

El patrimonio en vivienda y su distribución regional

Car men Marcos
Óscar Carpintero

José Manuel Naredo, jmn@telefonica.net
Madrid (España), junio de 2005.

Resumen: Este artículo resume algunos de los resultados de la investigación de los autores sobre *El patrimonio inmobiliario en España y el Balance Nacional 1991–2004* —Madrid: FUNCAS, 2005. Colección Ensayos— 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 evolución del valor de la vivienda. La tercera presenta su desglose regional, analizando sus rasgos diferenciales por comunidades autónomas. Por último, se incluye un anexo estadístico con el desglose territorial del patrimonio en vivienda y otro anexo metodológico en el que se matizan los problemas de las fuentes y los criterios utilizados en la estimación del valor de la vivienda.

Introducción: características del presente <i>boom</i> inmobiliario	19
Evolución reciente del valor de la vivienda en España	28
Distribución regional del patrimonio en vivienda	29
Conclusiones	33
Anexo metodológico. Fuentes, métodos y problemas de información	34
Referencias	39

Introducción: 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.

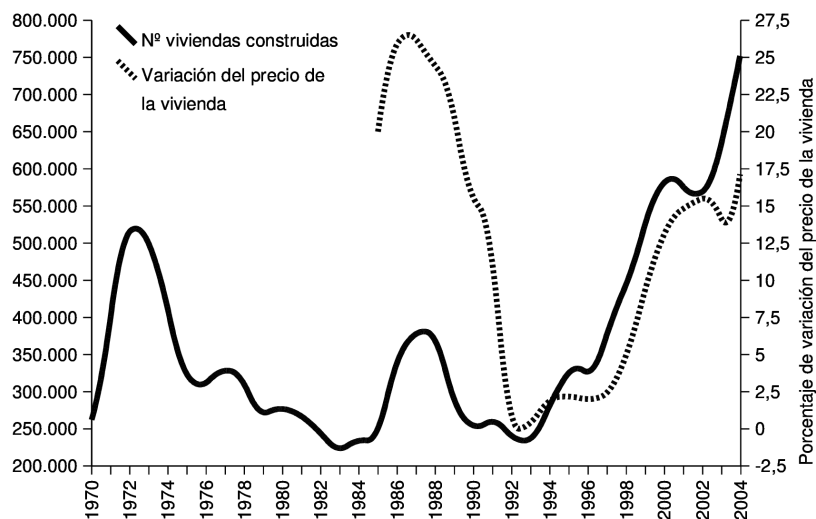
Un *boom* de construcción, no sólo de precios

El presente *boom* inmobiliario se caracteriza por ser más duradero que el precedente y por afectar no sólo a los precios, sino sobre todo a la cantidad de viviendas iniciadas, tal y como se aprecia en la Figura 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 cuatrocientas mil 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 mil habitantes haya venido multiplicando en España por dos y por tres al registrado en los otros países de nuestro entorno. La Figura 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.

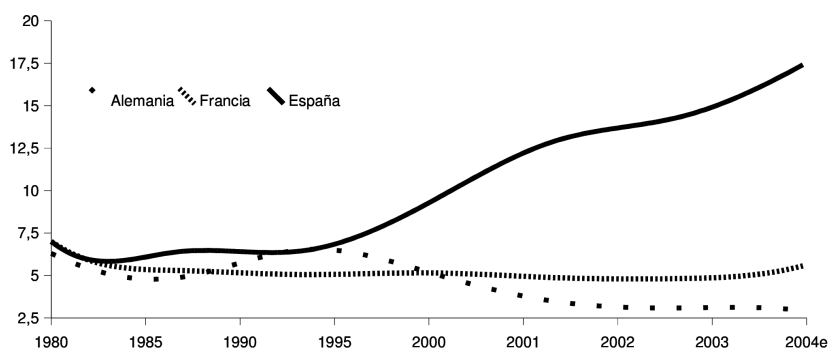
Un *boom* que privilegia la demanda de viviendas como inversión

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

Figura 1: Los últimos ciclos de la vivienda (1970–2004)



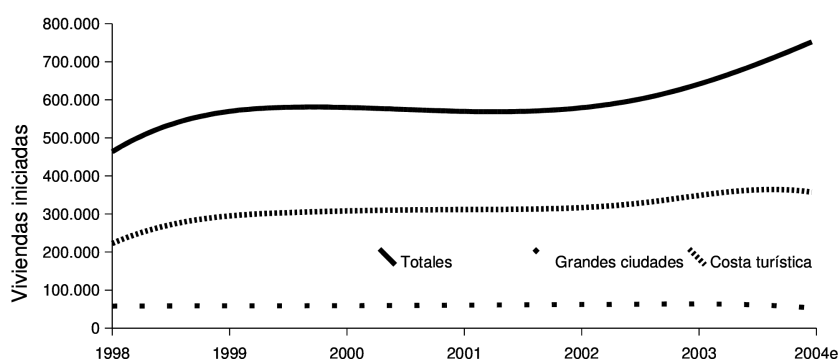
Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the European Unión. Para 2003 y 2004, INE, INSEE, y FSG.

Figura 2: Viviendas iniciadas por mil habitantes (1980–2004): una comparación internacional

las otras alternativas de inversión financiera e, incluso, haciendo atractivo realizarla con apalancamiento financiero (BBVA, 2005). 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 (BBVA, 2005), 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.

El creciente peso de la inversión extranjera en inmuebles

La Figura 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 (Blázquez, Murray & Garau, 2002) al compararlo con los episodios intensamente alcistas que habían alterado ya tanto en el pasado la fisonomía de nuestros territorios costeros e insulares.



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.

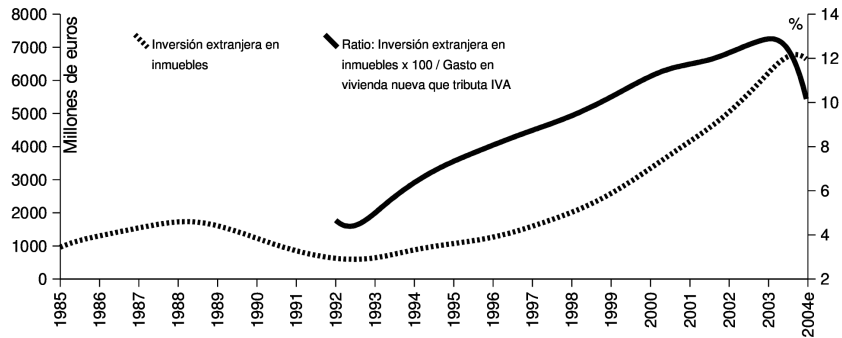
Figura 3: El papel de la costa turística en el *boom* inmobiliario (1998–2004)

La Figura 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.¹ 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 (Figura 3) y es bastante probable que lo haga en el actual.

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

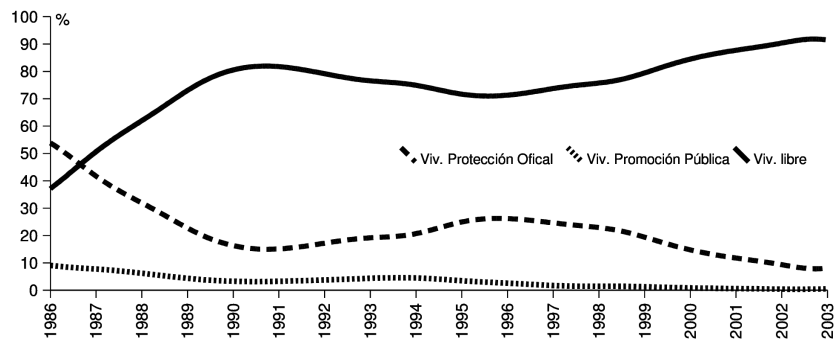
La Figura 5 evidencia que el auge actual ha estado gobernado por la evolución alcista en precios y cantidad de la vivienda libre, a la vez que decaían las viviendas de protección oficial y, muy particularmente, las de promoción pública, que son las verdaderas viviendas sociales accesibles a la población con menos ingresos.

¹La 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, el ratio calculado 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% 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.



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

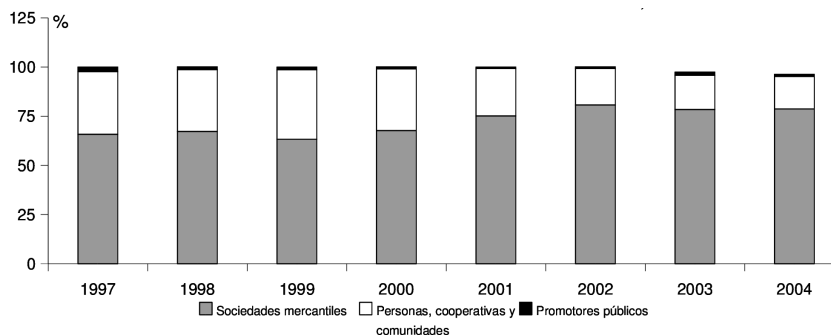
Figura 4: Evolución de la inversión extranjera en inmuebles y su relación con el gasto en vivienda nueva (1985–2004)



Fuente: INE y Ministerio de Fomento.

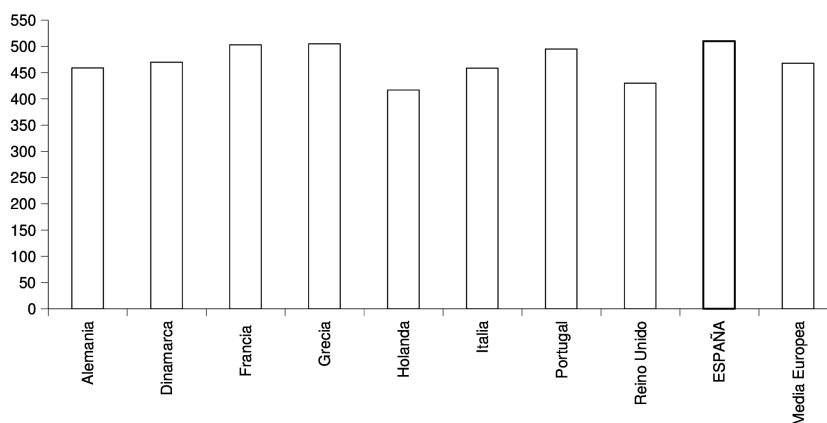
Figura 5: El declive de la vivienda social en el actual auge inmobiliario

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



Fuente: Ministerio de Fomento.

Figura 6: Viviendas terminadas según clase de promotor (1997-2004)



Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the European Unión.

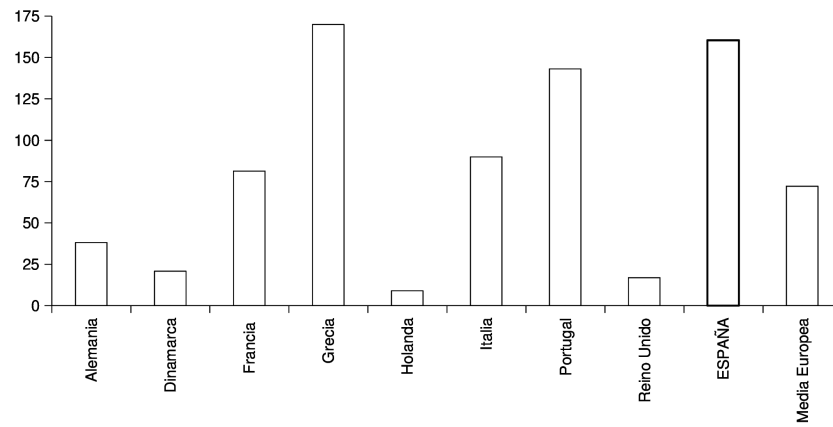
Figura 7: Comparación internacional en número de viviendas totales por cada 1.000 habitantes (2002)

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

El notable peso de la construcción nueva que caracteriza al presente *boom* inmobiliario demanda 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,² no ocurre lo mismo con la vivienda nueva que demanda una financiación neta adicional. La Figura 10 presenta dos estimaciones de la inversión en vivienda nueva³ a lo largo del presente ciclo alcista,

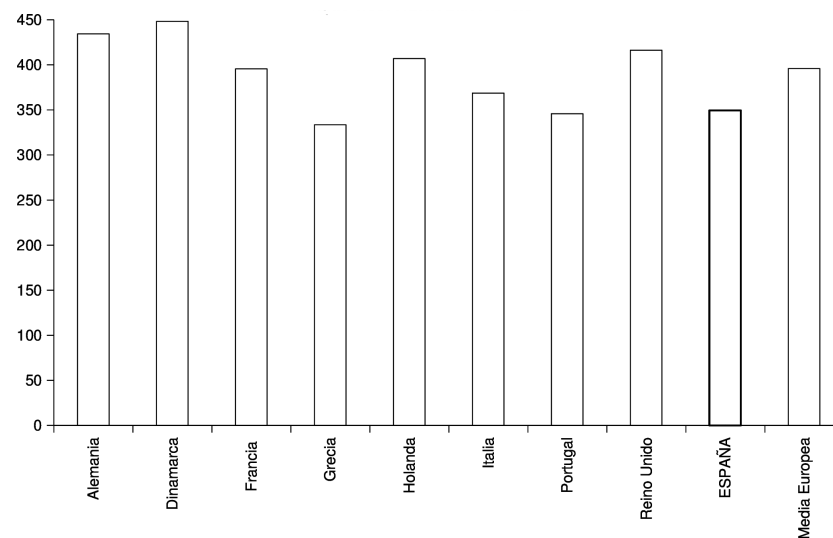
²Las plusvalías realizadas por los vendedores son reinvertidas sobre todo en inmuebles, pero también en otros activos (incluidas las cuentas bancarias) o destinadas al consumo ilustrando el llamado *efecto riqueza*, a la vez que los compradores nacionales financian parte de esas plusvalías con cargo al endeudamiento, como analizamos en otra ocasión (Naredo, Carpintero & Marcos, 2002). 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.

³Para 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



Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the European Unión.

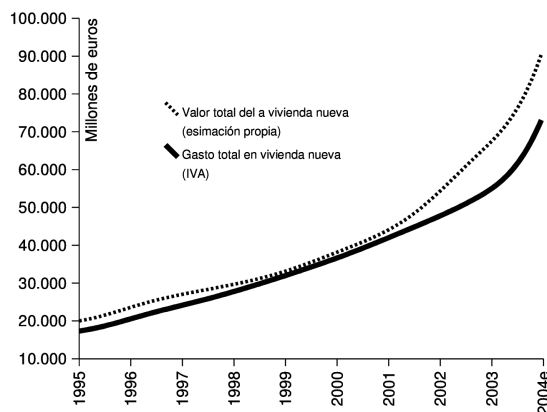
Figura 8: Comparación internacional de viviendas vacías y secundarias, por 1.000 habitantes



Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the European Unión.

Figura 9: Comparación internacional de viviendas principales por 1.000 habitantes (2002)

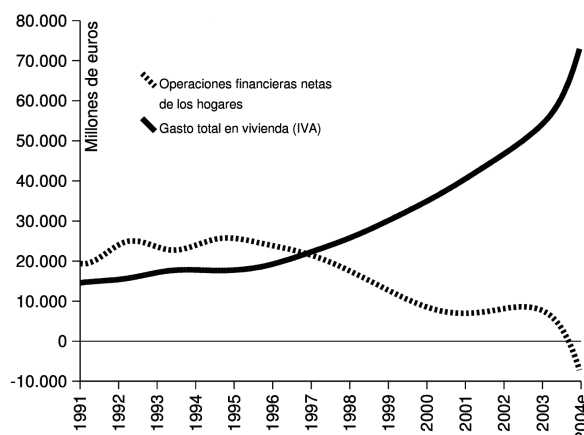
que evidencian su espectacular crecimiento, que ha ido desinflando el ahorro financiero de los hogares. Pues el desplazamiento de las preferencias inversoras de los hogares hacia la vivienda se produjo, no sólo en detrimento de su inversión en activos financieros, sino también con cargo al endeudamiento 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 su inversión inmobiliaria, hasta alcanzar valores negativos, durante 2004, por primera vez en la historia, tal y como refleja la Figura 10.



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

Figura 10: Valor de la vivienda nueva y gasto en vivienda nueva (IVA) (estimaciones referidas al total nacional)

La Figura 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 sólo demandaban financiación las empresas, sino también los hogares, a la vez que se moderaba el déficit del sector público.



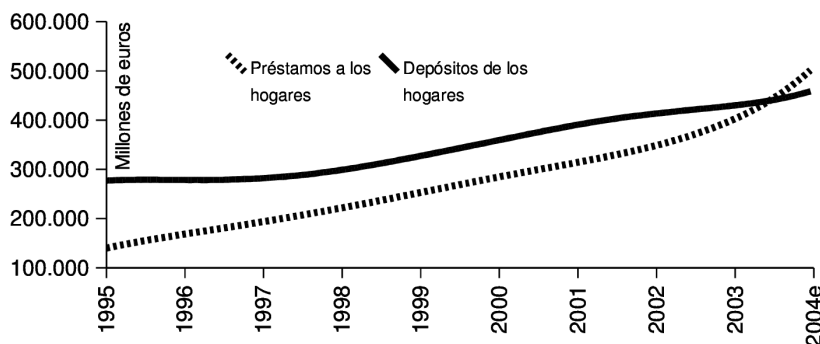
Fuente: Ministerio de Fomento, Ministerio de Economía y elaboración propia.

Figura 11: Inversión en vivienda e inversión neta en activos financieros de los hogares (estimaciones referidas al total nacional)

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.

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 (Figura 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 (Figura 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.



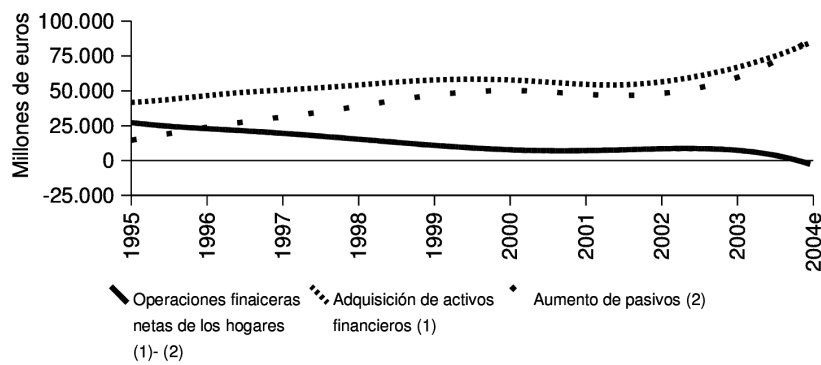
Fuente: Banco de España.

Figura 12: Los hogares demandan más liquidez de la que otorgan (1995–2004)

Un *boom* que se ha podido financiar al erigirse la economía española en atractora 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

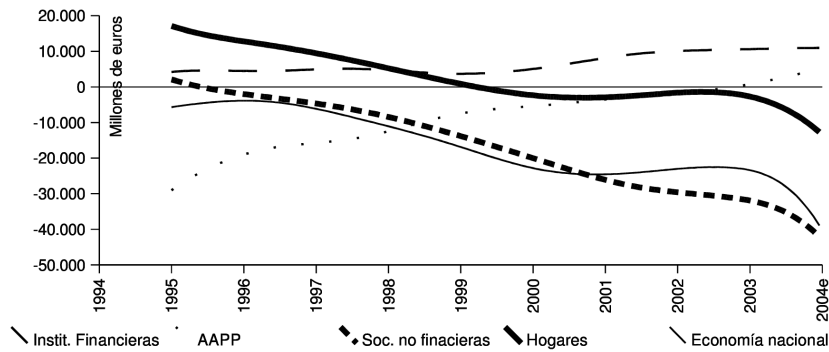
El hecho de que la tradicional capacidad de financiación de los hogares se tornara en necesidad, sumándose a aquella otra de las empresas, habría sido a todas luces insostenible antes de que la economía española entrara bajo el paraguas del euro, ya que el exceso de endeudamiento del país habría desatado 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. La Figura 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. La Figura 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 la Figura 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 atractor 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.



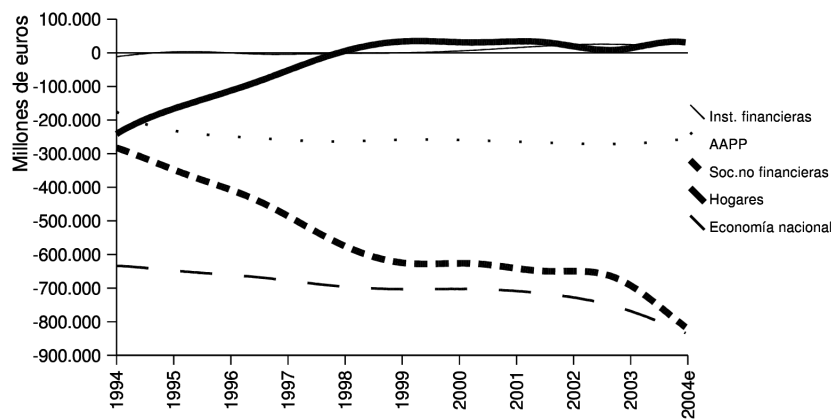
Fuente: Banco de España.

Figura 13: Evolución del endeudamiento y del ahorro financiero de los hogares (1995–2004)



Fuente: Banco de España.

Figura 14: Operaciones financieras netas (1994–2004) (millones de euros)



Fuente: Banco de España.

Figura 15: Activos financieros netos (1994–2004)

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 (Naredo, Carpintero & Marcos, 2002 y Naredo & Carpintero, 2002). Los nuevos datos aportados ponen de 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. Ambas componentes —que contribuyeron a explicar respectivamente en cerca de un 10 y un 90 % 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 continúen registrando una evolución positiva y la subida de precios de la vivienda siga haciendo comparativamente tan rentable este tipo de inversión, 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 implícitos⁴ 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 del 2002 y especialmente del 2003, el inicio de una cierta moderación, retoma con fuerza la senda creciente en el año 2004.⁵ 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.

Cuadro 1: Evolución interanual de precios, superficie y valor

Año	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.

⁴Los 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).

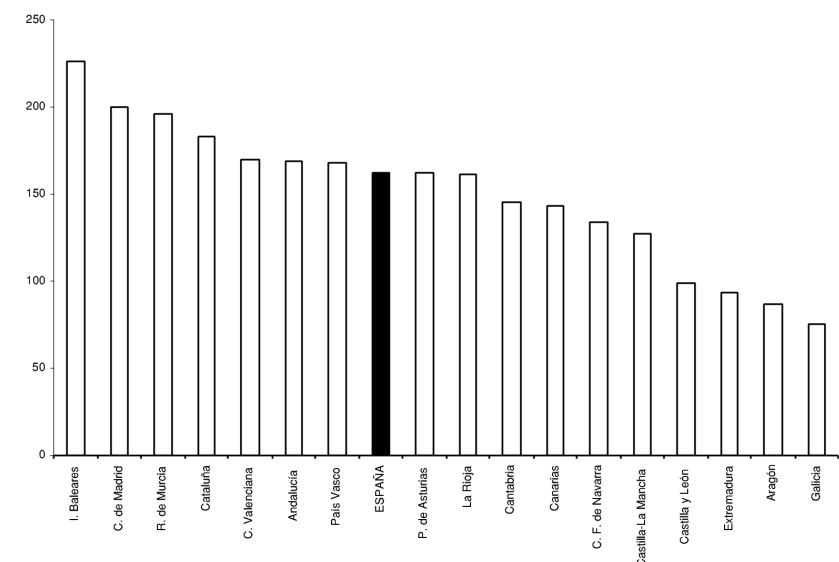
⁵Los datos de precios correspondientes al año 2004 se han estimado a partir del crecimiento medio registrado en los tres primeros trimestres del año por cada una de las CCAA (según la serie de base 2001).

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, etc.

Las regiones mediterráneas, además de Comunidad de Madrid y País Vasco continúan aumentando su parte en el valor total

Tomando como periodo de referencia los siete últimos años, es decir 1997–2004,⁶ 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 (Figura 16).



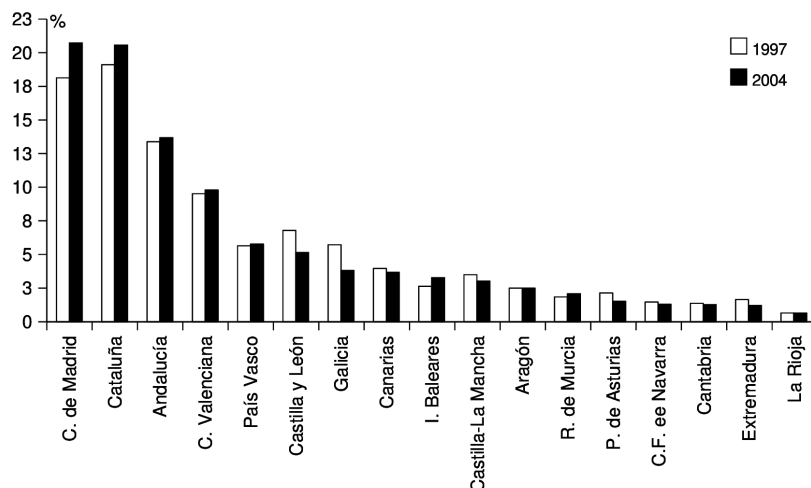
Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

Figura 16: Evolución del valor del patrimonio inmobiliario en vivienda (1997–2004) (tasa de variación en porcentaje para el conjunto el período)

Como resultado se ha modificado el reparto regional del valor de este patrimonio: el correspondiente a 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%). 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.⁷ La Figura 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.

⁶Se toma este período al ser el año 1997 el de inicio de la fuerte escalada de precios.

⁷En 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 el 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.



Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

Figura 17: Proporción del valor del patrimonio inmobiliario por regiones en el total nacional (1997–2004)

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 en precios al aumento general del patrimonio en vivienda por Comunidades Autónomas. La Figura 18 muestra la evolución regional de los incrementos de superficie de vivienda. La Figura 19 permite apreciar hasta qué punto estas variaciones han alterado el peso que inicialmente tenían las regiones en el parque total de viviendas. Un análisis similar se realiza con las Figuras 20 y 21 para informar sobre la evolución y la composición regional de los precios de la vivienda. Por último, se ha elaborado la Figura 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.

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

Empezamos advirtiendo que se acusan marcadas diferencias en el aumento del parque y de los precios de la vivienda observado en cada una de las regiones. Así, es en tres de las regiones 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 Figura 18).

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 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.

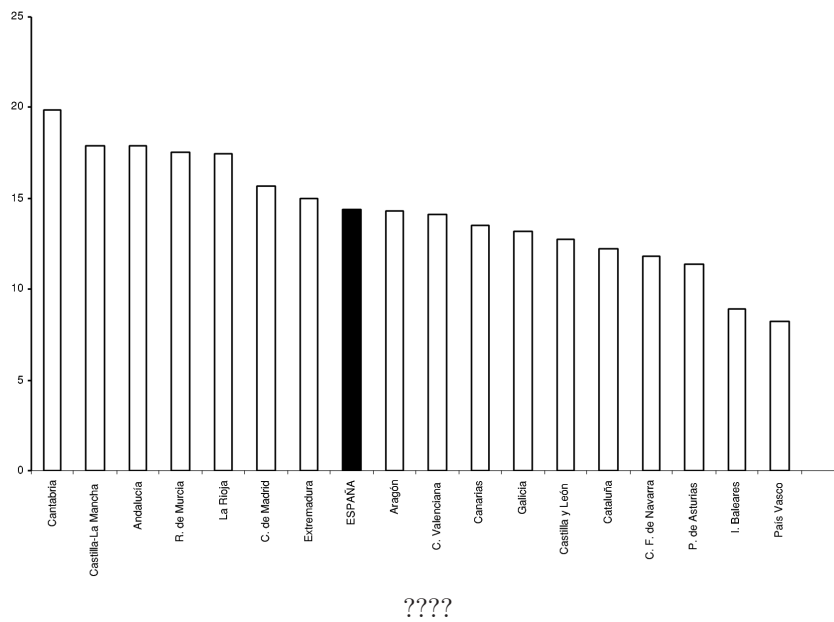
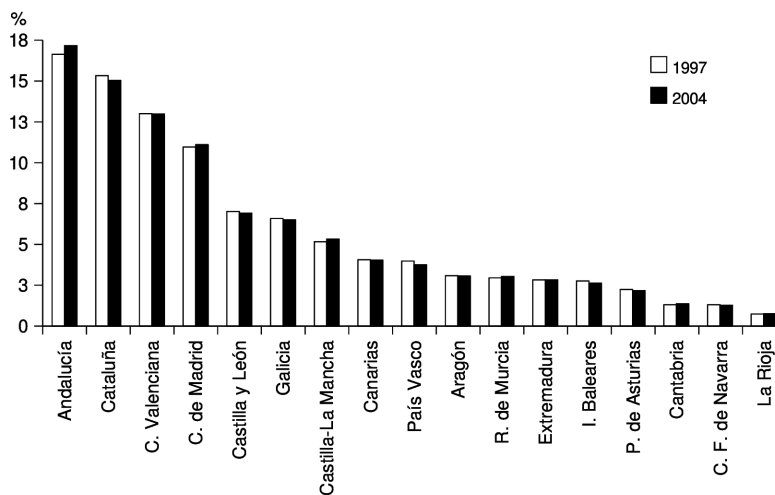
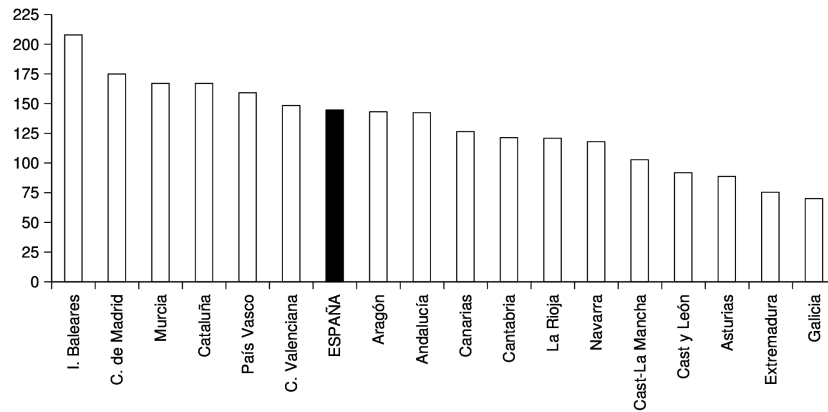


Figura 18: Incremento de la superficie de vivienda nueva construida en el período (1997–2004) respecto de la existente en 1997



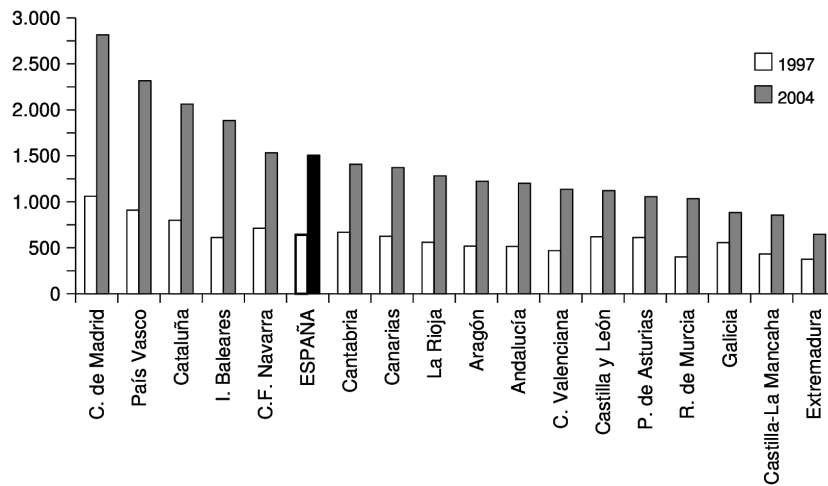
Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

Figura 19: Proporción de la superficie en vivienda sobre el total nacional (1997–2004)



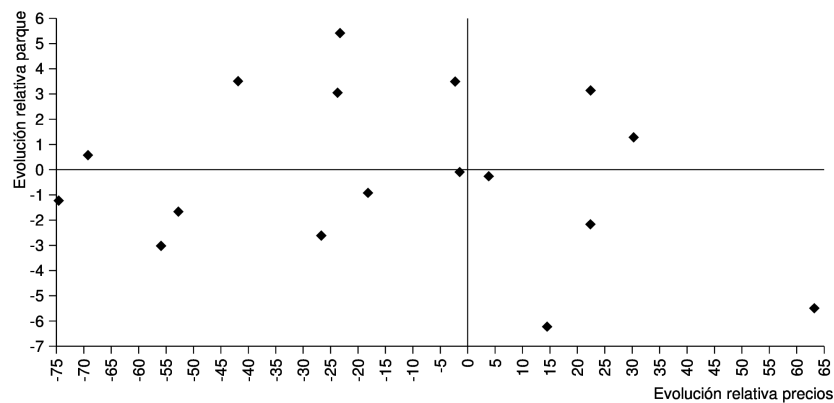
Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

Figura 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.

Figura 21: Niveles de precios de la vivienda (1997–2004), euros por metro cuadrado



Fuente: Elaboración propia y Ministerio de Fomento.

Figura 22: Evolución del parque y de los precios de la vivienda (1997–2004) (desviaciones respecto a la media nacional)

Canarias, un caso particular

Un caso particular es el de Canarias en donde coincide 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 de periodo anterior, pueden explicar lo ocurrido.

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 CCAA, 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 igual a 100— y el 157 correspondiente a Comunidad de Madrid, en 2004 los valores extremos de este índice han pasado a ser 41 y 177, correspondiendo a estas dos mismas regiones. Otros indicadores de dispersión también reflejan importantes aumentos.⁸ El aumento de este diferencial de precios refleja, posiblemente, desequilibrios territoriales y sociales crecientes que interaccionan con la diferenciada percepción de los inversores.

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 sólo 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, entonces 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

⁸La 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%.

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.

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 (n^o y superficie) que suministra el *Censo de Viviendas de 2001* (INE) por CCAA, 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* (Ministerio de Fomento). 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 se ha utilizado 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 el 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.⁹

El segundo hace referencia a las inconsistencias detectadas en la información sobre la antigüedad de las viviendas entre los dos últimos Censos.¹⁰ 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 Agencia Estatal de Administración Tributaria (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% (protegidas) y del 7%. Posteriormente se ha minorado la cifra obtenida en la parte de las ventas intrasectoriales (según TIOE 1998, el 28,9%) 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 al 16% a tributar al 7%.

⁹Aunque 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 a las estimaciones que se vienen manejando a partir de los escasos estudios disponibles. Por ejemplo, algunos estudios realizados por el Catastro señalan que el plazo medio de finalización de la edificación sobre solares oscila entre los dieciocho y los veintidós meses (Aguado Hernández, 2004).

¹⁰En efecto, según el Censo de Viviendas de 1991, el n^o de viviendas existentes en ese año era de 17,2 millones de viviendas y según el Censo de Viviendas de 2001, el n^o 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 n^o 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.

Cuadro 2: Anexo Estadístico

	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
ANDALUCÍA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
ARAGÓN	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
PRINCIPADO DE ASTURIAS	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
I. BALEARES	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
CANARIAS	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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

Cuadro 3: Anexo Estadístico

	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
CANTABRIA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
CASTILLA-LA MANCHA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
CASTILLA Y LEÓN	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
CATALUÑA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
COMUNIDAD VALENCIANA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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

Cuadro 4: Anexo Estadístico

	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
EXTREMADURA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
GALICIA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
COMUNIDAD DE MADRID	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
REGIÓN DE MURIA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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

Cuadro 5: Anexo Estadístico

	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
PAÍS VASCO	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
LA RIOJA	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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
	Superficie construida vivienda			Valor vivienda (millones de euros)		
TOTAL (no incluye Ceuta y Melilla)	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total
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

Referencias

Aguado Hernández, D.

2004 «La vivienda, los precios de mercado y el catastro»
Índice. Revista de Estadística y Sociedad, mayo, p. 12.

Blázquez, M., I. Murray y J.M. Garau

2002 *El tercer boom*
Palma de Mallorca, Centre d'Investigació y Tecnologies Turistiques de les Illes Balears y LLeonor Muntaner Ed.

Naredo, J.M. y O. Carpintero

2002 *El Balance Nacional de la Economía Española*
Madrid, FUNCAS, Colección *Estudios*.

Naredo, J.M., O. Carpintero y C. Marcos

2002 «Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumento de análisis»

Cuadernos de Información Económica, 171, pp.26–56.

Naredo, José Manuel; Oscar Carpintero; y Carmen Marcos

2005 *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española 1991–2004*.
Madrid: Funcas.

