

EL PATRIMONIO EN VIVIENDA Y SU DISTRIBUCIÓN REGIONAL

Carmen Marcos
Óscar Carpintero
José Manuel Naredo

Este artículo anticipa algunos de los resultados de la investigación en curso de los autores sobre *El patrimonio inmobiliario en España y el Balance Nacional* —que verá la luz en un volumen de la Colección Estudios de FUNCAS— ofreciendo datos inéditos sobre el valor del patrimonio en vivienda y su evolución por comunidades autónomas. El artículo se divide en tres partes. La primera caracteriza los rasgos esenciales del presente *boom* inmobiliario. La segunda ofrece información agregada sobre la evolución del valor de la vivienda. La tercera presenta su desglose regional, analizando sus rasgos diferenciales por comunidades autónomas. Por último, se incluyen dos anexos: uno estadístico del patrimonio territorial en vivienda y otro metodológico en el que se matizan los problemas de las fuentes y los criterios utilizados en la estimación del valor de la vivienda.

1. CARACTERÍSTICAS DEL PRESENTE BOOM INMOBILIARIO

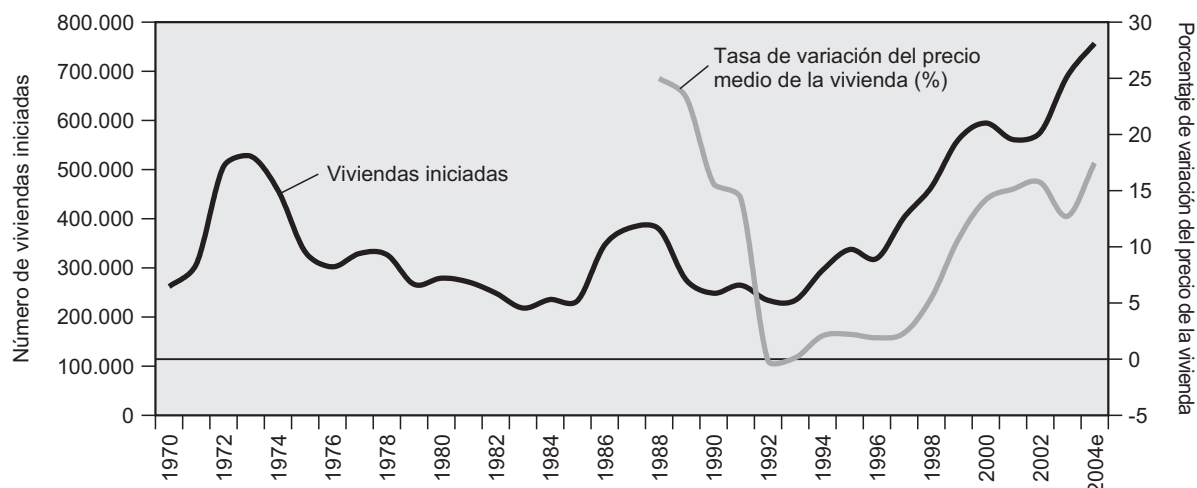
La extremada intensidad y duración del presente *boom* inmobiliario continúa sorprendiendo a los analistas. Y ello es así porque difícilmente cabía anticipar algunos de los cambios operados en el comportamiento de la economía española que han dado nuevas e inusitadas alas a este *boom* inmobiliario en relación con los anteriores. En lo que sigue reflexionaremos sobre los rasgos esenciales de ambos fenómenos.

1.1. Un *boom* de construcción, no sólo de precios

El presente *boom* inmobiliario se caracteriza por ser más duradero que el precedente y por afectar no solo a los precios, sino sobre todo a la cantidad de viviendas iniciadas, tal y como se aprecia en el gráfico 1. En efecto, el auge inmobiliario de los ochenta fue muy intenso en subidas de precios, pero no en producción de nuevas viviendas. Sin embargo, el actual ha alcanzado unos ritmos de construcción de viviendas que superan incluso a los de los “años del desarrollo” anteriores a las crisis petrolíferas de los setenta, espoleados entonces por el fuerte crecimiento demográfico interno —cifrado en cerca de 400.000 personas anuales— y por intensas migraciones interiores. Hoy no es el crecimiento vegetativo de la población el que tira de la demanda de nuevas viviendas sino que, por el contrario, tras treinta años de desaceleración demográfica, el estancamiento poblacional empieza por primera vez a recortar las generaciones de nuevos demandantes. Sólo la afluencia de demandantes foráneos, más en forma de inversores-turistas que de compradores-inmigrantes, ha contribuido a paliar el bache de la demografía autóctona.

Sorprende que, en este contexto de relativa estabilidad poblacional, durante los últimos años el número de viviendas iniciadas por 1.000 habitantes haya venido multiplicando en España por dos y por tres al registrado en los otros países de nuestro

GRÁFICO 1
LOS ÚLTIMOS CICLOS DE LA VIVIENDA, 1970-2004



Fuente: Ministerio de Fomento.

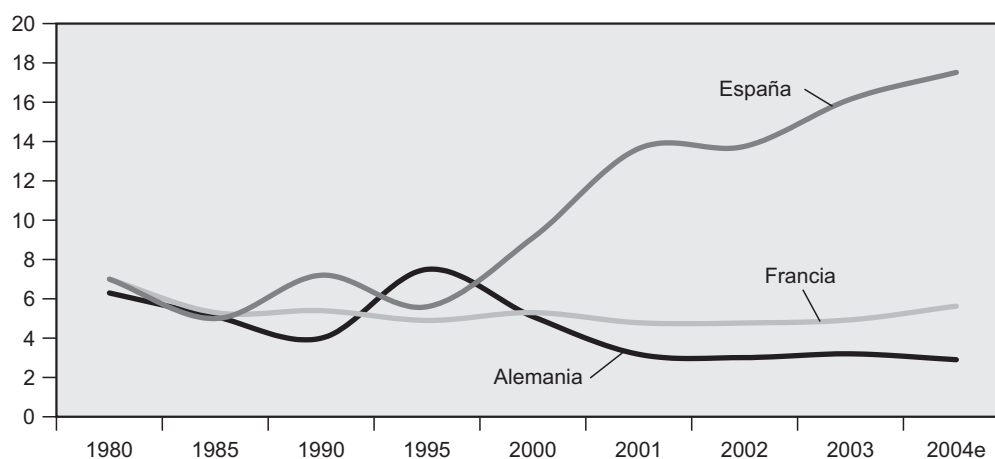
entorno. El gráfico 2 evidencia que este espectacular salto observado en España rompe con la propia evolución histórica de esta variable y la distancia de lo que está pasando en los otros países europeos.

1.2. Un *boom* que privilegia la demanda de viviendas como inversión

Pero la clave que explica la singular intensidad de la construcción en el presente *boom* inmo-

liario no hay que buscarla en la demografía, sino en las circunstancias que han privilegiado la demanda de viviendas como inversión en mucha mayor medida que en los precedentes. El desplome de las cotizaciones bursátiles y sus perspectivas inciertas de evolución, unidas a las sucesivas rebajas del tipo de interés, contribuyeron a ampliar notablemente la rentabilidad diferencial de la compra de viviendas frente a las otras alternativas de inversión financiera e, incluso, haciendo atractivo realizarla con apalancamiento finan-

GRÁFICO 2
VIVIENDAS INICIADAS POR 1.000 HABITANTES, 1980-2004: UNA COMPARACIÓN INTERNACIONAL



Fuente: Eurostat. *Housing Statistics in the European Union*. Para 2003 y 2004, INE, INSEE, y FSG.

ciero (1). Además, el hecho de que durante el último decenio el tipo de interés se dividiera por tres y el plazo medio de amortización de los préstamos se multiplicara por dos (2), amplió notablemente las posibilidades de endeudamiento de los hogares. La inversión en vivienda vino también apoyada por las desgravaciones fiscales y por la posibilidad de colocar en ella parte del dinero negro. Todo ello contando con un marco institucional que viene propiciando desde hace tiempo la construcción nueva frente a la conservación y reutilización del patrimonio en vivienda y la rentabilización de este patrimonio mediante plusvalías y no de rentas. De esta manera se alimentó la conocida espiral en la que la presión de la demanda de viviendas como inversión provocaba elevaciones de precios que, a su vez, hacían más atractiva la inversión en vivienda.

ya tanto en el pasado la fisonomía de nuestros territorios costeros e insulares.

El gráfico 4 evidencia el perfil fuertemente alcista de la inversión extranjera en inmuebles en el actual *boom* inmobiliario. Este gráfico presenta también un indicador del peso de la inversión extranjera en el mercado inmobiliario nacional, al compararla con el gasto en la adquisición de vivienda nueva que tributa IVA, denotando su importancia (4). Se observa que este peso aumentó durante el presente ciclo haciéndose cada vez más intenso y animando el crecimiento de la construcción y de los precios, hasta su inflexión en 2003 y su decaimiento en 2004. La caída de la inversión extranjera en inmuebles anticipó el fin del ciclo alcista anterior (gráfico 3) y es bastante probable que lo haga en el actual.

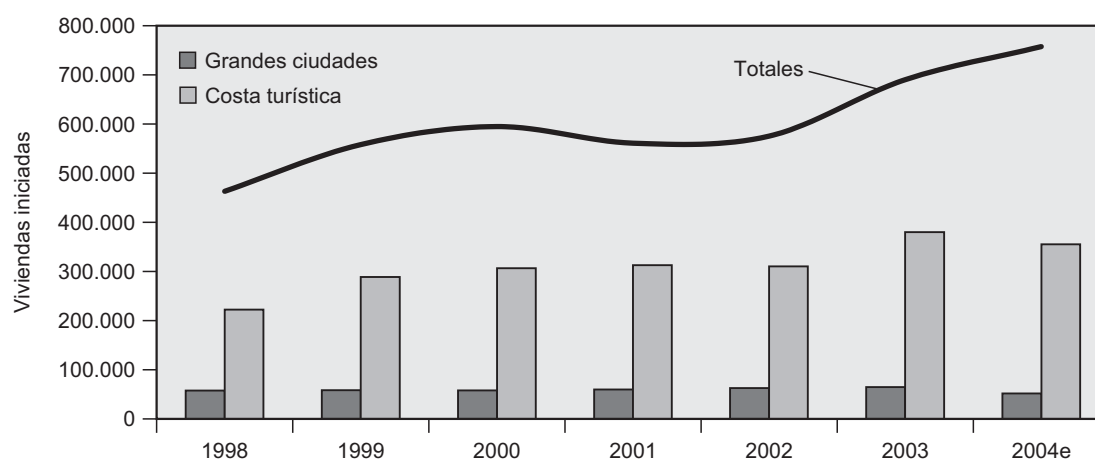
1.3. El creciente peso de la inversión extranjera en inmuebles

El gráfico 3 denota el gran peso que ha tenido la construcción de viviendas en la costa turística durante el presente *boom* inmobiliario. Se ha calificado así tempranamente este fenómeno del “tercer *boom*” turístico (3) al compararlo con los episodios intensamente alcistas que habían alterado

1.4. Declive de la vivienda social y el aumento de las viviendas secundarias y desocupadas

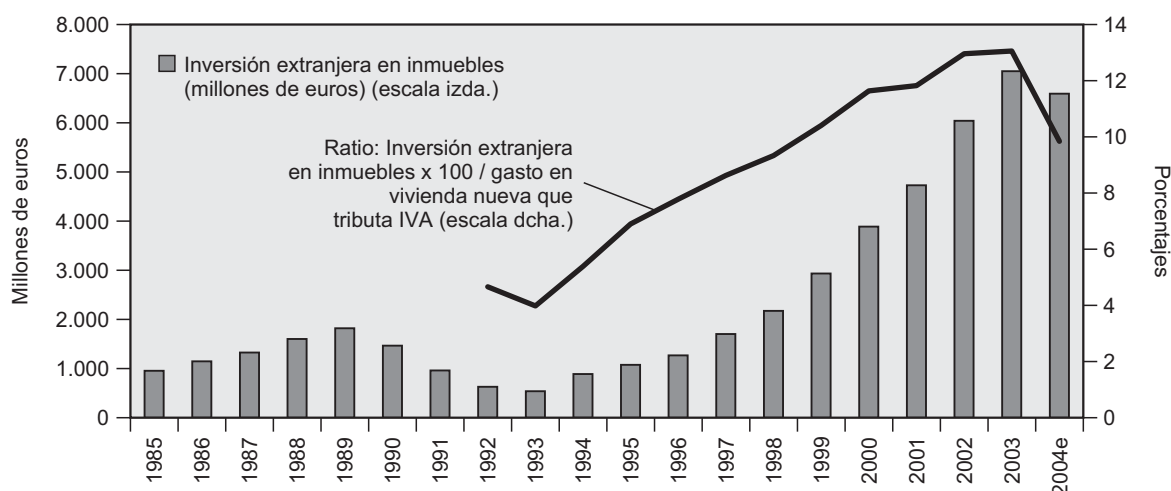
El gráfico 5 evidencia que el auge actual ha estado gobernado por la evolución alcista en precios y cantidad de la vivienda libre, a la vez que decaían las viviendas de protección oficial y, muy particularmente, las de promoción pública, que son

GRÁFICO 3
EL PAPEL DE LA COSTA TURÍSTICA EN EL
BOOM INMOBILIARIO, 1998-2004



Nota: Se consideran grandes ciudades las siguientes: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza y Málaga. En cuanto a la costa turística, se tienen en cuenta las comunidades autónomas del Mediterráneo, Canarias, y las provincias de Cádiz y Huelva.
Fuente: BBVA, Situación inmobiliaria.

GRÁFICO 4
EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN INMUEBLES Y SU RELACIÓN
CON EL GASTO EN VIVIENDA NUEVA, 1985-2004



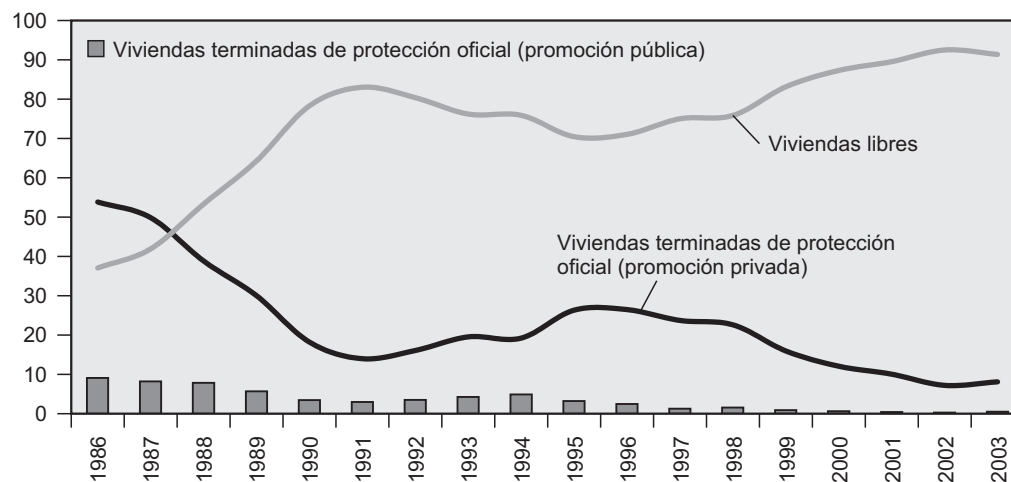
Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Banco de España, Balanza de Pagos.

las verdaderas viviendas sociales accesibles a la población con menos ingresos.

El gráfico 6 subraya este punto mostrando que, junto a la promoción pública, decae también la realizada por entidades cooperativas. El declive de la vivienda social y el paralelo aumento del precio de

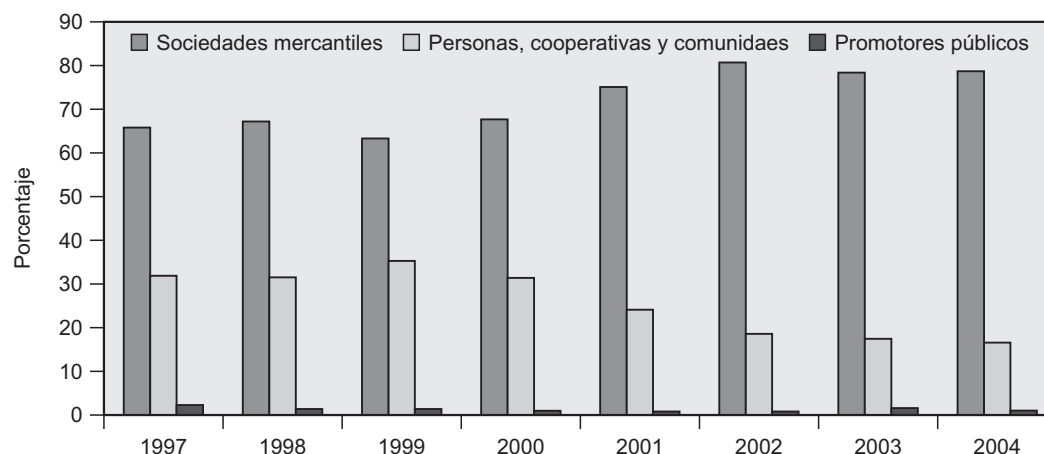
la vivienda libre, hicieron que el enorme auge constructivo no permitiera satisfacer las necesidades de vivienda de buena parte de la población, a la vez que aumentaba el grupo de viviendas secundarias y desocupadas en manos de aquellos que podían pagarla. Así, España va a la cabeza de Europa en parque de viviendas construidas con relación a su

GRÁFICO 5
EL DECLIVE DE LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ACTUAL AUGE INMOBILIARIO, 1986-2003
(Porcentajes)



Fuente: INE y Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 6
VIVIENDAS TERMINADAS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR, 1997-2004



Fuente: Ministerio de Fomento.

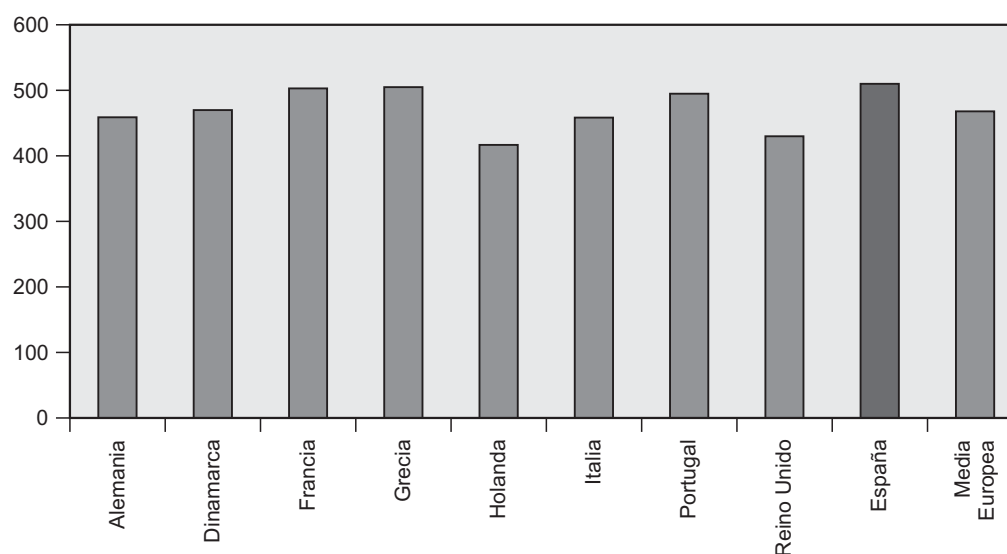
población (gráfico 7) y en viviendas secundarias y desocupadas (gráfico 8), pero no en la dotación de viviendas principales (gráfico 9).

1.5. Un *boom* que reclama un volumen de financiación sin precedentes

El notable peso de la construcción nueva que caracteriza al presente *boom* inmobiliario deman-

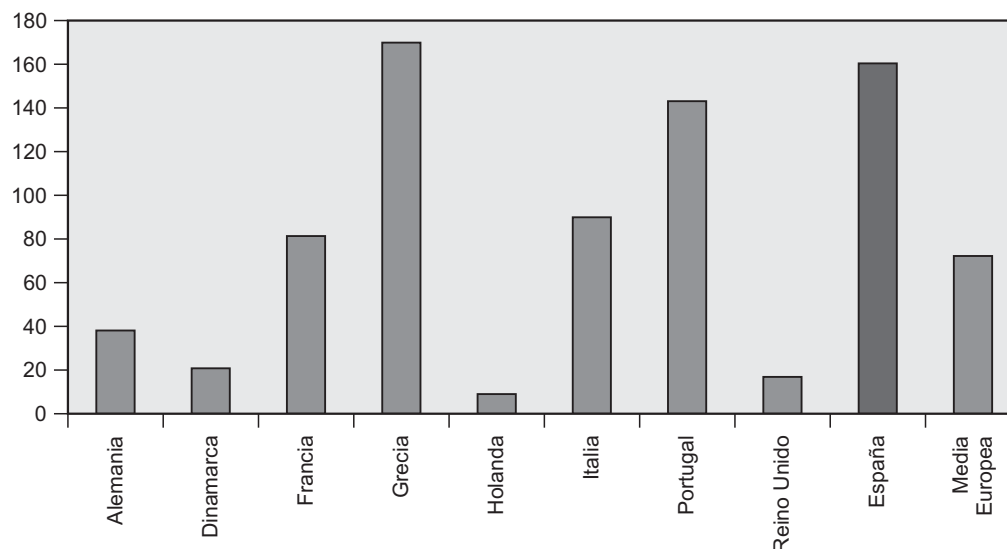
da una financiación muy superior a la requerida en el ciclo alcista precedente. Pues mientras las operaciones de compraventa de vivienda usada se compensan en buena medida en el seno propio del colectivo de hogares (5), no ocurre lo mismo con la vivienda nueva (6) que demanda una financiación neta adicional. El gráfico 10 presenta dos estimaciones de la inversión en vivienda nueva a lo largo del presente ciclo alcista, que evidencian su espectacular crecimiento que ha ido desinflando el

GRÁFICO 7
COMPARACIÓN INTERNACIONAL EN NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES POR 1.000 HABITANTES, 2002



Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the European Union.

GRÁFICO 8
COMPARACIÓN INTERNACIONAL DE VIVIENDAS VACÍAS Y SECUNDARIAS
POR 1.000 HABITANTES, 2002

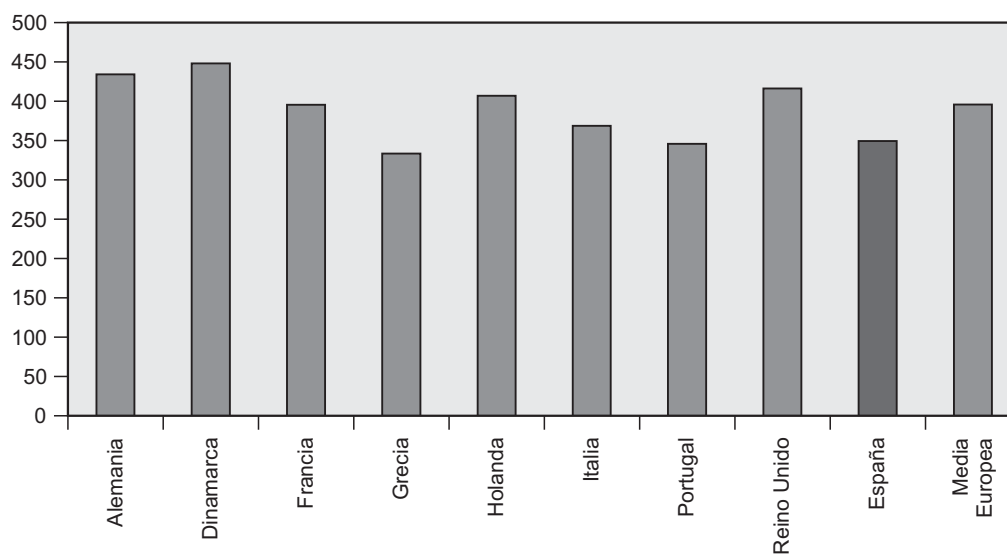


Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the European Union.

ahorro financiero de los hogares, pues el desplazamiento de las preferencias inversoras de los hogares hacia la vivienda se produjo, no solo en detrimento de su inversión en activos financieros, sino también con cargo al endeudamiento en mucha mayor medida que en el ciclo precedente.

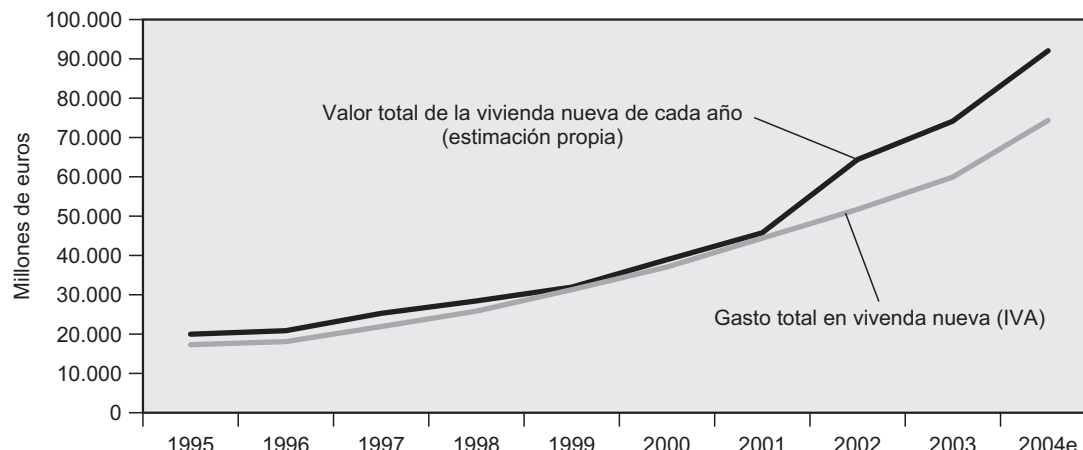
La reducción del tipo de interés y la ampliación del plazo de devolución de los préstamos, antes mencionados, facilitaron el mayor recurso al crédito de los hogares. Como consecuencia de ello el importe de las operaciones financieras netas de los hogares se fue reduciendo, a medida que aumentaban

GRÁFICO 9
COMPARACIÓN INTERNACIONAL DE VIVIENDAS PRINCIPALES POR 1.000 HABITANTES, 2002



Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the European Union.

GRÁFICO 10
VALOR DE LA VIVIENDA NUEVA Y GASTO EN VIVIENDA NUEVA (IVA)
 (Estimación referida al total nacional)



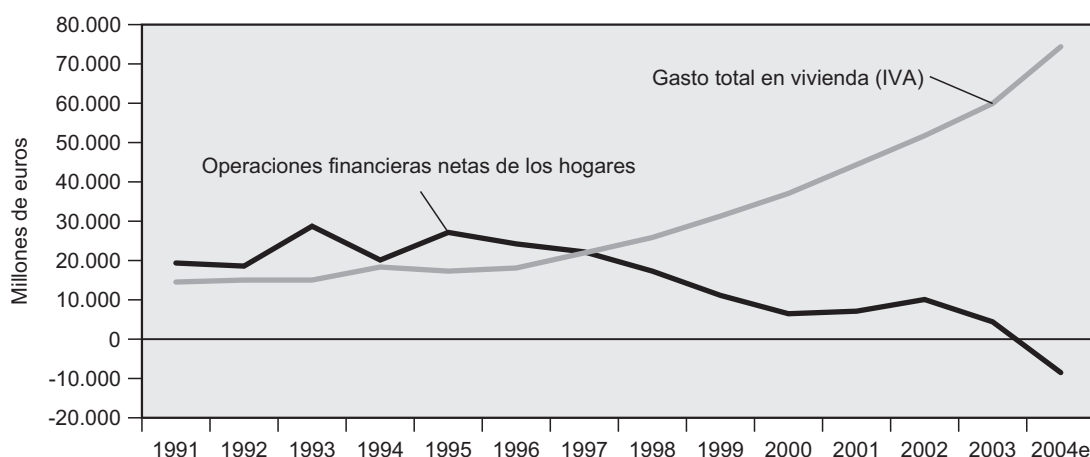
Fuente: Ministerio de Fomento, Ministerio de Economía y elaboración propia.

su inversión inmobiliaria, hasta alcanzar valores negativos durante 2004, por primera vez en la historia, tal y como refleja el gráfico 10.

El gráfico 11 denota que esta situación se alcanzó porque, al moderado crecimiento de la adquisición neta de activos financieros de los hogares, se añadió su galopante endeudamiento, que hizo que en 2004 aumentaran más los pasivos contraídos por los hogares que los de activos financieros adquiridos por este colectivo. De esta manera, se trastocó el

panorama que acostumbran a describir los manuales de economía en el que los hogares ahorran y las empresas invierten, encargándose las instituciones financieras de movilizar la capacidad de financiación de los hogares para cubrir la necesidad de financiación de las empresas, a la que se unía en España la tradicional necesidad de financiación del Estado. Pero en 2004 la economía española dejó de ajustarse a este patrón: en ella no solo demandaban financiación las empresas, sino también los hogares, a la vez que se moderaba el déficit del sector público.

GRÁFICO 11
INVERSIÓN EN VIVIENDA E INVERSIÓN NETA EN ACTIVOS FINANCIEROS DE LOS HOGARES
 (Estimaciones referidas al total nacional)



Fuente: Ministerio de Fomento, Ministerio de Economía y elaboración propia.

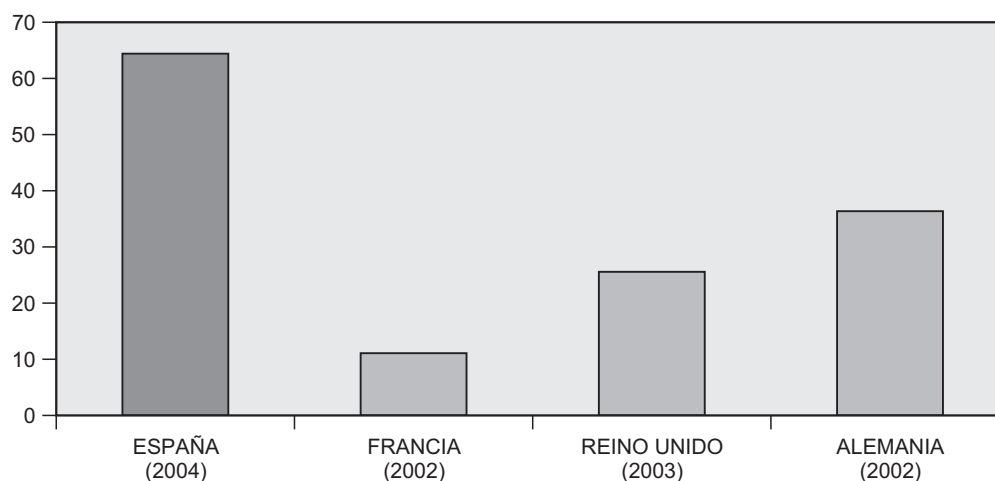
RECUADRO GRÁFICO:**El peso de lo inmobiliario**

Los temas de la vivienda y del negocio inmobiliario, en general, han venido teniendo en España una importancia mucho mayor de la que les hubiera correspondido como meras actividades tendentes a abastecer las necesidades de alojamiento e instalaciones de la población residente. Es conocido el peso singularmente elevado que tiene la construcción en el PIB en nuestro país, al igual que se intuye el espectacular peso de las plusvalías inmobiliarias en la vida económica. El tema de la vivienda como bien de uso se ve así influido por aspectos inmobiliario-especulativos de importancia manifiesta, aunque estadísticamente poco documentados. De ahí que la construcción y los precios de la vivienda sigan una evolución cíclica más ligada a determinados aspectos de la coyuntura económica que a variables demográficas. ¿Hasta qué punto el presente auge inmobiliario se diferencia de los anteriores? ¿Cuáles son sus dimensiones y resultados?

Recordar el perfil de los tres últimos ciclos de vivienda observados en España puede ayudar a responder a las preguntas arriba planteadas. El primero de ellos fue el *boom* que culminó a principios de los setenta con la construcción de más de 500.000 viviendas anuales, hasta que empezó a desinflarse tras la primera "crisis petrolífera" de 1973. La fuerte subida de los precios del petróleo tuvo un impacto depresivo sobre la economía de los principales países importadores de este producto y España acabó también acusando la situación. En efecto, aunque la persistencia de políticas expansivas prolongó entonces el ciclo alcista de la economía española más allá de lo observado en otros países, España no pudo "ser diferente": las elevadas tasas de inflación y el creciente desequilibrio exterior demandaron a la postre un ajuste de mayores proporciones. La actividad económica, en general, y la constructiva, en particular, entraron así en un período de atonía que se prolongó prácticamente hasta el nuevo ciclo alcista que se inicia en los ochenta, con la adhesión de España a la Unión Europea (UE).

El repunte de la coyuntura económica, observado en la segunda mitad de los ochenta, y la entrada de capitales foráneos dirigidos a la compra de acciones, empresas e inmuebles desataron un proceso de fuertes revalorizaciones patrimoniales, interpretado en parte como un acercamiento a los precios más elevados de estos elementos en la UE. A la vez, la mayor apertura comercial hacia un espacio como el europeo, con precios bastante estables, moderó muy notablemente el crecimiento de los precios al consumo de la economía española. De esta manera, se acusó un diferencial sin precedentes entre las alzas de las cotizaciones bursátiles e inmobiliarias y la moderación de los precios al consumo y, en consecuencia, la novedad de este segundo *boom* estribó en que la aceleración de los precios inmobiliarios se simultaneó con la moderación de los precios al consumo. El *boom* inmobiliario de los ochenta fue así más un *boom* de precios que de actividad constructiva, ya que el número de viviendas anuales construidas no llegó ni siquiera a alcanzar las 400.000. Este auge se desinfló con las sucesivas devaluaciones de la peseta y los ajustes originados, a raíz de 1992, para corregir el endeudamiento y el creciente desequilibrio exterior de la economía Española.

PROPORCIÓN DEL VALOR DEL STOCK DE VIVIENDA RESPECTO A LOS ACTIVOS FINANCIEROS DE CADA PAÍS
(Porcentajes)



Fuente: España: activos financieros, Banco de España y valor de la vivienda, elaboración propia. Para otros países: sus cuentas de patrimonio correspondientes.

RECUADRO GRÁFICO: (continuación)**El peso de lo inmobiliario**

El tercer *boom* de vivienda es el que se inició a finales de los noventa, sorprendiendo a los analistas por su intensidad y duración. Se trata, en este caso, de un auge no solo de precios, sino también de cantidad. La creciente estabilidad de los precios al consumo hizo más marcado el diferencial que se observa entre éstos y el acusado repunte de los precios de la vivienda, pero —a diferencia del ciclo anterior— la construcción de viviendas alcanza ahora niveles superiores incluso a los máximos históricos registrados al inicio de los setenta, alimentado por posibilidades de financiación sin precedentes. En efecto, a la importancia de la inversión extranjera en inmuebles y a la financiación de infraestructuras apoyada con fondos europeos, se añadieron las sucesivas reducciones de los tipos de interés, la notable ampliación del plazo de devolución de los créditos, así como las nuevas posibilidades de colocar pasivos en el mercado financiero internacional, que redoblaron el endeudamiento de la economía española sin que entrara en acción el tradicional freno del desequilibrio exterior y la devaluación de la moneda. Así, las nuevas posibilidades de financiación que se abrieron bajo el paraguas del euro dieron nuevas alas a la inversión inmobiliaria, que prolongó la intensidad del presente *boom* en precios y cantidad y elevó el valor del patrimonio inmobiliario —centrado en la vivienda— hasta niveles que parecían impensables. El gráfico adjunto relaciona esta rúbrica con el valor de los activos financieros, que las *Cuentas Financieras* del Banco de España acaban de actualizar para 2004, ofreciendo un nuevo dato sobre el peso comparativamente tan elevado que tiene el valor de la vivienda en España en relación con el observado en los principales países de la Unión Europea.

Este hecho se tradujo en datos tan claros para los no especialistas, como los que indican que los depósitos bancarios de los hogares aumentaron, por primera vez en 2004, menos que su demanda de créditos (gráfico 12), con lo que los hogares en vez de aportar dinero a los bancos y cajas se lo pidieron en términos netos.

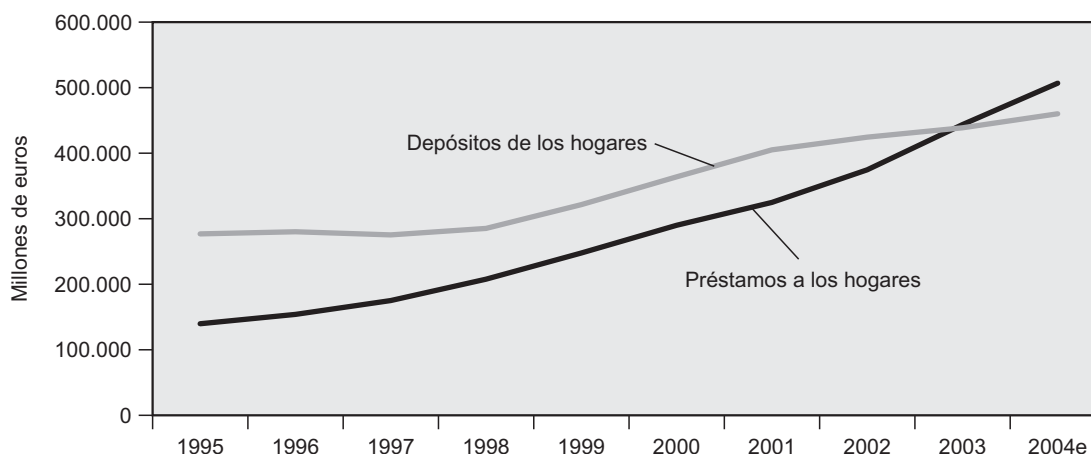
Con todo, el progresivo desfase que se observa (gráfico 10) entre el valor estimado del *stock* de viviendas nuevas construidas y el gasto anual en vivienda nueva, denota que el ritmo de construcción de vivienda se ha ido situando por encima de la capacidad de pago de los compradores, a pesar de su creciente recurso al crédito. Esta información resulta coherente con el aumento del período medio que tardan en venderse las viviendas (advertido en el estudio antes citado del BBVA) y de la fracción del parque en oferta, como signos que anticipan la previsible inflexión del presente *boom* inmobiliario en condiciones y plazos todavía difíciles de precisar.

1.6. Un *boom* que se ha podido financiar al erigirse la economía española en captadora neta de capitales del resto del mundo, sin que el aumento de su posición deudora menoscabe su imagen de solvencia y haga inviable su desequilibrio exterior

El hecho de que la tradicional capacidad de financiación de los hogares se tornara en necesidad, sumándose a aquella otra de las empresas, habría sido a todas luces insostenible antes de que

la economía española entrara bajo el paraguas del euro, ya que el exceso de endeudamiento del país habría desatado una crisis de balanza de pagos con las consiguientes medidas de ajuste tendentes a recortarlo, como ocurrió en 1992. Sin embargo, el freno de las limitaciones financieras propias desapareció tras la integración de la economía española en el espacio monetario común del euro. La aceptación internacional de esta nueva moneda permitió a la economía española atraer capitales del resto del mundo que permitieron financiar sin problemas su creciente endeudamiento. Pues este endeudamiento tenía lugar mayoritariamente en pasivos no exigibles que los inversores extranjeros aceptaban de buen grado, siendo estos pasivos no exigibles el propio euro y muchos de los títulos que cotizan en esta moneda. El gráfico 13 muestra cómo las instituciones financieras atrajeron del exterior en forma de simples depósitos bancarios cantidades muy superiores a la inversión extranjera en inmuebles antes comentada. A la entrada neta de depósitos se añaden otras entradas de capitales cuyo detalle no cabe comentar aquí, que permitieron cubrir sin problemas las nuevas demandas de financiación de la economía española. El gráfico 14 recoge la información agregada sobre la creciente demanda de financiación de la economía española y su desglose para los principales grupos de agentes. A la vez que el gráfico 15 registra, en términos de balance, la creciente posición deudora de la economía española frente al exterior. Paradójicamente, su posición deudora culmina junto a sus niveles de renta y de desarrollo, adoptando un patrón similar al que había venido ejemplificando Estados Unidos, como atrac-

GRÁFICO 12
LOS HOGARES DEMANDAN MÁS LIQUIDEZ DE LA QUE OTORGAN (1995-2004)



Fuente: Banco de España.

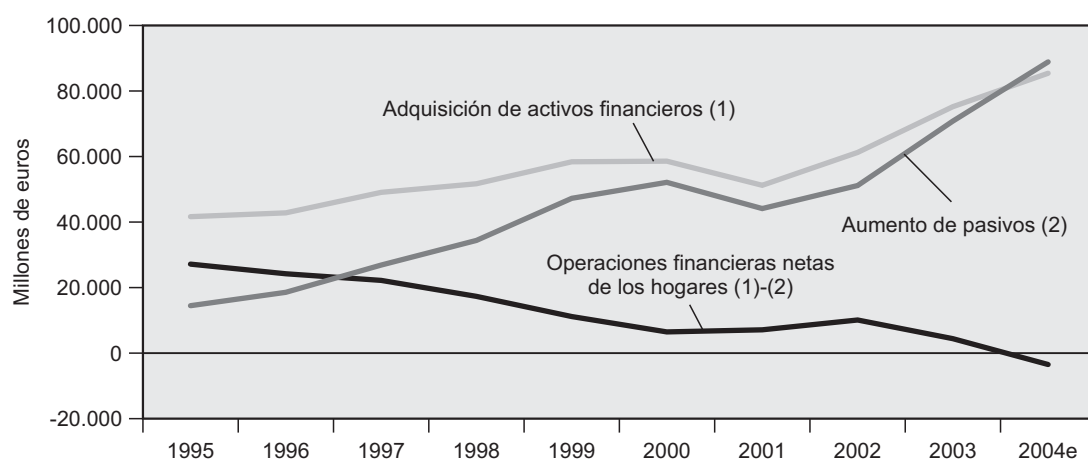
tor de capitales del resto del mundo, mediante la emisión de pasivos no exigibles que le permiten ser a la vez el país más rico y el más endeudado de la Tierra.

En resumidas cuentas, que una vez desaparecido el freno que suponía la limitación de tener que financiar el auge económico-inmobiliario a partir de recursos propios siempre limitados, este se ha extendido mucho más allá de lo previsible bajo las antiguas circunstancias.

II. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL VALOR DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

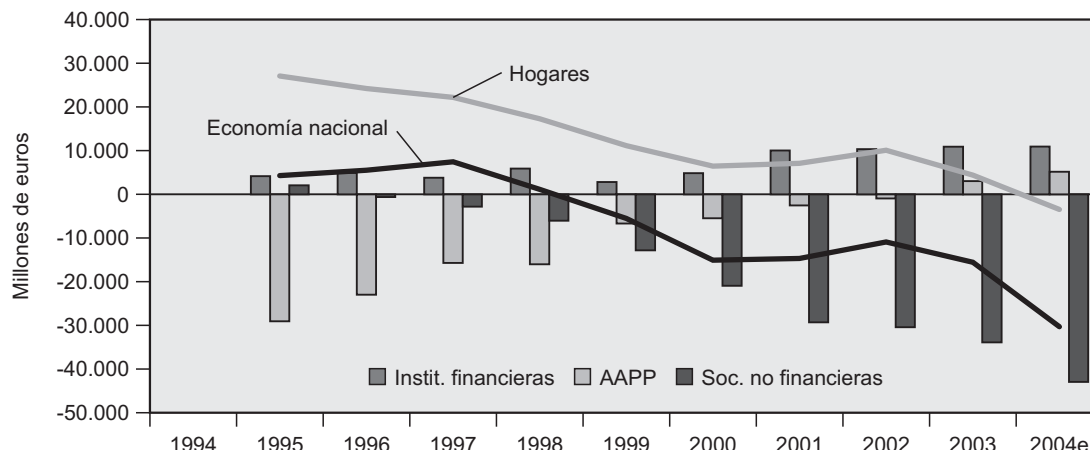
El presente artículo aporta nuevas estimaciones del valor de la vivienda en España, cuyo detalle por Comunidades Autónomas se incluye en el anexo estadístico adjunto para el período 1995-2004. El anexo metodológico indica los criterios y las fuentes utilizadas en esta estimación, que revisa y actualiza las que habíamos realizado con anterioridad (7). Los nuevos datos aportados ponen de

GRÁFICO 13
EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO Y DEL AHORRO FINANCIERO DE LOS HOGARES, 1995-2004



Fuente: Banco de España.

GRÁFICO 14
OPERACIONES FINANCIERAS NETAS, 1994-2004
 (Millones de euros)

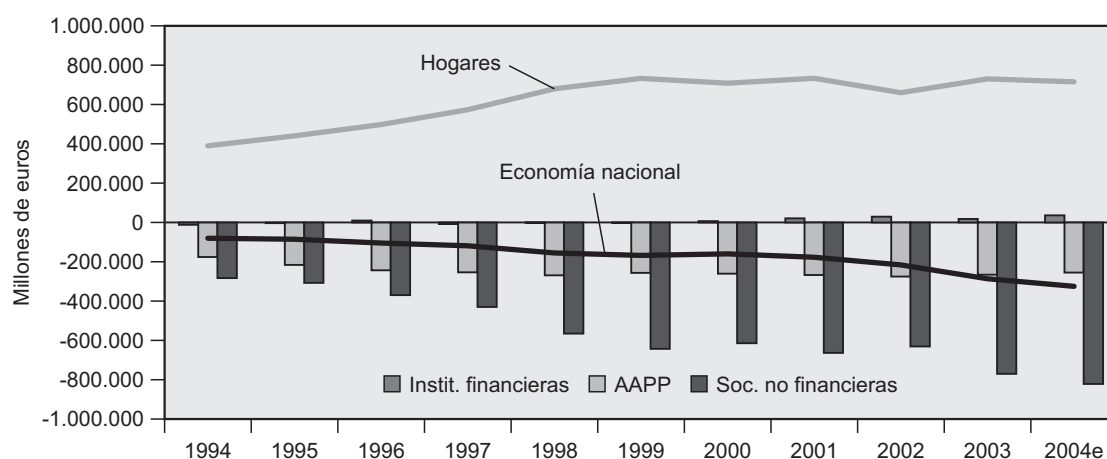


Fuente: Banco de España.

manifiesto que el patrimonio inmobiliario en vivienda alcanzó en España la cifra de 3,5 billones de euros en el año 2004, multiplicando por casi 3 el valor correspondiente al año 1995 (1,3 billones). A este aumento han contribuido el importante crecimiento de la superficie construida —muy elevado comparativamente con los ciclos anteriores— y un fortísimo aumento de los precios. Ambos componentes —que contribuyeron a explicar respectivamente en cerca de un 10 y un 90 por 100 el aumento de valor mencionado— continúan creciendo con

fuerza en los dos últimos años, tras lo que parecía una cierta inflexión. El repunte de las cifras de la financiación hipotecaria, con un 22 por ciento anual de variación en 2004, confirma la fuerte presión de la demanda, crecientemente apoyada en créditos, cuya moderación resulta difícil de prever a corto plazo, en tanto los tipos de interés se mantengan en los niveles actuales, el empleo y la renta continúan registrando una evolución positiva y la subida de precios de la vivienda siga haciendo comparativamente tan rentable este tipo de inversión,

GRÁFICO 15
ACTIVOS FINANCIEROS NETOS, 1994-2004



Fuente: Banco de España.

CUADRO 1
EVOLUCIÓN INTERANUAL DE PRECIOS,
SUPERFICIE Y VALOR
(Porcentajes)

AÑOS	VALOR	SUPERFICIE	PRECIOS IMPLÍCITOS
1992	1,4	1,5	-0,1
1993	1,5	1,3	0,1
1994	3,4	1,3	2,1
1995	3,3	1,1	2,2
1996	3,1	1,1	1,9
1997	3,7	1,3	2,3
1998	6,9	1,4	5,4
1999	12,3	1,5	10,7
2000	15,9	1,5	14,2
2001	17,2	1,7	15,2
2002	16,7	0,8	15,7
2003	15,0	2,0	12,7
2004	20,0	2,2	17,5

Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

todo ello en ausencia de cambios significativos en el marco institucional relacionado con este negocio. La caída de la inversión extranjera en inmuebles y la dilatación del período de venta son los únicos síntomas de debilidad que se observan, ya comentados en el apartado anterior.

Por lo que se refiere a la superficie construida, ésta ha crecido a una tasa media interanual del 1,5 por ciento, equivalente a un número medio superior a las 350.000 viviendas adicionales netas terminadas cada año, cifra muy superior a la que se venía estimando como crecimiento tendencial de la vivienda en España (que se dimensionaba en torno a las 250.000 viviendas/año, de las que habría que descontar las viviendas desaparecidas por demolición y ruina). Este crecimiento, lejos de frenarse como parecían sugerir algunos datos, se ha acelerado en los dos últimos años, en los que la variación ha sido del 2 y del 2,2 por ciento.

Por su parte, los precios implícitos (8) de la vivienda han crecido durante los nueve años de referencia a una tasa media interanual del 10,5 por ciento, con un perfil marcadamente creciente desde 1997 hasta 2001; tras lo que parecía, con los datos de 2002 y especialmente de 2003, el inicio de una cierta moderación, retoma con fuerza la senda creciente en el año 2004 (9). El resultado es que, a la luz de los datos obtenidos, tanto el valor como la superficie y los precios, registraron en el último año

disponible los crecimientos más elevados de todo el período considerado (1995-2004), como atestigua el cuadro 1.

3. DISTRIBUCIÓN REGIONAL DEL PATRIMONIO EN VIVIENDA

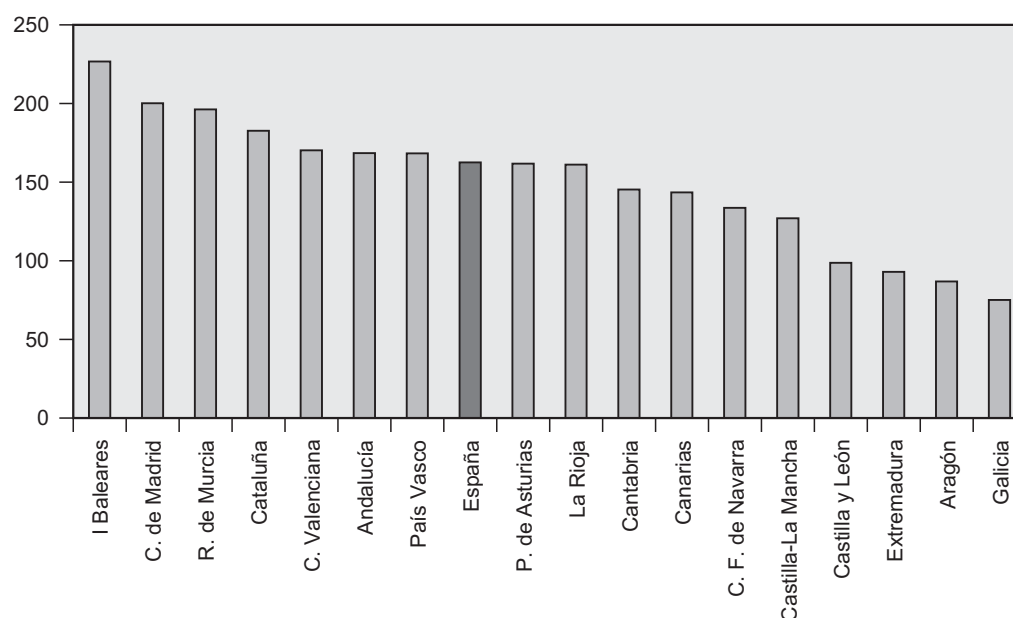
El *boom* inmobiliario descrito, con sus intensos crecimientos en precios y número de viviendas, alcanza a todas las regiones aunque con muy diferente intensidad y con perfiles no siempre coincidentes, dependiendo de diversos factores: su pertenencia o no a las zonas que se despueblan, su caracterización de zona turística y el segmento que en este mercado ocupan, el mayor o menor fomento del desarrollo inmobiliario, etcétera.

3.1. Las regiones mediterráneas, además de las Comunidades de Madrid y País Vasco continúan aumentando su parte en el valor total

Tomando como período de referencia los siete últimos años, es decir 1997-2004 (10), puede observarse que los mayores aumentos del valor se han producido en todas las regiones mediterráneas, además de en la Comunidad de Madrid y en el País Vasco; en todas ellas el valor se ha multiplicado por más de 2,6, destacando las Islas Baleares. En el otro extremo se sitúan Galicia, Aragón, Extremadura y Castilla y León donde el valor no ha llegado a duplicarse (gráfico 16).

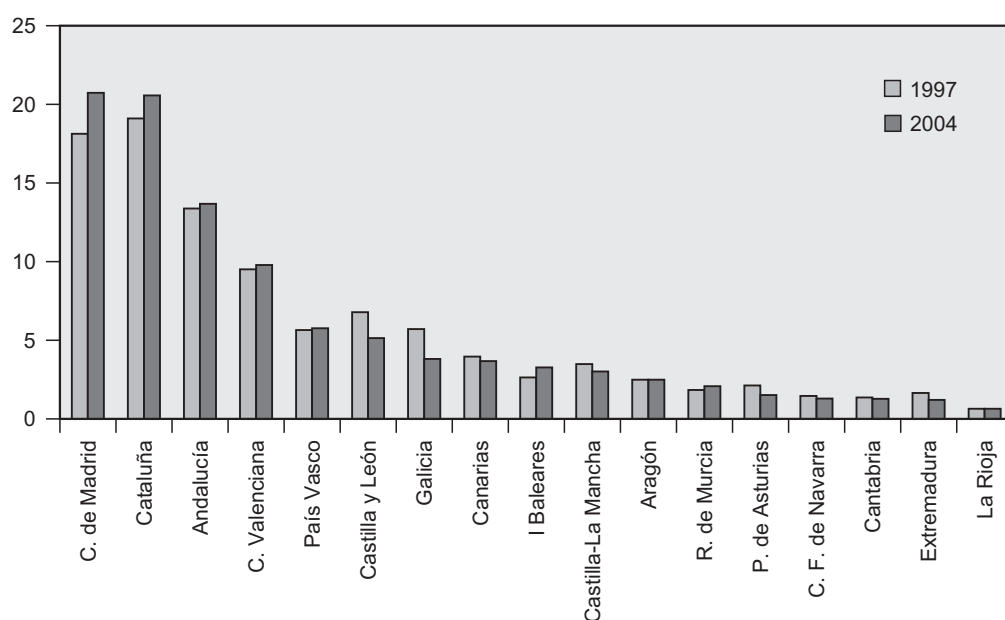
Como resultado, se ha modificado el reparto regional del valor de este patrimonio: el correspondiente a la Comunidad de Madrid representa ya el 20,7 por ciento del total (aumentando 2,6 puntos porcentuales respecto a 1997), situándose por primera vez por delante de Cataluña (20,6 por 100). Lo mismo ocurre con el País Vasco, cuya participación en el valor agregado del patrimonio inmobiliario ha superado a Castilla-La Mancha y a Galicia, según nuestras estimaciones (11). El gráfico 17 pone de manifiesto cómo las marcadas diferencias que se observan entre las regiones en la evolución del valor patrimonio inmobiliario hacen que se altere el peso relativo que inicialmente tenían en el conjunto nacional. Estos cambios, relacionados con la presión del mercado inmobiliario, reflejan modificaciones en la percepción del distinto atractivo inmobiliario que presentan las regiones, bien como residencia, permanente o temporal, bien como zona de inversión.

GRÁFICO 16
EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN VIVIENDA (1997-2004)
 (Tasa de variación en porcentaje para el conjunto el período)



Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 17
PROPORCIÓN DEL VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO POR REGIONES
EN EL TOTAL NACIONAL, 1997-2004
 (Porcentajes)



Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

3.2. Análisis de la contribución regional en superficie y en precios al aumento del patrimonio nacional en vivienda

A continuación se analiza la contribución de los aumentos en superficie y precios al aumento general del patrimonio en vivienda por Comunidades Autónomas. El gráfico 18 muestra la evolución regional de los incrementos de superficie de vivienda. El gráfico 19 permite apreciar hasta qué punto estas variaciones han alterado el peso inicial de las regiones en el parque total de viviendas. Un análisis similar se realiza con los gráficos 20 y 21 para informar sobre la evolución y la composición regional de los precios de la vivienda. Por último, se ha elaborado el gráfico 22 para reflejar de modo sencillo la evolución comparada en precios y superficie de vivienda por regiones, identificando sus avances en superficie construida y en precios, en relación con el conjunto nacional. Escapa a las pretensiones y posibilidades del presente artículo hacer una interpretación prolija de la información presentada. Dejamos pues al criterio de los lectores la voluntad de adentrarse en el análisis de esta información, limitándonos a hacer algunas observaciones sumarias.

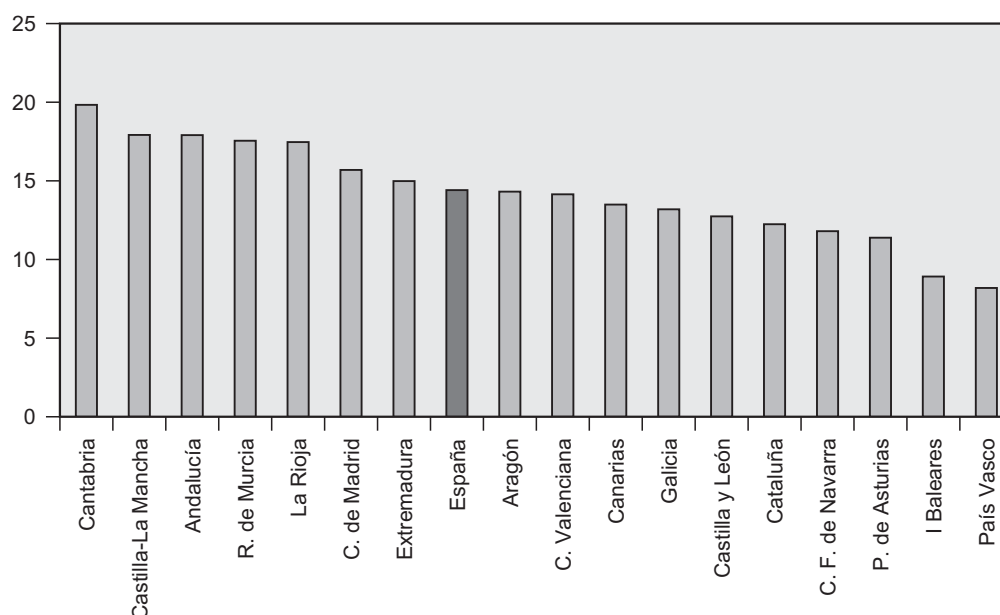
3.3. Las regiones de mayor renta observan mayores crecimientos de precios y menores crecimientos de superficie construida (salvo Madrid)

Empecemos advirtiendo que se acusan marcadas diferencias en el aumento del parque y de los precios de la vivienda observados en cada una de las regiones. Así, es en tres de las de mayor renta en las que más han aumentado los precios (I. Baleares y País Vasco, además de en Cataluña) y en las que menos ha aumentado la superficie construida, siendo esta moderación más marcada en las dos primeras (véase gráfico 18).

3.4. En Madrid y Murcia se disparan la construcción y los precios

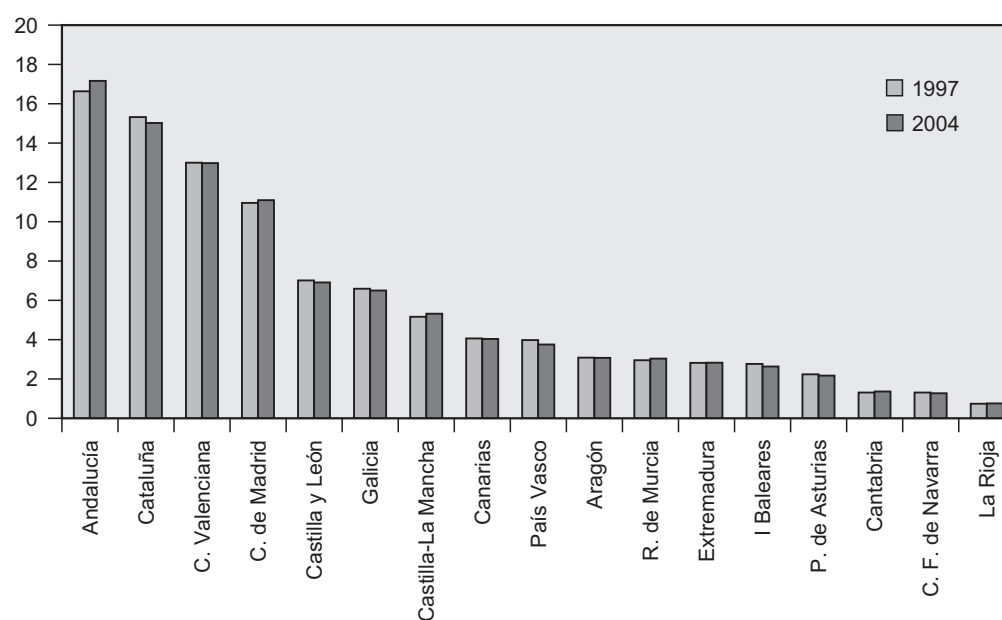
La Comunidad de Madrid y la de Murcia son las únicas regiones en las que habiéndose construido una proporción comparativamente muy elevada de su parque en los últimos siete años, los precios han registrado crecimientos superiores a la media. La fortaleza de la demanda que denota esta evolución tiene como contrapartida su mayor vulnerabilidad

GRÁFICO 18
INCREMENTO DE LA SUPERFICIE DE VIVIENDA NUEVA CONSTRUIDA
EN EL PERÍODO 1997-2004 RESPECTO DE LA EXISTENTE EN 1997
(Porcentaje)



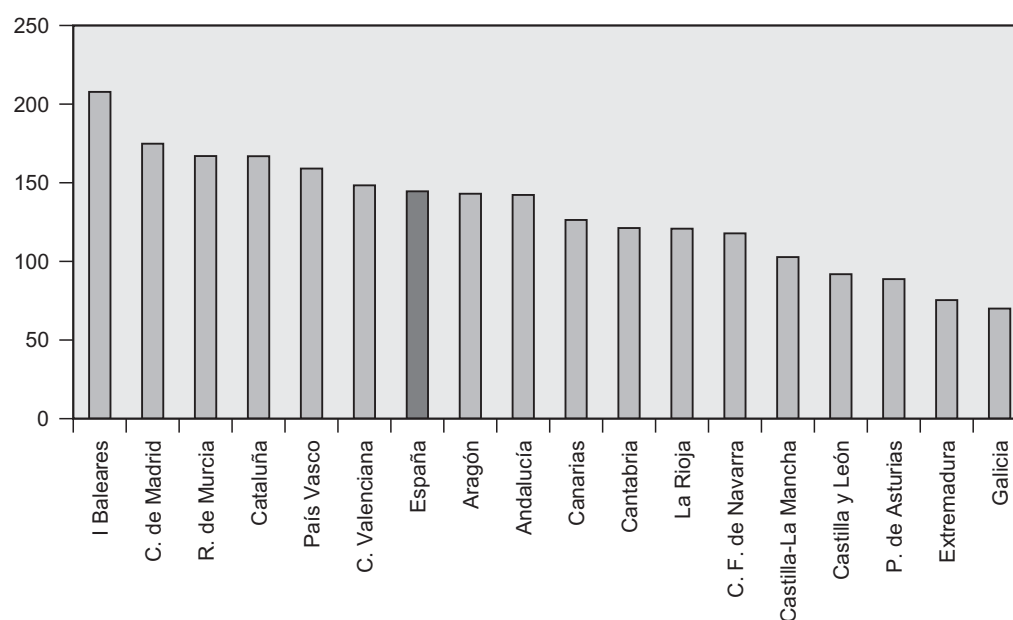
Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 19
PROPORCIÓN DE LA SUPERFICIE EN VIVIENDA SOBRE EL TOTAL NACIONAL (1997-2004)
 (Porcentaje)



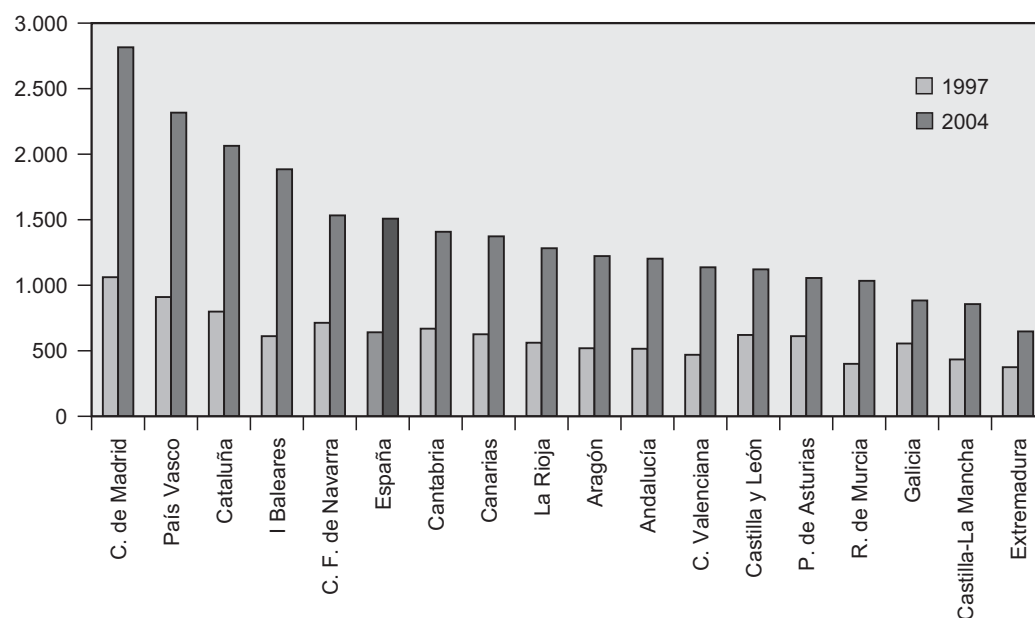
Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 20
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA 1997-2004
 (Tasa de variación en porcentaje para el conjunto del período)



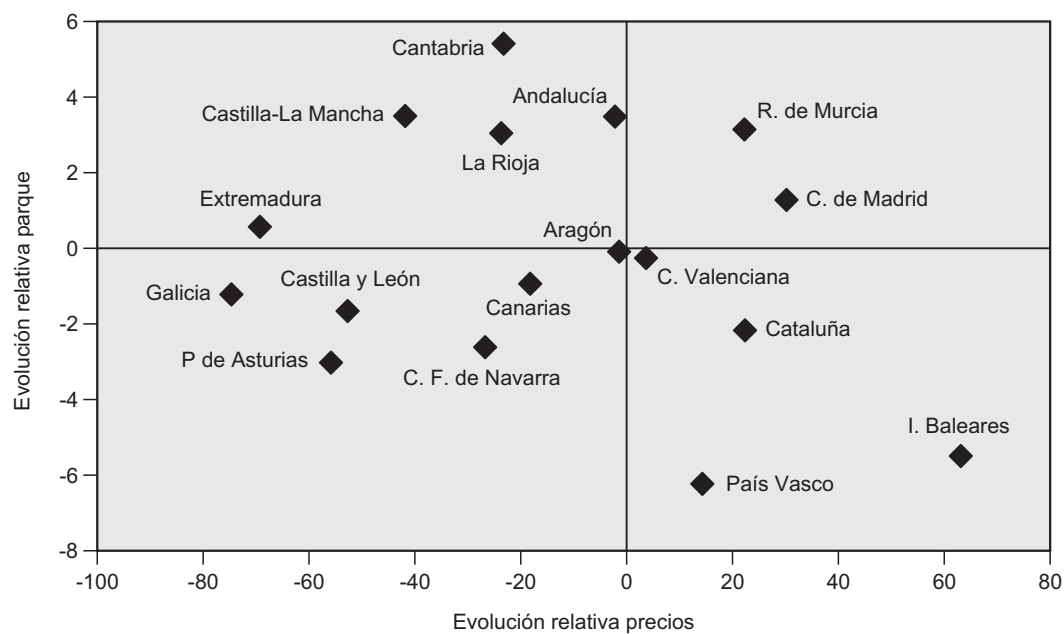
Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 21
NIVELES DE PRECIOS DE LA VIVIENDA (1997-2004)
 (Euros por metro cuadrado)



Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 22
EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA 1997-2004
 (Desviaciones respecto a la media nacional)



Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

ante una posible crisis inmobiliaria. En el caso de Madrid hay que tener en cuenta que, además de ser una de las regiones con mayor renta, concentra una elevada proporción de inmigrantes ?de distintos niveles de cualificación y poder adquisitivo?, así como de la inversión extranjera recibida en el país. Los elevados niveles de renta de Madrid, unidos al hecho de ser la capital de la política y de los negocios, contribuyen probablemente a acentuar el componente especulativo del desarrollo inmobiliario madrileño. En la Región de Murcia tal vez sea el nivel relativamente bajo de sus precios dentro del arco mediterráneo lo que puede atraer a los demandantes nacionales y extranjeros de viviendas en la costa, explicando su intensa actividad constructiva frente a otras zonas más caras del litoral.

3.5. Canarias, un caso particular

Un caso particular es el de Canarias en donde coinciden la disminución en el peso del parque de vivienda en metros cuadrados y en precios a pesar de ser una región netamente turística. La crítica situación económica de Alemania, cuyo ciclo tiene una enorme incidencia en estas islas, junto a la sobreoferta del período anterior, pueden explicar lo ocurrido.

3.6. Las regiones noroccidentales e interiores pierden peso (exceptuando Madrid)

También se observa que las regiones noroccidentales y las interiores —exceptuando Madrid— continúan perdiendo peso relativo en el valor total del patrimonio en vivienda, lo cual no parece ajeno a su estancamiento y envejecimiento poblacional. En efecto, en las regiones más occidentales —Galicia, Principado de Asturias y Castilla y León— disminuye el parque y se produce una evolución relativamente moderada de los precios. También en Extremadura y Castilla-La Mancha, la moderación relativa de precios es relevante aunque en este caso la superficie construida registra un aumento comparativamente importante, especialmente en la segunda de ellas. Cantabria, pese a contar con la mayor tasa de incremento registrada en construcción nueva, no consigue aumentar su participación en el valor del patrimonio en vivienda, habida cuenta la comparativamente moderada evolución de sus precios.

Por último, cabe advertir que las divergencias en el precio de la vivienda se han ampliado a lo largo

del presente ciclo alcista. Las elevaciones de precios han resultado muy acusadas en todas las CC.AA., pero la evolución del precio de la vivienda registró muy marcadas diferencias que no han hecho sino ampliar la dispersión observada. En efecto, si en 1997 el nivel de los precios de la vivienda se situaba entre el índice 57 correspondiente a Extremadura —siendo la media nacional = 100— y el 157 correspondiente a Comunidad de Madrid, en 2004 los valores extremos de este índice han pasado a ser 41 y 177 en las dos mismas regiones. Otros indicadores de dispersión también reflejan importantes aumentos (12). El aumento de este diferencial de precios refleja, posiblemente, desequilibrios territoriales y sociales crecientes que interaccionan con la diferenciada percepción de los inversores.

4. CONCLUSIONES

Las páginas anteriores han servido para subrayar algunos aspectos relacionados con la evolución reciente del patrimonio inmobiliario en nuestro país. Esta evolución ha cobrado una importancia económica sin precedentes al estar marcada por el potente *boom* inmobiliario que se viene produciendo en los últimos años, cuyos rasgos esenciales y consecuencias hemos tratado de describir.

Una de las características a destacar es el mayor peso que tiene en la presente coyuntura alcista la demanda de inmuebles como inversión frente a su uso ordinario, lo que contribuyó a desatar una espiral ascendente, no solo de precios, sino también de construcción de viviendas. Y si a la afluencia tanto de capitales domésticos como de inversores extranjeros hacia la compra de vivienda, añadimos el declive de la promoción de viviendas sociales y el reducido mercado de viviendas en alquiler, se explica fácilmente que España ocupe en la Unión Europea un lugar aventajado en número de viviendas secundarias y desocupadas.

La documentación presentada muestra también que esta peculiaridad se complementa con la singular forma en que se está financiando el actual *boom* inmobiliario. La doble conjunción de bajos tipos de interés y alargamiento de los plazos hipotecarios ha llevado a una situación inédita en la reciente historia económica española, a saber: los créditos contraídos por los hogares con las instituciones financieras superan ya a los fondos depositados en ellas por los propios hogares, convirtiéndolos así en demandantes netos de financiación. Este desfase está cubriéndose ampliamente con la

entrada de depósitos y otros capitales del resto del mundo que, bajo el paraguas y la disciplina del euro, permiten a la economía española expandir el *boom* inmobiliario más allá de lo que cabría esperar en otras circunstancias.

Como consecuencia de lo anterior conviene resaltar, en este apartado de conclusiones, el espectacular aumento del valor de la vivienda en España y su sesgada distribución territorial. La conjunción del crecimiento de los precios y de la superficie construida antes mencionada ha llevado a multiplicar casi por tres el valor del patrimonio inmobiliario entre 1995 y 2004, situándolo en ese último año en 3,5 billones de euros. Si bien el fuerte crecimiento en precios y número de viviendas ha afectado a todo el territorio nacional, lo cierto es que la distribución regional del patrimonio en vivienda ha acentuado la polarización territorial que se venía observando con anterioridad. Cabe destacar que, durante el período 1997-2004, las regiones mediterráneas, la Comunidad de Madrid y el País Vasco han incrementado su participación en el patrimonio inmobiliario total, mientras que las regiones noroccidentales e interiores (excluida Madrid) siguen perdiendo peso en el conjunto patrimonial. Aunque no existan datos completos para precisarlo, parece evidente que esta polarización territorial, con sus desequilibrios tanto en precios como desde el punto de vista de la financiación, conlleva la paradoja de hacer que las regiones que más se han enriquecido en porcentaje del patrimonio total, sean también las más endeudadas y, por ende, sensibles a la evolución del presente *boom* inmobiliario.

NOTAS

(1) BBVA, *Situación inmobiliaria*, enero 2005; 13-14.

(2) Ibidem.

(3) BLÁZQUEZ, M.; MURRAY, I. y GARAU, J.M. (2002), *El tercer boom*, Palma de Mallorca, Centre d'Investigació y Technologies Turistiques de les Illes Balears y LLeonor Muntaner Ed.

(4) La inversión extranjera en inmuebles registrada por el Banco de España infravalora la efectivamente producida, al escapar a dicho registro los pagos en dinero negro, pero por esta misma razón la estadística del IVA infravalora también el gasto en vivienda nueva. Como, a su vez, el gasto en vivienda nueva aproxima el valor de la inversión neta en vivienda realizada en el ejercicio, la ratio calculada entre ambas variables infravaloradas podría acercarse a la realidad, ilustrando razonablemente la evolución del peso significativo de los inversores extranjeros en la inversión neta en vivienda de cada ejercicio. Junto a este peso significativo, hay que llamar la atención sobre la escasa importancia relativa que tienen estos flujos en comparación con la renta y, más aún, el patrimonio de los inversores extranjeros: los poco

más de 7.000 millones de euros con los que culminó en 2003 la inversión extranjera en inmuebles suponían sólo el 0,07 por 100 del PIB de la UE de ese mismo año y apenas unas centésimas de punto en su patrimonio. Lo que permite concluir que el desplazamiento de una pequeña fracción del ahorro financiero europeo hacia la inversión inmobiliaria en España ha tenido consecuencias económicas y territoriales muy relevantes para nuestro país, como también lo puede tener su posible desinversión.

(5) Las plusvalías realizadas por los vendedores son reinvertidas sobre todo en inmuebles, pero también en otros activos (incluidas las cuentas bancarias) o destinadas al consumo ilustrando el llamado "efecto riqueza", a la vez que los compradores nacionales financian parte de esas plusvalías con cargo al endeudamiento, como analizamos en otra ocasión (NAREDO, J.M., CARPINTERO, O. y MARCOS, C. (2002), "Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumentos de análisis", *Cuadernos de Información Económica*, núm. 171, págs. 26-56). Pero aunque el *boom* de precios de la vivienda usada requiera también financiación neta ésta es mucho más reducida que la exigida por la vivienda nueva. En ambos casos, la demanda de financiación autóctona se ve recortada por la participación de compradores extranjeros.

(6) Para marcar el límite inferior de esta estimación hemos utilizado el gasto en vivienda que tributa IVA (referido a la vivienda nueva ya que la compraventa de vivienda usada no tributa IVA). A esta información inédita le sigue nuestra estimación igualmente inédita del valor de la vivienda nueva de cada año, que resulta de aplicar los precios medios de la vivienda (obtenidos de ponderar la información desglosada de precios del antiguo Ministerio de Fomento) por la superficie anual de vivienda nueva que registra el último Censo de Vivienda de 2001, actualizando a partir de ese momento la información a través de las licencias.

(7) En esta misma revista puede consultarse como antecedente: NAREDO, J.M., CARPINTERO, O. y MARCOS, C. (2002), "Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumento de análisis", *Cuadernos de Información Económica*, núm. 171, págs. 26-56; así como NAREDO, J.M., y Carpintero, O. (2002), *El Balance Nacional de la Economía Española*, Madrid, FUNCAS, Colección "Estudios".

(8) Los precios implícitos de la vivienda elaborados en nuestra estimación resultan de ponderar al máximo nivel de desglose los índices de precios elaborados por el antiguo Ministerio de Fomento y el actual Ministerio de Vivienda a partir de la información de las tasaciones, por las superficies (véase anexo metodológico).

(9) Los datos de precios correspondientes al año 2004 se han estimado a partir del crecimiento medio registrado en los tres primeros trimestres del año por cada una de las CC.AA. (según la serie de base 2001).

(10) Se toma este período al ser el año 1997 el de inicio de la fuerte escalada de precios.

(11) En el caso del País Vasco habría que matizar estas afirmaciones teniendo en cuenta la singular importancia que tiene la vivienda social en este territorio. Pues habida cuenta del reducido peso de la vivienda social en el conjunto del país, hemos optado por apoyar nuestras estimaciones en los precios de la vivienda libre, como se precisa en el anexo metodológico, desatendiendo la incidencia de la vivienda social por considerarla generalmente poco significativa.

(12) La desviación típica de los precios medios regionales pasa de 185,50 a 612,50 euros y el coeficiente de variación (desviación típica/media, en porcentaje) de 29,1 a 40,9 por 100.

ANEXO ESTADÍSTICO

	SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA			VALOR VIVIENDA (MILLONES DE EUROS)		
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
Andalucía:						
1995.....	5.385	329.528	334.913	3.131.794	166.792.141	169.923.935
1996.....	5.553	334.093	339.646	3.231.984	166.885.695	170.117.679
1997.....	5.898	338.830	344.728	3.509.112	174.223.198	177.732.310
1998.....	6.179	343.918	350.097	3.960.613	182.329.084	186.289.697
1999.....	6.975	349.291	356.266	4.913.175	200.351.302	205.264.477
2000.....	7.418	355.465	362.883	5.999.208	228.730.106	234.729.314
2001.....	8.597	362.087	370.684	8.012.351	271.000.674	279.013.025
2002.....	10.051	364.982	375.033	10.998.206	318.899.302	329.897.507
2003.....	10.480	374.704	385.184	13.211.379	366.490.661	379.702.041
2004.....	12.047	384.987	397.034	17.889.555	459.388.896	477.278.451
Aragón:						
1995.....	852	61.634	62.486	557.346	30.535.292	31.092.638
1996.....	907	62.272	63.179	621.759	31.911.340	32.533.099
1997.....	940	62.967	63.907	632.522	32.543.932	33.176.454
1998.....	942	63.696	64.638	687.586	35.233.745	35.921.331
1999.....	1.011	64.428	65.439	848.822	40.169.705	41.018.527
2000.....	1.009	65.231	66.240	965.510	47.112.987	48.078.496
2001.....	1.255	66.033	67.288	1.406.584	54.589.433	55.996.017
2002.....	1.488	66.267	67.755	1.862.784	64.495.794	66.358.578
2003.....	1.614	67.670	69.284	2.220.402	69.674.024	71.894.427
2004.....	1.836	69.233	71.069	2.904.107	83.971.934	86.876.042
Principado de Asturias:						
1995.....	510	45.041	45.551	381.259	25.528.982	25.910.241
1996.....	531	45.392	45.923	391.206	27.374.211	27.765.417
1997.....	599	45.765	46.364	471.504	27.900.569	28.372.073
1998.....	628	46.207	46.835	517.779	29.327.529	29.845.308
1999.....	667	46.680	47.346	603.107	32.276.190	32.879.297
2000.....	642	47.192	47.834	637.476	35.623.370	36.260.846
2001.....	847	47.680	48.526	915.646	39.613.777	40.529.424
2002.....	972	47.831	48.803	1.205.143	44.327.777	45.532.920
2003.....	806	48.740	49.546	1.089.351	47.467.872	48.557.224
2004.....	721	49.508	50.229	1.041.088	51.976.619	53.017.708
I. Baleares:						
1995.....	508	55.920	56.428	331.679	31.140.491	31.472.170
1996.....	531	56.256	56.787	356.557	32.340.224	32.696.781
1997.....	662	56.616	57.277	483.045	34.526.527	35.009.572
1998.....	674	57.108	57.781	583.780	40.486.596	41.070.376
1999.....	742	57.612	58.355	787.223	51.657.206	52.444.429
2000.....	767	58.187	58.954	971.760	64.247.454	65.219.214
2001.....	819	58.787	59.606	1.213.435	76.643.907	77.857.342
2002.....	813	58.975	59.787	1.381.676	86.496.106	87.877.783
2003.....	727	59.719	60.445	1.404.830	96.772.118	98.176.948
2004.....	570	60.404	60.974	1.239.514	113.152.949	114.392.463
Canarias:						
1995.....	1.039	81.087	82.126	634.506	45.563.410	46.197.916
1996.....	1.087	81.915	83.002	698.694	47.670.963	48.369.658
1997.....	1.376	82.793	84.168	965.609	51.676.656	52.642.265
1998.....	1.456	83.960	85.416	1.127.979	58.774.390	59.902.369
1999.....	1.660	85.209	86.868	1.491.023	68.658.760	70.149.783
2000.....	1.655	86.662	88.317	1.758.574	80.885.588	82.644.162
2001.....	1.595	88.112	89.707	1.902.313	93.713.996	95.616.309
2002.....	1.749	88.533	90.282	2.318.653	103.667.602	105.986.254
2003.....	1.636	90.197	91.833	2.311.937	112.440.990	114.752.927
2004.....	1.610	91.783	93.393	2.475.348	125.744.530	128.219.878

ANEXO ESTADÍSTICO (continuación)

	SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA			VALOR VIVIENDA (MILLONES DE EUROS)		
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
Cantabria:						
1995.....	433	26.089	26.522	338.285	16.553.037	16.891.322
1996.....	404	26.430	26.835	332.679	17.329.505	17.662.184
1997.....	404	26.743	27.148	367.056	17.782.048	18.149.104
1998.....	451	27.057	27.508	386.057	18.727.645	19.113.702
1999.....	513	27.418	27.931	475.490	20.519.193	20.994.683
2000.....	618	27.842	28.460	655.707	23.746.286	24.401.993
2001.....	842	28.371	29.213	1.055.622	27.949.759	29.005.380
2002.....	941	28.709	29.650	1.347.677	32.224.727	33.572.404
2003.....	1.017	29.613	30.630	1.669.559	36.075.754	37.745.313
2004.....	1.002	30.608	31.610	1.916.653	42.619.656	44.536.309
Castilla-La Mancha:						
1995.....	2.007	101.443	103.450	1.016.849	42.984.538	44.001.387
1996.....	2.092	103.156	105.249	1.049.621	44.302.089	45.351.710
1997.....	2.037	104.957	106.994	1.047.568	45.347.205	46.394.773
1998.....	2.008	106.703	108.711	1.078.287	47.556.900	48.635.188
1999.....	2.135	108.423	110.558	1.196.995	50.330.975	51.527.970
2000.....	2.275	110.271	112.547	1.400.396	55.278.150	56.678.546
2001.....	2.421	112.262	114.683	1.659.386	62.564.224	64.223.610
2002.....	3.027	112.943	115.970	2.421.088	73.347.412	75.768.499
2003.....	3.513	115.852	119.365	3.144.581	82.542.166	85.686.746
2004.....	3.800	119.295	123.094	4.039.916	101.314.340	105.354.256
Castilla y León:						
1995.....	1.996	139.944	141.940	1.421.113	82.719.431	84.140.545
1996.....	2.076	141.463	143.540	1.478.757	85.066.173	86.544.930
1997.....	2.246	143.066	145.312	1.644.838	88.547.543	90.192.381
1998.....	2.374	144.841	147.215	1.918.064	95.060.914	96.978.978
1999.....	2.458	146.748	149.206	2.148.824	103.382.037	105.530.861
2000.....	2.580	148.741	151.321	2.531.940	117.563.588	120.095.528
2001.....	2.547	150.859	153.407	2.745.504	132.068.237	134.813.741
2002.....	3.234	151.648	154.882	3.990.044	146.238.767	150.228.811
2003.....	2.849	154.691	157.540	3.760.146	155.329.756	159.089.901
2004.....	2.488	157.425	159.913	3.632.137	175.621.729	179.253.866
Cataluña:						
1995.....	3.511	307.684	311.195	3.103.503	230.902.809	234.006.312
1996.....	3.648	310.209	313.857	3.289.706	238.726.164	242.015.869
1997.....	4.687	312.876	317.563	4.441.194	249.342.457	253.783.651
1998.....	4.957	316.589	321.546	5.186.207	269.128.740	274.314.947
1999.....	5.331	320.577	325.908	6.331.751	311.887.799	318.219.550
2000.....	5.470	324.945	330.415	7.495.450	366.223.197	373.718.646
2001.....	5.822	329.459	335.280	9.218.174	427.664.810	436.882.984
2002.....	5.888	330.982	336.870	10.769.034	494.530.088	505.299.122
2003.....	5.430	336.475	341.905	11.710.636	579.575.499	591.286.135
2004.....	6.008	341.668	347.677	15.342.890	702.104.948	717.447.838
Comunidad Valenciana:						
1995.....	3.040	260.799	263.839	1.605.036	114.873.923	116.478.959
1996.....	3.116	263.094	266.210	1.737.575	118.750.051	120.487.627
1997.....	3.985	265.469	269.454	2.355.527	124.004.047	126.359.574
1998.....	4.100	268.718	272.818	2.612.898	134.919.294	137.532.192
1999.....	4.444	272.086	276.530	3.155.103	153.407.823	156.562.925
2000.....	4.949	275.802	280.751	3.955.707	176.291.323	180.247.029
2001.....	5.642	280.028	285.670	5.044.984	203.165.260	208.210.244
2002.....	6.324	281.811	288.135	6.644.164	237.428.753	244.072.917
2003.....	6.194	287.837	294.030	7.493.166	271.191.156	278.684.323
2004.....	6.487	293.852	300.339	9.237.080	332.229.796	341.466.876

ANEXO ESTADÍSTICO (continuación)

	SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA			VALOR VIVIENDA (MILLONES DE EUROS)		
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
Extremadura:						
1995.....	945	55.978	56.923	418.149	20.476.274	20.894.423
1996.....	933	56.731	57.665	416.778	21.836.640	22.253.419
1997.....	1.030	57.475	58.504	461.987	21.491.192	21.953.180
1998.....	1.112	58.315	59.427	515.275	22.833.212	23.348.487
1999.....	1.145	59.240	60.384	567.741	24.490.362	25.058.103
2000.....	1.145	60.198	61.343	618.540	26.524.714	27.143.253
2001.....	1.306	61.157	62.463	810.292	29.585.077	30.395.369
2002.....	1.354	61.514	62.868	951.077	32.599.767	33.550.844
2003.....	1.339	62.791	64.131	1.001.166	36.185.362	37.186.528
2004.....	1.369	64.085	65.454	1.117.475	41.251.711	42.369.186
Galicia:						
1995.....	1.900	131.295	133.195	1.214.442	70.107.751	71.322.193
1996.....	2.026	132.783	134.809	1.295.536	71.589.370	72.884.905
1997.....	2.104	134.400	136.504	1.352.553	74.560.534	75.913.087
1998.....	2.150	136.098	138.248	1.501.450	78.000.219	79.501.669
1999.....	2.213	137.844	140.057	1.568.898	81.338.929	82.907.827
2000.....	2.231	139.656	141.886	1.711.246	88.627.651	90.338.897
2001.....	2.705	141.488	144.193	2.226.449	97.250.324	99.476.774
2002.....	3.085	142.046	145.131	2.844.394	107.851.344	110.695.738
2003.....	2.797	144.967	147.763	2.762.070	114.716.412	117.478.482
2004.....	2.825	147.665	150.490	3.097.215	129.821.872	132.919.088
Comunidad de Madrid:						
1995.....	3.344	216.880	220.224	3.894.108	226.412.295	230.306.403
1996.....	3.444	219.672	223.116	3.996.077	233.801.675	237.797.751
1997.....	4.526	222.568	227.094	5.333.711	235.509.788	240.843.499
1998.....	4.807	226.549	231.356	5.922.826	243.454.098	249.376.924
1999.....	4.616	230.814	235.430	6.053.925	267.572.548	273.626.473
2000.....	4.652	234.891	239.543	7.010.989	311.153.415	318.164.404
2001.....	4.955	239.713	244.668	8.844.633	380.776.467	389.621.100
2002.....	5.214	241.165	246.379	11.396.918	467.215.697	478.612.614
2003.....	5.534	245.452	250.986	14.855.038	577.695.925	592.550.963
2004.....	5.858	250.963	256.821	19.028.937	704.074.995	723.103.932
Región de Murcia:						
1995.....	998	58.431	59.429	474.972	22.024.848	22.499.820
1996.....	1.014	59.288	60.302	483.243	22.983.687	23.466.929
1997.....	1.067	60.161	61.229	533.138	23.981.162	24.514.300
1998.....	1.108	61.089	62.197	612.543	26.155.413	26.767.956
1999.....	1.248	62.058	63.305	746.406	28.655.188	29.401.594
2000.....	1.310	63.167	64.477	872.791	32.748.966	33.621.757
2001.....	1.524	64.340	65.864	1.174.191	38.873.047	40.047.238
2002.....	1.714	64.812	66.526	1.545.748	45.818.819	47.364.568
2003.....	1.763	66.469	68.232	1.796.092	53.929.682	55.725.775
2004.....	2.082	68.198	70.280	2.591.157	70.051.337	72.642.494
Comunidad Foral de Navarra:						
1995.....	524	25.775	26.298	412.696	16.980.871	17.393.568
1996.....	564	26.206	26.770	475.591	17.392.939	17.868.531
1997.....	516	26.679	27.195	478.159	18.925.709	19.403.868
1998.....	473	27.104	27.577	467.611	19.900.341	20.367.952
1999.....	476	27.487	27.963	470.861	22.221.530	22.692.391
2000.....	466	27.873	28.338	526.496	26.239.069	26.765.566
2001.....	498	28.249	28.748	677.853	31.006.335	31.684.188
2002.....	448	28.338	28.786	649.933	35.842.187	36.492.120
2003.....	376	28.749	29.125	617.095	40.415.562	41.032.657
2004.....	474	29.103	29.577	827.277	44.513.125	45.340.402

ANEXO ESTADÍSTICO (continuación)

	SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA			VALOR VIVIENDA (MILLONES DE EUROS)		
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
País Vasco:						
1995.....	788	80.621	81.409	871.399	70.932.924	71.804.323
1996.....	807	81.104	81.910	869.312	73.298.933	74.168.245
1997.....	859	81.607	82.466	978.214	74.002.833	74.981.047
1998.....	958	82.165	83.123	1.121.807	80.935.237	82.057.044
1999.....	1.021	82.823	83.844	1.365.857	95.100.479	96.466.336
2000.....	957	83.547	84.503	1.459.576	117.510.927	118.970.503
2001.....	1.102	84.207	85.310	1.998.238	136.822.293	138.820.530
2002.....	1.142	84.334	85.477	2.528.301	156.909.962	159.438.264
2003.....	883	85.354	86.237	2.026.781	175.041.086	177.067.867
2004.....	693	86.164	86.857	1.739.904	199.496.026	201.235.930
La Rioja:						
1995.....	165	14.881	15.046	112.127	8.196.064	8.308.192
1996.....	197	14.993	15.190	128.894	8.689.041	8.817.935
1997.....	224	15.138	15.362	155.097	8.463.788	8.618.885
1998.....	205	15.310	15.515	140.737	8.589.909	8.730.646
1999.....	223	15.463	15.686	182.147	9.958.247	10.140.394
2000.....	259	15.635	15.894	244.060	11.816.785	12.060.845
2001.....	407	15.843	16.251	458.855	13.921.005	14.379.860
2002.....	524	16.003	16.527	666.019	16.099.980	16.765.999
2003.....	512	16.506	17.018	715.236	18.872.864	19.588.100
2004.....	552	17.005	17.557	798.103	21.718.914	22.517.017
Total (no incluye Ceuta y Melilla):						
1995.....	27.943	1.993.030	2.020.973	19.919.262	1.222.725.082	1.242.644.344
1996.....	28.931	2.015.059	2.043.989	20.853.970	1.259.948.700	1.280.802.669
1997.....	33.158	2.038.111	2.071.269	25.210.835	1.302.829.188	1.328.040.023
1998.....	34.582	2.065.426	2.100.008	28.341.500	1.391.413.266	1.419.754.766
1999.....	36.875	2.094.201	2.131.076	32.907.349	1.561.978.272	1.594.885.621
2000.....	38.402	2.125.305	2.163.706	38.815.425	1.810.323.574	1.849.138.999
2001.....	42.885	2.158.675	2.201.561	49.364.509	2.117.208.626	2.166.573.135
2002.....	47.969	2.170.892	2.218.861	63.520.859	2.463.994.083	2.527.514.943
2003.....	47.469	2.215.786	2.263.255	71.789.466	2.834.416.889	2.906.206.355
2004.....	50.421	2.261.946	2.312.366	88.918.356	3.399.053.378	3.487.971.734

ANEXO METODOLÓGICO

FUENTES, MÉTODOS Y PROBLEMAS DE INFORMACIÓN

Esquemáticamente, el procedimiento utilizado para calcular el valor del parque de viviendas ha consistido en, partir de la información sobre el stock de vivienda (número y superficie) que suministra el *Censo de Viviendas de 2001 (INE)* por CC.AA., para proyectar su evolución hacia atrás (hasta 1991) y hacia delante (2004), utilizando un enfoque “demográfico” de dicho parque, según el cual los “nacimientos” —entradas— vendrían dadas por la construcción de nuevas viviendas y las “muertes” —salidas— por demolición o ruina de las existentes. El *stock* anual así obtenido se ha valorado a los precios suministrados por la *Estadística del precio del metro cuadrado de la vivienda (MFOM)*. Esta valoración se ha realizado aplicando dichos precios a los metros cuadrados de vivienda de forma desagregada, por comunidades autónomas y diferenciando entre vivienda nueva y usada.

Para el cálculo de las entradas del período 1991-2001 se ha utilizado la información que suministra el propio censo sobre las viviendas nuevas de cada año y para el cálculo de las entradas en los años 2002-2004, la información sobre la evolución de las licencias municipales de obra mayor recogidas por la *Estadística de Edificación y Vivienda (MFOM)*.

Para el cálculo de las salidas se han aplicado las tasas de mortalidad de edificios destinados a vivienda según año de antigüedad, derivadas de la comparación de los dos últimos censos.

Este esquema, aparentemente sencillo, se ha encontrado con diversos problemas ligados a la información disponible ya que, aunque existen múltiples indicadores para el seguimiento de la actividad de la construcción, y de la vivienda en particular, no deja de ser un sector con importantes lagunas y problemas en la información disponible para asegurar la calidad de la estimación que se ha llevado a cabo. No se trata aquí de hacer un repaso de estas deficiencias sino de señalar los problemas más relevantes encontrados que explican algunas de las decisiones tomadas en la elaboración de esta estimación.

El primero de ellos radica en la ausencia de información sobre la terminación de viviendas; ello obliga a realizar hipótesis simplificadoras sobre el período que transcurre entre el inicio y la terminación de una vivienda. Se ha considerado un período uniforme, de 18 meses (1).

El segundo hace referencia a las inconsistencias detectadas en la información sobre la antigüedad de las viviendas entre los dos últimos censos (2). Ello ha conducido a utilizar las tasas de mortalidad de los edificios destinados a vivienda, según año de antigüedad, en vez de las correspondientes a las viviendas.

Por último, nuestras estimaciones del gasto en vivienda nueva se han obtenido a partir de los datos del IVA publicados por la AEAT 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 tipos 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 2000 por la que las obras de albañilería pasan de tributar del 16 al 7 por 100.

(1) Aunque es claro que los plazos se alargan o acortan en función de la coyuntura, existe poca información que permita realizar una aproximación más ajustada del período medio de duración de las obras. De hecho la cifra elegida corresponde las estimaciones que se vienen manejando a partir de los escasos estudios disponibles. Por ejemplo, algunos realizados por el Catastro señalan que el plazo medio de finalización de la edificación sobre solares oscila entre los dieciocho y los veintidós meses. Vid. AGUADO HERNÁNDEZ, D. (2004): “La vivienda, los precios de mercado y el catastro”, *Índice. Revista de Estadística y Sociedad*, mayo, pág. 12.

(2) En efecto, según el Censo de Viviendas de 1991, el número de viviendas existentes en ese año era de 17,2 millones de viviendas y según el Censo de Viviendas de 2001, el número de viviendas existentes construidas antes de 1991 era de 17,5 millones, y la discrepancia entre ambas cifras se amplía al añadir la estimación del número de viviendas desaparecidas por demolición o ruina durante el decenio intercensal. En la investigación en curso, cuyos primeros resultados anticipa este artículo, se precisarán con mayor detalle los problemas de la información de base y los criterios utilizados para superarlos.