,7	174.795,3	3.375,4
1998	360,0	353,5	6,4	516,1	514,7	592,5	185.796,5	181.976,5	3.820,0
1999	366,4	359,1	7,3	561,1	559,1	657,2	205.591,8	200.808,6	4.783,1
2000	373,3	365,6	7,7	628,4	625,5	762,1	234.584,8	228.685,7	5.899,0
2001	381,1	371,3	9,9	730,6	726,8	874,3	278.456,5	269.833,4	8.623,1
2002	393,0	380,6	12,4	844,9	839,2	1.022,4	332.046,4	319.409,2	12.637,2
2003	406,8	394,0	12,9	1.000,5	994,0	1.198,7	407.020,4	391.606,9	15.413,6
2004	421,2	406,6	14,6	1.226,0	1.219,8	1.399,0	516.416,6	496.010,5	20.406,2
2005	436,6	421,0	15,6	1.407,7	1.399,6	1.624,5	614.566,1	589.202,0	25.364,0
2006	453,2	436,2	17,0	1.562,5	1.552,5	1.819,6	708.176,8	677.249,8	30.927,1
2007	471,9	449,9	22,0	1.667,5	1.654,4	1.935,4	786.842,1	744.244,8	42.597,3
ARAGÓN									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	65,8	64,8	1,0	555,2	553,7	654,4	36.520,1	35.878,4	641,7
1998	66,5	65,6	1,0	582,6	580,7	711,6	38.768,9	38.069,8	699,1
1999	67,4	66,3	1,1	663,7	661,0	832,2	44.718,7	43.841,1	877,6
2000	68,2	67,2	1,1	770,3	767,9	925,3	52.546,7	51.572,7	974,0
2001	69,3	68,0	1,3	876,8	873,4	1.055,7	60.748,9	59.369,6	1.379,3
2002	71,0	69,3	1,7	1.025,7	1.022,7	1.150,3	72.812,9	70.853,2	1.959,7
2003	73,1	71,1	2,0	1.148,8	1.145,3	1.269,4	83.987,0	81.406,7	2.580,3
2004	75,4	73,1	2,3	1.345,5	1.341,7	1.467,2	101.408,5	98.018,6	3.389,8
2005	77,6	75,3	2,3	1.560,3	1.557,0	1.666,8	121.145,7	117.275,7	3.870,0
2006	80,4	77,6	2,8	1.764,2	1.758,1	1.935,8	141.770,0	136.406,9	5.363,1
2007	83,9	79,8	4,1	1.841,9	1.831,8	2.038,5	154.477,5	146.159,0	8.318,5

TABLA A.1 (continuación)

## VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007

ASTURIAS									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	47,8	47,1	0,6	644,0	642,2	779,4	30.767,3	30.280,4	486,9
1998	48,3	47,6	0,7	669,4	667,3	820,2	32.308,2	31.770,5	537,7
1999	48,8	48,1	0,7	728,2	725,9	888,3	35.534,1	34.916,1	618,0
2000	49,3	48,6	0,7	798,8	796,1	993,0	39.387,1	38.721,9	665,2
2001	50,1	49,2	0,9	865,7	861,0	1.114,0	43.365,6	42.325,0	1.040,6
2002	51,2	50,0	1,2	959,8	953,0	1.255,4	49.132,6	47.678,7	1.453,9
2003	52,2	51,2	1,0	1.065,0	1.058,4	1.404,1	55.560,9	54.159,0	1.402,0
2004	53,0	52,1	0,9	1.211,7	1.205,9	1.558,5	64.236,9	62.863,1	1.373,8
2005	53,9	53,0	1,0	1.372,1	1.366,5	1.681,0	74.002,5	72.395,7	1.606,8
2006	55,0	53,9	1,1	1.525,0	1.518,8	1.829,3	83.883,4	81.850,4	2.033,0
2007	56,0	54,7	1,3	1.623,5	1.615,2	1.977,8	90.903,7	88.355,7	2.548,0
BALEARES									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	59,2	58,5	0,7	616,8	615,5	728,5	36.536,4	36.033,4	503,0
1998	59,8	59,1	0,7	715,2	713,4	864,9	42.742,4	42.134,3	608,1
1999	60,4	59,6	0,8	904,4	902,4	1.058,4	54.592,2	53.772,4	819,7
2000	61,0	60,2	0,8	1.097,3	1.095,1	1.264,6	66.922,1	65.910,0	1.012,0
2001	61,6	60,8	0,8	1.247,8	1.244,8	1.466,2	76.877,2	75.644,1	1.233,1
2002	62,5	61,6	0,9	1.382,9	1.379,7	1.600,1	86.429,1	84.971,7	1.457,4
2003	63,5	62,6	0,9	1.536,8	1.534,0	1.731,9	97.560,9	95.995,2	1.565,7
2004	64,1	63,4	0,7	1.714,3	1.712,8	1.851,2	109.951,7	108.658,8	1.292,9
2005	64,7	64,1	0,6	1.922,2	1.920,4	2.124,3	124.325,2	123.096,3	1.228,9
2006	65,3	64,6	0,6	2.165,9	2.164,4	2.325,5	141.346,9	139.881,3	1.465,7
2007	64,8	64,2	0,6	2.336,3	2.334,9	2.491,3	151.357,6	149.866,0	1.491,5

TABLA A.1 (continuación)

## VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007

CANARIAS									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	86,8	85,3	1,4	649,1	648,3	702,0	56.320,8	55.313,0	1.007,8
1998	88,1	86,5	1,5	714,1	713,0	775,4	62.884,5	61.706,3	1.178,1
1999	89,6	87,8	1,7	822,2	821,2	873,5	73.648,9	72.136,2	1.512,7
2000	91,1	89,4	1,7	955,8	955,5	972,0	87.068,4	85.390,1	1.678,3
2001	92,5	90,8	1,7	1.076,2	1.076,1	1.084,2	99.550,1	97.671,3	1.878,8
2002	94,5	92,4	2,1	1.179,4	1.179,7	1.166,2	111.493,4	109.060,1	2.433,4
2003	97,0	94,7	2,3	1.284,3	1.284,1	1.290,2	124.541,5	121.550,6	2.990,9
2004	99,4	96,9	2,5	1.382,6	1.380,7	1.454,7	137.485,2	133.822,1	3.663,1
2005	101,8	99,4	2,5	1.531,8	1.529,7	1.619,2	156.001,6	152.024,0	3.977,6
2006	104,0	101,8	2,3	1.687,1	1.686,5	1.714,0	175.504,9	171.623,8	3.881,1
2007	106,1	103,7	2,4	1.792,0	1.791,7	1.805,2	190.060,8	185.733,5	4.327,3
CANTABRIA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	27,9	27,4	0,4	714,8	711,9	901,6	19.921,0	19.540,7	380,3
1998	28,2	27,8	0,5	744,8	743,0	849,3	21.037,3	20.637,6	399,7
1999	28,7	28,2	0,5	796,8	795,1	884,9	22.858,0	22.384,4	473,6
2000	29,2	28,6	0,6	895,2	892,9	996,2	26.173,8	25.531,7	642,2
2001	30,0	29,1	0,9	1.036,5	1.032,3	1.168,9	31.069,6	30.002,2	1.067,3
2002	31,1	30,0	1,1	1.184,6	1.181,4	1.272,9	36.825,1	35.410,3	1.414,8
2003	32,5	31,2	1,3	1.311,8	1.307,0	1.430,8	42.583,6	40.775,9	1.807,6
2004	33,7	32,4	1,3	1.463,1	1.458,1	1.592,9	49.293,1	47.299,5	1.993,6
2005	34,8	33,7	1,1	1.684,8	1.684,6	1.689,9	58.648,4	56.711,2	1.937,2
2006	36,0	34,8	1,2	1.874,5	1.871,9	1.950,4	67.463,4	65.105,4	2.358,0
2007	37,0	35,7	1,3	2.005,8	2.002,8	2.089,2	74.177,1	71.497,7	2.679,4



TABLA A.1 (continuación)

## VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007

CASTILLA-LA MANCHA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	110,1	107,9	2,1	489,0	487,0	589,8	53.816,5	52.563,1	1.253,4
1998	111,8	109,7	2,1	499,7	498,0	591,7	55.892,0	54.652,4	1.239,6
1999	113,8	111,5	2,2	526,4	524,4	628,8	59.888,7	58.487,9	1.400,8
2000	115,8	113,5	2,4	566,4	563,9	683,9	65.613,6	63.989,9	1.623,7
2001	118,2	115,4	2,8	631,2	628,1	758,8	74.582,1	72.485,0	2.097,1
2002	121,7	118,0	3,8	719,0	714,8	848,6	87.519,4	84.326,2	3.193,1
2003	126,1	121,8	4,3	828,4	824,5	940,2	104.425,0	100.414,8	4.010,2
2004	130,5	126,0	4,5	984,8	980,8	1.096,1	128.497,7	123.557,9	4.939,8
2005	136,3	130,4	5,9	1.185,9	1.180,4	1.306,4	161.651,4	153.933,6	7.717,8
2006	143,4	136,2	7,2	1.325,7	1.320,6	1.424,5	190.067,5	179.880,8	10.186,7
2007	149,3	141,6	7,6	1.364,5	1.356,2	1.519,3	203.670,9	192.099,9	11.571,0
CASTILLA Y LEÓN									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	149,7	147,3	2,3	620,4	619,4	689,1	92.871,1	91.256,0	1.615,0
1998	151,7	149,2	2,5	646,0	644,5	737,8	97.975,9	96.148,1	1.827,8
1999	153,7	151,2	2,6	694,8	693,5	774,8	106.829,9	104.842,7	1.987,2
2000	156,0	153,3	2,7	763,7	762,3	847,1	119.110,2	116.829,7	2.280,5
2001	158,3	155,2	3,1	833,5	831,7	922,0	131.907,0	129.070,8	2.836,3
2002	162,0	158,3	3,7	897,0	894,6	1.000,8	145.277,6	141.622,4	3.655,2
2003	166,0	162,4	3,6	972,1	969,6	1.085,8	161.363,9	157.504,6	3.859,3
2004	169,1	165,9	3,2	1.103,8	1.101,4	1.226,5	186.595,5	182.692,6	3.903,0
2005	172,7	168,9	3,8	1.246,2	1.244,0	1.345,9	215.212,1	210.143,4	5.068,7
2006	177,9	172,5	5,4	1.382,3	1.379,3	1.478,5	245.956,8	237.970,1	7.986,7
2007	185,2	178,9	6,3	1.449,1	1.444,3	1.585,2	268.423,3	258.370,2	10.053,1

TABLA A.1 (continuación)

## VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007

CATALUÑA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	327,6	322,7	4,9	791,0	769,3	844,5	252.396,9	248.267,3	4.129,7
1998	331,8	326,6	5,2	847,4	818,6	925,6	272.152,8	267.365,5	4.787,3
1999	336,3	330,8	5,6	964,1	935,2	1.032,0	315.081,0	309.340,9	5.740,1
2000	341,0	335,3	5,7	1.092,4	1.078,9	1.118,3	368.173,6	361.791,0	6.382,7
2001	349,6	343,0	6,6	1.225,5	1.224,0	1.224,3	427.945,0	419.852,9	8.092,1
2002	356,3	349,0	7,3	1.355,2	1.358,5	1.342,6	483.865,5	474.103,6	9.761,9
2003	359,6	353,0	6,6	1.542,8	1.553,5	1.507,2	558.339,9	548.331,2	10.008,8
2004	366,6	359,4	7,2	1.804,7	1.815,2	1.771,5	665.165,4	652.327,8	12.837,6
2005	375,6	366,4	9,3	2.012,8	2.021,0	1.988,4	758.872,6	740.452,7	18.419,9
2006	385,6	375,4	10,3	2.256,6	2.264,2	2.228,5	872.761,1	849.910,2	22.850,9
2007	391,2	380,8	10,3	2.397,0	2.397,2	2.389,3	937.618,7	912.927,9	24.690,8
COMUNIDAD VALENCIANA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	277,7	273,5	4,2	486,1	484,4	597,5	134.997,8	132.513,4	2.484,3
1998	281,2	276,9	4,3	521,1	519,2	643,5	146.532,1	143.779,1	2.753,0
1999	285,1	280,5	4,6	578,0	575,8	709,7	164.768,1	161.477,3	3.290,7
2000	289,5	284,3	5,2	656,2	653,7	797,8	189.979,4	185.859,6	4.119,8
2001	297,6	291,3	6,3	745,9	742,5	905,3	222.017,3	216.317,0	5.700,2
2002	305,0	297,3	7,7	861,4	856,0	1.070,6	262.720,1	254.487,6	8.232,5
2003	310,0	302,3	7,7	994,0	987,7	1.241,4	308.170,2	298.583,5	9.586,7
2004	317,9	309,8	8,1	1.135,9	1.128,7	1.411,9	361.127,6	349.729,9	11.397,6
2005	327,3	317,7	9,6	1.346,3	1.337,0	1.652,1	440.650,5	424.780,6	15.869,9
2006	337,5	327,0	10,5	1.466,2	1.454,1	1.843,2	494.863,1	475.515,9	19.347,2
2007	346,2	335,3	10,8	1.544,5	1.532,8	1.907,1	534.680,6	514.021,8	20.658,8

TABLA A.1 (continuación)

## VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007

EXTREMADURA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	60,2	59,1	1,1	398,1	397,2	448,7	23.967,5	23.485,3	482,2
1998	61,2	60,0	1,2	414,3	413,4	461,9	25.338,8	24.802,9	535,9
1999	62,2	61,0	1,2	438,2	437,1	494,4	27.237,0	26.646,5	590,6
2000	63,2	62,0	1,2	468,9	467,6	537,2	29.616,8	28.975,1	641,7
2001	65,1	63,5	1,6	512,6	510,0	615,2	33.365,9	32.398,8	967,0
2002	66,6	64,9	1,8	564,9	561,8	679,1	37.649,9	36.458,1	1.191,8
2003	67,6	66,0	1,7	628,4	625,0	761,5	42.493,9	41.221,3	1.272,6
2004	69,3	67,6	1,7	718,6	714,7	873,6	49.783,4	48.297,7	1.485,8
2005	70,7	69,2	1,5	839,5	837,1	952,2	59.387,8	57.953,5	1.434,3
2006	72,1	70,7	1,4	932,9	931,5	999,3	67.287,8	65.847,9	1.439,9
2007	73,5	71,9	1,6	1.000,4	998,7	1.076,7	73.571,3	71.843,2	1.728,1
GALICIA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	140,5	138,3	2,2	586,5	585,4	653,5	82.403,9	80.969,3	1.434,7
1998	142,3	140,1	2,2	606,4	604,8	706,6	86.312,6	84.727,3	1.585,3
1999	144,2	141,9	2,3	628,4	626,7	730,8	90.621,2	88.933,6	1.687,6
2000	146,1	143,8	2,3	674,7	673,0	784,1	98.594,3	96.769,1	1.825,1
2001	150,2	147,0	3,2	733,0	730,7	838,4	110.078,3	107.429,3	2.649,1
2002	153,7	149,9	3,9	791,8	788,7	911,1	121.728,2	118.200,9	3.527,3
2003	155,8	152,2	3,5	878,5	875,5	1.007,8	136.829,6	133.287,9	3.541,8
2004	159,2	155,7	3,5	998,1	995,1	1.131,8	158.915,4	154.898,1	4.017,4
2005	163,0	159,1	3,9	1.130,6	1.127,0	1.277,3	184.292,2	179.317,9	4.974,3
2006	167,1	162,9	4,2	1.277,1	1.271,5	1.493,8	213.351,9	207.090,0	6.261,9
2007	171,0	166,3	4,7	1.359,2	1.351,7	1.622,0	232.416,5	224.731,8	7.684,6

TABLA A.1 (continuación)

## VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007

COMUNIDAD DE MADRID									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	233,7	229,0	4,7	1.014,2	1.011,3	1.157,9	237.057,6	231.589,2	5.468,4
1998	238,2	233,2	5,0	1.032,9	1.029,1	1.211,8	246.024,7	239.945,9	6.078,7
1999	242,4	237,6	4,8	1.106,2	1.102,9	1.269,4	268.175,9	262.062,0	6.113,9
2000	246,7	241,9	4,9	1.226,9	1.223,6	1.391,7	302.690,8	295.934,9	6.756,0
2001	254,6	248,2	6,3	1.410,6	1.407,5	1.532,3	359.076,1	349.373,6	9.702,5
2002	260,7	253,5	7,1	1.706,5	1.704,9	1.764,2	444.820,8	432.218,9	12.601,9
2003	264,6	257,8	6,8	2.069,2	2.070,1	2.036,6	547.506,0	533.581,9	13.924,1
2004	271,8	264,6	7,2	2.422,6	2.425,4	2.322,9	658.442,6	641.683,0	16.759,6
2005	278,8	271,7	7,1	2.720,0	2.722,2	2.635,3	758.338,7	739.748,9	18.589,8
2006	285,9	278,6	7,3	2.916,8	2.918,2	2.864,2	833.809,3	812.983,9	20.825,4
2007	292,0	284,8	7,2	3.016,6	3.019,2	2.914,6	880.982,3	859.932,8	21.049,4
MURCIA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	62,9	61,8	1,1	414,4	412,9	498,6	26.065,3	25.510,0	555,3
1998	63,9	62,8	1,2	444,0	442,0	552,1	28.374,1	27.735,7	638,4
1999	65,1	63,8	1,3	476,8	474,3	597,5	31.023,3	30.245,4	777,9
2000	66,3	64,9	1,4	538,4	535,7	665,3	35.690,2	34.780,7	909,5
2001	68,7	66,8	1,9	623,5	619,5	769,0	42.806,3	41.374,2	1.432,1
2002	70,7	68,5	2,2	722,5	716,8	897,8	51.071,5	49.067,6	2.004,0
2003	72,1	69,9	2,2	863,3	858,4	1.017,1	62.256,0	60.004,2	2.251,7
2004	74,7	72,1	2,6	1.089,6	1.082,9	1.273,0	81.382,6	78.058,0	3.324,5
2005	77,8	74,7	3,2	1.276,3	1.269,5	1.436,5	99.342,7	94.772,6	4.570,1
2006	81,2	77,8	3,5	1.403,1	1.396,4	1.554,4	113.978,5	108.611,5	5.367,0
2007	83,5	80,1	3,4	1.488,6	1.477,7	1.750,1	124.242,3	118.374,7	5.867,6

TABLA A.1 (continuación)

## VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007

NAVARRA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	28,0	27,5	0,5	751,9	749,5	876,3	21.069,1	20.597,2	471,9
1998	28,4	27,9	0,5	779,5	777,1	917,6	22.153,2	21.700,5	452,6
1999	28,8	28,3	0,5	849,2	847,2	963,7	24.474,7	23.996,2	478,5
2000	29,2	28,7	0,5	982,8	980,9	1.095,5	28.711,2	28.179,1	532,1
2001	29,8	29,2	0,6	1.105,6	1.103,9	1.194,0	32.972,0	32.281,2	690,7
2002	30,3	29,8	0,6	1.197,0	1.195,9	1.257,4	36.284,3	35.578,2	706,2
2003	30,6	30,1	0,5	1.295,9	1.295,1	1.345,2	39.693,2	39.047,5	645,7
2004	31,2	30,6	0,6	1.399,3	1.398,6	1.433,4	43.681,3	42.805,7	875,6
2005	31,9	31,2	0,7	1.565,1	1.565,7	1.540,1	49.941,0	48.837,1	1.103,9
2006	32,3	31,5	0,7	1.683,8	1.684,9	1.635,1	54.317,9	53.106,5	1.211,4
2007	32,5	31,7	0,7	1.725,2	1.726,5	1.671,3	56.021,5	54.775,7	1.245,8
PAÍS VASCO									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	85,3	84,4	0,9	913,8	911,6	1.122,4	77.918,2	76.911,8	1.006,4
1998	85,9	84,9	1,0	983,8	981,8	1.153,1	84.556,5	83.403,7	1.152,8
1999	86,7	85,6	1,1	1.150,0	1.148,0	1.308,8	99.703,6	98.309,0	1.394,6
2000	87,4	86,4	1,0	1.408,7	1.407,8	1.488,1	123.103,6	121.617,9	1.485,7
2001	88,8	87,5	1,3	1.628,4	1.627,5	1.691,2	144.580,2	142.416,9	2.163,2
2002	90,0	88,6	1,4	1.820,0	1.817,7	1.963,7	163.777,1	160.971,7	2.805,4
2003	90,7	89,4	1,2	2.053,0	2.051,6	2.148,9	186.151,2	183.484,9	2.666,3
2004	91,6	90,6	1,0	2.242,9	2.242,5	2.284,2	205.509,2	203.162,3	2.346,9
2005	92,6	91,6	1,0	2.525,7	2.527,3	2.384,0	233.761,4	231.378,0	2.383,5
2006	93,1	91,6	1,5	2.788,6	2.790,9	2.644,7	259.526,8	255.615,1	3.911,6
2007	93,9	91,5	2,4	2.930,3	2.931,2	2.896,8	275.061,6	268.119,5	6.942,1

TABLA A.1 (continuación)

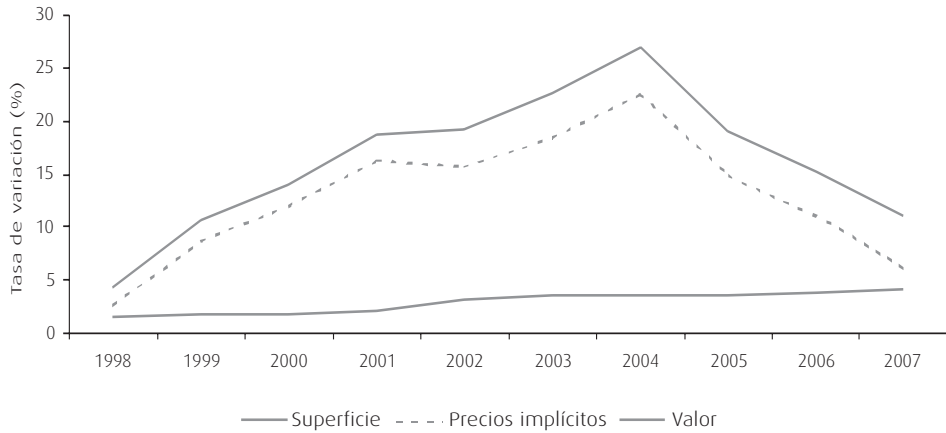
## VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC. AA., 1997-2007

RIOJA									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	15,8	15,6	0,2	557,1	555,1	692,0	8.808,7	8.646,9	161,8
1998	16,0	15,8	0,2	568,7	567,2	685,8	9.083,2	8.936,3	146,8
1999	16,1	15,9	0,2	651,2	649,4	774,9	10.516,5	10.336,3	180,2
2000	16,4	16,1	0,3	740,0	738,0	860,9	12.111,6	11.878,5	233,1
2001	17,0	16,5	0,5	875,7	873,3	964,4	14.885,7	14.446,0	439,8
2002	17,6	17,0	0,6	1.006,5	1.003,8	1.078,5	17.729,4	17.046,0	683,3
2003	18,0	17,4	0,6	1.127,8	1.125,4	1.193,7	20.332,7	19.567,0	765,7
2004	18,7	18,0	0,7	1.194,9	1.191,8	1.277,0	22.356,4	21.469,8	886,6
2005	19,7	18,7	1,0	1.355,2	1.346,2	1.533,0	26.636,6	25.169,9	1.466,7
2006	20,2	18,7	1,5	1.526,4	1.511,1	1.721,3	30.860,0	28.320,3	2.539,7
2007	22,0	20,0	2,1	1.533,5	1.511,3	1.748,0	33.777,5	30.164,0	3.613,5
TOTAL NACIONAL									
	Superficie Construida (miles de m <sup>2</sup> )			Precios implícitos (euros/m <sup>2</sup> )			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	2.133,3	2.098,7	34,6	642,0	640,5	735,8	1.369.608,9	1.344.150,7	25.458,2
1998	2.163,3	2.127,2	36,1	673,9	672,0	788,2	1.457.933,8	1.429.492,6	28.441,2
1999	2.195,7	2.157,3	38,5	744,7	742,9	850,5	1.635.263,5	1.602.536,5	32.727,0
2000	2.229,8	2.189,7	40,1	843,2	841,4	939,8	1.880.078,3	1.842.417,6	37.660,7
2001	2.282,4	2.232,8	49,6	957,0	955,0	1.048,7	2.184.283,7	2.132.291,5	51.992,2
2002	2.337,9	2.278,5	59,3	1.087,0	1.084,7	1.175,1	2.541.183,2	2.471.464,5	69.718,8
2003	2.386,1	2.327,0	59,2	1.248,4	1.246,5	1.323,5	2.978.815,9	2.900.523,0	78.292,9
2004	2.447,4	2.384,8	62,7	1.446,5	1.444,7	1.514,3	3.540.249,1	3.445.355,2	94.893,9
2005	2.516,0	2.446,0	69,9	1.644,2	1.642,3	1.710,2	4.136.776,5	4.017.193,1	119.583,4
2006	2.590,2	2.511,8	78,3	1.812,6	1.810,2	1.888,7	4.694.926,3	4.546.969,8	147.956,5
2007	2.659,8	2.570,9	88,9	1.905,5	1.902,5	1.991,6	5.068.285,2	4.891.218,3	177.066,9

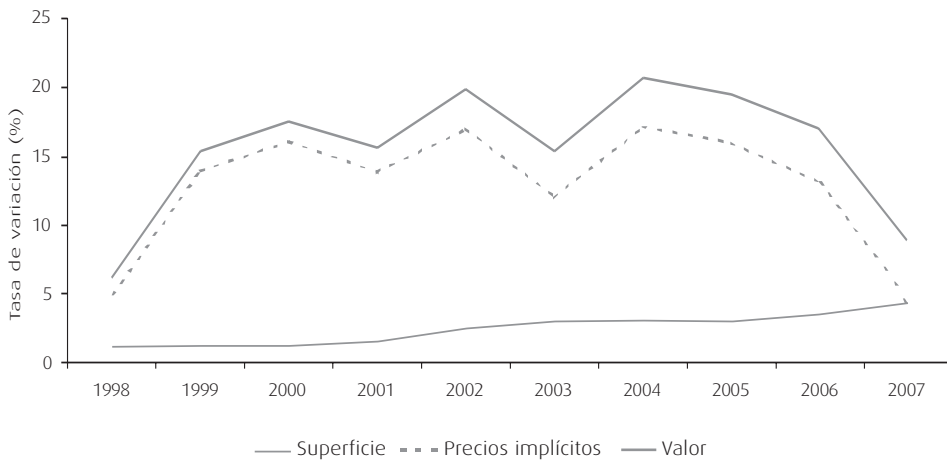
GRÁFICOS A1.1

## EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1997-2007 (Porcentajes)

### ANDALUCÍA



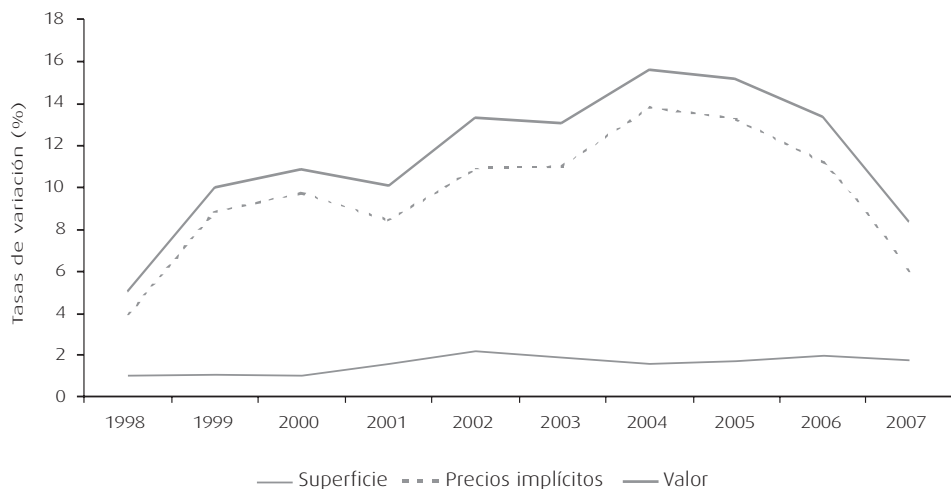
### ARAGÓN



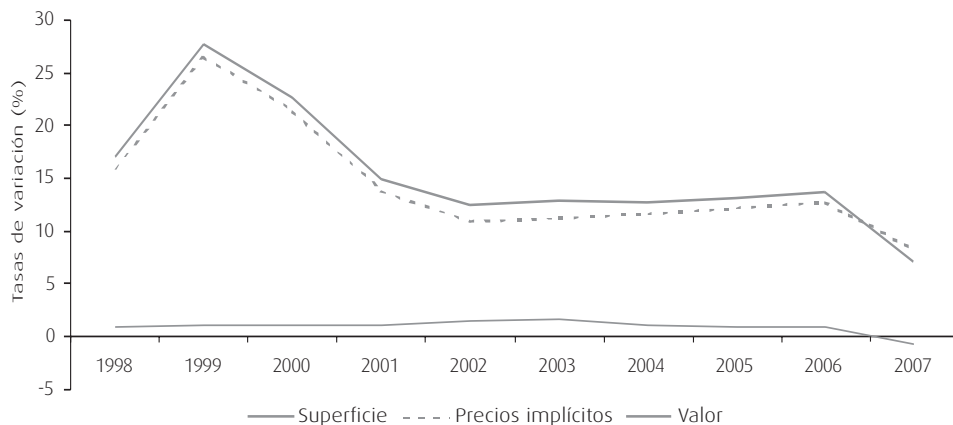
GRÁFICOS A1.1 (continuación)

**EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1997-2007**  
(Porcentajes)

## ASTURIAS



## I. BALEARES

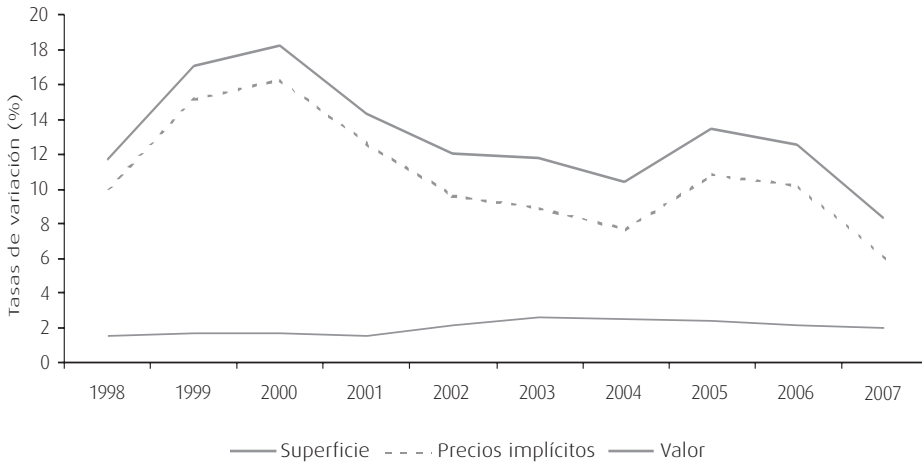




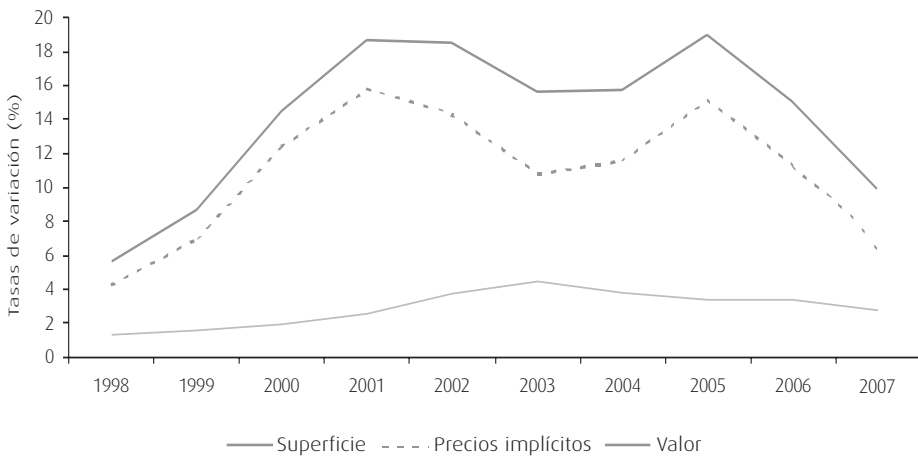
GRÁFICOS A1.1 (continuación)

## EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1997-2007 (Porcentajes)

### CANARIAS



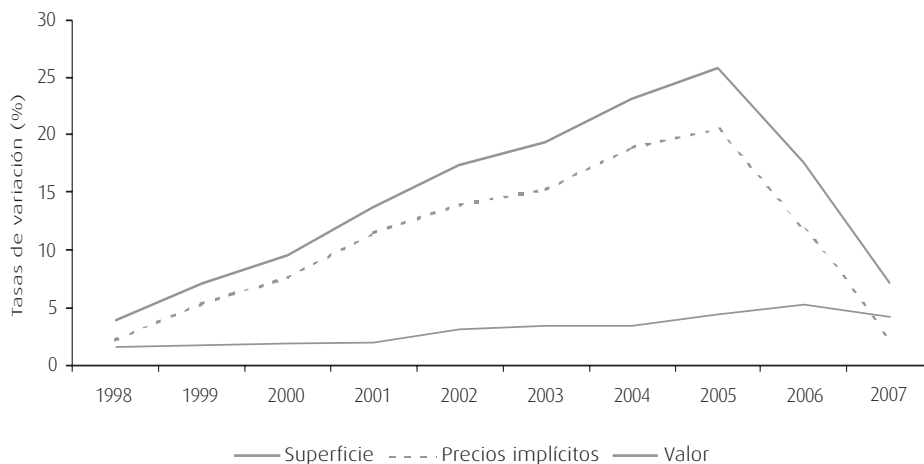
### CANTABRIA



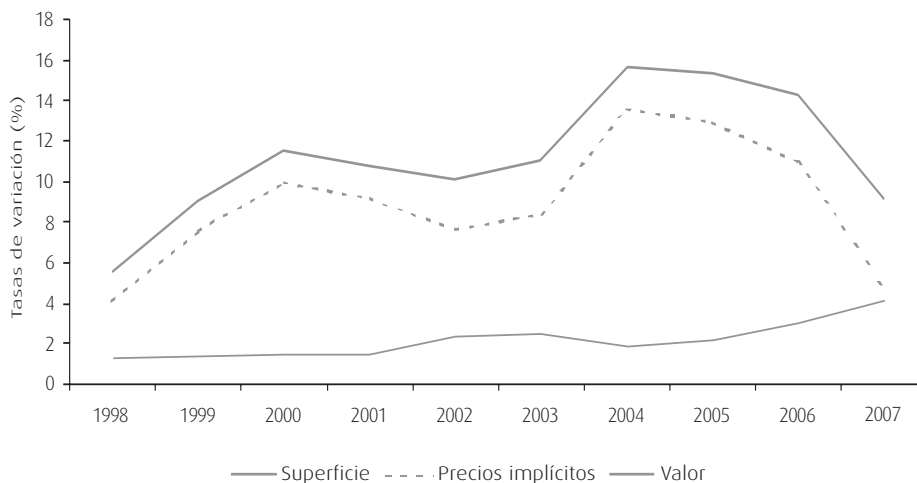
GRÁFICOS A1.1 (continuación)

## EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1997-2007 (Porcentajes)

### CASTILLA-LA MANCHA



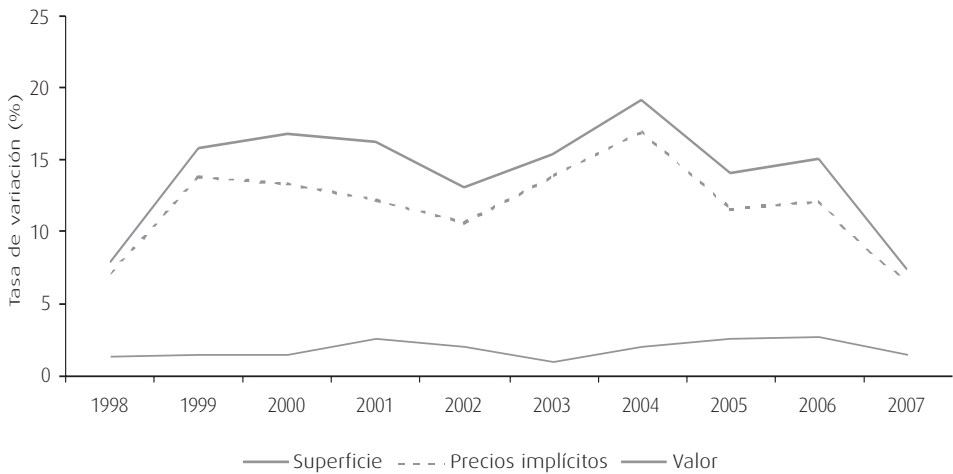
### CASTILLA Y LEÓN



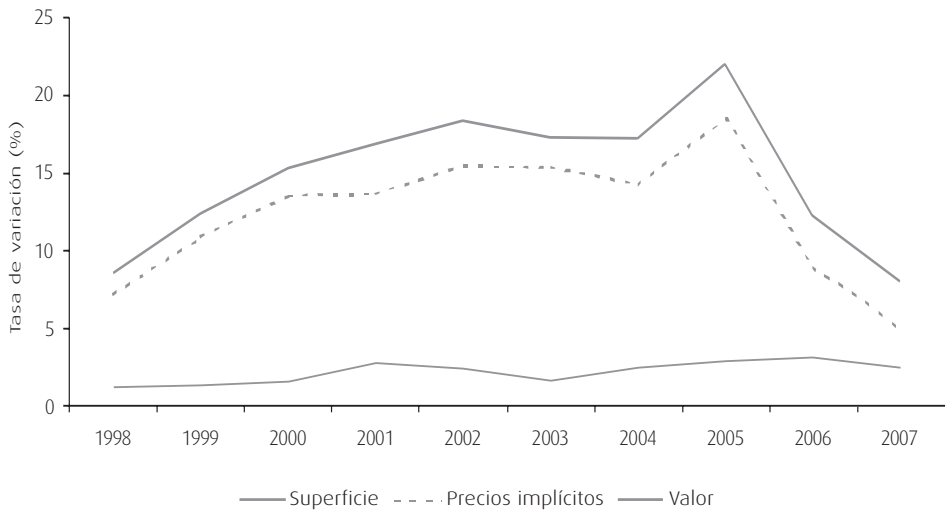
GRÁFICOS A1.1 (continuación)

## EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1997-2007 (Porcentajes)

## CATALUÑA



## COMUNIDAD VALENCIANA



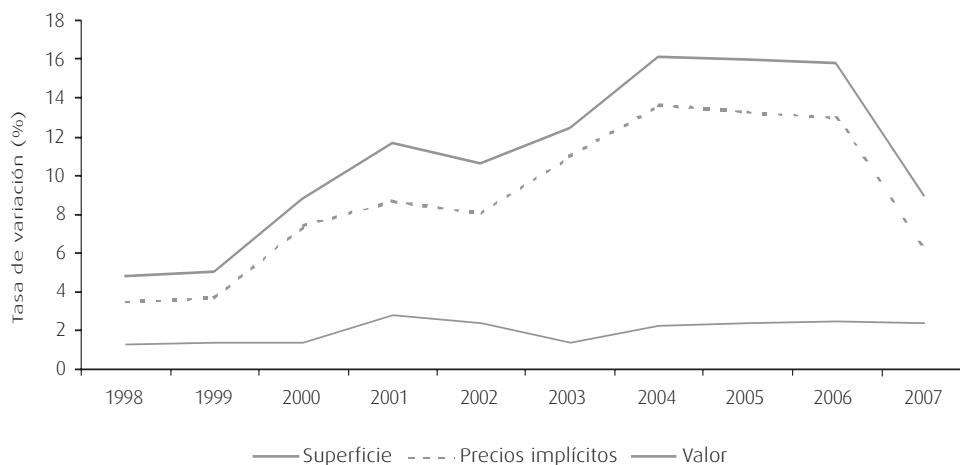
GRÁFICOS A1.1 (continuación)

### EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1997-2007 (Porcentajes)

#### EXTREMADURA



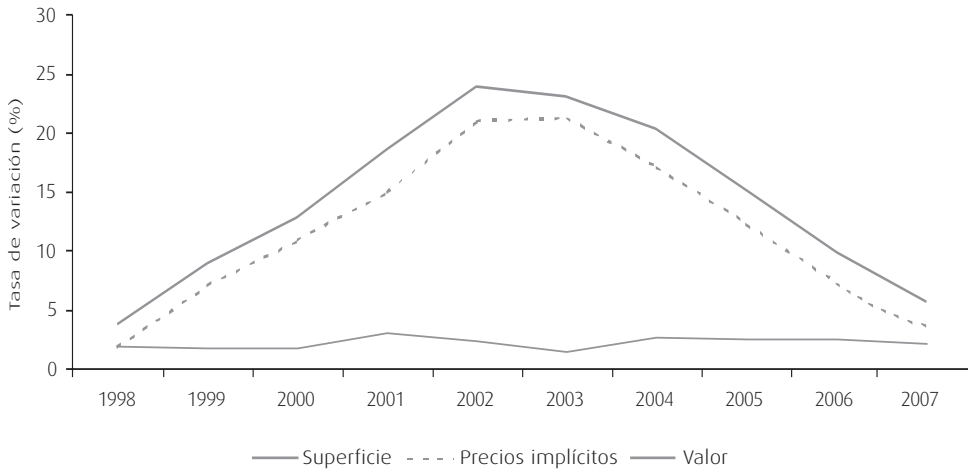
#### GALICIA



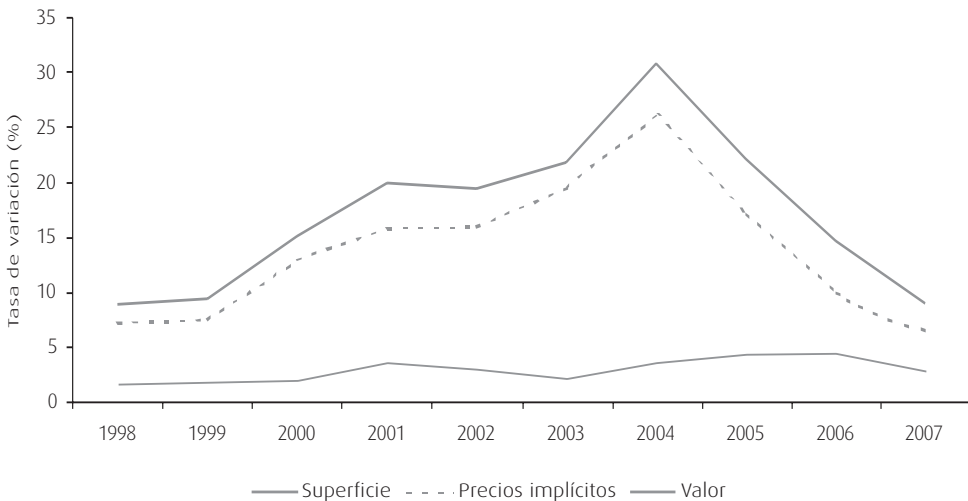
GRÁFICOS A1.1 (continuación)

## EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1997-2007 (Porcentajes)

### COMUNIDAD DE MADRID



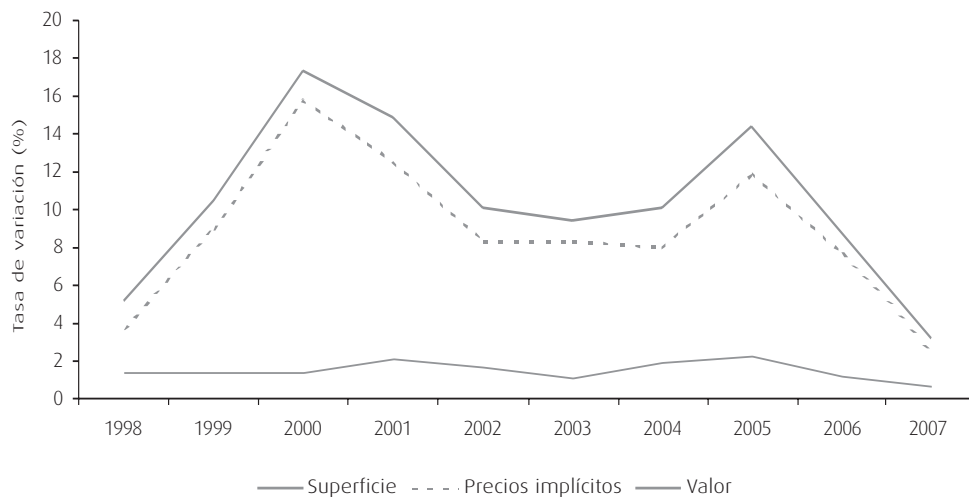
### REGIÓN DE MURCIA



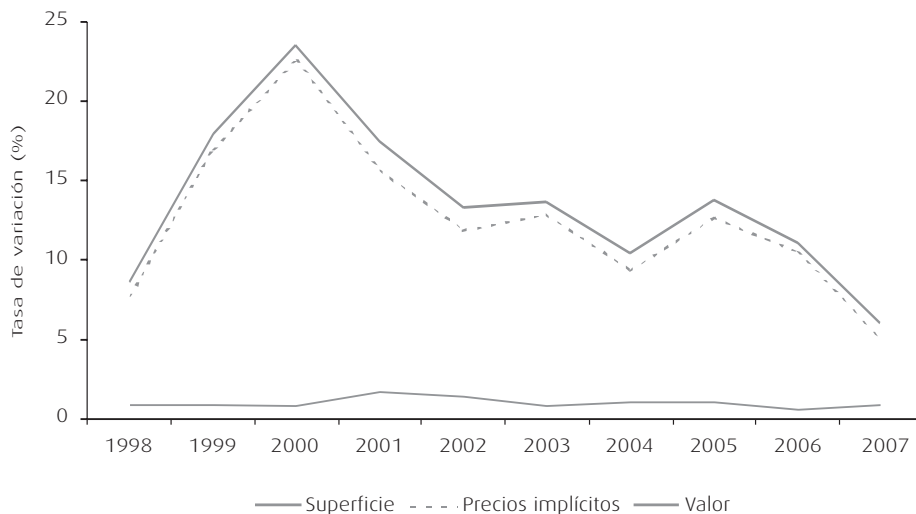
GRÁFICOS A1.1 (continuación)

## EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1997-2007 (Porcentajes)

C. F. DE NAVARRA



PAÍS VASCO



GRÁFICOS A1.1 (continuación)

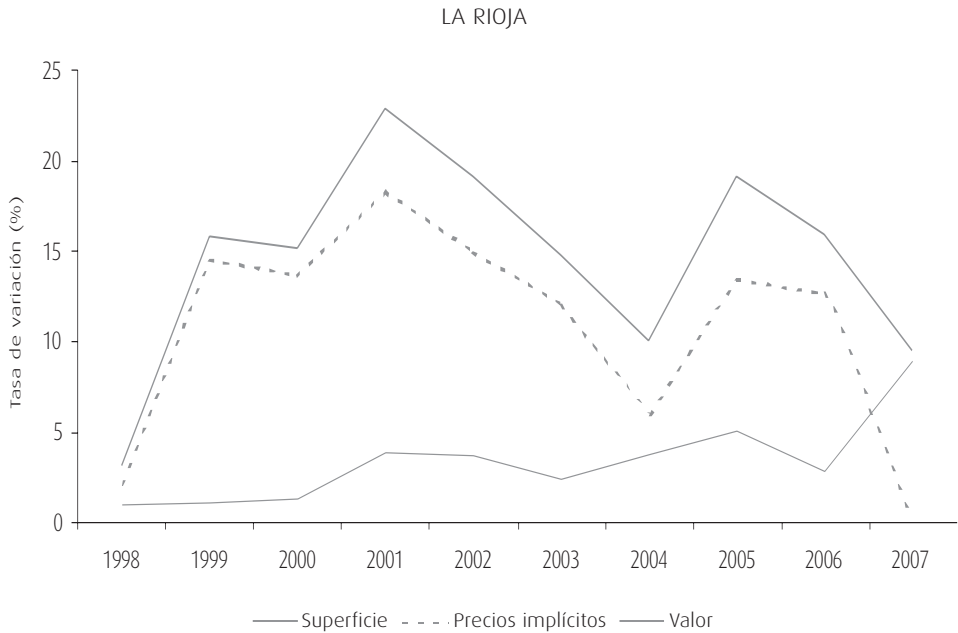
**EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS  
DE LA VIVIENDA, 1997-2007  
(Porcentajes)**

GRÁFICO A.2

**INCREMENTO REGIONAL DEL VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN VIVIENDA, 1997-2007  
(Tasa de variación en porcentaje)**

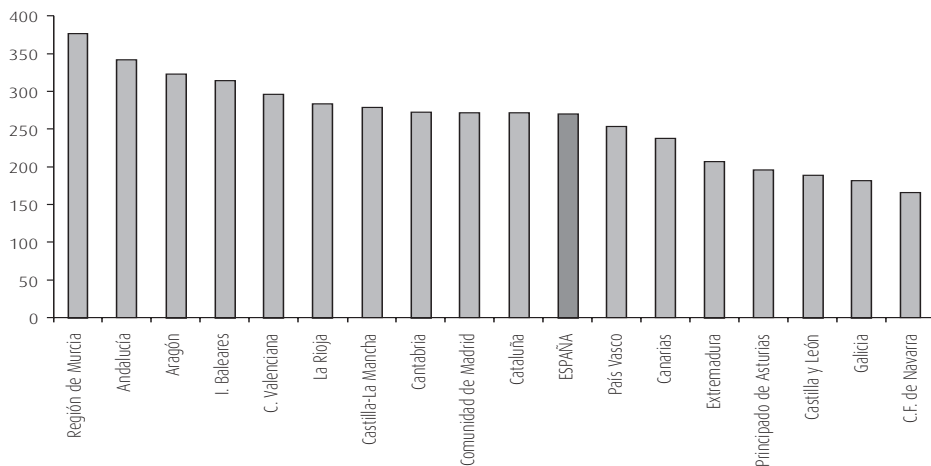


GRÁFICO A.3

**PROPORCIÓN REGIONAL DEL VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN VIVIENDA EN EL TOTAL NACIONAL, 1997-2007  
(Porcentajes)**

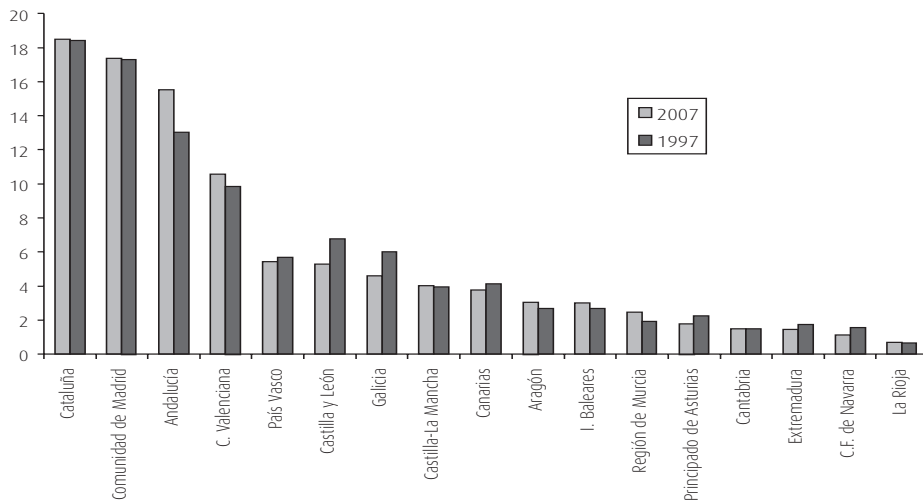




GRÁFICO A.4

### INCREMENTO REGIONAL DE LA SUPERFICIE DE VIVIENDAS EN EL PERÍODO 1997-2007 (Porcentajes sobre superficie de viviendas en m<sup>2</sup>)

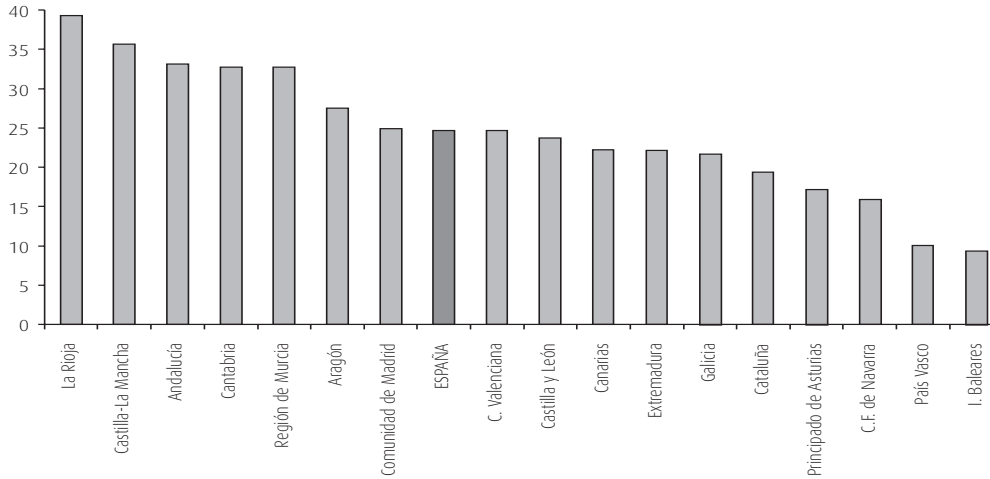


GRÁFICO A.5

### PROPORCIÓN REGIONAL DE LA SUPERFICIE EN VIVIENDA SOBRE EL TOTAL NACIONAL, 1997 Y 2007 (Porcentajes)

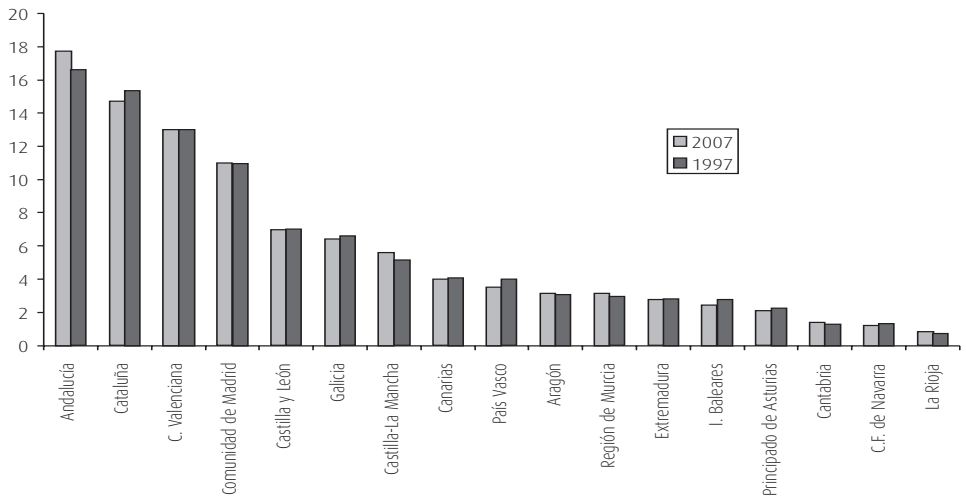


GRÁFICO A.6  
**INCREMENTO REGIONAL DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA,  
 1997-2007**  
 (Tasa de variación en porcentaje para todo el período)

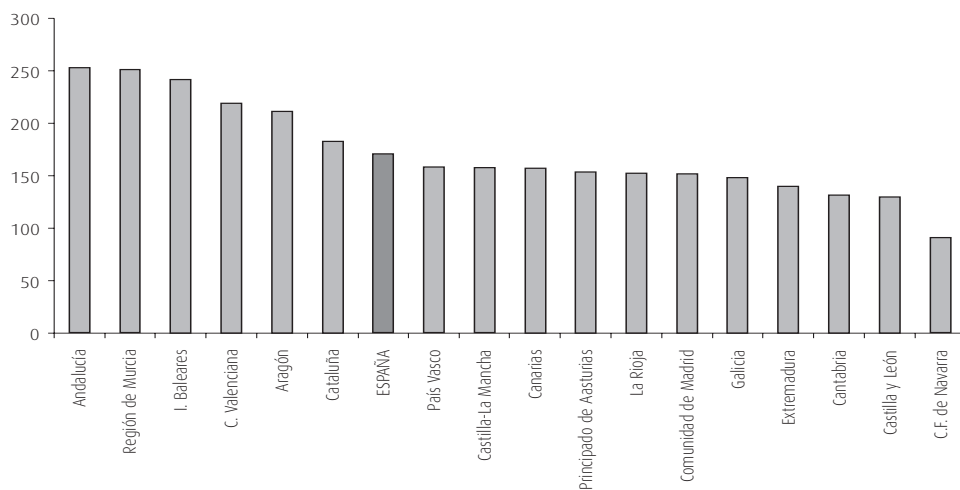


GRÁFICO A.7  
**NIVELES REGIONALES DE PRECIOS DE LA VIVIENDA,  
 1997 Y 2007**  
 (Euros por metro cuadrado)

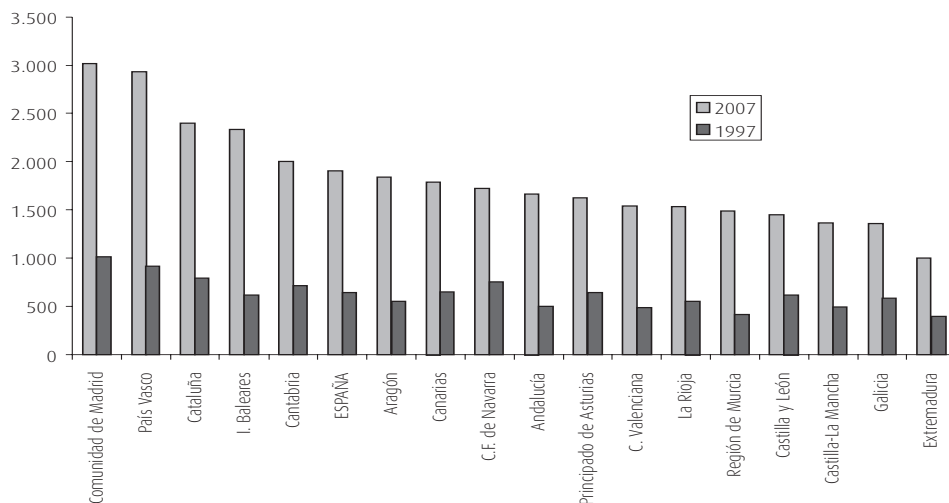


GRÁFICO A.8

**AUMENTO DE SUPERFICIE Y PRECIOS, 1997-2007**  
**(Desviaciones respecto de la media. X = superficie; Y = precios)**