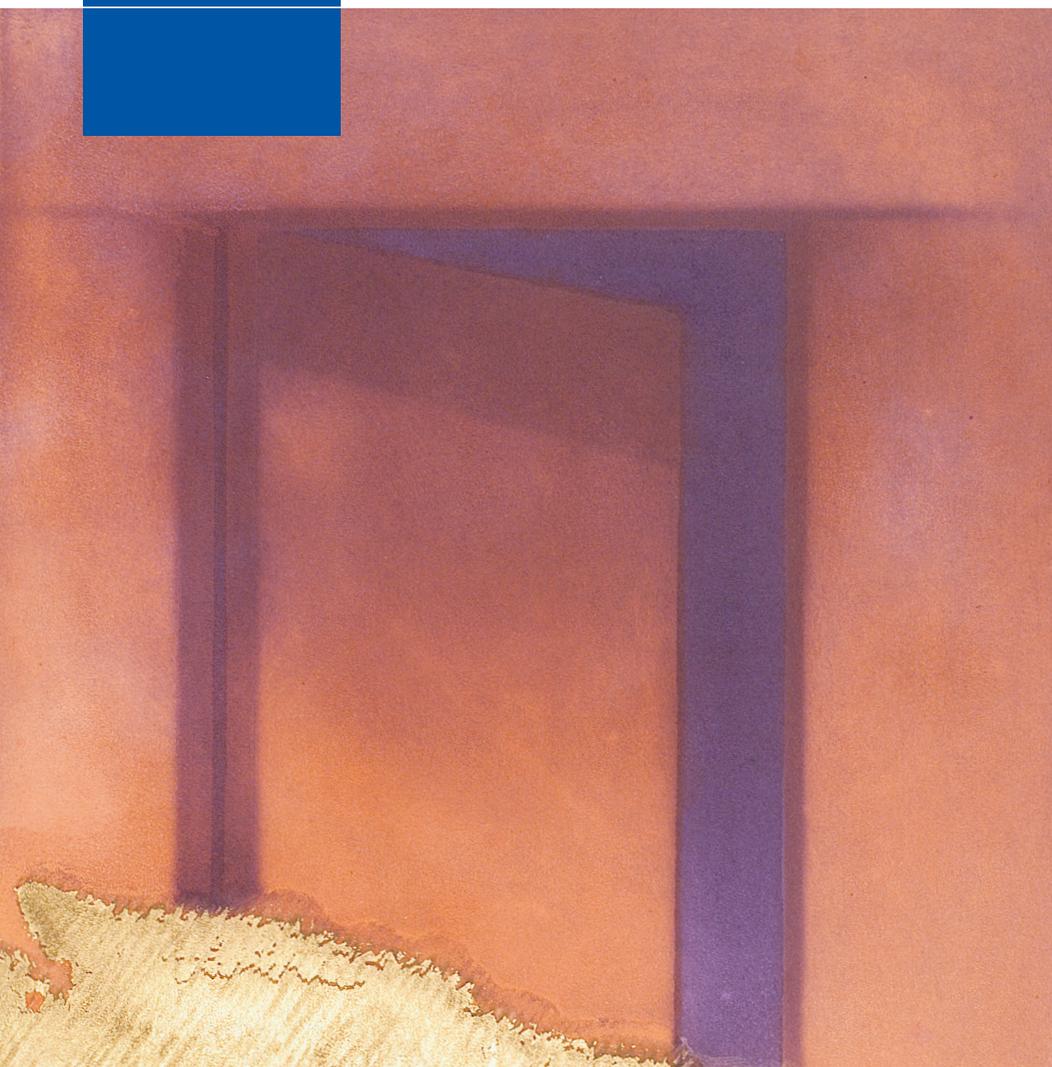


EL STOCK DE CAPITAL EN VIVIENDAS EN ESPAÑA Y SU DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL (1990-2007)

Fundación **BBVA**

Ezequiel Uriel Jiménez (Dir.)
Carlos Albert Pérez
Eva Benages Candau
Vicent Cucarella Tormo



EL *STOCK* DE CAPITAL EN VIVIENDAS EN
ESPAÑA Y SU DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL
(1990-2007)

El *stock* de capital en viviendas en España y su distribución territorial (1990-2007)

Dirigido por
Ezequiel Uriel Jiménez

Carlos Albert Pérez
Eva Benages Candau
Vicent Cucarella Tormo

Fundación **BBVA**

La decisión de la Fundación BBVA de publicar el presente libro no implica responsabilidad alguna sobre su contenido ni sobre la inclusión, dentro de esta obra, de documentos o información complementaria facilitada por los autores.

No se permite la reproducción total o parcial de esta publicación, incluido el diseño de la cubierta, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión por cualquier forma o medio, sea electrónico, mecánico, reprográfico, fotoquímico, óptico, de grabación u otro sin permiso previo y por escrito del titular del *copyright*.

DATOS INTERNACIONALES DE CATALOGACIÓN

Albert Pérez, Carlos

El *stock* de capital en viviendas en España y su distribución territorial (1990-2007) / Carlos Albert Pérez, Eva Benages Candau, Vicent Cucarella Tormo ; dirigido por Ezequiel Uriel Jiménez. — 1.ª ed. — Bilbao : Fundación BBVA, 2009.

316 p. ; 24 cm

ISBN: 978-84-96515-86-4

I. Capital. 2. Vivienda. 3. España. I. Benages Candau, Eva. II. Cucarella Tormo, Vicent. III. Uriel Jiménez, Ezequiel, dir. IV. Fundación BBVA, ed.

332.85(460) "1990/2007"

Primera edición, 2009

© los autores, 2009

© Fundación BBVA, 2009

Plaza de San Nicolás, 4. 48005 Bilbao

IMAGEN DE CUBIERTA: © Rosa BIADU, 2009

Lo que no se ve, 1993

Aguatinta, 430 x 325 mm.

Colección de Arte Gráfico Contemporáneo

Fundación BBVA – Calcografía Nacional

ISBN: 978-84-96515-86-4

DEPÓSITO LEGAL: V-2250-2009

EDICIÓN Y PRODUCCIÓN: Martín Impresores, S.L.

COMPOSICIÓN Y MAQUETACIÓN: Martín Impresores, S.L.

IMPRESIÓN Y ENCUADERNACIÓN: Martín Impresores, S.L.

Impreso en España – *Printed in Spain*

Los libros editados por la Fundación BBVA están elaborados sobre papel con un 100% de fibras recicladas, según las más exigentes normas ambientales europeas.

ÍNDICE

Introducción	11
1. Evolución de las viviendas, edificios y locales en los censos ..	15
1.1. Evolución de las viviendas en los censos: número y superficie ..	16
1.1.1. Evolución del número de viviendas	18
1.1.2. Evolución de la superficie de las viviendas	48
1.2. Análisis de las discrepancias entre los censos de 1991 y 2001	67
1.3. Edificios <i>versus</i> viviendas	70
1.4. Evolución de los locales en los censos	88
2. Valoración del <i>stock</i> de viviendas	
2.1. Los precios de las viviendas	93
2.1.1. Precios de las viviendas de renta libre	94
2.1.2. Precios de las viviendas de protección oficial (VPO)	143
2.2. Estimación del <i>stock</i> de viviendas en términos de superficie	149
2.2.1. Metodología: el método del inventario permanente	149
2.2.1.1. Estimación del <i>stock</i> de viviendas a 31 de diciembre de 2001	150
2.2.1.2. Flujos de entrada: viviendas construidas en el periodo 1990-2007	153
2.2.1.3. Flujos de salida: retiros	154
2.2.1.4. Aplicación del método del inventario permanente	161
2.2.1.5. Desglose entre viviendas libres y viviendas protegidas	164

2.2.2. Resultados de la estimación de las series de <i>stock</i> de viviendas en términos de superficie	165
2.3. Análisis de resultados: valor del <i>stock</i> de viviendas	186
3. Valoración del suelo asociado a las viviendas construidas	229
Apéndices	
A.1. Cuadros de información complementaria	251
A.2. Estimación del valor de los locales erróneamente clasificados en el censo	293
Bibliografía	301
Índice de cuadros	303
Índice de gráficos	307
Índice de mapas	309
Índice alfabético	311
Nota sobre los autores	315

AGRADECIMIENTOS

DESEAMOS agradecer la colaboración prestada por Félix Alonso, subdirector general de Estudios y Estadística del Ministerio de Vivienda, que ha resuelto muchas dudas surgidas a lo largo de la elaboración de esta monografía. Además, debemos agradecerle a él y a Pedro Merino la realización de explotaciones específicas sobre la estadística de precios de la vivienda que nos ha sido de una gran utilidad.

También deseamos mostrar nuestro agradecimiento al profesor Francisco Pérez, catedrático de Análisis Económico de la Universidad de Valencia y director de investigación del Ivie, tanto por su colaboración en la revisión del informe en sus versiones iniciales, como por su aportación de ideas y sugerencias.

Solo resta, una vez más, agradecer a la Fundación BBVA su continuo apoyo para la elaboración y difusión de estudios económicos sobre la realidad española actual, de lo que constituye una muestra este libro.

Introducción

EL protagonismo de la vivienda en el último ciclo de crecimiento en España y en la actual coyuntura recesiva es indiscutible, no solo por la intensidad en la acumulación de capital residencial, sino por sus amplios efectos de arrastre sobre otros sectores y por sus interrelaciones con la actividad crediticia. Son muchas y relevantes las preguntas que se plantean en este ámbito, pero el objetivo de esta monografía no es desarrollar un análisis de la situación del mercado inmobiliario español, ni una cuantificación de los flujos económicos existentes entre el sector de la construcción y otros sectores de la economía española, sino realizar una medición estadística del *stock* de capital en viviendas en España.

Las series de *stock* de capital para la economía española, elaboradas conjuntamente por la Fundación BBVA y el Ivie, aportan ya desde hace años una buena panorámica del *stock* de capital residencial en España y su evolución a lo largo del tiempo. Sin embargo, las estimaciones realizadas hasta ahora presentan limitaciones debido a que se han obtenido por acumulación de flujos de *formación bruta de capital fijo* (FBCF). Por esta razón, no incluyen en su valoración el suelo o terreno asociado al activo *viviendas*, lo que impide considerar la estimación del capital residencial como el valor efectivo de la vivienda en su conjunto.

Por tanto, no parece razonable mantener la exclusión del suelo en la estimación del capital residencial si pensamos que una de las razones del encarecimiento de las viviendas en los últimos años ha sido, precisamente, la revalorización del suelo edificable. Este encarecimiento no se limita a las ciudades más importantes, sino que se ha producido también en municipios más pequeños, costeros y del interior.

Para superar la limitación de las series de *stock* de capital residencial disponibles en la actualidad, el propósito principal de esta

monografía es realizar la valoración del *stock* de capital total en viviendas en nuestro país como la suma de dos componentes: capital suelo y capital residencial. Esta estimación del capital en viviendas exige llevar a cabo la valoración del suelo asociado a estas.

Las series de capital en viviendas elaboradas abarcan los años comprendidos entre 1990 y 2007. La elección de este periodo se debe a que no se dispone de información fiable sobre precios de la vivienda para años anteriores. Las estadísticas de precios de la vivienda utilizadas se iniciaron en 1987. Sin embargo, se ha considerado conveniente empezar el análisis en 1990, ya que la información anterior es de menor calidad y fiabilidad, al tratarse de los primeros años en los que se elaboraban dichas estadísticas.

Por otra parte, uno de los valores añadidos de nuestra estimación es la desagregación a escala autonómica y provincial de los resultados obtenidos. Además, también se ofrece información para distintos estratos de población, obtenidos por agrupación de municipios de acuerdo con su número de habitantes y situación respecto a la costa.

No forma parte de los objetivos de esta publicación la valoración del suelo urbano no edificable, es decir, del suelo rústico y del suelo urbano destinado a usos distintos de la vivienda o no edificado. Resulta evidente que la recalificación de suelo rústico o no edificable en suelo apto para la construcción de viviendas es un fenómeno que ha adquirido en los últimos tiempos relevancia y que afecta indudablemente al precio del suelo edificable. No obstante, este es un aspecto en el que no se profundiza en este estudio, en el que solo tendremos en cuenta para nuestras estimaciones el valor del *stock* de viviendas y del suelo ocupado por estas.

El contenido de esta monografía se estructura en tres capítulos. En el primero, se examina la información recogida en los censos de viviendas, edificios y locales, que nos proporcionan la base para la estimación del *stock* de viviendas. La gran cantidad de información disponible en los censos de viviendas obliga a un análisis exhaustivo para conocer en profundidad las características del parque de viviendas en España: la antigüedad del edificio en el que se encuentran las viviendas, el tipo de ocupación, el tamaño de la población del municipio donde están ubicadas, el estado del edificio, la superficie que ocupan, etc. El análisis se centra en

aquellas variables que resultan de interés para nuestros objetivos. Además, en este capítulo se exponen también los problemas de inconsistencia que presenta la información recogida en los distintos censos, sus posibles causas y las soluciones que han sido aplicadas por otros autores que se han enfrentado con anterioridad a estos problemas.

El capítulo 2 se dedica a la valoración del *stock* de viviendas, incluyendo el suelo. Para ello, se estiman, por una parte, las series de precios por m² de las viviendas y, por otra, se expone el procedimiento seguido para la obtención de una serie de superficie ocupada por viviendas. Posteriormente, con estos datos se obtiene el *stock* de capital total en viviendas.

Por último, la monografía se cierra con el capítulo 3 en el que se realiza la valoración del capital suelo correspondiente a las viviendas construidas. El *stock* de capital suelo se obtiene como saldo entre la cifra del *stock* de capital en viviendas obtenida en el capítulo 2 y el *stock* de capital residencial de las series publicadas por la Fundación BBVA y elaboradas por el Ivie.

A continuación, se exponen las principales conclusiones que se extraen de los resultados obtenidos en esta monografía:

- 1) En el periodo 1990-2007, los precios de las viviendas han crecido a una tasa anual acumulativa del 8,4%. Esta tasa es muy elevada si la comparamos con el deflactor del producto interior bruto (PIB) que en este periodo ha crecido a una tasa media anual del 4%.
- 2) La superficie total de las viviendas en España ha crecido a una tasa media anual en torno al 2%. Esta tasa, que puede parecer moderada cuando la comparamos con el crecimiento del precio de las viviendas, cobra su sentido si tenemos en cuenta que la tasa de crecimiento de la población a lo largo de ese periodo ha sido de 0,9%.
- 3) La conjunción del crecimiento de los precios y, en menor medida, de la superficie, ha hecho que el valor de la vivienda en España haya pasado de algo menos de un billón de euros en 1990 a algo más de cinco billones en 2007. En esta ocasión nos parece oportuno establecer comparaciones con los salarios. Así, mientras que en 1990 se necesitaba la remu-

neración de 6,4 años de los asalariados para comprar todo el parque de viviendas de España, en cambio, en 2007 se requerirían 10,2 veces la remuneración percibida por los asalariados en este último año.

- 4) El crecimiento del valor de la vivienda se ha distribuido de forma desigual desde el punto de vista territorial. Así, en las comunidades situadas al sur y al este, el valor de las viviendas, en general, ha crecido a un mayor ritmo que en las comunidades situadas al norte y al oeste.
- 5) Comparando el valor de las viviendas estimado en esta monografía con el capital residencial de las investigaciones de la Fundación BBVA y el Ivie se ha obtenido el valor del suelo de forma residual. Aunque ambos enfoques metodológicos son diferentes, las estimaciones del suelo obtenidas son consistentes. Como resultado global se debe destacar el fuerte aumento del peso del valor del suelo en el valor de la vivienda, ya que, para el conjunto de España ha pasado de representar el 29% en 1990 al 45,7% en 2007. Conviene señalar que, en el año 2000, el peso del valor del suelo estaba situado a un nivel más bajo que en 1990, lo que implica que esa fuerte subida se haya producido en su totalidad en los últimos siete años.

1. Evolución de las viviendas, edificios y locales en los censos

EL primer paso en la estimación del capital en viviendas es la búsqueda de la información relativa al *stock* de viviendas que existe en nuestro país. La principal fuente de información es la recogida en los Censos de Población y Viviendas, elaborados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este primer capítulo tiene como principal objetivo el análisis de la información proporcionada por los mismos, concediendo especial atención a los dos censos que cubren el periodo que se va a estudiar en esta monografía (1990-2007). Así, el primer epígrafe de este capítulo está dedicado al estudio de la evolución de las viviendas a lo largo del tiempo, junto con algunas de sus características que pueden tener interés a la hora de su valoración o de explicar el *comportamiento* o distribución del *stock* de capital en viviendas que posteriormente se calculará. Como referencia inicial se ha tomado el trabajo desarrollado por Naredo, Carpintero y Marcos (2005) en la publicación *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1991-2004)*. En esta investigación se ha profundizado en el tratamiento de la información presentada por estos autores, tanto en aspectos metodológicos como en el nivel de desagregación de los datos con que se ha trabajado.

Por otro lado, como se verá a lo largo del capítulo, surgen una serie de inconsistencias cuando se relaciona la información contenida en diferentes censos de viviendas. Por ello, los tres epígrafes restantes de este capítulo se dedican a analizar precisamente estas inconsistencias entre los censos de viviendas de 1991 y 2001, así como sus posibles causas. De esta forma, el epígrafe 1.2 analiza estas discrepancias encontradas, en el epígrafe 1.3 se estudia la relación existente entre el *comportamiento* de las viviendas y los edificios con el objetivo de contrastar la posibilidad de corregir la

información relativa a las primeras con la que se desprende de los censos de edificios y, en el epígrafe 1.4, se examina la evolución de los locales, en particular, de los ubicados en edificios destinados principalmente a vivienda. Su análisis tiene interés de cara a justificar las incoherencias encontradas al comparar los distintos censos.

1.1. Evolución de las viviendas en los censos: número y superficie

El primer censo de viviendas fue realizado en 1950 por el INE. Desde entonces se realizaron censos cada diez años: en 1960, 1970, 1981, 1991 y 2001. Por tanto, se dispone de información relativa al número de viviendas y sus características a lo largo de todos estos años. Sin embargo, a efectos comparativos es necesario advertir, en primer lugar, de la existencia de ciertas diferencias en el tipo de información proporcionada por cada censo, hecho que dificulta un análisis homogéneo de sus cifras. No obstante, estas diferencias entre los censos se justifican por la necesidad de adaptación de los censos a la realidad social de cada momento, así como a las nuevas tecnologías, que han permitido aumentar y mejorar la información censal. Además, también hay que tener presente, a efectos comparativos, la fecha de referencia de cada uno de los censos, ya que esta no es siempre la misma. Así, los censos de 1950 a 1970 tenían como fecha de referencia el 31 de diciembre, los censos de 1981 y 1991, el 1 de marzo y el censo de 2001, el 1 de noviembre. Como puede verse, el lapso de tiempo de referencia entre los dos últimos censos, que son los que analizaremos con más profundidad, no es de diez años exactos, sino de diez años y ocho meses.

Además de lo expuesto, son necesarias otras indicaciones adicionales acerca de la información que proporcionan los censos de viviendas. En primer lugar, consideran como viviendas en su ámbito poblacional a todos los recintos estructuralmente separados e independientes que, por la forma en que fueron construidos, reconstruidos, transformados o adaptados, están concebidos para ser habitados por personas o, aunque no fuese así, constituyen

la residencia habitual de alguien en el momento censal. Como excepción, sin embargo, no deben considerarse como viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el momento censal están dedicados totalmente a otros fines (por ejemplo, los usados exclusivamente como locales).

Por otro lado, este total de viviendas puede dividirse en dos tipos: las viviendas colectivas, destinadas a ser habitadas por un colectivo o grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares o de convivencia (por ejemplo, conventos, residencias de estudiantes, asilos, etc.) y las viviendas familiares, que son las ocupadas por una o varias personas generalmente unidas, aunque no necesariamente, por algún tipo de parentesco. Estas últimas, las viviendas familiares, son las que tienen relevancia a la hora de realizar la estimación que nos ocupa, por lo que a partir de ahora cuando se hable de viviendas nos estaremos refiriendo a las viviendas familiares, dejando a un lado las viviendas o establecimientos colectivos.

Las viviendas familiares pueden subdividirse en dos tipos: viviendas familiares convencionales y alojamientos.¹ El estudio se centra en las viviendas familiares convencionales. La exclusión de los alojamientos está motivada por diversas razones. En primer lugar, la mayor parte de los alojamientos son en realidad *subviviendas*, lo que nos ha llevado a pensar que no deben formar parte de la estimación anual del *stock* de viviendas que se realiza más adelante a lo largo de esta publicación. En segundo lugar, el censo de 2001 no ofrece información alguna sobre la superficie de los alojamientos. De cualquier manera, se especifica a lo largo de este capítulo a qué tipo de viviendas se refiere cada cuadro o gráfico.

¹ Las viviendas familiares incluyen tanto las viviendas familiares convencionales (viviendas destinadas a ser ocupadas por una o varias personas, generalmente con algún parentesco) y los alojamientos (viviendas familiares que presentan la particularidad de ser móviles, semipermanentes o improvisadas, o bien no han sido concebidas en un principio con fines residenciales pero, sin embargo, constituyen la residencia de una o varias personas en el momento del censo, como, por ejemplo, una chabola, espacios situados en cuerdas, molinos, un garaje o almacén, cuevas u otros refugios naturales habilitados para vivir en ellos, barcos, etc.).

1.1.1. Evolución del número de viviendas

A partir de la información proporcionada por los censos es posible estudiar y analizar las características del *stock* de viviendas existente en cada municipio, provincia y comunidad autónoma, así como en el total del territorio español. Las características que se consideran en este análisis son básicamente las que de alguna forma resultan de interés para la estimación del *stock* de capital en viviendas, esto es, la antigüedad (año de construcción), el tipo de vivienda, el tamaño del municipio en el que están ubicadas las viviendas y la superficie que ocupan.

En primer lugar, vamos a analizar el *stock* de viviendas examinando la evolución del número de estas. Utilizamos para ello un lenguaje demográfico, según el cual, el parque de viviendas se obtiene a partir del número de viviendas construidas o *nacidas* y del número de viviendas desaparecidas o *muertas* en el periodo considerado (en nuestro caso, los diez años transcurridos entre dos censos).²

Este análisis se centra fundamentalmente en los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001, los más recientes y los que presentan una información más amplia, además de cubrir el periodo en el que estamos interesados. Sin embargo, también resulta interesante analizar cuál ha sido la evolución del número de viviendas familiares en España a lo largo del tiempo, considerando un periodo más amplio para poder tener un referente en el *comportamiento* del *stock* de viviendas a lo largo de los años.

Ante la imposibilidad de disponer de datos de las viviendas familiares convencionales en los censos más antiguos, en el cuadro 1.1 se compara el número de viviendas familiares para todos los censos realizados. Así, en este cuadro puede apreciarse la evolución del número de viviendas para el total nacional y para cada una de las comunidades autónomas, todo ello a partir de los datos de cada uno de los censos de viviendas elaborados y publicados por el INE.

² No hay que olvidar las diferencias existentes entre las fechas de referencia de los distintos censos, ya comentadas en el texto.

CUADRO 1.1: Viviendas familiares según comunidad autónoma y censo

a) Comunidades autónomas

	Censo de 1950	Censo de 1960	Censo de 1970	Censo de 1981	Censo de 1991	Censo de 2001
Andalucía	1.185.280	1.380.608	1.750.443	2.315.507	2.842.751	3.531.124
Aragón	285.280	317.449	394.252	497.047	574.156	654.483
Asturias, P. de	187.310	244.281	327.620	411.942	462.778	523.616
Baleares, Illes	132.250	146.061	213.512	327.778	415.512	501.840
Canarias	147.240	197.385	308.399	452.390	586.840	851.463
Cantabria	87.000	104.538	150.784	191.130	225.697	284.235
Castilla y León	680.510	762.355	870.507	1.104.310	1.270.626	1.449.415
C.-La Mancha	486.930	539.816	585.244	717.237	819.282	986.051
Cataluña	775.820	965.078	1.628.698	2.452.869	2.756.130	3.314.155
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	24.650	28.454	28.751	31.273	34.910	45.268
C. Valenciana	588.730	716.217	1.143.215	1.732.149	2.094.033	2.547.775
Extremadura	301.220	334.462	367.199	409.377	474.178	573.796
Galicia	567.420	629.502	748.157	979.654	1.137.653	1.308.363
Madrid, C. de	395.080	671.126	1.132.793	1.710.371	1.936.961	2.478.145
Murcia, R. de	176.070	216.174	274.223	384.357	483.131	592.613
Navarra, C. F. de	82.140	96.749	131.688	178.057	202.314	258.721
País Vasco	211.370	311.875	522.835	721.436	775.396	889.560
Rioja, La	55.980	64.294	80.562	109.250	128.051	155.931
España	6.370.280	7.726.424	10.658.882	14.726.134	17.220.399	20.946.554

CUADRO 1.1 (cont.): Viviendas familiares según comunidad autónoma y censo

b) Tasa anual de variación ¹	1950-1960	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-2001
Andalucía	1,5	2,4	2,5	2,1	2,1
Aragón	1,1	2,2	2,1	1,5	1,2
Asturias, P. de	2,7	3,0	2,1	1,2	1,2
Baleares, Illes	1,0	3,9	3,9	2,4	1,8
Canarias	3,0	4,6	3,5	2,6	3,6
Cantabria	1,9	3,7	2,1	1,7	2,2
Castilla y León	1,1	1,3	2,2	1,4	1,2
C.-La Mancha	1,0	0,8	1,8	1,3	1,8
Cataluña	2,2	5,4	3,7	1,2	1,8
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	1,4	0,1	0,8	1,1	2,5
C. Valenciana	2,0	4,8	3,8	1,9	1,9
Extremadura	1,1	0,9	1,0	1,5	1,8
Galicia	1,0	1,7	2,4	1,5	1,3
Madrid, C. de	5,4	5,4	3,8	1,3	2,4
Murcia, R. de	2,1	2,4	3,1	2,3	1,9
Navarra, C. F. de	1,7	3,1	2,7	1,3	2,3
País Vasco	4,0	5,3	2,9	0,7	1,3
Rioja, La	1,4	2,3	2,8	1,6	1,9
España	1,9	3,3	2,9	1,6	1,9

¹En el cálculo de la tasa anual de variación se ha tenido en cuenta el lapso de tiempo exacto entre cada dos censos.

Nota: Incluidos los alojamientos.

Fuente: Censos de Población y Viviendas (INE, varios años).

Como se deduce de la primera parte del cuadro, el *stock* de viviendas se ha triplicado entre 1950 y 2001. Este incremento del número de viviendas ha sido sobre todo importante en algunas comunidades autónomas como Canarias, la Comunidad de Madrid, Comunitat Valenciana, País Vasco y Cataluña, todas ellas con una tasa de variación total del número de viviendas familiares superior al 300% entre el primer y último censo representados. En el lado opuesto se sitúan Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla y León y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, con unas tasas de variación bastante más modestas, si bien no dejan de ser importantes. En cuanto a la variación intercensal (entre dos censos consecutivos), los mayores incrementos en el parque de viviendas se produjeron entre los censos de 1970 y 1981 (el número de viviendas aumentó casi un 40% en ese periodo).

En lo referente a los pesos que cada comunidad tiene en el parque total de viviendas, Andalucía se sitúa a la cabeza en casi todos los censos (con alrededor de un 16% del *stock* total de viviendas), exceptuando el de 1981, en el que Cataluña la supera con un 16,7% de las viviendas totales. Por detrás de estas dos comunidades autónomas, que siempre ocupan el primer y segundo puesto, se sitúan la Comunitat Valenciana y la Comunidad de Madrid, con alrededor de un 12% del *stock* de viviendas en el último censo. Y en el lado opuesto, con un menor porcentaje sobre el total de viviendas, se encuentran Cantabria, la Comunidad Foral de Navarra, La Rioja y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, cuyos pesos ni siquiera llegan al 1,5%. No obstante, al analizar el reparto del *stock* de viviendas por comunidades autónomas es preciso tener en cuenta las diferencias existentes entre ellas en cuanto a superficie y población, ya que estas dos variables van a estar muy correlacionadas con el número de viviendas situadas en cada zona.

La segunda parte del cuadro muestra la evolución media anual que se ha producido en el *stock* de viviendas familiares. Es necesario recordar que, en el cálculo de la tasa anual de crecimiento entre censos, se ha tenido en cuenta el lapso de tiempo exacto transcurrido entre cada dos censos consecutivos.

El periodo de tiempo en el que se ha producido un mayor incremento anual en el *stock* nacional de viviendas es el que transcurre entre los censos de 1960 y 1970 con un crecimiento anual

medio del 3,3%. Es también en este periodo cuando se dan las variaciones más importantes a escala regional, con tasas superiores (Cataluña, Comunidad de Madrid o País Vasco) o cercanas (Canarias y Comunitat Valenciana) al 5%.

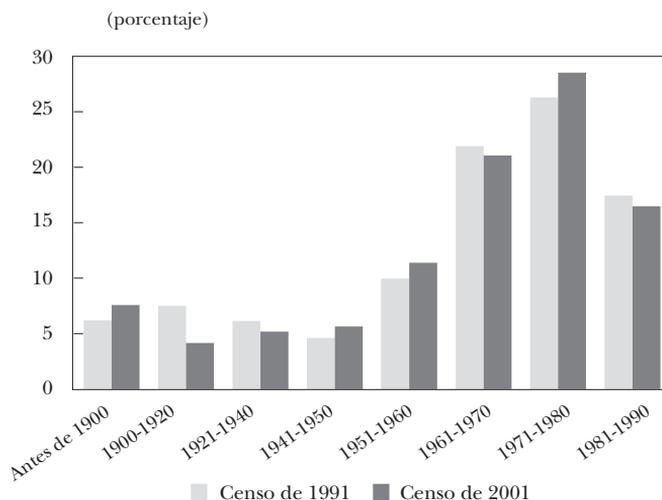
Por el contrario, los menores aumentos anuales se produjeron entre el censo de 1981 y el de 1991. La variación anual del total nacional en este periodo se cifró en un 1,6%. Muestra de este menor incremento es que la comunidad con la mayor variación anual del *stock* de viviendas fue Canarias con un 2,6%, muy por debajo de los incrementos en torno al 5% a los que nos hemos referido en el párrafo anterior.

Una vez analizada la evolución del parque de viviendas desde 1950, nos centraremos ahora en estudiar más profundamente los censos de 1991 y 2001, que son los que cubren el periodo en el que se va a centrar este informe, y lo haremos incorporando variables que puedan aportar información útil para la estimación y posterior valoración del *stock* de viviendas. La primera característica que se ha de considerar será su antigüedad, ya que la valoración de las viviendas con más años no debería ser la misma que la de las viviendas construidas más recientemente. La información recogida en los censos permite clasificar las viviendas según el año de construcción del edificio en el que están situadas. Salvo raras excepciones, cabe suponer que la antigüedad de las viviendas ubicadas en un determinado edificio es la misma que la de este.

El gráfico 1.1 muestra el peso de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991³ en función de su antigüedad en los censos de 1991 y 2001. El periodo de construcción que concentra mayor cantidad de viviendas para los dos censos es la década de los años setenta; aproximadamente el 26% de las viviendas censadas en 1991 se construyeron entre 1971 y 1980, mientras que en el censo de 2001 este porcentaje aumenta hasta el 28%. La década de los años sesenta también presenta un número importante de viviendas para los dos censos (22% y 21%, respectivamente).

³ En el censo de 2001, no se tienen en cuenta las viviendas construidas en la última década (1991-2001) para que sus cifras sean comparables con la del censo de 1991.

GRÁFICO 1.1: Peso de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 según periodo de construcción. Censos de 1991 y 2001



Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

En los cuadros 1.2 y 1.3 se muestran las viviendas familiares convencionales censadas según la antigüedad del edificio en los censos de 1991 y 2001. La primera parte del cuadro clasifica las viviendas por comunidades autónomas, mientras que en la segunda parte se efectúa una clasificación por estratos de población. Del censo de 1991 se ha separado el último año (1991) para así poder observar las diferencias existentes en la década de los años ochenta (1981-1990) entre los censos de 1991 y 2001. De este modo, es posible analizar de forma homogénea el *comportamiento* que las viviendas construidas en esa década han tenido entre los dos censos.

Fijándonos, en primer lugar, en la distribución de las viviendas por comunidades autónomas del censo de 1991 (cuadro 1.2), se observa que más del 50% de los 17,2 millones de viviendas censadas están ubicadas en tan solo cuatro comunidades autónomas: Andalucía (16,5%), Cataluña (16%), Comunitat Valenciana (12,2%) y Comunidad de Madrid (11,2%).

De acuerdo con la información del cuadro 1.2, y como hemos visto al analizar el gráfico 1.1, más de una cuarta parte de las viviendas censadas en 1991 se construyeron en la década de los

CUADRO 1.2: Viviendas familiares convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 1991

	Antes de 1900										Total antes de 1991		Total	Estructura porcentual
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991						
Andalucía	110.461	199.598	150.556	122.810	250.114	575.670	772.033	616.901	39.405	2.798.143	2.837.548	16,5		
Aragón	64.440	52.165	34.347	29.818	57.046	108.964	127.206	94.999	4.985	568.985	573.970	3,3		
Asturias, P. de	41.144	41.266	27.995	27.428	59.324	97.007	94.979	69.557	3.751	458.700	462.451	2,7		
Baleares, Illes	29.816	35.285	26.891	19.261	30.352	81.021	107.761	79.846	5.168	410.233	415.401	2,4		
Canarias	17.805	26.012	31.305	27.263	65.754	130.433	142.157	137.010	7.489	577.739	585.228	3,4		
Cantabria	25.561	22.791	13.657	11.472	22.383	47.473	41.491	36.916	3.848	221.744	225.592	1,3		
Castilla y León	121.933	153.695	101.125	82.603	119.133	218.883	255.084	203.402	14.400	1.255.858	1.270.258	7,4		
C.-La Mancha	52.124	88.484	66.738	53.532	76.835	119.481	191.874	162.062	7.862	811.130	818.992	4,8		
Cataluña	196.030	174.593	151.469	93.331	247.981	695.116	815.078	363.961	17.556	2.737.559	2.755.115	16,0		
Ceuta, c. a. de	234	1.620	3.600	1.819	2.424	2.599	3.266	2.790	112	18.352	18.464	0,1		
C. Valenciana	75.284	117.530	103.139	77.996	197.934	491.429	597.902	408.036	24.191	2.069.250	2.093.441	12,2		
Extremadura	41.863	67.639	44.874	31.711	46.927	58.858	81.851	94.906	5.391	468.629	474.020	2,8		
Galicia	104.045	113.973	87.226	67.805	96.114	196.312	258.970	195.841	16.547	1.120.286	1.136.833	6,6		
Madrid, C. de	57.187	68.045	111.243	67.133	233.980	523.597	579.873	278.314	15.325	1.919.372	1.934.697	11,2		
Melilla, c. a. de	155	2.991	5.527	1.993	1.620	809	1.232	1.576	34	15.903	15.937	0,1		
Murcia, R. de	17.163	37.579	31.281	24.037	41.903	93.443	124.738	105.792	7.044	475.936	482.980	2,8		
Navarra, C. F. de	24.955	17.385	9.445	7.895	19.721	44.946	47.406	28.150	2.325	199.903	202.228	1,2		
País Vasco	58.912	42.519	37.871	31.273	111.764	219.341	200.811	66.838	5.860	769.329	775.189	4,5		
Rioja, La	15.249	13.916	6.712	5.501	10.124	21.808	30.494	23.221	994	127.025	128.019	0,7		
España	1.054.361	1.277.086	1.045.001	784.681	1.691.433	3.727.190	4.474.206	2.970.118	182.287	17.024.076	17.206.363	100,0		

a) Comunidades autónomas

CUADRO 1.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 1991

España	Tamaño de población													Estructura porcentual
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991	Total antes de 1991	Total			
Menos de 2.000 hab.	340.377	351.698	182.284	128.137	141.919	202.417	349.199	316.835	19.445	2.012.866	2.032.311	11,8		
De 2.000 a 10.000 hab.	275.675	342.052	238.378	176.032	275.198	494.574	749.483	671.161	41.192	3.222.553	3.263.745	19,0		
De 10.001 a 50.000 hab.	182.796	248.886	198.478	164.156	352.760	882.544	1.184.462	952.458	58.456	4.166.540	4.224.996	24,6		
De 50.001 a 500.000 hab.	127.701	175.530	203.079	194.126	507.142	1.331.701	1.509.777	732.360	44.948	4.781.416	4.826.364	28,0		
Más de 500.000 hab.	127.812	158.920	222.782	122.230	414.414	815.954	681.285	297.303	18.247	2.840.700	2.858.947	16,6		
Total	1.054.361	1.277.086	1.045.001	784.681	1.691.433	3.727.190	4.474.206	2.970.118	182.287	17.024.076	17.206.363	100,0		

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991) y elaboración propia.

CUADRO 1.3: Viviendas familiares convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 2001

	Antes de 1900											Total antes de 1991	Total	Estructura porcentual
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001						
Andalucía	149.139	88.842	116.083	142.649	292.361	572.402	900.809	608.917	657.886	2.871.202	3.529.088	16,9		
Aragón	72.387	24.605	28.452	33.105	67.117	107.635	126.569	95.019	99.556	554.889	654.445	3,1		
Asturias, P. de	53.978	24.588	22.207	30.104	60.395	93.860	104.607	57.989	75.796	447.728	523.524	2,5		
Baleares, Illes	35.999	19.013	20.557	27.882	47.830	82.452	126.824	79.111	62.124	439.669	501.793	2,4		
Canarias	25.875	19.118	30.579	37.699	85.998	147.004	217.967	138.369	148.707	702.610	851.317	4,1		
Cantabria	30.274	13.057	13.385	15.216	28.198	44.722	49.836	35.434	54.101	230.123	284.224	1,4		
Castilla y León	128.988	68.344	75.006	87.383	147.774	224.498	280.242	207.409	229.694	1.219.643	1.449.337	6,9		
C.-La Mancha	62.716	37.226	46.378	55.875	89.950	129.360	204.360	172.390	187.750	798.256	986.006	4,7		
Cataluña	254.723	137.189	162.028	150.042	317.341	652.574	842.034	337.050	461.092	2.852.981	3.314.073	15,8		
Ceuta, c. a. de	891	2.725	1.981	2.192	2.692	2.236	4.727	2.365	2.966	19.808	22.774	0,1		
C. Valenciana	111.565	87.191	105.094	121.574	245.018	464.176	667.645	345.403	400.060	2.147.667	2.547.727	12,2		
Extremadura	48.850	31.769	33.502	36.219	62.754	64.412	98.732	91.361	106.163	467.600	573.763	2,7		
Galicia	124.760	55.097	63.561	65.527	108.705	193.024	284.577	195.006	217.877	1.090.257	1.308.134	6,2		
Madrid, C. de	70.752	50.448	101.912	93.654	243.894	544.857	672.454	300.699	399.355	2.078.669	2.478.024	11,8		
Melilla, c. a. de	257	1.471	3.944	2.714	2.229	1.177	1.974	2.536	6.146	16.303	22.449	0,1		
Murcia, R. de	20.292	14.460	20.148	24.299	47.129	92.844	144.736	114.354	114.311	478.261	592.572	2,8		
Navarra, C. F. de	32.704	6.790	8.647	10.187	23.739	49.107	50.437	27.812	49.256	209.423	258.679	1,2		
País Vasco	84.998	37.944	47.632	45.414	111.752	208.495	188.806	66.212	98.296	791.255	889.551	4,2		
Rioja, La	20.489	8.574	8.078	8.835	12.003	20.131	36.339	15.810	25.671	130.260	155.931	0,7		
España	1.329.636	728.452	909.174	990.570	1.996.879	3.694.967	5.003.676	2.893.248	3.396.808	17.546.603	20.943.411	100,0		

a) Comunidades autónomas

CUADRO 1.3 (cont.): Viviendas familiares convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 2001

España	Tamaño de población											Total antes de 1991	Total	Estructura porcentual
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001					
Menos de 2.000 hab.	412.354	155.276	150.306	150.495	194.759	206.197	329.017	304.342	272.665	1.902.744	2.175.409	10,4		
De 2.000 a 10.000 hab.	328.213	158.144	174.968	190.221	312.742	444.604	761.612	626.800	670.837	2.997.304	3.668.141	17,5		
De 10.001 a 50.000 hab.	254.808	153.422	183.630	220.213	456.502	871.898	1.369.365	905.932	1.093.824	4.415.770	5.509.594	26,3		
De 50.001 a 500.000 hab.	175.923	135.615	192.391	251.381	590.984	1.312.163	1.802.800	780.949	1.039.072	5.242.205	6.281.277	30,0		
Más de 500.000 hab.	158.338	125.995	207.879	178.260	441.893	860.105	740.882	275.226	320.410	2.988.580	3.308.990	15,8		
Total	1.329.636	728.452	909.174	990.570	1.996.879	3.694.967	5.003.676	2.893.248	3.396.808	17.546.603	20.943.411	100,0		

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (2001c) y elaboración propia.

setenta. Le siguen, en cuanto a *nacimientos* se refiere, la década de los sesenta y la década previa a la elaboración del censo. En el resto de periodos considerados en el cuadro se observa un número de viviendas construidas más modesto, como consecuencia de la desaparición de viviendas antiguas.

Desde otro punto de vista, la segunda parte del cuadro nos permite comprobar cómo, a escala nacional, el 28% de las viviendas censadas en 1991 se encuentran ubicadas en municipios de 50.001 a 500.000 habitantes. Un 69% del total de viviendas están situadas en municipios de más de 10.000 habitantes. Esta distribución implica que el tamaño de la población deberá ser una variable a tener en cuenta a la hora de estimar y valorar el *stock* de viviendas en nuestro país.

En el censo de 2001 se añade una categoría dentro del desglose de viviendas por antigüedad del edificio denominada *no aplicable*. En ella se recogen los alojamientos y edificios no destinados principalmente a viviendas. Se ha creído oportuno aplicar a este grupo (exceptuando los alojamientos que, como ya se ha explicado, no se tienen en cuenta en el análisis) la misma estructura por año de construcción que al resto de viviendas de su mismo tipo. Es decir, esta categoría se ha distribuido proporcionalmente en función de la antigüedad del edificio, de forma que todas quedan asignadas a un periodo o intervalo de construcción.

Así, según el censo de 2001 (cuadro 1.3), el *stock* de viviendas en España era de casi veintiún millones, de los cuales casi el 16,9% se situaba en Andalucía. Tras ella, y como ya ocurría con las viviendas recogidas en el censo de 1991, Cataluña (15,8%), la Comunitat Valenciana (12,2%) y la Comunidad de Madrid (11,8%) son las regiones con mayor volumen de viviendas. Cabe destacar que el *stock* de viviendas sea mayor en la Comunitat Valenciana que en la Comunidad de Madrid, a pesar de tener una menor población. Como se explica más adelante, la existencia de viviendas no principales (en su mayoría viviendas secundarias) contribuye de una manera muy importante a este hecho. Este factor también se repite, aunque en menor medida, en el caso de Andalucía y Cataluña. Sin embargo, estas dos comunidades son las más pobladas de España, por lo que no es de extrañar que sean también las que concentren un mayor número de viviendas.

La información suministrada en la segunda parte del cuadro 1.3 permite analizar la distribución en 2001 del *stock* de viviendas familiares convencionales según el tamaño de la población del municipio. Se observa que más de una cuarta parte de las viviendas del conjunto nacional (26,3%) se encuentra en ciudades de 10.001 a 50.000 habitantes, pero las más importantes siguen siendo las ciudades de 50.001 a 500.000 habitantes, en las que se ubica aproximadamente un 30% de las viviendas censadas. Por tanto, no se producen muchos cambios con respecto a los datos de 1991.

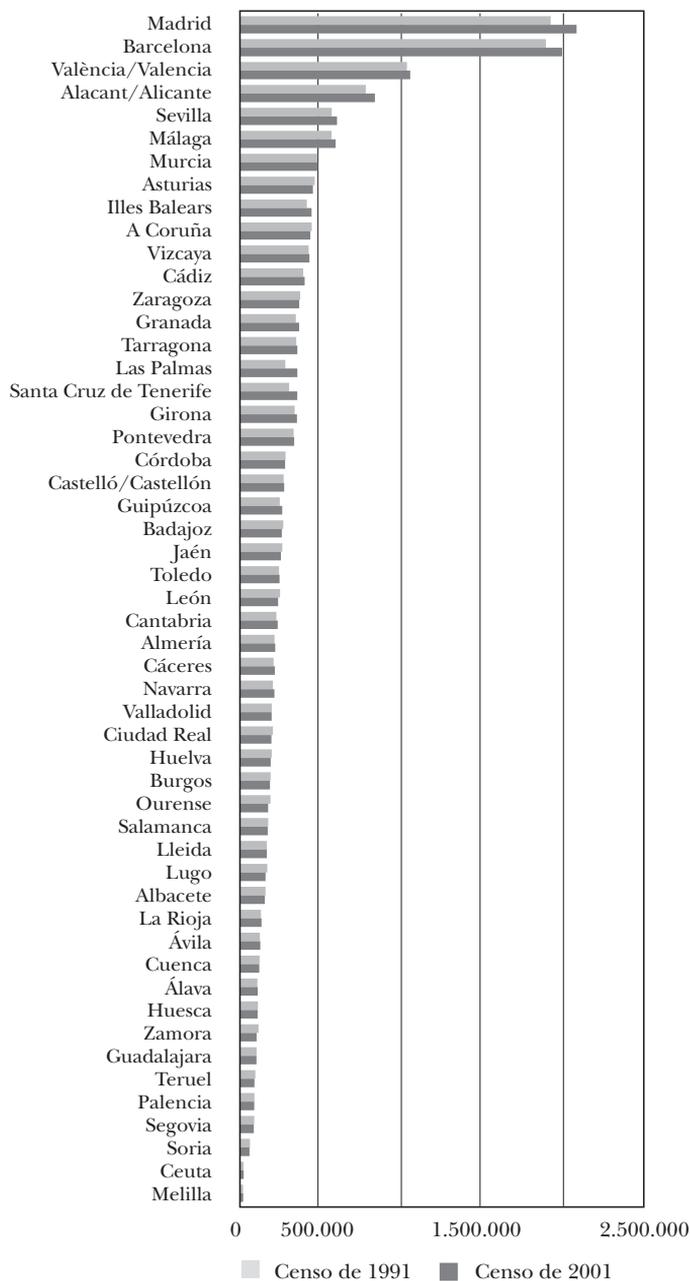
En cuanto a la antigüedad de las viviendas censadas, la situación, como es lógico, es también muy similar a la comentada para el censo de 1991. Tan solo es necesario añadir que en los diez años anteriores al censo de 2001 se crearon 3,4 millones de viviendas, llegando a representar dichas viviendas nuevas, construidas entre 1991 y 2001, un 16,2 % del total.

En el gráfico 1.2 se repite la información de los cuadros 1.2 y 1.3, pero con mayor detalle territorial. Las provincias con mayor cantidad de viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 son Madrid, Barcelona y Valencia, superando Madrid la cifra de dos millones de viviendas en el censo de 2001. En los últimos lugares se encuentran muchas de las provincias pertenecientes a las dos Castillas.

Por otra parte, es preciso advertir que no tiene, en principio, mucho sentido el hecho de que para una determinada antigüedad del edificio, el número de viviendas sea en ocasiones mayor en el censo de 2001 que en el de 1991. Este hecho puede apreciarse mejor en el cuadro 1.4 y en los gráficos 1.3 y 1.4, en los que se presenta la variación absoluta de las viviendas censadas en cada uno de los dos censos. Es posible observar claramente la incoherencia existente en el número de viviendas según antigüedad entre los dos censos estudiados, 1991 y 2001. Por ejemplo, comparando en el cuadro 1.4 las viviendas construidas entre 1981 y 1990,⁴ puede verse que prácticamente 77.000 viviendas anteriores a 1991 han desaparecido en la década transcurrida entre los dos censos con-

⁴ Se ha separado el año 1991 para que sea coherente la comparación de la década de los años noventa en los dos censos.

GRÁFICO 1.2: Viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por provincias. Censos de 1991 y 2001



Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

CUADRO 1.4: Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio

	a) Comunidades autónomas										Total antes de 1991
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990			
Andalucía	38.678	-110.756	-34.473	19.839	42.247	-3.268	128.776	-7.984			73.059
Aragón	7.947	-27.560	-5.895	3.287	10.071	-1.329	-637	20			-14.096
Asturias, P. de	12.834	-16.678	-5.788	2.676	1.071	-3.147	9.628	-11.568			-10.972
Baleares, Illes	6.183	-16.272	-6.334	8.621	17.478	1.431	19.063	-735			29.436
Canarias	8.070	-6.894	-726	10.436	20.244	16.571	75.810	1.359			124.871
Cantabria	4.713	-9.734	-272	3.744	5.815	-2.751	8.345	-1.482			8.379
Castilla y León	7.055	-85.351	-26.119	4.780	28.641	5.615	25.158	4.007			-36.215
C.-La Mancha	10.592	-51.258	-20.360	2.343	13.115	9.879	12.486	10.328			-12.874
Cataluña	58.693	-37.404	10.559	56.711	69.360	-42.542	26.956	-26.911			115.422
Ceuta, c. a. de	657	1.105	-1.619	373	268	-363	1.461	-425			1.456
C. Valenciana	36.281	-30.339	1.955	43.578	47.084	-27.253	69.743	-62.633			78.417
Extremadura	6.987	-35.870	-11.372	4.508	15.827	5.554	16.881	-3.545			-1.029
Galicia	20.715	-58.876	-23.665	-2.278	12.591	-3.288	25.607	-835			-30.029
Madrid, C. de	13.565	-17.597	-9.331	26.521	9.914	21.260	92.581	22.385			159.297
Melilla, c. a. de	102	-1.520	-1.583	721	609	368	742	960			400
Murcia, R. de	3.129	-23.119	-11.133	262	5.226	-599	19.998	8.562			2.325
Navarra, C. F. de	7.749	-10.595	-798	2.292	4.018	4.161	3.031	-338			9.520
País Vasco	26.086	-4.575	9.761	14.141	-12	-10.846	-12.005	-626			21.926
Rioja, La	5.240	-5.342	1.366	3.334	1.879	-1.677	5.845	-7.411			3.235
España	275.275	-548.634	-135.827	205.889	305.446	-32.223	529.470	-76.870			522.527

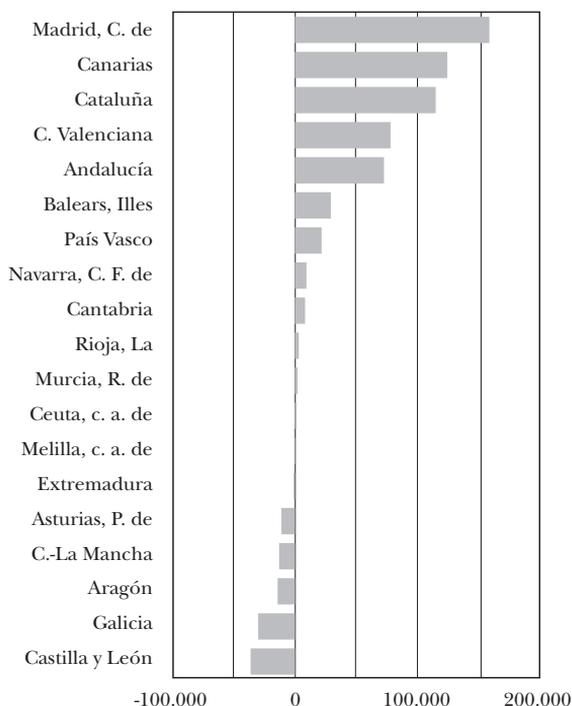
CUADRO 1.4 (cont.): Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio

b) Tamaño de población												Total antes de 1991
España	Antes de 1990	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990				
Menos de 2.000 hab.	71.977	-196.422	-31.978	22.358	52.840	3.780	-20.182	-12.493			-110.121	
De 2.000 a 10.000 hab.	52.538	-183.908	-63.410	14.189	37.544	-49.970	12.129	-44.361			-225.249	
De 10.001 a 50.000 hab.	72.012	-95.464	-14.848	56.057	103.742	-10.646	184.903	-46.526			249.230	
De 50.001 a 500.000 hab.	48.222	-39.915	-10.688	57.255	83.842	-19.538	293.023	48.588			460.788	
Más de 500.000 hab.	30.526	-32.925	-14.903	56.030	27.479	44.151	59.597	-22.077			147.880	
Total	275.275	-548.634	-135.827	205.889	305.446	-32.223	529.470	-76.870			522.527	

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

GRÁFICO 1.3: Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidades autónomas



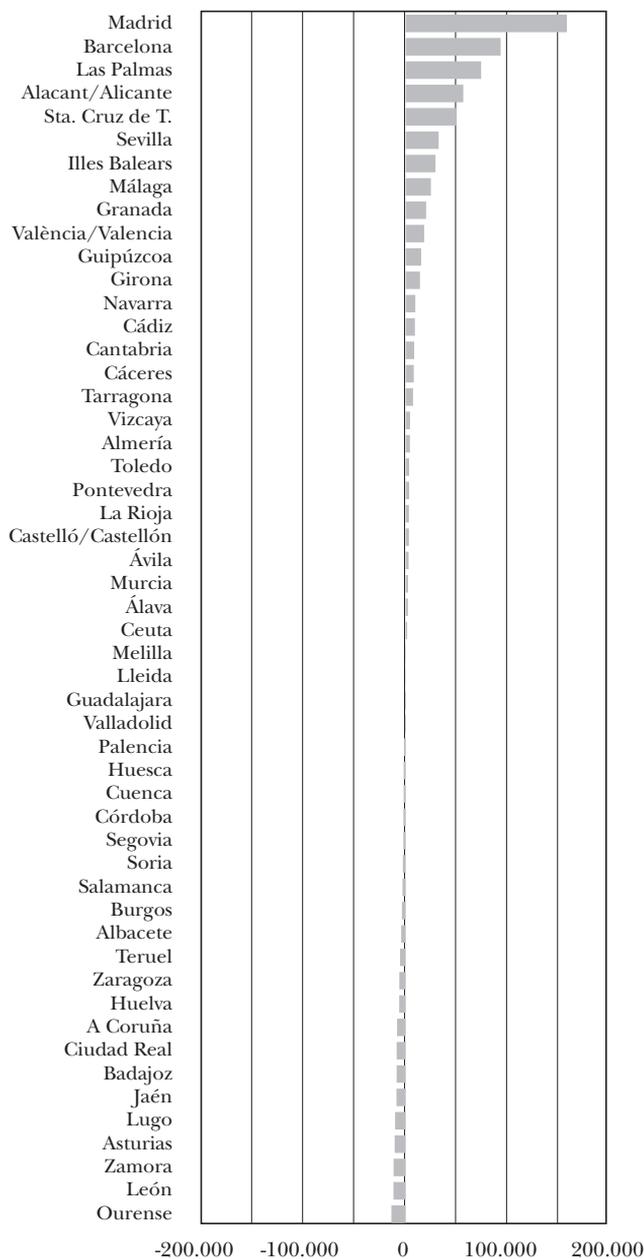
Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

siderados (1991 y 2001). En cambio, si contrastamos las viviendas construidas en los años setenta, se contabilizan 529.470 viviendas más en el censo de 2001 que en el anterior censo, cuando debería ocurrir todo lo contrario. Dada la *mortalidad* de los edificios, el *stock* de viviendas debería reducirse con el paso del tiempo o, al menos, permanecer inalterado, en el caso de que ninguna vivienda hubiera sido demolida o declarada en estado ruinoso.⁵ Este afloramiento de viviendas más antiguas alcanza la cifra de 1,3 millones si agrupamos

⁵ Los censos no incluyen aquellas viviendas que estén en proceso de demolición o estén vacías por haber sido declaradas en estado ruinoso, por lo que se supone que entre dos censos consecutivos, el número de viviendas antiguas habrá disminuido o al menos, será el mismo.

GRÁFICO 1.4: Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por provincias



Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

las viviendas que afloran para distintos tramos de antigüedad. Los gráficos 1.3 y 1.4 ilustran más claramente este fenómeno de afloramiento de viviendas por comunidades autónomas y provincias.

El cuadro 1.5 analiza la variación relativa del *stock* de viviendas familiares convencionales anteriores a 1991 entre los censos de 1991 y 2001. Esta variación podría considerarse la tasa de *mortalidad* y/o *natalidad* de las viviendas. Como puede verse, el parque de viviendas construidas antes de 1991 se ha incrementado entre los dos censos en un 3,1% global, cuando debería haberse reducido. Si nos fijamos en cada comunidad autónoma, Canarias y la Comunidad de Madrid destacan sobre el resto con aumentos del 21,6% y 8,3%. Por el contrario, el crecimiento intercensal del *stock* de viviendas anteriores a 1991 ha sido negativo en otras comunidades, como es el caso de Castilla y León (-2,9%) y Galicia (-2,7%), entre otras. Este sería el *comportamiento* esperado en todas las regiones.

Este mismo análisis, realizado en función de la antigüedad del edificio de la vivienda, nos lleva a observar que el periodo en el que se ha incrementado más el número de viviendas censadas entre 1991 y 2001 es el correspondiente a la década de los años cuarenta, junto con el periodo anterior a 1900, ambos con un aumento de las viviendas censadas superior al 26%.

Cuando nos fijamos en el número de viviendas en España, según el tamaño de la población del municipio en el que están ubicadas (v. el panel *b* del cuadro 1.5), también siguen apareciendo las mismas incoherencias entre los censos, ya que, en la década de los años cuarenta y los cincuenta, la variación intercensal de las viviendas es positiva para todos los tamaños municipales.

Con lo visto hasta ahora, una de las conclusiones a la que se puede llegar es que no existe homogeneidad entre los censos de viviendas de 1991 y 2001 según la variable antigüedad. Esto supone un problema a la hora de estimar el *stock* de viviendas anual a partir de la información censal, pues para la posterior valoración de dicho *stock* es necesario el desglose por antigüedad del número de viviendas de cada año.

Otra característica del *stock* de viviendas que también resulta de interés es la utilidad que se le da a la vivienda, ya que va a permitir explicar, en parte, el reparto geográfico de las viviendas en nuestro país.

CUADRO 1.5: Variación relativa entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio
(porcentaje)

	a) Comunidades autónomas											Total antes de 1991
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990				
Andalucía	35,0	-55,5	-22,9	16,2	16,9	-0,6	16,7	-1,3			2,6	
Aragón	12,3	-52,8	-17,2	11,0	17,7	-1,2	-0,5	0,0			-2,5	
Asturias, P. de	31,2	-40,4	-20,7	9,8	1,8	-3,2	10,1	-16,6			-2,4	
Baleares, Illes	20,7	-46,1	-23,6	44,8	57,6	1,8	17,7	-0,9			7,2	
Canarias	45,3	-26,5	-2,3	38,3	30,8	12,7	53,3	1,0			21,6	
Cantabria	18,4	-42,7	-2,0	32,6	26,0	-5,8	20,1	-4,0			3,8	
Castilla y León	5,8	-55,5	-25,8	5,8	24,0	2,6	9,9	2,0			-2,9	
C.-La Mancha	20,3	-57,9	-30,5	4,4	17,1	8,3	6,5	6,4			-1,6	
Cataluña	29,9	-21,4	7,0	60,8	28,0	-6,1	3,3	-7,4			4,2	
Ceuta, c. a. de	280,7	68,2	-45,0	20,5	11,0	-14,0	44,7	-15,2			7,9	
C. Valenciana	48,2	-25,8	1,9	55,9	23,8	-5,5	11,7	-15,3			3,8	
Extremadura	16,7	-53,0	-25,3	14,2	33,7	9,4	20,6	-3,7			-0,2	
Galicia	19,9	-51,7	-27,1	-3,4	13,1	-1,7	9,9	-0,4			-2,7	
Madrid, C. de	23,7	-25,9	-8,4	39,5	4,2	4,1	16,0	8,0			8,3	
Melilla, c. a. de	65,6	-50,8	-28,6	36,2	37,6	45,5	60,3	60,9			2,5	
Murcia, R. de	18,2	-61,5	-35,6	1,1	12,5	-0,6	16,0	8,1			0,5	

CUADRO 1.5 (cont.): Variación relativa entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según período de construcción del edificio
(porcentaje)

a) Comunidades autónomas												
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991			
Navarra, C. F. de	31,1	-60,9	-8,4	29,0	20,4	9,3	6,4	-1,2	4,8			
País Vasco	44,3	-10,8	25,8	45,2	-0,0	-4,9	-6,0	-0,9	2,8			
Rioja, La	34,4	-38,4	20,4	60,6	18,6	-7,7	19,2	-31,9	2,5			
España	26,1	-43,0	-13,0	26,2	18,1	-0,9	11,8	-2,6	3,1			
b) Tamaño de población												
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991			
Menos de 2.000 hab.	21,1	-55,8	-17,5	17,4	37,2	1,9	-5,8	-3,9	-5,5			
De 2.000 a 10.000 hab.	19,1	-53,8	-26,6	8,1	13,6	-10,1	1,6	-6,6	-7,0			
De 10.001 a 50.000 hab.	39,4	-38,4	-7,5	34,1	29,4	-1,2	15,6	-4,9	6,0			
De 50.001 a 500.000 hab.	37,8	-22,7	-5,3	29,5	16,5	-1,5	19,4	6,6	9,6			
Más de 500.000 hab.	23,9	-20,7	-6,7	45,8	6,6	5,4	8,7	-7,4	5,2			
Total	26,1	-43,0	-13,0	26,2	18,1	-0,9	11,8	-2,6	3,1			

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

Según su utilidad, el censo clasifica a las viviendas familiares entre principales (convencionales o alojamientos), secundarias, desocupadas y otras. Esta información aparece en el cuadro 1.6 y en el gráfico 1.5. Como es lógico, las viviendas ocupadas representan una gran parte del total en los dos censos, alrededor de un 84%. Dentro de ellas, las que más peso tienen son las principales, que suponen casi el 70% de las viviendas familiares en 2001 (más de catorce millones), siendo las ocupadas secundarias un 17%, (más de tres millones). Por otro lado, los alojamientos representan en 2001 un porcentaje muy pequeño, un 0,02%, mientras que las viviendas desocupadas suponen nada menos que un 15% del *stock* total de viviendas. No obstante, estas proporciones son lógicamente diferentes en cada comunidad autónoma.

Centrándonos en las viviendas ocupadas, en 1991 prácticamente la totalidad eran principales en el País Vasco (más de un 90% en los dos censos considerados), mientras que en Illes Balears y la Comunitat Valenciana las viviendas secundarias eran relativamente más importantes, pues las principales solo representaban el 68% y el 69% respectivamente del total de ocupadas. Este hecho refleja claramente la importancia que el fenómeno turístico puede tener sobre el parque de viviendas y su estructura o tipología. La situación es muy similar en el censo de 2001, si bien aumenta ligeramente el peso de las viviendas principales en Illes Balears y la Comunitat Valenciana. Respecto a las viviendas desocupadas, Illes Balears, Galicia y Región de Murcia son las comunidades donde este tipo de viviendas tenían un mayor peso en 1991 (alrededor de un 17%). Sin embargo, en 2001 el peso de las viviendas desocupadas aumenta también en otras comunidades como Extremadura y Comunitat Valenciana.

La información sobre el tipo de ocupación o destino de las viviendas puede cruzarse con la relativa al año de construcción del edificio en el que se encuentran. En el cuadro 1.7 se observa cómo, en casi todos los periodos, la mayor parte de las viviendas familiares construidas antes de 1991, sin tener en cuenta los alojamientos, están adscritas al grupo de las ocupadas principales (en el total acumulado de cada censo, aproximadamente un 70%).

Las incoherencias anteriormente comentadas entre los dos censos, asociadas a que en el censo de 2001 afloran 522.527 viviendas

CUADRO 1.6: Número de viviendas familiares por comunidades autónomas y tipo de ocupación. Censos de 1991 y 2001

	Ocupadas						Otras	Total
	Total ocupadas			Desocupadas				
	Principales	Secundarias	Alojamientos	Principales	Secundarias	Alojamientos		
Andalucía	2.419.824	1.950.289	464.332	5.203	408.319	14.608	2.842.751	
Aragón	486.119	387.983	97.950	186	85.698	2.339	574.156	
Asturias, P. de	401.107	348.589	52.191	327	60.369	1.302	462.778	
Baleares, Illes	339.283	230.882	108.290	111	73.832	2.397	415.512	
Canarias	493.916	399.190	93.114	1.612	89.821	3.103	586.840	
Cantabria	196.454	154.779	41.570	105	28.523	720	225.697	
Castilla y León	1.080.572	801.269	278.935	368	184.613	5.441	1.270.626	
C.-La Mancha	700.769	509.192	191.287	290	115.059	3.454	819.282	
Cataluña	2.401.621	1.931.635	468.971	1.015	345.492	9.017	2.756.130	
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	31.729	30.589	631	509	3.110	71	34.910	
C. Valenciana	1.759.656	1.215.097	543.967	592	328.984	5.393	2.094.033	
Extremadura	402.317	318.333	83.826	158	69.247	2.614	474.178	
Galicia	922.915	788.670	133.425	820	209.277	5.461	1.137.653	
Madrid, C. de	1.678.140	1.503.698	172.178	2.264	250.100	8.721	1.936.961	
Murcia, R. de	400.004	297.285	102.568	151	81.310	1.817	483.131	
Navarra, C. F. de	173.651	153.532	20.033	86	27.708	955	202.314	
País Vasco	677.005	630.511	46.287	207	95.409	2.982	775.396	
Rioja, La	108.945	84.853	24.060	32	18.768	338	128.051	
España	14.674.027	11.736.376	2.923.615	14.036	2.475.639	70.733	17.220.399	

a) Censo de 1991

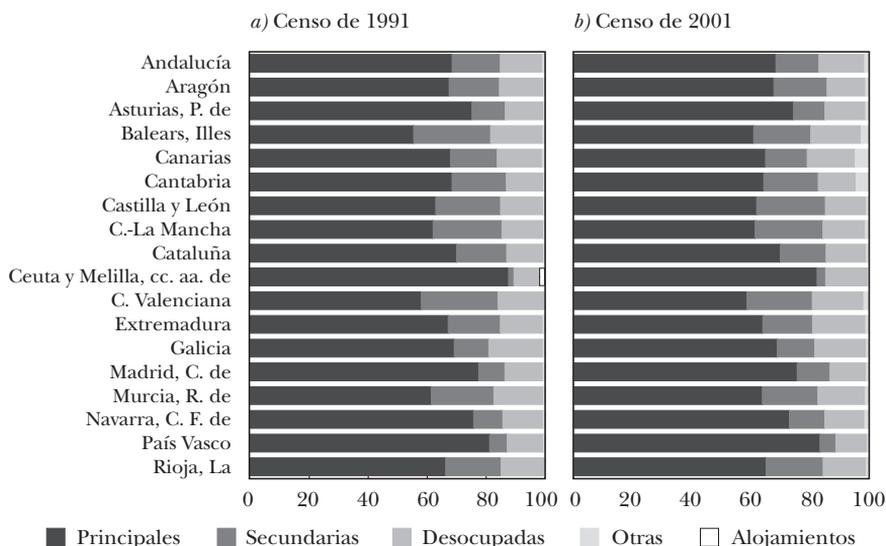
CUADRO 1.6 (cont.): Número de viviendas familiares por comunidades autónomas y tipo de ocupación. Censos de 1991 y 2001

	Ocupadas					Total
	Total ocupadas	Principales	Secundarias	Alojamientos	Desocupadas	
Andalucía	2.931.387	2.415.166	514.185	2.036	548.636	3.531.124
Aragón	561.227	443.214	117.975	38	85.712	654.483
Asturias, P. de	445.103	389.313	55.698	92	72.638	523.616
Baleares, Illes	402.632	305.424	97.161	47	85.527	501.840
Canarias	672.832	552.352	120.334	146	138.891	851.463
Cantabria	235.201	182.658	52.532	11	36.510	284.235
Castilla y León	839.736	610.244	229.414	78	137.892	986.084
C.-La Mancha	1.222.483	889.251	333.187	45	208.976	1.449.382
Cataluña	2.830.797	2.315.798	514.917	82	452.924	3.314.155
Ceuta, c. a. de	19.908	19.397	509	2	2.817	22.776
C. Valenciana	2.056.872	1.492.756	564.068	48	444.830	2.547.775
Extremadura	463.717	366.904	96.780	33	103.499	573.796
Galicia	1.067.320	900.379	166.712	229	229.356	1.308.363
Madrid, C. de	2.149.483	1.873.664	275.697	121	306.570	2.478.145
Melilla, c. a. de	18.731	17.883	805	43	3.687	22.492
Murcia, R. de	489.682	378.213	111.428	41	95.590	592.613
Navarra, C. F. de	219.849	188.723	31.084	42	35.105	258.721
País Vasco	789.267	741.391	47.867	9	94.291	889.560
Rioja, La	131.641	101.442	30.199	0	22.898	155.931
España	17.547.867	14.184.173	3.360.552	3.143	3.106.349	20.946.554

Nota: Incluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001b).

GRÁFICO 1.5: Viviendas familiares por tipo de ocupación y comunidad autónoma
(porcentaje sobre total de viviendas)



Nota: Incluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

construidas antes de 1991 y no contabilizadas en el censo de dicho año, aparecen de nuevo y se reflejan en todos los casos tenidos en cuenta (viviendas principales, secundarias y desocupadas). Por razones de espacio, no se ha creído oportuno ofrecer esta información con mayor desagregación territorial en este capítulo. No obstante, los mismos resultados para las comunidades autónomas pueden verse en los cuadros A.1.1, A.1.2 y A.1.3 del apéndice A.1.

A modo de resumen, el cuadro 1.8 muestra la distribución por destinos de las viviendas familiares convencionales construidas en el decenio 1991-2001, tanto para el total nacional como por comunidades autónomas. En esos diez años, la mayor parte de las viviendas construidas en todas las comunidades autónomas se destinan a viviendas principales (un 65,2% en el cómputo nacional). Tan solo en Cantabria este tipo de viviendas supone un porcentaje inferior al 50% de las viviendas construidas en ese periodo.

Si nos centramos en las viviendas construidas no principales, la proporción de viviendas secundarias y de viviendas desocupadas es muy similar en España, si bien al descender al detalle regional

CUADRO 1.7: Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación y periodo de construcción. Censos de 1991 y 2001

	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Censo de 1991									
Total	1.054.361	1.277.086	1.045.001	784.681	1.691.433	3.727.190	4.474.206	2.970.118	17.024.076
Principales	654.927	780.138	695.986	538.750	1.296.297	2.801.198	3.195.626	1.750.285	11.713.207
Secundarias	154.454	196.497	142.606	110.807	182.105	518.909	834.347	751.813	2.891.538
Desocupadas	238.659	293.625	201.985	132.025	208.334	397.205	432.398	453.518	2.357.749
Otras	6.321	6.826	4.424	3.099	4.697	9.878	11.835	14.502	61.582
Censo de 2001									
Total	1.329.636	728.452	909.174	990.570	1.996.879	3.694.967	5.003.676	2.893.248	17.546.603
Principales	810.448	456.297	600.217	653.182	1.404.750	2.695.107	3.419.495	1.929.999	11.969.495
Secundarias	228.707	112.281	125.840	144.055	251.538	458.511	868.575	612.905	2.802.412
Desocupadas	278.774	152.016	173.802	183.208	319.164	495.524	635.933	301.489	2.539.909
Otras	11.707	7.858	9.315	10.125	21.428	45.825	79.673	48.856	234.787
Diferencia 2001-1991									
Total	275.275	-548.634	-135.827	205.889	305.446	-32.223	529.470	-76.870	522.527
Principales	155.521	-323.841	-95.769	114.432	108.453	-106.091	223.869	179.714	256.288
Secundarias	74.253	-84.216	-16.766	33.248	69.433	-60.398	34.228	-138.908	-89.126
Desocupadas	40.115	-141.609	-28.183	51.183	110.830	98.319	203.535	-152.029	182.160
Otras	5.386	1.032	4.891	7.026	16.731	35.947	67.838	34.354	173.205

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

CUADRO 1.8: Destino de las viviendas familiares convencionales construidas entre 1991 y 2001 por comunidades autónomas

Comunidades autónomas	Número de viviendas construidas						Distribución porcentual						
	Principales			No principales			Principales			No principales			Total
	Total	Secundarias	Otras	Total	Secundarias	Otras	Total	Secundarias	Otras	Total	Secundarias	Otras	
Andalucía	427.042	230.844	104.984	116.660	9.201	657.886	64,9	35,1	16,0	17,7	1,4	100,0	
Aragón	67.499	32.057	14.966	14.874	2.217	99.556	67,8	32,2	15,0	14,9	2,2	100,0	
Asturias, P. de	52.129	23.667	8.202	14.144	1.321	75.796	68,8	31,2	10,8	18,7	1,7	100,0	
Baleares, Illes	38.924	23.200	10.935	10.765	1.499	62.124	62,7	37,3	17,6	17,3	2,4	100,0	
Canarias	96.686	52.092	19.054	24.879	8.088	148.707	65,0	35,0	12,8	16,7	5,4	100,0	
Cantabria	25.675	28.426	14.354	8.562	5.510	54.101	47,5	52,5	26,5	15,8	10,2	100,0	
Castilla y León	126.090	61.660	33.559	25.980	2.121	187.750	67,2	32,8	17,9	13,8	1,1	100,0	
C.-La Mancha	141.213	88.481	47.317	37.782	3.382	229.694	61,5	38,5	20,6	16,4	1,5	100,0	
Cataluña	311.563	149.529	76.704	66.857	5.968	461.092	67,6	32,4	16,6	14,5	1,3	100,0	
Ceuta, c. a. de	2.363	603	90	504	9	2.966	79,7	20,3	3,0	17,0	0,3	100,0	
C. Valenciana	222.744	177.316	103.401	68.109	5.806	400.060	55,7	44,3	25,8	17,0	1,5	100,0	
Extremadura	75.978	30.186	12.165	16.652	1.368	106.163	71,6	28,4	11,5	15,7	1,3	100,0	
Galicia	131.488	86.389	32.889	50.876	2.624	217.877	60,3	39,7	15,1	23,4	1,2	100,0	
Madrid, C. de	293.196	106.159	41.615	59.429	5.116	399.355	73,4	26,6	10,4	14,9	1,3	100,0	
Melilla, c. a. de	4.974	1.172	241	907	24	6.146	80,9	19,1	3,9	14,8	0,4	100,0	
Murcia, R. de	68.003	46.308	21.704	23.084	1.521	114.311	59,5	40,5	19,0	20,2	1,3	100,0	
Navarra, C. F. de	36.017	13.239	5.684	6.780	774	49.256	73,1	26,9	11,5	13,8	1,6	100,0	
País Vasco	77.263	21.033	5.838	14.419	776	98.296	78,6	21,4	5,9	14,7	0,8	100,0	
Rioja, La	15.832	9.839	4.437	5.176	226	25.671	61,7	38,3	17,3	20,2	0,9	100,0	
España	2.214.678	1.182.130	558.139	566.440	57.551	3.396.808	65,2	34,8	16,4	16,7	1,7	100,0	

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (2001c) y elaboración propia.

existen mayores diferencias. Destaca el peso que las viviendas secundarias tienen en Cantabria y la Comunitat Valenciana, superior al 25% del total.

La misma información sobre tipo de vivienda se ofrece clasificada según el tamaño del municipio. El cuadro 1.9 recoge información sobre las viviendas familiares convencionales por tipo de uso, en función del tamaño de la población del municipio donde están ubicadas y de la fecha en que fueron construidas. La información se refiere al total nacional y proviene del censo de 1991.

Como puede verse, a medida que los municipios están más poblados el porcentaje de viviendas principales también aumenta. Así, para las viviendas construidas antes de 1991 en los municipios de más de 500.000 habitantes, el porcentaje de viviendas principales sobre el total es del 81,9%, mientras que en los municipios cuya población es inferior a los 2.000 habitantes es del 50,8%.

En el cuadro 1.10, con la misma estructura que el cuadro 1.9, se muestran los datos procedentes del censo de 2001 que, como puede observarse, poseen una mayor desagregación por tipo de ocupación de la vivienda. Según estos datos, ahora las viviendas principales representan el 52,4% en municipios de menos de 2.000 habitantes y el 77,8% en las ciudades de más de 500.000, por lo que la estructura es similar a la del censo de 1991.

Si se contrastan los datos de los dos censos, teniendo en cuenta la distinción entre viviendas principales y no principales, se observa que la estructura es diferente en cada censo. Una posible explicación es que, debido a que la desagregación por tipo de vivienda, que proporciona el censo de 2001, es más amplia que la del censo de 1991 (las viviendas no principales se subdividen en tres categorías: secundarias, desocupadas y otras), para obtener dicha desagregación, se han podido producir trasvases de viviendas consideradas en el censo de 1991 como principales hacia otras categorías, o viceversa. Es decir, la mayor descomposición por tipo de vivienda puede haber favorecido el hecho de que algunas viviendas contabilizadas en el censo de 1991 dentro de una determinada categoría hayan sido incluidas en 2001 en otra diferente. Esta podría ser la causa de la variación de estos datos entre 1991 y 2001.

También de nuevo aparecen incoherencias entre ambos censos. El afloramiento de viviendas más antiguas supone un problema,

CUADRO 1.9: Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación y tamaño de población, según período de construcción del edificio. Censo de 1991

	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991	Total antes de 1991
Menos de 2.000 hab.										
Total	340.377	351.698	182.284	128.137	141.919	202.417	349.199	316.835	19.445	2.012.866
Principales	177.475	173.136	94.518	69.555	83.187	113.334	168.680	142.550	8.352	1.022.435
No principales	162.902	178.562	87.766	58.582	58.732	89.083	180.519	174.285	11.093	990.431
De 2.001 a 10.000 hab.										
Total	275.675	342.052	238.378	176.032	275.198	494.574	749.483	671.161	41.192	3.222.553
Principales	180.847	212.363	149.100	113.034	188.756	318.367	445.927	359.890	21.086	1.968.284
No principales	94.828	129.689	89.278	62.998	86.442	176.207	303.556	311.271	20.106	1.254.269
De 10.001 a 50.000 hab.										
Total	182.796	248.886	198.478	164.156	352.760	882.544	1.184.462	952.458	58.456	4.166.540
Principales	121.509	159.827	130.881	109.634	254.852	598.331	777.478	492.538	28.858	2.645.050
No principales	61.287	89.059	67.597	54.522	97.908	284.213	406.984	459.920	29.598	1.521.490
De 50.001 a 500.000 hab.										
Total	127.701	175.530	203.079	194.126	507.142	1.331.701	1.509.777	732.360	44.948	4.781.416
Principales	86.027	118.513	147.295	147.175	416.209	1.083.696	1.231.786	520.910	30.520	3.751.611
No principales	41.674	57.017	55.784	46.951	90.933	248.005	277.991	211.451	14.427	1.029.806
Más de 500.000 hab.										
Total	127.812	158.920	222.782	122.230	414.414	815.954	681.285	297.303	18.247	2.840.700
Principales	89.069	116.299	174.192	99.352	353.293	687.470	571.755	234.397	13.733	2.325.827
No principales	38.743	42.621	48.590	22.878	61.121	128.484	109.530	62.906	4.513	514.873

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991) y elaboración propia.

CUADRO 1.10: Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 2001

	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Menos de 2.000 hab.											
Total	412.354	155.276	150.306	150.495	194.759	206.197	329.017	304.342	272.665	1.902.744	2.175.409
Principales	209.163	75.286	77.576	75.133	100.832	112.119	161.726	164.323	163.026	976.157	1.139.183
Secundarias	121.259	48.982	46.197	48.993	64.161	68.857	130.402	117.105	84.176	645.955	730.131
Desocupadas	79.549	30.180	25.859	25.538	28.623	24.040	34.794	21.087	23.093	269.670	292.763
Otras	2.383	827	675	831	1.144	1.182	2.095	1.828	2.370	10.964	13.334
De 2.001 a 10.000 hab.											
Total	328.213	158.144	174.968	190.221	312.742	444.604	761.612	626.800	670.837	2.997.304	3.668.141
Principales	206.051	98.866	112.386	118.786	203.010	291.011	435.300	391.518	439.798	1.856.928	2.296.726
Secundarias	51.064	24.521	27.035	32.557	52.163	82.230	199.082	156.379	121.664	625.031	746.695
Desocupadas	69.235	33.699	34.350	37.582	55.080	67.565	114.213	71.174	96.679	482.898	579.577
Otras	1.863	1.058	1.197	1.295	2.489	3.799	13.018	7.729	12.697	32.448	45.145
De 10.001 a 50.000 hab.											
Total	254.808	153.422	183.630	220.213	456.502	871.898	1.369.365	905.932	1.093.824	4.415.770	5.509.594
Principales	168.298	99.687	121.529	144.633	309.818	588.568	850.501	573.059	687.709	2.856.094	3.543.803
Secundarias	29.349	17.069	20.568	28.116	59.354	139.299	294.884	208.782	192.716	797.420	990.135
Desocupadas	54.956	34.078	39.239	45.121	82.664	131.961	201.191	103.798	193.518	693.007	886.526
Otras	2.205	2.588	2.294	2.342	4.666	12.070	22.791	20.293	19.881	69.250	89.131

CUADRO 1.10 (cont.): **Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación y tamaño de población, según período de construcción del edificio. Censo de 2001**

	Antes de 1900										Total antes de 1991	
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total			
De 50.001 a 500.000 hab.												
Total	175.923	192.391	251.381	590.984	1.312.163	1.802.800	780.949	1.039.072	5.242.205	6.281.277		
Principales	121.118	138.520	181.926	444.244	1.012.190	1.372.853	572.392	693.001	3.937.451	4.630.452		
Secundarias	13.163	14.356	19.411	45.383	107.556	189.075	111.046	131.619	510.761	642.380		
Desocupadas	39.097	28.557	46.451	92.475	171.952	207.914	81.272	196.195	704.252	900.447		
Otras	2.544	2.079	3.592	8.882	20.465	32.956	16.238	18.257	89.738	107.995		
Más de 500.000 hab.												
Total	158.338	207.879	178.260	441.893	860.105	740.882	275.226	320.410	2.988.580	3.308.990		
Principales	105.819	150.205	132.702	346.847	691.219	599.115	228.707	231.144	2.342.865	2.574.009		
Secundarias	13.871	17.684	14.978	30.477	60.571	55.133	19.593	27.964	223.245	251.209		
Desocupadas	35.936	37.821	28.515	60.323	100.006	77.820	24.157	56.956	390.081	447.037		
Otras	2.712	2.168	2.065	4.246	8.309	8.813	2.768	4.346	32.388	36.734		

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (2001c) y elaboración propia.

pues no permite estimar a partir de los censos de viviendas una serie anual de *stock* de viviendas según antigüedad. En principio, esta estimación podría realizarse utilizando las tasas de *natalidad* y *mortalidad* (tasas de variación del *stock* positivas o negativas) que se obtienen a partir de los censos de viviendas. No obstante, como hemos visto, estas tasas son inconsistentes. Por ello, no es conveniente realizar una interpolación del número de viviendas existentes en cada uno de los años intermedios entre 1991 y 2001 según antigüedad, pues las cifras que nos servirían de base, las contenidas en los censos, no resultan coherentes entre sí. Es necesario, por tanto, buscar otro método para llevar a cabo esta estimación.

1.1.2. Evolución de la superficie de las viviendas

Hasta ahora la variable objeto de análisis ha sido el número de viviendas. Sin embargo, para poder realizar una valoración más precisa del parque de viviendas, es conveniente conocer también la superficie total construida, pues los precios de las mismas suelen venir expresados en euros por m².

Los censos de 1991 y 2001 también recogen información sobre la superficie de las viviendas. El problema radica en que dicha información se limita a las viviendas principales convencionales y no está disponible para el total de viviendas familiares. Por ello, será necesario adoptar el supuesto de que la superficie del resto de tipos de viviendas es similar.

El cuadro 1.11 recoge las viviendas principales convencionales (no se incluyen los alojamientos dentro de las viviendas principales) según antigüedad y superficie⁶ de la vivienda a escala nacional,⁷ en los censos de 1991 y 2001, así como las diferencias entre ambos. Como puede verse, en las viviendas construidas antes de 1991 el tramo de superficie donde existen más viviendas es el comprendido entre 76 y 90 m², aproximadamente el 29%. También tienen bastante importancia las viviendas de 61 a 75 m² y de 31 a 60 m² que representan en conjunto el 36,5% del total; los

⁶ Los censos clasifican las viviendas según los siguientes intervalos de superficie: hasta 30 m², 31-60 m², 61-75 m², 76-90 m², 91-105 m², 106-120 m², 151-180 m² y más de 180 m².

⁷ Esta misma información está disponible con detalle municipal.

CUADRO 1.11: Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción y superficie de la vivienda.
Censos de 1991 y 2001

	a) Censo de 1991										
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991		
Hasta de 30 m ²	27.032	28.051	18.581	9.250	12.511	13.182	9.145	5.537	123.289		
De 31 a 60 m ²	148.912	181.859	166.081	109.653	394.224	641.370	249.710	106.753	1.998.562		
De 61 a 75 m ²	84.138	106.114	102.989	87.031	273.286	793.191	616.385	214.163	2.277.297		
De 76 a 90 m ²	135.174	176.494	158.628	132.438	287.483	702.687	1.094.176	713.676	3.400.756		
De 91 a 105 m ²	88.172	108.898	95.532	77.905	136.420	291.165	552.409	271.132	1.621.633		
De 106 a 120 m ²	57.888	66.949	60.641	49.205	79.943	161.859	332.549	177.994	987.028		
De 121 a 150 m ²	49.889	53.077	46.713	37.848	58.676	110.479	202.607	138.455	697.744		
De 151 a 180 m ²	20.086	21.209	18.418	14.771	23.398	41.293	66.096	52.312	257.583		
Más de 180 m ²	43.636	37.487	28.403	20.649	30.356	45.972	72.549	70.263	349.315		
Total	654.927	780.138	695.986	538.750	1.296.297	2.801.198	3.195.626	1.750.285	11.713.207		

CUADRO 1.11 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción y superficie de la vivienda. Censos de 1991 y 2001

b) Censo de 2001

	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Hasta de 30 m ²	2.615	5.624	7.812	5.372	10.333	11.671	10.033	4.883	58.343
De 31 a 60 m ²	108.544	80.235	117.123	120.305	254.269	610.844	674.426	176.400	2.142.146
De 61 a 75 m ²	153.586	64.661	96.339	106.206	252.047	568.257	845.658	380.842	2.467.596
De 76 a 90 m ²	240.347	108.505	149.859	167.086	364.140	673.134	897.355	624.408	3.224.834
De 91 a 105 m ²	130.645	72.933	94.013	106.196	224.203	372.879	468.222	350.141	1.819.231
De 106 a 120 m ²	75.289	46.360	55.616	63.212	131.493	205.012	247.272	190.598	1.014.852
De 121 a 150 m ²	52.056	35.875	39.547	43.551	89.249	136.652	157.550	117.419	671.899
De 151 a 180 m ²	20.464	14.964	16.029	17.555	34.637	53.615	58.340	40.580	256.184
Más de 180 m ²	26.903	27.141	23.880	23.699	44.378	63.044	60.638	44.728	314.411
Total	810.448	456.297	600.217	653.182	1.404.750	2.695.107	3.419.495	1.929.999	11.969.495

CUADRO 1.11 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción y superficie de la vivienda.
Censos de 1991 y 2001

c) Diferencias 2001-1991												
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991			
Hasta de 30 m ²	-24.417	-22.427	-10.769	-3.878	-2.178	-1.511	888	-654	-64.946			
De 31 a 60 m ²	-40.368	-101.624	-48.958	10.652	-139.955	-30.526	424.716	69.647	143.584			
De 61 a 75 m ²	69.448	-41.453	-6.650	19.175	-21.239	-224.934	229.273	166.679	190.299			
De 76 a 90 m ²	105.173	-67.989	-8.769	34.648	76.657	-29.553	-196.821	-89.268	-175.922			
De 91 a 105 m ²	42.473	-35.965	-1.519	28.291	87.783	81.714	-84.187	79.009	197.598			
De 106 a 120 m ²	17.401	-20.589	-5.025	14.007	51.550	43.153	-85.277	12.604	27.824			
De 121 a 150 m ²	2.167	-17.202	-7.166	5.703	30.573	26.173	-45.057	-21.036	-25.845			
De 151 a 180 m ²	378	-6.245	-2.389	2.784	11.239	12.322	-7.756	-11.732	-1.399			
Más de 180 m ²	-16.733	-10.346	-4.523	3.050	14.022	17.072	-11.911	-25.535	-34.904			
Total	155.521	-323.841	-95.769	114.432	108.453	-106.091	223.869	179.714	256.288			

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

tramos de superficie que proporcionalmente cuentan con menos viviendas son el de hasta de 30 m² (1%) y el de 151 a 180 m² (2,2%).

El desglose por antigüedad de las viviendas del censo de 1991 indica que las más pequeñas son las que han sufrido una reducción en la participación sobre el total con el paso del tiempo. Así, las viviendas con una superficie inferior a 60 m² han pasado de representar el 26,9% de las viviendas construidas antes de 1900 al 6,4% de las construidas en la década de los ochenta.

En el lado opuesto se colocan las viviendas entre 76 y 90 m², cuya participación relativa pasa del 20,6% de las viviendas construidas antes de 1900 al 40,8% de las construidas entre 1981 y 1991. La construcción de viviendas grandes no ha sufrido apenas variaciones en su importancia a lo largo del siglo xx, según el censo de 1991.

Si se observa el panel *b* del cuadro 1.11, referido al censo de 2001, el tramo de superficie donde se sitúa una mayor cantidad de viviendas construidas antes de 1991 sigue siendo el de 76-90 m² (27,6%), seguido del de 61-75 m², con un 21,1% del total. Las viviendas con menor peso son las más pequeñas (0-30 m²), por lo que la estructura no varía mucho respecto al censo de 1991. Tampoco varía en exceso la estructura porcentual de las viviendas por intervalos de superficie si se incluye la antigüedad en el análisis.

El panel *c* del cuadro 1.11 recoge las diferencias entre los datos de ambos censos para las viviendas anteriores a 1991. Otra vez quedan patentes ciertos desajustes, pues el número de viviendas construidas antes de 1991 es mayor en el censo de 2001 que en el de 1991.

Así, con la información proporcionada por los censos es posible conocer los intervalos de superficie en los que se sitúa cada vivienda según su antigüedad. Este análisis se ha centrado en las cifras del total nacional. Sin embargo, los datos están también disponibles con una mayor desagregación, incluso con detalle municipal. Evidentemente, al aumentar el grado de desagregación, se observan diferencias geográficas en la superficie de las viviendas de cada zona. En los cuadros A.1.4 y A.1.5 del apéndice A.1 pueden verse los datos correspondientes a las comunidades autónomas.

El censo también ofrece información acerca de la superficie media de las viviendas, aunque solamente para el año 2001. Así, puede calcularse la superficie total del *stock* de viviendas como el producto entre la superficie media y el número de las mismas.

No obstante, la ausencia de información sobre la superficie media en el censo de 1991 nos obliga a realizar una estimación de la superficie total destinada a uso residencial. El procedimiento escogido considera el punto medio de cada intervalo de superficie como la superficie media de ese intervalo y la multiplica por el número de viviendas principales contabilizadas. De este modo, se estima la superficie total ocupada por las viviendas principales convencionales según el censo de 1991.

Sin embargo, han de realizarse dos matizaciones. La primera de ellas es que para el intervalo de superficie más pequeño (0-30 m²) no se ha aplicado el punto medio, pues se entiende que no existen viviendas con un tamaño tan reducido. En su lugar, se ha optado por asignar a todas las viviendas principales de este intervalo una superficie media de 28 m². La segunda matización se refiere al intervalo de mayor superficie, ya que al no estar acotado por un valor máximo tampoco puede aplicarse el criterio del punto medio. En este caso, para estimar la superficie media se han llevado a cabo ajustes estadísticos en los que, postulando una distribución lognormal, se han realizado estimaciones de la media y la desviación, a partir de la moda y mediana muestrales. Utilizando estas estimaciones, se ha podido determinar la marca de clase del intervalo de más de 180 m² en función del porcentaje que, en cada una de las distribuciones de frecuencia, suponen las viviendas de más de 180 m² sobre el total de viviendas. Así, ya se puede estimar la superficie media para las viviendas principales convencionales del censo de 1991.

El cuadro 1.12 recoge las superficies medias de las viviendas principales convencionales a escala nacional y por comunidades autónomas, según la antigüedad del edificio en 1991 y 2001. Como se observa, la superficie media de las viviendas construidas en el último decenio considerado es mayor que la de las viviendas más antiguas, aunque existen algunas excepciones si se desciende al detalle de comunidad autónoma.

CUADRO 1.1.12: Superficie media de las viviendas principales convencionales por comunidad autónoma y periodo de construcción del edificio

(m²)

a) Censo de 1991

Comunidades autónomas	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total
Andalucía	87,0	87,8	90,5	89,6	79,5	81,3	91,5	95,0	88,5
Aragón	93,3	89,7	89,5	90,1	76,0	73,1	85,1	88,3	83,6
Asturias, P. de	69,8	69,1	72,3	69,5	66,2	71,4	81,8	81,5	74,2
Baleares, Illes	110,2	102,8	104,2	101,0	94,9	93,3	101,5	105,1	101,1
Canarias	91,3	90,2	91,8	88,1	82,4	86,9	94,4	93,2	90,5
Cantabria	86,9	82,4	82,8	84,7	75,6	73,4	90,1	89,6	83,1
Castilla y León	92,6	87,0	86,5	84,3	78,0	78,2	90,8	90,8	86,1
C-La Mancha	98,4	97,4	101,3	101,8	97,6	95,4	102,0	103,3	100,3
Cataluña	92,6	86,1	81,2	87,8	74,4	73,1	84,4	100,6	82,7
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	67,8	66,7	62,6	65,0	64,5	67,5	76,3	84,5	69,0
C. Valenciana	99,2	97,9	99,3	99,3	87,1	87,0	100,4	99,5	95,2
Extremadura	99,0	93,9	93,6	92,8	87,7	85,5	92,4	93,0	92,3
Galicia	83,7	80,1	82,4	81,8	79,8	83,7	93,4	94,7	87,0
Madrid, C. de	71,9	70,6	69,9	81,2	69,7	69,6	86,6	102,3	79,7
Murcia, R. de	97,2	93,5	94,7	96,0	91,5	92,3	98,6	96,9	95,6
Navarra, C. F. de	118,1	105,2	100,2	96,0	83,5	84,5	95,0	93,5	94,6
País Vasco	103,0	87,1	85,2	82,4	70,6	72,6	84,4	90,9	80,6
Rioja, La	83,7	83,8	87,7	83,8	79,1	82,2	92,5	88,6	86,7
España	91,3	87,4	86,3	88,1	78,2	78,5	90,7	96,3	86,9

CUADRO 1.12 (cont.): Superficie media de las viviendas principales convencionales por comunidad autónoma y periodo de construcción del edificio

(m²)

b) Censo de 2001

Comunidades autónomas	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total
Andalucía	96,2	93,7	93,3	91,6	87,1	86,6	91,7	99,8	98,9	93,5
Aragón	104,3	97,9	96,7	94,8	83,8	78,8	87,8	93,8	100,2	90,9
Asturias, P. de	84,0	82,8	81,9	79,0	75,8	77,5	83,8	87,2	87,0	82,2
Baleares, Illes	120,7	113,3	111,1	106,9	102,7	98,5	101,8	110,4	109,4	106,1
Canarias	99,6	95,7	94,6	93,6	89,3	91,3	94,4	96,6	93,3	93,7
Cantabria	97,8	93,0	91,6	89,0	85,7	81,7	90,4	97,1	97,6	91,2
Castilla y León	102,1	96,8	96,1	92,5	86,7	85,0	93,1	98,1	101,6	94,1
C.-La Mancha	102,6	102,3	102,8	101,7	99,4	97,5	101,7	106,4	111,7	104,0
Cataluña	97,9	87,7	84,9	87,3	82,6	80,6	87,2	105,9	103,6	90,0
Ceuta, c. a. de	80,3	73,9	75,9	68,5	74,6	75,3	73,9	76,8	77,4	74,9
C. Valenciana	103,6	100,8	101,1	100,2	95,9	94,1	99,0	105,8	105,2	99,8
Extremadura	103,4	99,8	98,1	95,9	92,9	92,0	94,3	98,4	101,2	97,3
Galicia	100,0	96,1	95,6	93,6	91,7	92,2	98,4	104,0	102,6	98,0
Madrid, C. de	76,7	75,3	79,3	82,9	77,4	74,2	88,5	106,4	105,6	88,0
Melilla, c. a. de	84,3	71,3	76,6	77,4	73,4	83,9	84,0	88,8	91,0	82,7
Murcia, R. de	102,5	97,4	97,7	97,4	95,0	95,9	99,1	101,5	102,7	99,2
Navarra, C. F. de	120,8	104,1	103,6	99,5	91,4	88,5	97,7	100,8	99,8	99,0
País Vasco	99,9	84,9	85,2	82,9	77,1	76,4	85,0	93,8	96,0	84,9
Rioja, La	97,4	91,6	91,8	91,2	88,7	89,4	92,3	97,2	96,6	93,3
España	99,1	92,7	91,6	91,5	86,4	84,4	92,1	101,7	102,0	93,3

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

La superficie media de las viviendas principales convencionales es de 86,9 m² para el total nacional, según nuestras estimaciones a partir del censo de 1991. No obstante, algunas comunidades presentan una superficie media superior a los 100 m², como es el caso de Illes Balears y Castilla-La Mancha. En el lado opuesto y con la superficie media más pequeña se encuentran las dos ciudades autónomas y el Principado de Asturias.

Para las viviendas censadas en 2001, la superficie media es de 93,3 m². Si comparamos la superficie media en los dos censos, observamos que, en todas las comunidades, las viviendas censadas en 2001 presentan una superficie mayor. Destacan, de nuevo, Illes Balears y Castilla-La Mancha como las comunidades con viviendas más grandes y el Principado de Asturias y la ciudad autónoma de Ceuta con las más pequeñas.

En el cuadro 1.13 se muestra la superficie total estimada de las viviendas principales convencionales censadas en 1991 según la antigüedad del edificio, por comunidades autónomas y tamaño de población. Andalucía es la comunidad que tiene un mayor porcentaje de superficie construida sobre el total nacional, con un 16,9%, seguida de Cataluña, con un 15,7%. En el lado opuesto, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y La Rioja son las zonas que poseen una menor superficie construida (0,2% y 0,7% del total nacional, respectivamente).

Al estudiar más en detalle la información presentada en este cuadro se observa que el número de viviendas es la variable más importante en la determinación de la superficie total destinada a viviendas de cada comunidad autónoma. Con los datos de 1991, si ordenamos las comunidades autónomas de mayor a menor en función de la superficie media, el *stock* de viviendas y la superficie total, puede comprobarse como es muy similar el puesto que ocupan según el número de viviendas y la superficie total. Las primeras posiciones se repiten y las restantes apenas varían. En cambio, la ordenación de las comunidades según la superficie media de sus viviendas presenta una estructura diferente (v. los cuadros 1.2, 1.12 y 1.13).

Cuando se realiza el análisis en función del tamaño de la población del municipio, se advierte que la mayor superficie edificada se concentra en las ciudades de 50.001 a 500.000 habitantes, con

CUADRO 1.13: Superficie de las viviendas familiares principales convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según período de construcción del edificio. Censo de 1991

(miles de m²)

	Antes de 1900										Estructura porcentual
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991	Total		
Andalucía	6.537	11.562	9.192	7.693	15.252	34.504	51.135	35.747	512	172.135	16,9
Aragón	2.911	2.320	1.824	1.762	3.219	6.276	8.252	5.759	57	32.381	3,2
Asturias, P. de	1.883	1.806	1.386	1.469	3.265	5.613	6.247	4.102	43	25.814	2,5
Baleares, Illes	2.041	2.223	1.827	1.229	1.813	4.550	5.790	3.729	79	23.281	2,3
Canarias	1.133	1.549	2.040	1.758	4.300	8.401	9.538	7.065	174	35.958	3,5
Cantabria	1.493	1.235	808	756	1.386	2.421	2.822	1.879	32	12.832	1,3
Castilla y León	5.730	6.573	4.811	4.338	6.677	12.779	16.358	11.451	134	68.849	6,8
C.-La Mancha	2.782	4.473	3.724	3.151	4.933	8.096	13.496	10.150	145	50.951	5,0
Cataluña	11.938	10.310	9.241	5.975	14.456	38.655	48.703	19.961	333	159.572	15,7
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	23	265	495	216	239	209	326	332	4	2.108	0,2
C. Valenciana	4.191	6.276	6.036	4.658	11.900	27.558	36.447	18.219	236	115.521	11,4
Extremadura	2.560	3.932	2.620	1.860	2.869	3.707	5.620	6.020	101	29.288	2,9
Galicia	6.143	5.998	4.879	3.992	5.866	12.748	17.420	11.136	232	68.414	6,7
Madrid, C. de	2.798	3.413	5.979	4.222	13.643	30.054	39.338	19.981	236	119.666	11,8
Murcia, R. de	976	1.876	1.673	1.393	2.704	6.169	8.243	5.260	71	28.365	2,8
Navarra, C. F. de	1.916	1.113	681	581	1.377	3.206	3.661	1.925	38	14.497	1,4
País Vasco	4.083	2.670	2.507	2.089	6.843	13.654	14.460	4.401	71	50.777	5,0
Rioja, La	651	594	346	301	582	1.345	2.113	1.392	18	7.342	0,7
España	59.789	68.188	60.067	47.442	101.325	219.946	289.971	168.508	2.516	1.017.751	100,0

CUADRO 1.13 (cont.): Superficie de las viviendas familiares principales convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 1991
(miles de m²)

b) Tamaño de población												Estructura porcentual
España	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991	Total		
Menos de 2.000 hab.	19.302	18.778	10.478	7.747	8.502	11.945	22.631	17.975	268	120.211	11,8	
De 2.000 a 10.000 hab.	15.633	18.263	13.702	10.643	16.486	29.185	48.574	38.078	568	193.050	19,0	
De 10.001 a 50.000 hab.	10.366	13.289	11.409	9.925	21.132	52.080	76.764	54.037	807	249.907	24,6	
De 50.001 a 500.000 hab.	7.241	9.372	11.673	11.737	30.380	78.585	97.848	41.550	620	285.478	28,0	
Más de 500.000 hab.	7.248	8.485	12.806	7.390	24.825	48.150	44.154	16.867	252	169.106	16,6	
Total	59.789	68.188	60.067	47.442	101.325	219.946	289.971	168.508	2.516	1.017.751	100,0	

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991) y elaboración propia.

un 28% de la superficie total. También representan un porcentaje importante las ciudades de 10.001 a 50.000 habitantes (24,6%).

En el cuadro 1.14 se realiza este mismo análisis con la información procedente del censo de 2001. Andalucía y Cataluña son, de nuevo, las comunidades con más superficie dedicada a viviendas, mientras que La Rioja y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla son las de menor peso. De nuevo se observa cómo las comunidades autónomas con un mayor número de viviendas, independientemente de la superficie media de estas, son las que tienen una mayor superficie total destinada a viviendas. Así, se puede concluir que el principal determinante de la superficie total destinada a vivienda en cada comunidad autónoma es el número de viviendas existente en cada una y no la mayor o menor superficie media de estas.

En cuanto a la superficie clasificada según el tamaño de población, las ciudades intermedias (de 10.001 a 500.000 habitantes) son las que abarcan de nuevo la mayor cantidad de superficie construida. Además el porcentaje es mayor al del censo de 1991 (56,5%).

En el cuadro 1.15 y el gráfico 1.6 aparecen de nuevo las incoherencias a las que hicimos referencia al principio del capítulo, pues si comparamos la superficie ocupada por las viviendas principales convencionales en los censos de 1991 y 2001 según la antigüedad del edificio, existe más superficie construida antes de 1991 en el censo de 2001 que en el censo de 1991. Solamente en Castilla-La Mancha y en Extremadura se observa el *comportamiento* opuesto, aunque solo en el caso agregado.

Para finalizar con el análisis de la superficie de las viviendas, el cuadro 1.16 presenta la variación relativa entre los dos censos considerados de la superficie de las viviendas principales convencionales construidas antes de 1991, según la antigüedad del edificio. La superficie de este tipo de viviendas creció, en total, un 8,1%, aunque por comunidades autónomas la variación es muy dispar. Las tasas se mueven entre el 21,3% de Illes Balears y el -4% de Extremadura. El *comportamiento*, según los diferentes estratos de población, resulta también bastante variable.

CUADRO 1.14 (cont.): Superficie de las viviendas familiares principales convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según período de construcción del edificio. Censo de 2001
(miles de m²)

b) Tamaño de población	Antes de 1900											Estructura porcentual
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total			
Menos de 2.000 hab.	24.898	9.084	9.084	11.831	12.699	20.705	20.651	18.124	136.091	10,3		
De 2.000 a 10.000 hab.	19.818	10.575	11.482	18.998	27.381	47.927	42.531	44.591	232.485	17,6		
De 10.001 a 50.000 hab.	15.386	11.098	13.293	27.732	53.695	86.173	61.472	72.707	350.463	26,5		
De 50.001 a 500.000 hab.	10.622	11.628	15.174	35.901	80.809	113.448	52.991	69.068	397.515	30,0		
Más de 500.000 hab.	9.561	12.564	10.760	26.844	52.969	46.623	18.675	21.298	206.609	15,6		
Total	80.285	42.292	54.949	121.306	227.553	314.876	196.321	225.789	1.323.164	100,0		

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (2001c) y elaboración propia.

CUADRO 1.15: Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares principales convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio (miles de m²)

a) Comunidades autónomas	Antes de 1990										Total antes de 1991	
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990					
Andalucía	2.709	-6.156	-2.016	1.106	2.745	911	5.683	6.780	11.763			
Aragón	792	-1.143	-282	158	665	96	-9	893	1.170			
Asturias, P. de	999	-492	-144	231	212	136	770	-51	1.661			
Baleares, Illes	700	-887	-363	626	1.343	739	1.530	1.255	4.943			
Canarias	484	-500	-134	611	988	626	3.381	1.440	6.896			
Cantabria	401	-441	59	211	289	204	252	361	1.336			
Castilla y León	591	-3.451	-1.026	122	1.203	303	953	1.853	548			
C.-La Mancha	531	-2.512	-1.085	-126	284	132	-407	1.735	-1.446			
Cataluña	4.550	-1.816	732	3.410	5.115	770	1.304	2.704	16.769			
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	54	-21	-143	76	67	15	117	26	190			
C. Valenciana	2.464	-1.009	507	2.763	3.059	833	1.590	76	10.283			
Extremadura	257	-2.092	-677	99	701	71	161	298	-1.182			
Galicia	2.381	-2.344	-540	314	1.286	185	2.180	3.082	6.544			
Madrid, C. de	460	-993	-413	1.234	652	2.049	6.646	4.802	14.435			
Murcia, R. de	315	-1.019	-375	202	494	288	691	1.644	2.240			
Navarra, C. F. de	493	-686	-64	109	235	122	139	254	602			
País Vasco	2.034	-168	765	1.020	511	139	-469	954	4.786			
Rioja, La	281	-167	82	185	132	-13	393	-293	600			
España	20.496	-25.897	-5.118	12.352	19.982	7.607	24.906	27.813	82.140			

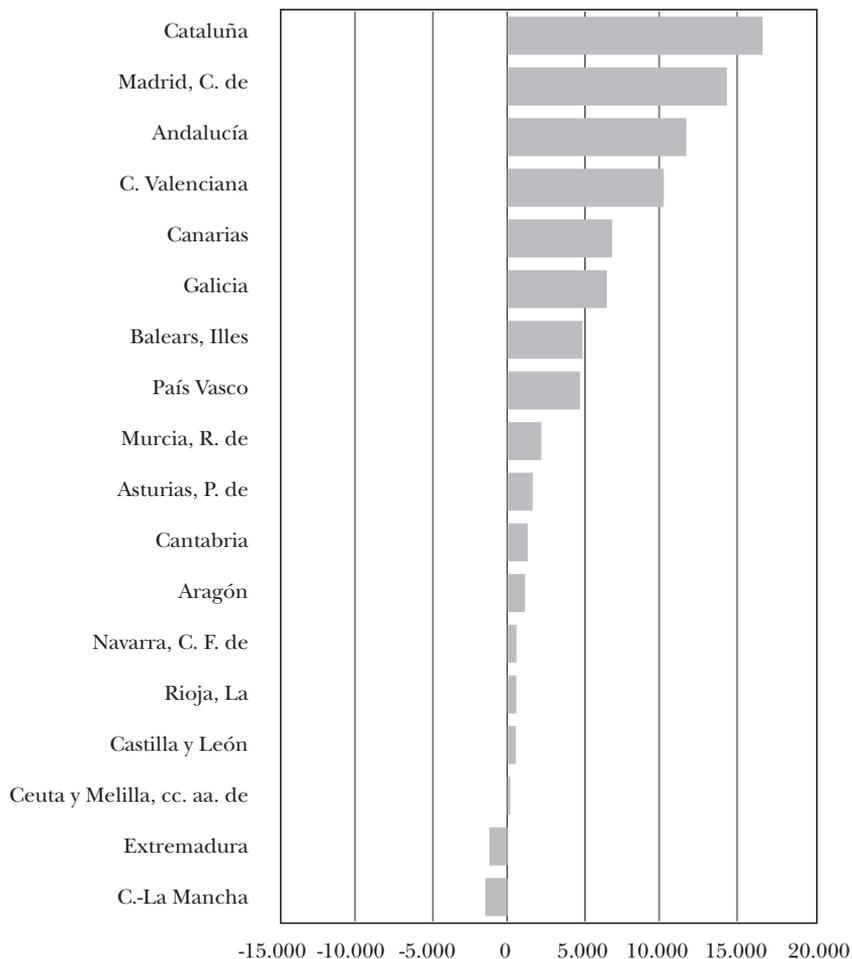
CUADRO 1.15 (cont.): Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares principales convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio
(miles de m²)

b) Tamaño de población	Antes de 1990										Total antes de 1991
	1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991		
Menos de 2.000 hab.	5.597	-9.764	-1.393	1.337	3.330	754	-1.927	2.676	609		
De 2.000 a 10.000 hab.	4.185	-9.082	-3.127	839	2.513	-1.805	-646	4.453	-2.669		
De 10.001 a 50.000 hab.	5.020	-4.382	-310	3.368	6.600	1.615	9.409	7.435	28.754		
De 50.001 a 500.000 hab.	3.381	-1.499	-45	3.437	5.521	2.224	15.601	11.441	40.060		
Más de 500.000 hab.	2.313	-1.170	-242	3.370	2.019	4.819	2.469	1.808	15.386		
Total	20.496	-25.897	-5.118	12.352	19.982	7.607	24.906	27.813	82.140		

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

GRÁFICO 1.6: Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma
(miles de m²)



Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

CUADRO 1.16: Variación relativa entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares principales convencionales construidas antes de 1991 según periodo de construcción del edificio (porcentaje)

	Comunidades autónomas											Total antes de 1991
	Antes de 1990	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990				
Andalucía	41,4	-53,2	-21,9	14,4	18,0	2,6	11,1	19,0			6,9	
Aragón	27,2	-49,3	-15,5	9,0	20,7	1,5	-0,1	15,5			3,6	
Asturias, P. de	53,0	-27,2	-10,4	15,7	6,5	2,4	12,3	-1,2			6,4	
Baleares, Illes	34,3	-39,9	-19,9	50,9	74,1	16,3	26,4	33,6			21,3	
Canarias	42,7	-32,3	-6,6	34,8	23,0	7,5	35,4	20,4			19,3	
Cantabria	26,9	-35,7	7,3	27,9	20,9	8,4	8,9	19,2			10,4	
Castilla y León	10,3	-52,5	-21,3	2,8	18,0	2,4	5,8	16,2			0,8	
C.-La Mancha	19,1	-56,1	-29,1	-4,0	5,8	1,6	-3,0	17,1			-2,8	
Cataluña	38,1	-17,6	7,9	57,1	35,4	2,0	2,7	13,5			10,5	
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	236,4	-7,8	-28,9	35,1	28,0	7,1	35,8	7,8			48,4	
C. Valenciana	58,8	-16,1	8,4	59,3	25,7	3,0	4,4	0,4			8,9	
Extremadura	10,0	-53,2	-25,8	5,3	24,4	1,9	2,9	4,9			-4,0	
Galicia	38,8	-39,1	-11,1	7,9	21,9	1,5	12,5	27,7			9,6	
Madrid, C. de	16,4	-29,1	-6,9	29,2	4,8	6,8	16,9	24,0			12,1	
Murcia, R. de	32,3	-54,3	-22,4	14,5	18,3	4,7	8,4	31,3			7,9	
Navarra, C. F. de	25,8	-61,6	-9,3	18,8	17,1	3,8	3,8	13,2			4,2	
País Vasco	49,8	-6,3	30,5	48,8	7,5	1,0	-3,2	21,7			9,4	
Rioja, La	43,2	-28,2	23,9	61,4	22,7	-0,9	18,6	-21,0			8,2	
España	34,3	-38,0	-8,5	26,0	19,7	3,5	8,6	16,5			8,1	

CUADRO 1.16 (cont.): Variación relativa entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares principales convencionales construidas antes de 1991 según periodo de construcción del edificio
(porcentaje)

b) Tamaño de población	Variación relativa entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares principales convencionales construidas antes de 1991 según periodo de construcción del edificio (porcentaje)											Total antes de 1991
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990				
Menos de 2.000 hab.	29,0	-52,0	-13,3	17,3	39,2	6,3	-8,5	14,9			0,5	
De 2.000 a 10.000 hab.	26,8	-49,7	-22,8	7,9	15,2	-6,2	-1,3	11,7			-1,4	
De 10.001 a 50.000 hab.	48,4	-33,0	-2,7	33,9	31,2	3,1	12,3	13,8			11,5	
De 50.001 a 500.000 hab.	46,7	-16,0	-0,4	29,3	18,2	2,8	15,9	27,5			13,9	
Más de 500.000 hab.	31,9	-13,8	-1,9	45,6	8,1	10,0	5,6	10,7			9,1	
Total	34,3	-38,0	-8,5	26,0	19,7	3,5	8,6	16,5			8,1	

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991, 2001c) y elaboración propia.

1.2. Análisis de las discrepancias entre los censos de 1991 y 2001

A lo largo de los epígrafes anteriores, se han mencionado una serie de incoherencias detectadas en la comparación de los censos de 1991 y 2001. El desajuste entre las cifras de los dos censos surge principalmente al introducir la antigüedad como variable de análisis. Al hacerlo se observa cómo, para la misma época de construcción, los datos de los dos censos no resultan coherentes entre sí.

Como puede verse en los cuadros 1.4 y 1.5, el problema deriva de la aparición o afloramiento de viviendas antiguas. Teóricamente, cabría esperar que el número de viviendas construidas con anterioridad al año 1991 fuera menor en el censo de 2001 que en el de dicho año, ya que con el paso de esos diez años se supone que algunas de esas viviendas, ya existentes en 1991, se habrán deteriorado y desaparecido (sea por demolición o por ruina), reduciéndose así el *stock*. No obstante, en lugar de suceder esto, se aprecia en algunos casos un incremento del número de viviendas censadas en 2001, lo que no resulta coherente. Estas inconsistencias entre ambos censos se repiten a la hora de analizar todas las variables comentadas en apartados anteriores cuando se clasifica el parque de viviendas por antigüedad (v. los cuadros 1.4, 1.5, 1.11, 1.15 y 1.16).

Si tenemos en cuenta la información que el censo de 1991 proporciona sobre el estado de los edificios en que se ubican las viviendas, este afloramiento no tiene ningún sentido, pues lo lógico sería que algunas de las viviendas que en 1991 estaban en mal estado hubieran desaparecido en 2001. En el cuadro 1.17 aparece información referente al número de viviendas según el estado de su edificio,⁸ clasificado en ruinoso, malo, deficiente y bueno.

En 1991, casi el 90% de las viviendas estaba en buen estado, pero si se desciende por antigüedad, se observa que más de un

⁸ Una parte de las viviendas familiares no están clasificadas según el estado de su edificio en el censo de 1991; nos referimos a aquellas consideradas alojamientos o situadas en edificios no destinados principalmente a viviendas. Dichas viviendas no se incluyen en el cuadro 1.17, razón por la que el total de viviendas no es igual al mostrado en el resto de cuadros.

CUADRO 1.17: Viviendas familiares convencionales según estado del edificio y periodo de construcción. Censos de 1991 y 2001

a) Censo de 1991 *												
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991	Total		
Total	957.487	1.158.217	939.554	713.312	1.576.527	3.506.833	4.170.114	2.650.131	162.648	15.834.823	99	53.666
Ruinoso	18.165	15.004	6.854	3.345	3.499	3.095	1.986	1.619	99	53.666		
Malo	98.467	100.155	51.589	25.791	29.814	24.100	16.713	8.555	525	355.709		
Deficiente	245.290	274.665	187.806	113.849	181.091	202.643	123.561	48.339	2.967	1.380.211		
Bueno	595.565	768.393	693.305	570.327	1.362.123	3.276.995	4.027.854	2.591.618	159.057	14.045.237		
b) Censo de 2001												
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total		
Total	1.329.636	728.452	909.174	990.570	1.996.879	3.694.967	5.003.676	2.893.248	3.396.808	20.943.411	1.265	196.674
Ruinoso	60.941	29.123	23.624	19.845	21.529	17.475	15.515	7.358	1.265	196.674		
Malo	96.557	53.046	47.290	43.208	49.374	44.709	28.584	7.286	23.491	393.544		
Deficiente	249.893	142.037	151.553	147.883	231.837	267.000	188.444	50.463	91.236	1.520.345		
Bueno	922.246	504.247	686.708	779.635	1.694.139	3.365.783	4.771.133	2.828.141	3.280.816	18.832.848		

* Excluidas las viviendas en edificios no enlazados.

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991 y 2001c) y elaboración propia.

30% de los edificios construidos antes de 1940 estaba en estado ruinoso, malo o deficiente. Por tanto, sería lógico que en el periodo 1991-2001 hubieran desaparecido, al menos, gran parte de las viviendas ruinosas, lo que no concuerda con la aparición de nuevas viviendas antiguas en el censo de 2001.

Estas inconsistencias pueden derivar de algunos de los cambios metodológicos introducidos entre un censo y otro. La principal diferencia radica en el trabajo de campo realizado para cada censo. Mientras que en 1991 el trabajo de campo fue directo y se realizaron dos recorridos censales exhaustivos, en el censo de 2001 este se hizo combinando la información contenida en el Catastro con la información proporcionada por las familias ocupantes de las viviendas. Así, en 2001, el primer recorrido censal, cuyo principal objetivo hubiera sido servir, a modo de precenso, para terminar de formar los directorios de edificios, viviendas y locales, se suprimió. En lugar de ese recorrido censal inicial, los directorios del único recorrido (noviembre de 2001) se obtuvieron a partir de la normalización, depuración y confrontación de los ficheros del padrón y catastrales. De esta forma, el censo de 2001 deja de ser un censo clásico, basado únicamente en el trabajo de campo y en dos recorridos exhaustivos del territorio, para convertirse en un censo que combina el aprovechamiento de los registros disponibles (en el caso de las viviendas, el Catastro) con un único recorrido exhaustivo sobre el territorio y un único cuestionario, también exhaustivo.

Este cambio puede suponer un problema si se tiene en cuenta que algunas viviendas que han sido convertidas en oficinas o locales comerciales figuran todavía en el Catastro como viviendas, al no haberse actualizado su cambio de uso. Esto podría provocar una sobrevaloración del número de viviendas en el censo de 2001, lo que explicaría en parte las incoherencias encontradas. Sin embargo, este hecho afectaría sobre todo a las viviendas desocupadas situadas en el centro de las grandes ciudades, que en los últimos años han pasado a albergar oficinas en su interior. Podría darse el caso de que algunas de estas viviendas no estuvieran bien clasificadas en el Catastro.

Así, el censo de 2001 incluiría entre las viviendas familiares una serie de locales o viviendas con uso no residencial, lo que

aclararía la incoherencia existente entre sus cifras y las del censo de 1991. En el epígrafe 1.4 se ahonda en esta cuestión, utilizando para ello los censos de locales de 1990 y 2001.

Este hecho supone un grave obstáculo para el objetivo perseguido, esto es, estimar el *stock* de viviendas anualmente desde 1990 en adelante, diferenciando las viviendas según su antigüedad. Con las incoherencias expuestas no es posible utilizar las cifras de ambos censos como datos sobre los que pivote la estimación de la serie que necesitamos, por lo que habrá que buscar otra forma de obtenerla. En las páginas siguientes se expone la solución propuesta por otros autores para este problema.

1.3. Edificios *versus* viviendas

En los epígrafes anteriores se ha analizado la evolución del parque de viviendas según los censos de población y viviendas del INE. Como se ha visto, las cifras de los dos censos (1991 y 2001), que en principio servirían como referencia en nuestras estimaciones, no resultan coherentes entre sí, lo que nos lleva a buscar otros datos que nos permitan obtener una estimación lo más precisa posible del *stock* de viviendas.

Hasta ahora, hemos considerado únicamente el número y superficie de las viviendas como base para la estimación del capital en viviendas, pero una información complementaria a esta es el *stock* de edificios. Este epígrafe se va a dedicar precisamente a analizar el *comportamiento* de estos, comparándolo con el de las viviendas. De esta forma, si los patrones de *comportamiento* son similares, con la información relativa a los edificios se podría reajustar las cifras de los censos de viviendas que resultan incoherentes. De hecho, esta es la solución adoptada por otros autores que también se han enfrentado a este problema. Así, Naredo, Carpintero y Marcos (2005) también plantean el problema de las incoherencias entre los censos de viviendas de 1991 y 2001 y la solución que ofrecen estos autores se basa en aplicar sobre las cifras del censo de viviendas de 2001 la tasa de *mortalidad* de los edificios (no de las viviendas) derivada de la comparación

de los dos últimos censos de edificios (1990-2001). Sin embargo, veremos a continuación que esta no parece la mejor opción.

A pesar de que nos vamos a centrar en los años 1990 y 2001, el INE elabora censos de edificios desde 1950, por lo que no está de más, en primer lugar, presentar una perspectiva a más largo plazo de la evolución del *stock* de edificios en España, como ya se hizo para el caso de las viviendas. Así, vamos a utilizar los censos de 1950, 1970, 1980, 1990 y 2001 para repetir el análisis realizado en el epígrafe anterior, pero esta vez con los edificios destinados a vivienda de España, de forma que sea posible comparar su patrón de *comportamiento* con el de las viviendas.

El lenguaje demográfico utilizado en los apartados anteriores para las viviendas puede aplicarse también a los edificios. Así, la variación del *stock* de edificios es la diferencia entre el número de edificios construidos o *nacidos* y el número de edificios derruidos o *muertos*. En el gráfico 1.7 y el cuadro 1.18 puede verse la evolución del *stock* español de edificios destinados a vivienda, clasificados por antigüedad.

Como podemos observar, en 1950 había censados poco más de cuatro millones y medio de edificios destinados a vivienda, de los cuales casi tres millones y medio habían sido construidos antes de 1900, casi un millón entre 1900 y 1940 y poco más de 225.000 en los años cuarenta.

El censo de 1970 cifra el número de edificios destinados a vivienda existentes en España en más de 5,6 millones, por lo que, si comparamos el resto de censos consecutivos, es en este censo en el que se produce el menor aumento del *stock* de edificios, pues debe tenerse en cuenta que dicho aumento respecto al censo de 1950 corresponde a un periodo de veinte años.

En 1980, la cifra de edificios era ya de 6,5 millones. De todos ellos, el 20,6% fueron construidos antes de 1900; el 18,6% entre 1900 y 1940; el 9,9% en los años cuarenta y en las tres décadas siguientes se construyeron el 13,5%, el 18,5% y el 18,9%, respectivamente. Resulta significativo el menor número de edificios construidos entre 1941 y 1950 debido a las consecuencias de la recién concluida Guerra Civil en España y a la profunda crisis económica y social de la posguerra.

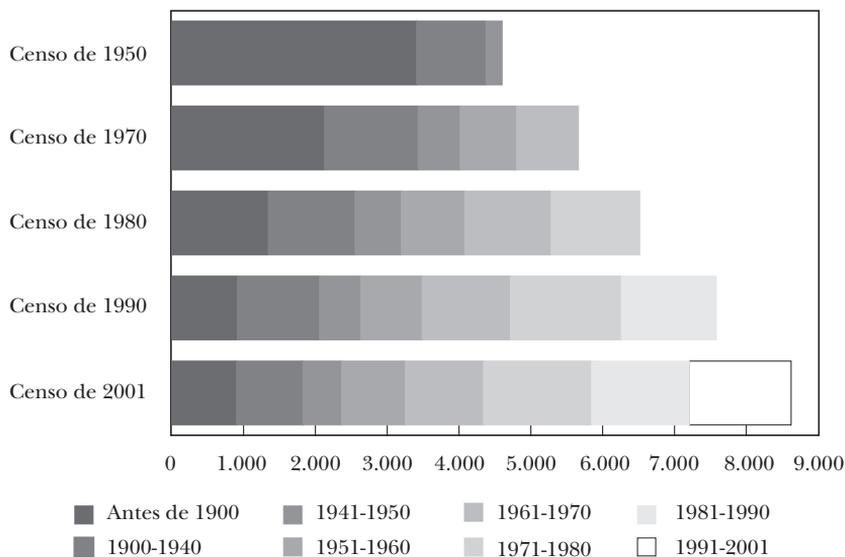
CUADRO 1.18: Edificios destinados a vivienda según periodo de construcción en España

	Antes de 1900	1900-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total
Censo de 1950	3.408.811	965.067	225.171	-	-	-	-	-	4.599.050
Censo de 1970	2.125.243	1.304.601	584.869	787.977	860.291	-	-	-	5.662.981
Censo de 1980	1.341.731	1.210.136	644.011	881.786	1.204.863	1.234.061	-	-	6.516.589
Censo de 1990	913.665	1.060.937	574.852	854.067	1.230.355	1.543.332	1.321.697	-	7.498.905
Censo de 2001	899.742	922.589	538.724	885.366	1.088.993	1.503.076	1.359.016	1.415.910	8.613.416

Fuente: Censo de Edificios (INE, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 1.7: Edificios destinados a vivienda por periodo de construcción y censo

(miles de edificios)



Fuente: Censo de Edificios (INE, varios años) y elaboración propia.

El censo de 1990 sigue la misma evolución explicada hasta ahora: los edificios más antiguos se reducen de forma considerable y los construidos más recientemente son cada vez más numerosos. El *stock* de edificios en 1990 se cuantifica en casi siete millones y medio de unidades. La mayor parte de estos edificios han sido construidos en los treinta años anteriores a dicha fecha. En concreto, entre 1961 y 1990 se ha edificado el 54,6% de los edificios censados. Comparando estos datos con el censo de 1980 se observa que los edificios destinados a vivienda construidos antes del comienzo del siglo xx tienen una presencia sensiblemente menor en el censo de 1990, pues representan el 12,2% del total frente a más del 20% que representaban diez años antes. Se advierte, por tanto, una evolución coherente en el parque de edificios, en la que los edificios más viejos van desapareciendo y los más nuevos van adquiriendo mayor peso en el total del *stock*.

Tras esta desaparición natural de los edificios, en el censo de 2001 solo se contabiliza algo menos de un millón de edificios con una antigüedad superior a los cien años para un total de edificios

destinados a vivienda de más de ocho millones y medio. La desaparición por demolición o ruina de los edificios a lo largo de todo el periodo analizado, principalmente de los más antiguos, se ha visto compensada en mayor medida por la construcción de nuevos edificios que ha hecho que, en 2001, se censara un *stock* de edificios destinados a vivienda superior en más de cuatro millones al de 1950.

Si comparamos esta información con la relativa a las viviendas, vemos que la estructura por años de antigüedad del *stock* de edificios difiere de la del *stock* de viviendas. Esta es la conclusión a la que podemos llegar si observamos el gráfico 1.8, en el que se compara la distribución por edades de los edificios y de las viviendas para los últimos tres censos disponibles. Como se aprecia, el *stock* de edificios tiene una antigüedad media superior que el de viviendas, por lo que sus patrones de *comportamiento* a lo largo del tiempo no serán iguales. Evidentemente, al existir un mayor porcentaje de edificios de más antigüedad, sus tasas de *mortalidad* serán más elevadas que las de las viviendas. Esta es una de las principales razones por las que la solución aplicada en Naredo, Carpintero y Marcos (2005) para corregir las incoherencias encontradas en los censos de viviendas no nos parece una solución idónea.

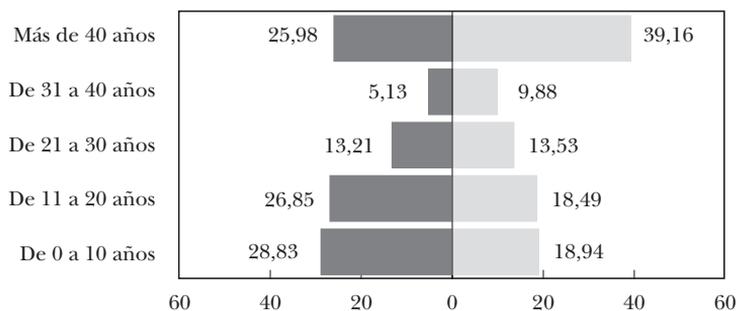
Por otra parte, también resulta interesante analizar la distribución de los edificios en el territorio nacional. En el cuadro 1.19 está representado el *stock* de edificios según los distintos censos elaborados y para todas las comunidades autónomas. En el censo de 1950, las comunidades autónomas con mayor número de edificios son Andalucía (18,3%) y Castilla y León (12,6%). En el lado opuesto, dejando a un lado las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, se encuentra La Rioja con el 0,8% de los edificios existentes en España.

Andalucía sigue siendo la comunidad autónoma más importante en número de edificios en el censo de 1970 (20,2% del total nacional). Sin embargo, en segundo lugar, el 10,9% de los edificios censados se encuentra ahora en Cataluña, dejando atrás a Castilla y León, que a lo largo del tiempo va reduciendo su importancia en el total nacional.

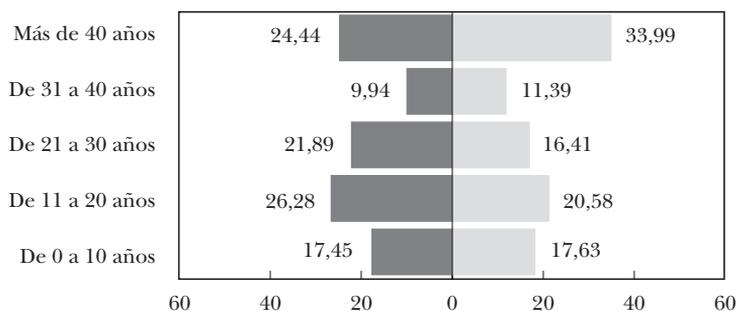
GRÁFICO 1.8: Estructura por edades de las viviendas familiares convencionales y los edificios destinados a vivienda según diferentes censos en España

(porcentaje)

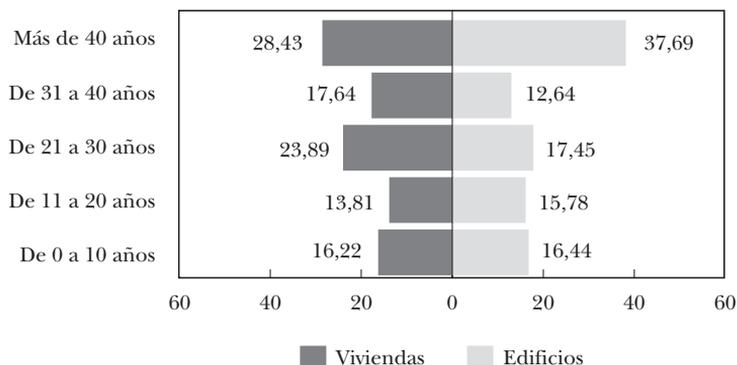
a) Censo de 1981



b) Censo de 1991



c) Censo de 2001



Nota: Los censos de edificios fueron elaborados en 1980, 1990 y 2001.

Fuente: INE (1980a, 1981, 1990, 1991, 2001a y 2001c) y elaboración propia.

CUADRO 1.19: Edificios destinados a vivienda por comunidad autónoma y censo

Comunidades autónomas	Censo de 1950		Censo de 1970		Censo de 1980		Censo de 1990		Censo de 2001	
	Edificios	Estructura porcentual								
Andalucía	839.740	18,3	1.146.365	20,2	1.217.166	18,7	1.454.799	19,4	1.760.847	20,4
Aragón	213.600	4,6	163.049	2,9	237.895	3,7	254.777	3,4	271.884	3,2
Asturias, P. de	145.240	3,2	171.145	3,0	175.554	2,7	183.513	2,4	186.809	2,2
Baleares, Illes	106.470	2,3	136.247	2,4	163.596	2,5	201.648	2,7	228.279	2,7
Canarias	126.120	2,7	210.475	3,7	247.995	3,8	297.852	4,0	380.361	4,4
Cantabria	61.200	1,3	76.159	1,3	80.542	1,2	87.133	1,2	97.605	1,1
Castilla y León	577.550	12,6	532.511	9,4	674.988	10,4	734.415	9,8	782.342	9,1
C.-La Mancha	408.040	8,9	467.988	8,3	518.752	8,0	581.838	7,8	673.695	7,8
Cataluña	438.050	9,5	618.526	10,9	764.518	11,7	914.509	12,2	1.063.896	12,4
Ceuta, c. a. de	5.320	0,1	5.762	0,1	5.527	0,1	6.175	0,1	6.482	0,1
C. Valenciana	454.200	9,9	592.715	10,5	719.701	11,0	852.327	11,4	911.105	10,6
Extremadura	273.170	5,9	315.424	5,6	322.837	5,0	351.838	4,7	398.943	4,6
Galicia	510.660	11,1	572.532	10,1	624.838	9,6	678.736	9,1	703.469	8,2
Madrid, C. de	100.840	2,2	221.119	3,9	277.927	4,3	343.794	4,6	507.752	5,9
Melilla, c. a. de	6.850	0,1	8.769	0,2	8.302	0,1	8.650	0,1	9.953	0,1
Murcia, R. de	157.950	3,4	203.659	3,6	233.005	3,6	283.633	3,8	324.643	3,8
Navarra, C. F. de	55.910	1,2	69.431	1,2	78.472	1,2	85.392	1,1	99.465	1,2
País Vasco	79.220	1,7	107.910	1,9	118.049	1,8	126.544	1,7	149.592	1,7
Rioja, La	38.920	0,8	43.195	0,8	46.925	0,7	51.332	0,7	56.294	0,7
España	4.599.050	100,0	5.662.981	100,0	6.516.589	100,0	7.498.905	100,0	8.613.416	100,0

Fuente: Censo de Edificios (INE, varios años) y elaboración propia.

El análisis del censo de edificios de 1980 nos permite observar que Andalucía repite como la región con más edificios destinados a vivienda (1,2 millones), un 18,7% del total nacional. Cataluña y la Comunitat Valenciana son las siguientes comunidades en importancia y La Rioja sigue siendo la última comunidad en volumen total de edificios. Estos resultados se repiten también para los dos últimos censos, 1990 y 2001 (que se analizarán con mayor detalle más adelante), en los que, de nuevo, destacan por el número de edificios, Andalucía, Cataluña y la Comunitat Valenciana.

Si se comparan estas cifras con las que se obtienen al estudiar la evolución de las viviendas censadas, a primera vista parecen similares, pues las comunidades autónomas con un mayor porcentaje de viviendas son las que agrupan también una mayor proporción de edificios. Sin embargo, sí existen diferencias entre las comunidades en una posición intermedia. Así, por ejemplo, llama la atención el reducido peso de la Comunidad de Madrid en el número de edificios frente al elevado peso que tenía en el *stock* de viviendas español (v. el cuadro I.1). Se observa el mismo fenómeno con las cifras del País Vasco y lo contrario ocurre con Castilla-La Mancha, cuyo peso en el número de edificios es mayor que en el número de viviendas en los últimos años. Así, puede deducirse que la evolución y distribución territorial de las viviendas y los edificios no tiene por qué ser la misma, ya que va a depender del tipo de vivienda que prime en cada comunidad autónoma, tanto en las antiguas como en las de nueva construcción. En aquellas regiones en las que hay un mayor porcentaje de viviendas unifamiliares, una vivienda equivaldrá a un solo edificio, mientras que en aquellas otras en las que la mayoría de las viviendas estén situadas en bloques de viviendas multifamiliares, como podría ser el caso de la Comunidad de Madrid, el número de viviendas será mucho mayor que el de edificios. Esto puede explicar las cifras que acabamos de comentar, en las que el peso de una comunidad en el número de edificios difiere considerablemente del peso en el número de viviendas. Este hecho pone en duda la conveniencia de estimar el *stock* de viviendas apoyándonos en los censos de edificios, sobre todo a la hora de establecer un mayor detalle geográfico.

En cuanto a los censos de 1990 y 2001, como ya se hizo para el caso de las viviendas, vamos a realizar un análisis específico con mayor profundidad para cada uno. En el cuadro 1.20, se muestran los edificios censados según su antigüedad y por comunidades autónomas en el censo de 1990. En ese año, como se ha mencionado anteriormente, los edificios destinados a vivienda en Andalucía, Cataluña y la Comunitat Valenciana representaban más del 40% del total. En cambio, las comunidades con menor tamaño, exceptuando las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, eran La Rioja (con apenas el 0,7% del total de edificios del país), la Comunidad Foral de Navarra (1,1%) y Cantabria (1,2%). Si analizamos la evolución del *stock* de edificios en función de la antigüedad, puede observarse que la mayor parte de los mismos se construyeron en el decenio 1971-1980, el 20,6% (1.543.332 edificios nuevos) del total, seguido de los años ochenta con un 17,6% (1.321.697).

En el censo de 2001, observando el cuadro 1.21, se puede comprobar que en esa fecha existen en España más de ocho millones y medio de edificios de carácter residencial, de los cuales aproximadamente el 20% se encuentra en Andalucía. Otras regiones que siguen concentrando una gran cantidad de edificios respecto al total nacional son Cataluña (12,4%) y la Comunitat Valenciana (10,6%).

Las variaciones intercensales se pueden observar en el cuadro 1.22 y el gráfico 1.9. Ambos reflejan la variación absoluta de los edificios construidos hasta 1990 entre los dos censos analizados, tanto para el total nacional como por comunidades autónomas.

Si contabilizamos la diferencia intercensal anterior a 1991, esta se sitúa en torno a los 300.000 edificios. Si el análisis lo realizamos por antigüedad del edificio, para el total nacional observamos que, excepto en dos décadas, la variación del *stock* de edificios es negativa. Estas dos excepciones son los periodos 1951-1960 y 1981-1990, que presentan una variación positiva de 31.299 edificios en el primer caso y 37.319 en el segundo. Estas variaciones positivas en las comparaciones intercensales carecen de sentido. Se vuelve a repetir la misma incoherencia, aunque a menor escala, que la que ya se expuso para el caso de los censos de viviendas de los años 1991 y 2001. Además, estas incongruencias aparecen también entre el resto de censos de edificios (v. el gráfico 1.7).

CUADRO 1.20: Edificios destinados a viviendas por periodo de construcción y comunidad autónoma. Censo de 1990

Comunidades autónomas	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total
Andalucía	108.869	76.674	90.198	98.471	160.622	264.426	331.702	323.837	1.454.799
Aragón	63.516	19.902	21.565	19.729	27.702	30.931	39.470	31.961	254.777
Asturias, P. de	41.665	18.662	17.401	16.541	24.051	23.234	22.172	19.786	183.513
Baleares, Illes	26.253	14.509	16.532	16.197	20.742	34.229	42.112	31.074	201.648
Canarias	17.064	11.786	16.628	21.693	40.463	63.365	67.680	59.173	297.852
Cantabria	22.340	8.542	8.420	7.980	9.501	10.101	10.128	10.119	87.133
Castilla y León	139.617	73.050	75.763	70.820	82.623	84.502	105.628	102.411	734.415
C.-La Mancha	56.743	39.527	48.575	53.070	65.710	83.455	121.594	113.164	581.838
Cataluña	115.140	53.064	60.564	53.481	96.558	166.258	223.291	146.153	914.509
Ceuta, c. a. de	265	515	2.184	987	913	600	332	379	6.175
C. Valenciana	73.129	47.527	59.456	63.428	102.175	158.877	199.962	147.773	852.327
Extremadura	49.796	33.948	32.093	31.079	40.750	46.399	55.097	62.676	351.838
Galicia	97.816	53.310	60.223	57.893	72.429	104.168	131.193	101.705	678.736
Madrid, C. de	12.143	9.426	17.707	21.491	44.581	68.918	84.784	84.744	343.794
Melilla, c. a. de	99	737	2.893	2.187	657	558	660	859	8.650
Murcia, R. de	19.684	14.261	18.992	23.233	33.444	52.268	66.927	54.824	283.633
Navarra, C. F. de	21.887	4.694	4.960	4.690	11.106	12.252	14.047	11.757	85.392
País Vasco	34.067	6.997	10.193	7.775	15.488	19.912	19.231	12.880	126.544
Rioja, La	13.571	4.838	4.621	4.108	4.552	5.900	7.320	6.422	51.332
España	913.665	491.971	568.966	574.852	854.067	1.230.355	1.543.332	1.321.697	7.498.905

Fuente: INE (1990a) y elaboración propia.

CUADRO 1.21: Edificios destinados a viviendas por periodo de construcción y comunidad autónoma. Censo de 2001

Comunidades autónomas	Antes de 1900										Total antes de 1991		Total
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991				
Andalucía	107.142	61.005	79.327	97.520	171.638	237.119	323.098	340.013	343.985	1.416.862	1.760.847		
Aragón	60.458	19.145	18.933	19.333	29.473	26.933	33.243	29.273	35.093	236.791	271.884		
Asturias, P. de	46.001	17.905	14.837	15.704	22.807	18.812	18.006	14.666	18.071	168.738	186.809		
Baleares, Illes	26.419	13.537	14.642	16.958	25.411	28.237	42.446	33.865	26.764	201.515	228.279		
Canarias	18.420	11.030	18.575	22.652	43.380	61.059	81.274	57.573	66.398	313.963	380.361		
Cantabria	21.253	7.552	6.938	7.608	10.240	9.013	9.508	9.636	15.857	81.748	97.605		
Castilla y León	114.884	59.516	61.883	65.091	90.345	80.600	103.495	102.269	104.259	678.083	782.342		
C.-La Mancha	54.422	32.786	40.562	47.985	70.978	77.730	114.895	114.951	119.386	554.309	673.695		
Cataluña	126.059	47.373	53.198	49.143	95.288	140.086	214.817	166.887	171.045	892.851	1.063.896		
Ceuta, c. a. de	204	982	716	683	1.066	679	814	544	794	5.688	6.482		
C. Valenciana	67.814	43.769	53.058	60.422	99.753	124.992	176.972	151.867	132.458	778.647	911.105		
Extremadura	42.388	26.945	28.995	29.865	47.094	43.297	55.606	60.192	64.561	334.382	398.943		
Galicia	110.290	46.869	49.913	46.618	65.024	87.000	120.425	95.079	82.251	621.218	703.469		
Madrid, C. de	12.023	7.723	15.750	20.834	46.058	69.048	111.297	98.426	126.593	381.159	507.752		
Melilla, c. a. de	118	824	2.307	1.215	1.079	709	846	1.053	1.802	8.151	9.953		
Murcia, R. de	17.617	12.283	17.149	19.252	32.631	48.965	61.320	56.155	59.271	265.372	324.643		
Navarra, C. F. de	22.764	4.308	4.604	4.799	12.099	11.381	11.001	10.756	17.753	81.712	99.465		
País Vasco	36.805	7.965	10.162	8.532	15.981	18.703	17.665	10.884	22.895	126.697	149.592		
Rioja, La	14.661	4.729	4.794	4.510	5.021	4.630	6.348	4.927	6.674	49.620	56.294		
España	899.742	426.246	496.343	538.724	885.366	1.088.993	1.503.076	1.359.016	1.415.910	7.197.506	8.613.416		

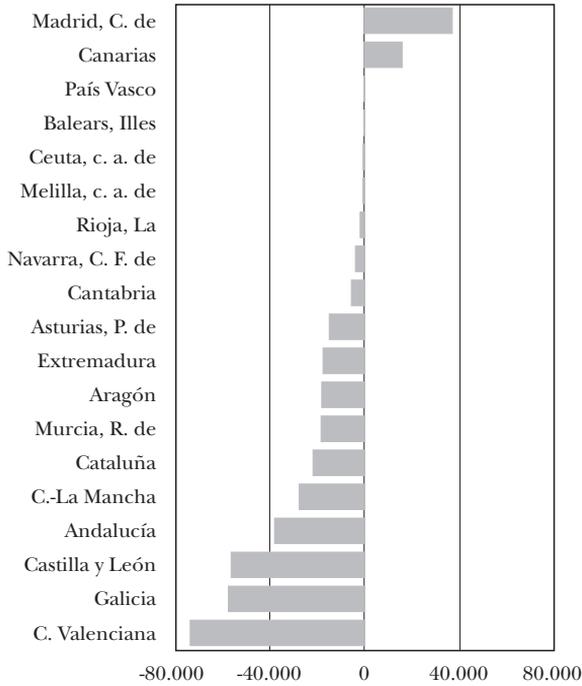
Fuente: INE (2001a) y elaboración propia.

CUADRO 1.22: Variación absoluta entre los censos de 1990 y 2001 de los edificios destinados a viviendas construidos antes de 1991 por periodo de construcción y comunidad autónoma

Comunidades autónomas	Antes de 1990	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Andalucía	-1.727	-15.669	-10.871	-951	11.016	-27.307	-8.604	16.176	-37.937
Aragón	-3.058	-757	-2.632	-396	1.771	-3.998	-6.227	-2.688	-17.986
Asturias, P. de	4.336	-757	-2.564	-837	-1.244	-4.422	-4.166	-5.120	-14.775
Baleares, Illes	166	-972	-1.890	761	4.669	-5.992	334	2.791	-133
Canarias	1.356	-756	1.947	959	2.917	-2.306	13.594	-1.600	16.111
Cantabria	-1.087	-990	-1.482	-372	739	-1.088	-620	-483	-5.385
Castilla y León	-24.733	-13.534	-13.880	-5.729	7.722	-3.902	-2.133	-142	-56.332
C.-La Mancha	-2.321	-6.741	-8.013	-5.085	5.268	-5.725	-6.699	1.787	-27.529
Cataluña	10.919	-5.691	-7.366	-4.338	-1.270	-26.172	-8.474	20.734	-21.658
Ceuta, c. a. de	-61	467	-1.468	-304	153	79	482	165	-487
C. Valenciana	-5.315	-3.758	-6.398	-3.006	-2.422	-33.885	-22.990	4.094	-73.680
Extremadura	-7.408	-7.003	-3.098	-1.214	6.344	-3.102	509	-2.484	-17.456
Galicia	12.474	-6.441	-10.310	-11.275	-7.405	-17.168	-10.768	-6.626	-57.518
Madrid, C. de	-120	-1.703	-1.957	-657	1.477	130	26.513	13.682	37.365
Melilla, c. a. de	19	87	-586	-972	422	151	186	194	-499
Murcia, R. de	-2.067	-1.978	-1.843	-3.981	-813	-3.303	-5.607	1.331	-18.261
Navarra, C. F. de	877	-386	-356	109	993	-871	-3.046	-1.001	-3.680
País Vasco	2.738	968	-31	757	493	-1.209	-1.566	-1.996	153
Rioja, La	1.090	-109	173	402	469	-1.270	-972	-1.495	-1.712
España	-13.923	-65.725	-72.623	-36.128	31.299	-141.362	-40.256	37.319	-301.399

Fuente: INE (1990a, 2001a) y elaboración propia.

GRÁFICO 1.9: Variación absoluta entre los censos de 1990 y 2001 de los edificios destinados a vivienda construidos antes de 1991 por comunidades autónomas



Fuente: INE (1990a, 2001a) y elaboración propia.

La explicación de estas discrepancias es la misma que la expuesta en el caso de las viviendas, pues el problema radica en la misma causa: la distinta metodología seguida para la elaboración de cada uno de los censos. Centrándonos en los dos censos más recientes, el de 1990 fue realizado mediante trabajo de campo utilizando únicamente cuestionarios que eran recogidos puerta a puerta por los agentes censales. En cambio, en el censo de 2001, se suprimió el primer recorrido censal y el trabajo de campo se llevó a cabo mediante la preinscripción de datos surgidos de la normalización y depuración de los datos de los ficheros catastrales. Este nuevo método puede haber provocado la *aparición* de nuevas viviendas y/o edificios, que en los censos anteriores no existían, especialmente cuando realizamos la desagregación por año de construcción.

Para completar el análisis, en el cuadro 1.23 pueden verse las tasas de variación relativa de los edificios (con signo negativo son tasas de *mortalidad* y con signo positivo tasas de afluencia) durante los dos censos que más interesan, el de 1990 y el de 2001. Este cuadro puede compararse con el cuadro 1.5, en el que se mostraba el mismo tipo de tasas de variación intercensal para el caso de los censos de viviendas. Se puede así observar las diferencias entre ellos.

Como se aprecia al comparar los dos cuadros, las diferencias entre la *mortalidad* de las viviendas y los edificios construidos antes de 1991 son muy acusadas. Concretamente, en el total de viviendas y edificios anteriores a 1991 se aprecia la principal diferencia, pues mientras la tasa de variación de los edificios es negativa, la de las viviendas es positiva. Así pues, este hecho sugiere la existencia de una anomalía importante en el caso de las viviendas.

Si distinguimos según la antigüedad de los edificios y las viviendas, ni siquiera para el total de España ambas variaciones son similares, pues distan bastante entre sí. Tan solo para el periodo 1921-1940 son similares: un -13% en el caso de las viviendas y un -12,8% en el de los edificios. Las posibles razones que explican este diferente *comportamiento* de las tasas de variación se apuntan en el epígrafe 1.4 de este informe.

Si se profundiza en el grado de desagregación territorial, las diferencias entre las variaciones de edificios y viviendas son aún mayores, como puede observarse al comparar los datos por comunidades autónomas de los cuadros 1.23 y 1.5. Fijándonos en el total de viviendas, sin distinción según antigüedad, las tasas de variación de las viviendas son mayores que las de los edificios para todas las comunidades autónomas, exceptuando el caso de la Comunidad de Madrid, región en la que ocurre el fenómeno contrario. Por otro lado, existen diferencias también en el signo de las tasas de variación.

A modo de resumen, en el cuadro 1.24 se realiza una comparación entre la estructura por año de construcción, así como entre las tasas de *mortalidad* de las viviendas y los edificios según los últimos tres censos publicados por el INE.

En las últimas columnas del cuadro 1.24 aparecen las tasas de *mortalidad* anual de viviendas y edificios, obtenidas por comparación

CUADRO 1.23: Variación relativa entre los censos de 1990 y 2001 de los edificios construidos antes de 1991 por periodo de construcción y comunidad autónoma
(porcentaje)

Comunidades autónomas	Antes de 1990	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Andalucía	-1,6	-20,4	-12,1	-1,0	6,9	-10,3	-2,6	5,0	-2,6
Aragón	-4,8	-3,8	-12,2	-2,0	6,4	-12,9	-15,8	-8,4	-7,1
Asturias, P. de	10,4	-4,1	-14,7	-5,1	-5,2	-19,0	-18,8	-25,9	-8,1
Baleares, Illes	0,6	-6,7	-11,4	4,7	22,5	-17,5	0,8	9,0	-0,1
Canarias	7,9	-6,4	11,7	4,4	7,2	-3,6	20,1	-2,7	5,4
Cantabria	-4,9	-11,6	-17,6	-4,7	7,8	-10,8	-6,1	-4,8	-6,2
Castilla y León	-17,7	-18,5	-18,3	-8,1	9,3	-4,6	-2,0	-0,1	-7,7
C.-La Mancha	-4,1	-17,1	-16,5	-9,6	8,0	-6,9	-5,5	1,6	-4,7
Cataluña	9,5	-10,7	-12,2	-8,1	-1,3	-15,7	-3,8	14,2	-2,4
Ceuta, c. a. de	-23,0	90,6	-67,2	-30,8	16,8	13,2	145,0	43,6	-7,9
C. Valenciana	-7,3	-7,9	-10,8	-4,7	-2,4	-21,3	-11,5	2,8	-8,6
Extremadura	-14,9	-20,6	-9,7	-3,9	15,6	-6,7	0,9	-4,0	-5,0
Galicia	12,8	-12,1	-17,1	-19,5	-10,2	-16,5	-8,2	-6,5	-8,5
Madrid, C. de	-1,0	-18,1	-11,0	-3,1	3,3	0,2	31,3	16,1	10,9
Melilla, c. a. de	18,7	11,7	-20,2	-44,4	64,3	27,0	28,1	22,6	-5,8
Murcia, R. de	-10,5	-13,9	-9,7	-17,1	-2,4	-6,3	-8,4	2,4	-6,4
Navarra, C. F. de	4,0	-8,2	-7,2	2,3	8,9	-7,1	-21,7	-8,5	-4,3
País Vasco	8,0	13,8	-0,3	9,7	3,2	-6,1	-8,1	-15,5	0,1
Rioja, La	8,0	-2,3	3,8	9,8	10,3	-21,5	-13,3	-23,3	-3,3
España	-1,5	-13,4	-12,8	-6,3	3,7	-11,5	-2,6	2,8	-4,0

Fuente: INE (1990a y 2001a) y elaboración propia.

CUADRO 1.24: Viviendas familiares convencionales y edificios destinados a vivienda en los censos según periodo de construcción

	Periodo de construcción del edificio										Tasas de mortalidad	
	Antes de 1941	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	Total antes de 1981	1981-1990	Total antes de 1991	Total antes de 1981 (respecto al censo de 1981)	Total antes de 1991 (respecto al censo de 1991)	intercensal anual (porcentaje)	
Censo de 1981¹												
Ocupadas	3.203.601	632.717	1.628.528	3.310.446	3.554.130	12.329.421						
Principales	2.747.526	553.100	1.491.740	2.866.494	2.770.991	10.429.851						
Secundarias	456.075	79.617	136.788	443.952	783.139	1.899.570						
Desocupadas	622.747	122.994	316.569	643.517	690.886	2.396.713						
Total	3.826.348	755.711	1.945.097	3.953.963	4.245.016	14.726.134						
Censo de 1991												
Ocupadas	2.624.608	649.557	1.478.402	3.320.107	4.029.973	12.102.647	2.502.098	14.604.745			-0,19	
Principales	2.131.051	538.750	1.296.297	2.801.198	3.195.626	9.962.922	1.750.285	11.713.207			-0,46	
Secundarias	493.557	110.807	182.105	518.909	834.347	2.139.725	751.813	2.891.538			1,20	
Desocupadas ²	751.840	135.124	213.031	407.083	444.233	1.951.311	468.020	2.419.331			-2,03	
Total	3.376.448	784.681	1.691.433	3.727.190	4.474.206	14.053.958	2.970.118	17.024.076			-0,47	
Censo de 2001												
Ocupadas	2.333.790	797.236	1.656.288	3.153.619	4.288.070	12.229.003	2.542.904	14.771.907			-0,04	0,11
Principales	1.866.962	653.182	1.404.750	2.695.107	3.419.495	10.039.496	1.929.999	11.969.495			-0,18	0,20
Secundarias	466.828	144.055	251.538	458.511	868.575	2.189.507	612.905	2.802.412			0,69	-0,29
Desocupadas ³	633.473	193.334	340.591	541.348	715.606	2.424.352	350.344	2.774.696			0,06	1,29
Total	2.967.263	990.570	1.996.879	3.694.967	5.003.676	14.653.355	2.893.248	17.546.603			-0,02	0,28

a) Censos de viviendas

CUADRO 1.24 (cont.): Viviendas familiares convencionales y edificios destinados a vivienda en los censos según antigüedad

b) Censos de edificios

	Periodo de construcción del edificio							Tasas de mortalidad intercensal anual (porcentaje)	
	Antes de 1941	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	Total antes de 1981	Total antes de 1991	Total antes de 1981 (respecto al censo de 1981)	Total antes de 1991 (respecto al censo de 1991)
Censo de 1980	2.551.867	644.011	881.786	1.204.863	1.234.061	6.516.589	6.516.589		
Censo de 1990	1.974.602	574.852	854.067	1.230.355	1.543.332	6.177.208	7.498.905	-0,50	
Censo de 2001	1.822.331	538.724	885.366	1.088.993	1.503.076	5.838.490	7.197.506	-0,51	-0,37

c) Relación de viviendas y edificios

Censo de 1980	1,50	1,17	2,21	3,28	3,44	2,26	
Censo de 1990	1,71	1,37	1,98	3,03	2,90	2,28	2,27
Censo de 2001	1,63	1,84	2,26	3,39	3,33	2,51	2,13 2,44

¹ Se contabilizan todas las viviendas familiares.

² Se incluyen también las viviendas calificadas como *otras* para poder comparar con el censo de 1981.

Nóta: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1980a, 1981, 1990a, 1991, 2001a y 2001c) y elaboración propia.

de los tres últimos censos disponibles. Como puede apreciarse, el *comportamiento* de las viviendas y los edificios es bastante diferente y, en 2001, incluso los signos de la variación son opuestos, debido a las incoherencias ya comentadas existentes en los censos de viviendas. A nivel agregado, se puede comprobar que el problema surge al comparar los dos últimos censos (1991 y 2001), pues la variación anual entre las viviendas anteriores a 1981, entre los censos de 1981 y 1991 es negativa (-0,47%), lo cual es el resultado directo de la *mortalidad* de las viviendas, ya que con el paso del tiempo hay cada vez menos viviendas construidas antes de 1981. Y lo mismo ocurre si contrastamos este mismo tipo de viviendas entre los censos de 1981 y 2001, ya que la variación también es negativa (-0,02%).

Sin embargo, en el mismo ejercicio, repetido para las viviendas convencionales construidas hasta 1990, entre los censos de 1991 y 2001, podemos comprobar que, a pesar del paso de más de once años, se contabilizaban más viviendas construidas antes de 1991 en el censo de 2001 que en el de 1991.

En el panel *b* del cuadro, se puede ver la tasa de variación anual del número de edificios, que es negativa en los censos analizados, tanto para los edificios construidos antes de 1981, como para los anteriores a 1991. Aparecen nuevamente diferencias entre las tasas de *mortalidad* en el número de viviendas y de edificios, según sea la variable analizada.

Además, fijándonos en las cifras de viviendas y de edificios, se observa que la proporción de viviendas en un edificio ha ido cambiando a lo largo del tiempo (panel *c* del cuadro 1.24). Como se observa, en las viviendas construidas antes de 1940 había menos viviendas por edificio que en las construidas en los años más recientes (se ha pasado aproximadamente de una ratio de 1,6 viviendas por edificio en los construidos antes de 1940 a una de 2,1 en los edificadas entre 1981 y 1990).

Por tanto, a partir de lo explicado en este epígrafe acerca de las discrepancias entre la información regional y la estructura por antigüedad, proporcionada por los censos de viviendas y los de edificios, así como la aparición de ciertas incoherencias también en las variaciones intercensales de los edificios de cierta antigüedad, la conclusión a la que llegamos es que no parece que la

opción escogida por Naredo, Carpintero y Marcos (2005) sea la más adecuada. Por ello, será necesario partir de otros supuestos para estimar una serie anual de *stock* de viviendas.

1.4. Evolución de los locales en los censos

En el epígrafe 1.2 de este capítulo, se planteó la posibilidad de que una de las causas de las incoherencias encontradas entre los censos de viviendas fuera la incorrecta clasificación como viviendas de algunos locales. En este epígrafe se profundiza en este tema a partir de la información proporcionada por los censos de locales, también elaborados y publicados por el INE.

Según la definición del INE, se consideran locales todos aquellos recintos estructuralmente separados e independientes que no están exclusivamente dedicados a vivienda familiar y en los que se llevan o se pueden llevar a cabo actividades económicas dependientes de una empresa o institución; además, el recinto debe estar situado en un edificio, ocupándolo total o parcialmente. Esta definición nos permite deducir que puede existir cierta confusión entre las viviendas y los locales a la hora de realizar los censos, ya que es posible que las viviendas que en un censo aparezcan como tales en el siguiente censo lo hagan como locales, debido a que en ellas se ha pasado a realizar algún tipo de actividad económica.

Este hecho puede explicar las inconsistencias encontradas en el análisis realizado en apartados anteriores, que da como resultado el afloramiento de viviendas. Esta aparición de viviendas antiguas tal vez provenga del cambio de uso de algunas de ellas, que han podido cambiar su clasificación entre los dos censos en cuestión, pasando de ser un local en el censo de 1990 a ser una vivienda en el censo de 2001, o viceversa. Este argumento justifica la inclusión del análisis de los locales en esta investigación.

El INE ha realizado censos de locales en 1970, 1980, 1990 y 2001. El cuadro 1.25 permite observar la evolución que ha seguido el número de locales por comunidades autónomas a lo largo de los últimos cuarenta años. En 1970, existían 1,3 millones de locales ocupados en España. Esta cifra ha ido incrementándose progresivamente hasta alcanzar en 2001 los 2,5 millones de loca-

les censados, de los cuales 1,8 millones son locales ocupados. Sin embargo, llama la atención el hecho de que el incremento en el número de locales de la última década (1990-2001) sea menor que en el resto de periodos. Este dato justifica la hipótesis que se planteaba al principio de este epígrafe, pues ese menor incremento puede ser debido a un trasvase de locales al *stock* de viviendas. Como ya se ha explicado, en el último censo, el trabajo de campo se llevó a cabo mediante la preinscripción de datos surgidos de la normalización y depuración de los datos catastrales. Por tanto, solo se tiene en cuenta el cambio de uso de las viviendas si este hecho ha sido comunicado al Catastro por su propietario y se han actualizado las estadísticas catastrales.

Volviendo al cuadro 1.25, por comunidades autónomas destacan como las que más locales agrupan en su territorio en todos los censos Andalucía, Cataluña, Comunitat Valenciana y la Comunidad de Madrid, y como las que presentan un menor número de locales, La Rioja, Cantabria, Comunidad Foral de Navarra y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Por tanto, parece que la distribución territorial de los locales no muestra grandes diferencias con la de las viviendas.

En el cuadro 1.26 se muestran los locales construidos antes de 1991 que se encuentran ubicados en edificios destinados a viviendas censados en 1990 y 2001 para todas las comunidades autónomas y para el total nacional. Puede observarse que en el Censo de Locales de 1990 existían en España más de 1,5 millones de locales, mientras que en 2001 esta cantidad se reducía a 1,2 millones. Esta diferencia implica, por tanto, una tasa de *mortalidad* de los locales muy elevada en la década 1991-2001, que sugiere que un número importante de locales pudieron no ser contabilizados como tales, sino como viviendas en 2001, explicando parte del afloramiento de estas. De acuerdo con las hipótesis de *mortalidad* que se expondrán en el siguiente capítulo, los locales no contabilizados podrían situarse entre 250.000 y 300.000.

Además, ni siquiera contabilizando los locales aparecidos en la década 1991-2001, el número de locales existentes en 2001 es superior al de 1990. Así, entre los dos censos han desaparecido 148.319 locales situados en edificios destinados a vivienda, un 10% sobre el total de locales. Este hecho podría incrementar aún

CUADRO 1.25: Locales según comunidad autónoma y censo

Comunidades autónomas	Censo de 1970 ¹		Censo de 1980		Censo de 1990		Censo de 2001	
	Locales	Estructura porcentual	Locales	Estructura porcentual	Locales	Estructura porcentual	Locales	Estructura porcentual
Andalucía	202.362	14,9	299.576	15,0	377.935	15,9	408.136	16,2
Aragón	52.713	3,9	68.737	3,4	78.764	3,3	76.927	3,1
Asturias, P. de	38.845	2,9	58.216	2,9	63.772	2,7	61.628	2,5
Baleares, Illes	32.617	2,4	49.625	2,5	60.093	2,5	56.516	2,2
Canarias	37.324	2,8	70.838	3,5	87.481	3,7	82.260	3,3
Cantabria	18.738	1,4	25.412	1,3	31.389	1,3	35.408	1,4
Castilla y León	105.770	7,8	139.154	7,0	168.228	7,1	170.371	6,8
C.-La Mancha	67.925	5,0	89.917	4,5	100.722	4,2	99.636	4,0
Cataluña	256.197	18,9	376.344	18,8	426.196	17,9	405.351	16,1
Ceuta, c. a. de	2.338	0,2	2.908	0,1	3.313	0,1	2.787	0,1
C. Valenciana	139.784	10,3	220.921	11,0	271.739	11,4	304.086	12,1
Extremadura	42.564	3,1	50.038	2,5	57.311	2,4	69.255	2,8
Galicia	89.510	6,6	140.171	7,0	163.962	6,9	152.848	6,1
Madrid, C. de	124.958	9,2	199.957	10,0	237.212	10,0	297.692	11,8
Melilla, c. a. de	3.245	0,2	2.841	0,1	3.762	0,2	3.271	0,1
Murcia, R. de	33.807	2,5	47.162	2,4	60.218	2,5	57.076	2,3
Navarra, C. F. de	22.002	1,6	28.778	1,4	33.359	1,4	35.563	1,4
País Vasco	73.961	5,5	113.980	5,7	133.596	5,6	164.456	6,5
Rioja, La	11.861	0,9	16.343	0,8	20.073	0,8	31.993	1,3
España	1.356.521	100,0	2.000.918	100,0	2.379.125	100,0	2.515.260	100,0

¹Excluidos los locales no ocupados.

Fuente: Censo de Locales (INE, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 1.26: Locales en edificios destinados a vivienda familiar por comunidades autónomas. Censos de 1990 y 2001

	Censo de 1990	Censo de 2001			Variación absoluta 1990-2001	
		Construidos antes de 1991	Construidos entre 1991 y 2001	Total	Construidos antes de 1991	Total
		Andalucía	232.327	170.500	31.041	201.541
Aragón	53.113	40.632	5.370	46.002	-12.481	-7.111
Asturias, P. de	48.311	39.278	5.560	44.838	-9.033	-3.473
Balears, Illes	34.874	20.019	2.382	22.401	-14.855	-12.473
Canarias	47.112	30.168	5.706	35.874	-16.944	-11.238
Cantabria	21.658	19.957	2.492	22.449	-1.701	791
Castilla y León	103.325	79.539	11.983	91.522	-23.786	-11.803
C.-La Mancha	56.317	36.124	8.401	44.525	-20.193	-11.792
Cataluña	282.900	205.247	25.547	230.794	-77.653	-52.106
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	1.655	1.549	321	1.870	-106	215
C. Valenciana	187.847	168.054	22.891	190.945	-19.793	3.098
Extremadura	28.569	20.402	4.926	25.328	-8.167	-3.241
Galicia	116.612	85.724	15.204	100.928	-30.888	-15.684
Madrid, C. de	164.097	142.938	13.511	156.449	-21.159	-7.648
Murcia, R. de	37.132	29.117	6.210	35.327	-8.015	-1.805
Navarra, C. F. de	22.761	18.928	3.252	22.180	-3.833	-581
País Vasco	100.438	106.264	8.762	115.026	5.826	14.588
Rioja, La	14.579	14.787	2.521	17.308	208	2.729
España	1.553.626	1.229.227	176.080	1.405.307	-324.399	-148.319

Fuente: INE (1990b y 2001b) y elaboración propia

más el número de locales no contabilizados en 2001, teniendo en cuenta la gran cantidad de viviendas que han sido transformadas en locales a partir de los años noventa, sobre todo en el centro de las grandes ciudades.

Por tanto, y teniendo en cuenta todo lo expuesto hasta ahora, no parece apropiado estimar una serie anual de *stock* de viviendas, según antigüedad, combinando los datos censales de 1991 y 2001 examinados en este capítulo. Las incoherencias encontradas

entre los dos censos hacen que no sea posible utilizarlos de forma conjunta, por lo que tenemos que decantarnos por uno de ellos. Por esta razón, y a pesar de los problemas comentados, hemos decidido tomar como referencia el censo de 2001, pues consideramos que su fiabilidad es mayor, aunque presente una sobrevaloración⁹ del número de viviendas. En el capítulo 2 se explica de forma detallada el método finalmente escogido para estimar la serie de *stock* de viviendas a partir de los datos de dicho censo.

⁹ En el capítulo 2 se estima el volumen de dicha sobrevaloración del número de viviendas.

2. Valoración del *stock* de viviendas

EN este segundo capítulo, se exponen los pasos seguidos en la estimación del valor del *stock* de viviendas en España, así como los resultados obtenidos. Para ello, en el epígrafe 2.1 se analizan los precios de la vivienda en nuestro país, que se utilizarán para su valoración. En el epígrafe 2.2, a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2001 del INE, así como de otras informaciones adicionales, se procede a la estimación de la superficie destinada a vivienda en el territorio español. Como ya se ha explicado en el capítulo 1, no vamos a utilizar el mismo método de estimación del *stock* de viviendas seguido en otras publicaciones similares, por lo que este segundo epígrafe está dedicado a exponer detalladamente el procedimiento aplicado.

Con la información de precios y superficie de las viviendas, ya es posible valorar el *stock* de viviendas. Los resultados obtenidos se exponen, a modo de conclusión, en el epígrafe 2.3.

2.1. Los precios de las viviendas

A la hora de valorar el *stock* de viviendas existente en nuestro país, resulta de vital importancia disponer de información sobre los precios de las mismas. Además, aunque la finalidad no fuera valorar el *stock* de viviendas, el estudio de sus precios tiene interés por sí mismo, debido a las características del mercado inmobiliario en nuestro país y a su evolución en la última década. Por este motivo, en el presente epígrafe, además de exponer los criterios seguidos para la estimación de los precios de la vivienda y la elección de las fuentes de información utilizadas, también se realiza un breve análisis de su evolución a lo largo del periodo considerado (1990-2007).

En el cálculo de las series de precios de la vivienda hay que tener en cuenta que los precios dependen de distintos factores. Así, dentro de cada periodo, los precios cambian en función de la antigüedad de la vivienda, del municipio en el que esté situada y de si se trata de una vivienda de renta libre o de protección oficial. Esta última diferenciación resulta de gran interés, y de no tenerse en cuenta puede incurrirse en una sobreestimación de la valoración asignada a las viviendas protegidas. Esta debe ser menor que la de las viviendas de renta libre debido a que su precio es inferior, pues las viviendas protegidas están sometidas a regulación. En 2007, por ejemplo, el precio por m² de la vivienda protegida en España representaba solamente la mitad del precio de la vivienda libre. Esta sobrevaloración del *stock* sería más importante en los primeros años del periodo analizado (principios de la década de los noventa), en los que el peso de las viviendas protegidas era mayor que en la actualidad.

Para evitar este problema, la valoración de ambos tipos de vivienda se realizará por separado. A continuación se explica el procedimiento seguido para la estimación de los precios, tanto de las viviendas de renta libre como de las de protección oficial.

2.1.1. Precios de las viviendas de renta libre

La valoración del *stock* de viviendas libres ha tomado como referencia la Estadística de Precios de la Vivienda, que elabora trimestralmente el Ministerio de Vivienda. Esta publicación ofrece información sobre los precios de las viviendas libres,¹⁰ con desagregación provincial y autonómica, para el periodo 1995-2007. Además, establece una diferenciación adicional entre los precios de las viviendas nuevas (definidas como aquellas que tienen menos de dos años de antigüedad) y las viviendas ya existentes (de más de dos años de antigüedad).

Dado que esta estadística de precios solo abarca desde el año 1995, es necesario completar la serie con información de los años anteriores. Para ello se utilizan los precios de la vivienda libre publicados por el Ministerio de Fomento, que presenta datos por

¹⁰ Los precios de las viviendas se expresan en euros por m² de superficie construida.

comunidades autónomas y también para los municipios de más de 100.000 habitantes.

No obstante, la información publicada por los Ministerios de Vivienda y de Fomento no permite realizar las estimaciones de los precios de la vivienda con la precisión deseada, ya que puede esperarse que entre los diferentes municipios que componen una misma provincia o comunidad autónoma existan diferencias significativas de precio, dependiendo de variables como el tamaño municipal o la situación geográfica (ceranía a una gran ciudad, zona costera o de interior, etc.).

No cabe duda de la importancia del tamaño del municipio en la determinación de los precios de las viviendas. Las ciudades más grandes son las que en promedio presentan los precios de la vivienda más elevados, mientras que en los municipios más pequeños, predominantemente rurales, ocurre lo contrario. En estos, los precios de las viviendas son menores y, en ocasiones, incluso han permanecido constantes o han descendido en las últimas décadas, debido al proceso de despoblamiento de las zonas rurales.

Por otra parte, en una provincia costera, los precios por m² de las viviendas de los municipios de la costa se sitúan, en general, por encima de los correspondientes a los municipios del interior.

Además de estas distinciones de carácter geográfico, también es importante considerar la antigüedad de las viviendas a la hora de su valoración, ya que de ella puede depender en gran parte el precio asignado. En todo caso, hay que matizar que las viviendas antiguas están ubicadas, en general, en el centro de las ciudades donde el precio del suelo es superior en promedio.

Por las razones expuestas, es necesario tratar separadamente los precios de las viviendas en los distintos tamaños municipales, diferenciando además la situación geográfica de los municipios (costa o interior) y la antigüedad de las viviendas valoradas. Para ello, y ante la imposibilidad de obtener esta información a partir de las estadísticas publicadas, se solicitó al Ministerio de Vivienda una tabulación especial más desagregada de la información sobre precios de la vivienda de renta libre para el periodo 2004-2007. En dicha tabulación, se diferencian los precios de la vivienda según su antigüedad y para 451 estratos o agrupaciones municipales.

Los estratos se han establecido dentro de cada provincia, en función del tamaño de la población y de la situación de los municipios respecto a la costa. Las agrupaciones consideradas dentro de cada provincia son las que aparecen en el panel *a* del cuadro 2.1. En el panel *b* aparece un listado de los municipios de más de 25.000 habitantes (estrato superior), que se han estudiado de forma individualizada.

De esta forma, considerando esta estratificación dentro de cada provincia, se obtienen los 451 estratos mencionados¹¹ para los que el Ministerio de Vivienda nos ha proporcionado los precios medios de las viviendas por m², según intervalos de antigüedad de las mismas. Los intervalos de antigüedad proporcionados por el Ministerio de Vivienda son los siguientes: hasta 2 años de antigüedad, de 0 a 10, de 10 a 20, de 20 a 30, de 30 a 40, de 40 a 50, de 50 a 60 y de más de 60 años de antigüedad. Dichos intervalos han sido anualizados mediante interpolación, con el fin de estimar en cada estrato el precio de las viviendas por año exacto de antigüedad de las mismas.

A partir de esta información facilitada por el Ministerio de Vivienda referida al periodo 2004-2007, se han estimado los precios correspondientes a los años 1990-2003, siguiendo la misma estratificación descrita y conservando la diferenciación según antigüedad de las viviendas. Así, para los cuatro últimos años estudiados se han mantenido los niveles de precios de cada estrato facilitados por el Ministerio de Vivienda y obtenidos de tasaciones,¹² mientras que para el periodo 1990-2003 se ha supuesto que los precios de todos los estratos de una misma provincia (o comunidad autónoma) siguen un mismo *comportamiento*, independientemente de la antigüedad de las viviendas, si bien los niveles de partida son diferentes.

¹¹ Hay que tener en cuenta que no todas las provincias presentan municipios dentro de cada uno de los estratos diferenciados. Este hecho hace que el número de estratos considerados sea 451 y no el resultado de multiplicar 52 por 5 y sumarle los 238 municipios de más de 25.000 habitantes, esto es 498.

¹² Debe tenerse en cuenta que en algunos intervalos de antigüedad de determinados estratos no se dispone de información, al no haberse realizado ninguna tasación en ellos. A esos estratos se les ha asignado el precio del estrato inmediatamente anterior disponible.

CUADRO 2.1: Estratificación de los municipios*a) Estratos municipales*

Estratos	Número de estratos
1) Municipios hasta de 2.000 habitantes	49
2) Municipios de entre 2.001 y 5.000 habitantes	49
3) Municipios de entre 5.001 y 10.000 habitantes	49
4) Municipios de entre 10.001 y 25.000 habitantes	44
5) Municipios costeros de menos de 25.000 habitantes	22
6) Municipios de más de 25.000 habitantes (individualmente)	238

b) Municipios de más de 25.000 habitantes (estrato 6)

Provincia	Municipio
Álava	Vitoria-Gasteiz
Albacete	Albacete
Albacete	Hellín
Alacant/Alicante	Alcoi/Alcoy
Alacant/Alicante	Alacant/Alicante
Alacant/Alicante	Benidorm
Alacant/Alicante	Dénia
Alacant/Alicante	Elx/Elche
Alacant/Alicante	Elda
Alacant/Alicante	Orihuela
Alacant/Alicante	Petrer
Alacant/Alicante	Sant Vicent del Raspeig/San Vicente del Raspeig
Alacant/Alicante	Torreveija
Alacant/Alicante	Villena
Almería	Almería
Almería	Ejido, El
Almería	Roquetas de Mar
Ávila	Ávila
Badajoz	Almendralejo
Badajoz	Badajoz
Badajoz	Don Benito
Badajoz	Mérida
Illes Balears	Calvià

CUADRO 2.1 (cont.): Estratificación de los municipios*b)* Municipios de más de 25.000 habitantes (estrato 6)

Provincia	Municipio
Illes Balears	Eivissa
Illes Balears	Manacor
Illes Balears	Palma de Mallorca
Barcelona	Badalona
Barcelona	Barberà del Vallès
Barcelona	Barcelona
Barcelona	Castelldefels
Barcelona	Cerdanyola del Vallès
Barcelona	Cornellà de Llobregat
Barcelona	Esplugues de Llobregat
Barcelona	Gavà
Barcelona	Granollers
Barcelona	Igualada
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona	Manresa
Barcelona	Mataró
Barcelona	Mollet del Vallès
Barcelona	Montcada i Reixac
Barcelona	Prat de Llobregat, El
Barcelona	Premià de Mar
Barcelona	Ripollet
Barcelona	Rubí
Barcelona	Sabadell
Barcelona	Sant Adrià de Besòs
Barcelona	Sant Boi de Llobregat
Barcelona	Sant Cugat del Vallès
Barcelona	Sant Feliu de Llobregat
Barcelona	Sant Joan Despí
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet
Barcelona	Terrassa
Barcelona	Vic
Barcelona	Viladecans
Barcelona	Vilafranca del Penedès

CUADRO 2.1 (cont.): Estratificación de los municipios*b) Municipios de más de 25.000 habitantes (estrato 6)*

Provincia	Municipio
Barcelona	Vilanova i la Geltrú
Burgos	Aranda de Duero
Burgos	Burgos
Burgos	Miranda de Ebro
Cáceres	Cáceres
Cáceres	Plasencia
Cádiz	Algeciras
Cádiz	Arcos de la Frontera
Cádiz	Cádiz
Cádiz	Chiclana de la Frontera
Cádiz	Jerez de la Frontera
Cádiz	Línea de la Concepción, La
Cádiz	Puerto de Santa María, El
Cádiz	Puerto Real
Cádiz	Rota
Cádiz	San Fernando
Cádiz	Sanlúcar de Barrameda
Castelló/Castellón	Burriana
Castelló/Castellón	Castelló de la Plana/Castellón de la Plana
Castelló/Castellón	Vall d'Uixó, La
Castelló/Castellón	Vila-real/Villarreal
Ciudad Real	Alcázar de San Juan
Ciudad Real	Ciudad Real
Ciudad Real	Puertollano
Ciudad Real	Tomelloso
Ciudad Real	Valdepeñas
Córdoba	Córdoba
Córdoba	Lucena
Córdoba	Puente Genil
A Coruña	Carballo
A Coruña	Coruña, A
A Coruña	Ferrol
A Coruña	Narón

CUADRO 2.1 (cont.): Estratificación de los municipios*b) Municipios de más de 25.000 habitantes (estrato 6)*

Provincia	Municipio
A Coruña	Oleiros
A Coruña	Ribeira
A Coruña	Santiago de Compostela
Cuenca	Cuenca
Girona	Blanes
Girona	Figueres
Girona	Girona
Girona	Olot
Granada	Granada
Granada	Motril
Guadalajara	Guadalajara
Guipúzcoa	Donostia-San Sebastián
Guipúzcoa	Eibar
Guipúzcoa	Errenteria
Guipúzcoa	Irun
Huelva	Huelva
Huesca	Huesca
Jaén	Andújar
Jaén	Jaén
Jaén	Linares
Jaén	Úbeda
León	León
León	Ponferrada
León	San Andrés del Rabanedo
Lleida	Lleida
La Rioja	Logroño
Lugo	Lugo
Madrid	Alcalá de Henares
Madrid	Alcobendas
Madrid	Alcorcón
Madrid	Aranjuez
Madrid	Arganda del Rey

CUADRO 2.1 (cont.): Estratificación de los municipios*b) Municipios de más de 25.000 habitantes (estrato 6)*

Provincia	Municipio
Madrid	Boadilla del Monte
Madrid	Collado Villalba
Madrid	Colmenar Viejo
Madrid	Coslada
Madrid	Fuenlabrada
Madrid	Galapagar
Madrid	Getafe
Madrid	Leganés
Madrid	Madrid
Madrid	Majadahonda
Madrid	Móstoles
Madrid	Parla
Madrid	Pinto
Madrid	Pozuelo de Alarcón
Madrid	Rivas-Vaciamadrid
Madrid	Rozas de Madrid, Las
Madrid	San Fernando de Henares
Madrid	San Sebastián de los Reyes
Madrid	Torrejón de Ardoz
Madrid	Tres Cantos
Madrid	Valdemoro
Málaga	Antequera
Málaga	Benalmádena
Málaga	Estepona
Málaga	Fuengirola
Málaga	Málaga
Málaga	Marbella
Málaga	Mijas
Málaga	Rincón de la Victoria
Málaga	Ronda
Málaga	Torremolinos
Málaga	Vélez-Málaga

CUADRO 2.1 (cont.): Estratificación de los municipios*b)* Municipios de más de 25.000 habitantes (estrato 6)

Provincia	Municipio
Murcia	Águilas
Murcia	Alcantarilla
Murcia	Cartagena
Murcia	Cieza
Murcia	Lorca
Murcia	Molina de Segura
Murcia	Murcia
Murcia	Yecla
Navarra	Pamplona/Iruña
Navarra	Tudela
Ourense	Ourense
Asturias	Avilés
Asturias	Gijón
Asturias	Langreo
Asturias	Mieres
Asturias	Oviedo
Asturias	Siero
Palencia	Palencia
Las Palmas	Arrecife
Las Palmas	Aruca
Las Palmas	Palmas de Gran Canaria, Las
Las Palmas	San Bartolomé de Tirajana
Las Palmas	Santa Lucía de Tirajana
Las Palmas	Telde
Pontevedra	Pontevedra
Pontevedra	Redondela
Pontevedra	Vigo
Pontevedra	Vilagarcía de Arousa
Salamanca	Salamanca
Sta. Cruz de T.	Arona
Sta. Cruz de T.	Orotava, La
Sta. Cruz de T.	Puerto de la Cruz
Sta. Cruz de T.	Realejos, Los

CUADRO 2.1 (cont.): Estratificación de los municipios*b) Municipios de más de 25.000 habitantes (estrato 6)*

Provincia	Municipio
Sta. Cruz de T.	San Cristóbal de La Laguna
Sta. Cruz de T.	Sta. Cruz de T.
Cantabria	Santander
Cantabria	Torrelavega
Segovia	Segovia
Sevilla	Alcalá de Guadaira
Sevilla	Carmona
Sevilla	Dos Hermanas
Sevilla	Écija
Sevilla	Mairena del Aljarafe
Sevilla	Morón de la Frontera
Sevilla	Palacios y Villafranca, Los
Sevilla	Rinconada, La
Sevilla	Sevilla
Sevilla	Utrera
Soria	Soria
Tarragona	Reus
Tarragona	Tarragona
Tarragona	Tortosa
Teruel	Teruel
Toledo	Talavera de la Reina
Toledo	Toledo
València/Valencia	Alaquàs
València/Valencia	Alzira
València/Valencia	Burjassot
València/Valencia	Gandía
València/Valencia	Manises
València/Valencia	Mislata
València/Valencia	Ontinyent
València/Valencia	Paterna
València/Valencia	Quart de Poblet
València/Valencia	Sagunt/Sagunto
València/Valencia	Sueca

CUADRO 2.1 (cont.): Estratificación de los municipios*b) Municipios de más de 25.000 habitantes (estrato 6)*

Provincia	Municipio
València/Valencia	Torrent
València/Valencia	Valencia
València/Valencia	Xàtiva
València/Valencia	Xirivella
Valladolid	Valladolid
Vizcaya	Barakaldo
Vizcaya	Basauri
Vizcaya	Bilbao
Vizcaya	Durango
Vizcaya	Galdakao
Vizcaya	Getxo
Vizcaya	Leioa
Vizcaya	Portugalete
Vizcaya	Santurtzi
Vizcaya	Sestao
Zamora	Zamora
Zaragoza	Zaragoza
Ceuta	Ceuta
Melilla	Melilla

Fuente: Elaboración propia.

Para ello, se han empleado las tasas de variación provinciales y por comunidades autónomas que se desprenden de los datos de precios medios de las viviendas, publicados por el Ministerio de Vivienda para el periodo 1995-2003 y por el Ministerio de Fomento para el resto de años. Además, también se ha tenido en cuenta la diferenciación realizada por el Ministerio de Vivienda entre los precios de las viviendas de obra nueva y de las viviendas de más de dos años de antigüedad, ajustando las tasas de variación totales en cada caso.

Siguiendo este proceso, se han obtenido los precios por m² de las viviendas, según su antigüedad para cada estrato considerado y para el periodo 1990-2007. Los resultados para el total nacional,

por estratos de población y según situación respecto a la costa, pueden verse en el cuadro 2.2 y el gráfico 2.1. En ambos y en otros cuadros y gráficos de este capítulo, se ha decidido agregar los estratos de población con los que se ha trabajado (v. el cuadro 2.1) para simplificar la presentación de los resultados.

Se observa, en primer lugar, la tendencia creciente que han seguido los precios de la vivienda en España desde 1990, primer año considerado en este análisis. Cabe destacar cómo entre 1991 y 1994 los precios medios se mantuvieron casi estables. Sin embargo, el crecimiento se ha intensificado en los últimos diez años representados, coincidiendo con el *boom* inmobiliario de este periodo.

En segundo lugar, salta a la vista, a partir del gráfico 2.1 y el cuadro 2.2, la importancia que conlleva la diferenciación por tipo de municipio en los niveles de precios de las viviendas. Como puede verse, los precios de los siete estratos representados difieren entre sí. A pesar de seguir una tendencia al alza similar, los precios de las ciudades más grandes (con más de 500.000 habitantes) siempre superan a los del resto de España, incrementándose más esa diferencia a partir del año 2000 aproximadamente. En cuanto al resto de tamaños municipales, los que presentan los mayores precios de la vivienda son los de mayor población o los situados en la costa, pues el *boom* inmobiliario ha afectado sobre todo a las ciudades más grandes, donde la demanda de viviendas es más elevada y, además, ha sido más intensa en los últimos años por la llegada masiva de inmigrantes a nuestro país, especialmente a las zonas urbanas.

Por otro lado, los precios más bajos aparecen en los municipios del interior con una población igual o inferior a los 25.000 habitantes. En concreto, en 2007, mientras en los municipios más pequeños el precio medio de las viviendas es de 1.250 euros por m², en los municipios de más de 500.000 habitantes el precio se multiplica por 2,57 y alcanza los 3.211 euros.

Así pues, la valoración de todas las viviendas de cada provincia con el mismo precio medio podría conllevar sesgos importantes en la medición del valor del *stock* de viviendas. El cuadro 2.3 presenta los índices de precios correspondientes a cada estrato, tomando como referencia el precio medio agregado de España. Mientras los municipios más grandes (más de 500.000 habitantes) tienen durante casi todos los años un precio que supera a la

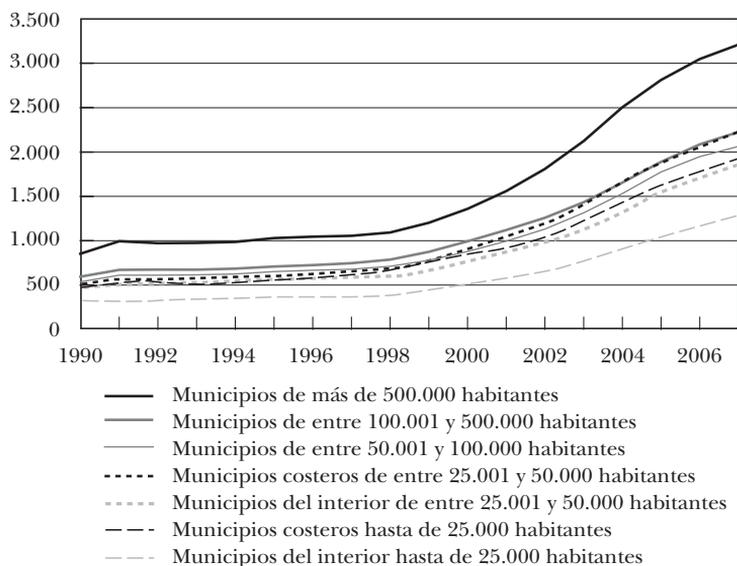
CUADRO 2.2: Precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población, 1990-2007
(euros/m²)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	301	340	345	347	354	370	380	390	410	452	512	580	657	756	882	1.032	1.158	1.250
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	460	517	522	526	541	563	578	601	643	723	831	936	1.053	1.209	1.402	1.629	1.800	1.915
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	447	510	517	522	532	555	569	579	607	668	759	858	972	1.119	1.298	1.528	1.695	1.823
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	501	557	560	561	574	594	607	635	684	780	908	1.043	1.188	1.390	1.657	1.875	2.051	2.179
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	536	611	611	615	625	652	667	678	712	779	879	994	1.131	1.314	1.532	1.776	1.949	2.064
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	594	671	675	673	685	709	725	746	787	874	993	1.120	1.258	1.434	1.655	1.890	2.087	2.226
Municipios de más de 500.000 hab.	853	994	972	976	986	1.030	1.045	1.055	1.093	1.202	1.359	1.559	1.809	2.124	2.505	2.813	3.049	3.211
España	498	567	566	568	578	601	614	628	659	728	826	937	1.065	1.230	1.436	1.650	1.817	1.934

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 2.1: Precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población, 1990-2007

(euros/m²)



Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

media nacional en más de un 65%, los precios de los municipios más pequeños y del interior, por el contrario, no alcanzan mucho más del 60% de dicha media. Además, para un mismo tamaño de población, el precio de las viviendas en los municipios costeros siempre es mayor que en los municipios interiores, hecho que se repite todos los años considerados.

La variación de los precios es positiva en la mayoría de estratos y años, si bien aparecen algunas tasas de variación negativas a principios de la década de los noventa (1992 y 1993), coincidiendo con la desaceleración económica sufrida en esos años en España. En el cuadro 2.4 se muestran las tasas de variación anual de los precios medios de los estratos estudiados. Como puede observarse, la variación es, incluso, negativa para el total nacional en el año 1992, si bien es de poca magnitud. A partir de 1994, las tasas de variación de los precios son siempre positivas, alcanzando los dos dígitos a partir de 1999 y hasta 2006. En 2007 los precios

CUADRO 2.3: Índices de precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población, 1990-2007

(España = 100)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	60,4	59,9	60,8	61,1	61,3	61,5	61,9	62,1	62,2	62,0	61,9	61,9	61,7	61,4	61,4	62,6	63,7	64,6
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	92,5	91,2	92,2	92,6	93,6	93,6	94,2	95,7	97,6	99,3	100,6	100,0	98,9	98,2	97,7	98,7	99,0	99,0
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	89,7	90,1	91,3	91,8	92,0	92,3	92,7	92,3	92,0	91,7	91,8	91,6	91,3	90,9	90,4	92,6	93,3	94,3
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	100,7	98,3	98,9	98,7	99,3	98,8	98,9	101,2	103,8	107,1	110,0	111,4	111,6	113,0	115,4	113,7	112,8	112,7
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	107,7	107,8	107,8	108,3	108,2	108,4	108,6	108,1	108,0	106,9	106,3	106,2	106,2	106,8	106,7	107,6	107,2	106,7
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	119,5	118,4	119,1	118,4	118,5	118,0	118,1	118,9	119,4	120,1	120,1	119,6	118,2	116,6	115,3	114,5	114,8	115,1
Municipios de más de 500.000 hab.	171,4	175,4	171,6	171,6	170,6	171,3	170,3	168,1	165,8	165,0	164,5	166,4	170,0	172,7	174,5	170,5	167,7	166,0
España	100,0																	

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.4: Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población, 1990-2007

	Tasa de variación anual (porcentaje)																	
	Índice 2007 (1990 = 100)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	416,0	13,0	1,4	0,8	2,0	4,4	2,7	2,6	5,2	10,1	13,3	13,3	13,3	15,0	16,7	17,0	12,2	8,0
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	416,0	12,2	1,1	0,8	2,8	4,0	2,7	3,9	7,1	12,4	14,9	12,7	12,5	14,8	16,0	16,2	10,5	6,4
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	408,2	14,3	1,2	1,0	1,9	4,3	2,5	1,8	4,7	10,1	13,6	13,0	13,4	15,1	16,0	17,7	11,0	7,5
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	434,8	11,2	0,5	0,2	2,2	3,5	2,3	4,5	7,7	14,1	16,4	14,8	13,9	17,1	19,2	13,2	9,4	6,3
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	385,0	13,9	-0,0	0,8	1,6	4,2	2,3	1,7	4,9	9,4	12,8	13,2	13,7	16,2	16,5	16,0	9,7	5,9
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	374,4	12,9	0,5	-0,2	1,8	3,5	2,2	2,9	5,5	11,1	13,6	12,8	12,3	14,0	15,4	14,2	10,4	6,7
Municipios de más de 500.000 hab.	376,5	16,6	-2,3	0,4	1,0	4,5	1,5	1,0	3,6	10,0	13,1	14,7	16,1	17,4	17,9	12,3	8,4	5,3
España	388,6	13,9	-0,1	0,4	1,7	4,0	2,1	2,2	5,0	10,5	13,5	13,4	13,7	15,6	16,7	14,9	10,2	6,4

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

de la vivienda han aumentado, pero lo han hecho a tasas mucho más moderadas que en los años anteriores. Parece observarse el fin del ciclo expansivo, corroborado ya por diversos indicadores coyunturales disponibles durante 2008.

Por otra parte, en el cuadro 2.4, además de las tasas de variación anual en cada uno de los años del periodo 1990-2007, en la primera columna se muestra el índice con base 1990 = 100 calculado para el año 2007. Como puede apreciarse, los precios se han más que triplicado en todos los estratos.

En el gráfico 2.2 se han reflejado los precios de las viviendas para el conjunto nacional en 1990 y 2007, distinguiendo según la antigüedad de las mismas. Como puede verse, los precios más elevados se corresponden con las viviendas más nuevas (de hasta diez años de antigüedad), mientras que las viviendas con más de once años presentan precios más pequeños a medida que la antigüedad es mayor. No obstante, los precios de todas las viviendas han experimentado un aumento considerable, como se aprecia al comparar los datos de 1990 con los del año 2007.

Además de analizar el nivel de precios según el tamaño de población de cada municipio, también vamos a analizarlos según las unidades político-administrativas en las que se estructura el territorio español: comunidades autónomas y provincias.

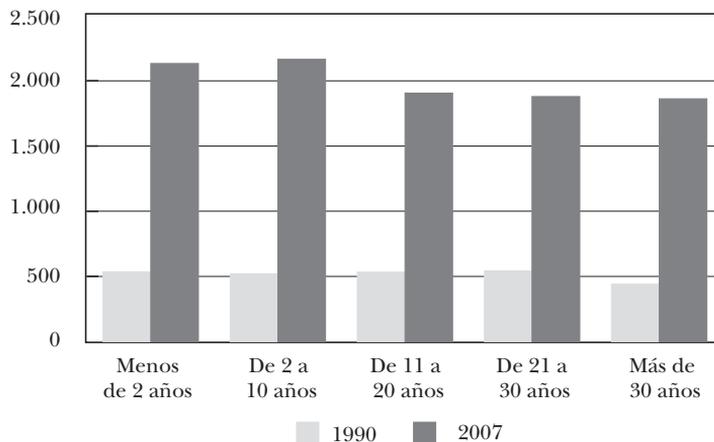
Como muestra el cuadro 2.5, los niveles de precios por m² de las viviendas en cada una de las comunidades autónomas son bastante dispares. En 2007, los precios varían desde los 3.221 euros por m² de la Comunidad de Madrid hasta los 887 euros de Extremadura. Estas diferencias de precios no han mostrado tendencia a reducirse a lo largo de casi todo el periodo analizado, pues el coeficiente de variación¹³ de los precios se ha mantenido en valores muy similares en todos los años considerados, aunque a partir de 2005 empieza a reducirse.

En el mapa 2.1 se ilustran gráficamente los niveles de precios de las viviendas por comunidades autónomas para los años 1990 (panel *a*) y 2007 (panel *b*). En 1990, los mayores índices de precios

¹³ El coeficiente de variación toma el valor de 0,338 en 1990, 0,374 en 2000 y 0,327 en 2007.

GRÁFICO 2.2: Precios medios por m² de las viviendas libres según periodo de construcción, 1990 y 2007

(euros/m²)



Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

correspondían a las regiones del norte, la Comunidad de Madrid y Cataluña. En cambio, en 2007 la situación es un tanto distinta. A pesar de que la Comunidad de Madrid, Cataluña y algunas comunidades del norte como Cantabria o País Vasco siguen presentando los índices de precios más elevados, han aumentado los de la zona mediterránea (aunque no hasta el punto de superar el precio medio nacional), en detrimento de otras comunidades como Galicia o Castilla y León, cuyos precios en 2007 son inferiores a la media nacional en más de un 25%. El cuadro 2.6 muestra esta misma información comparativa en relación a la media nacional para todos los años del periodo 1990-2007. Estas diferencias entre el primer y último año analizado se explican por las distintas tasas de variación de los precios de la vivienda para las distintas comunidades autónomas (cuadro 2.7). En cualquier caso, todas las tasas de variación de los precios de la vivienda en las comunidades autónomas son positivas a partir de 1998 y en muchos casos superan el 10%. No obstante, aunque no han dejado de ser positivas en todas las comunidades, en 2007 las tasas de variación han reducido su magnitud considerablemente respecto a los años precedentes.

CUADRO 2.5: Precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas, 1990-2007(euros/m²)

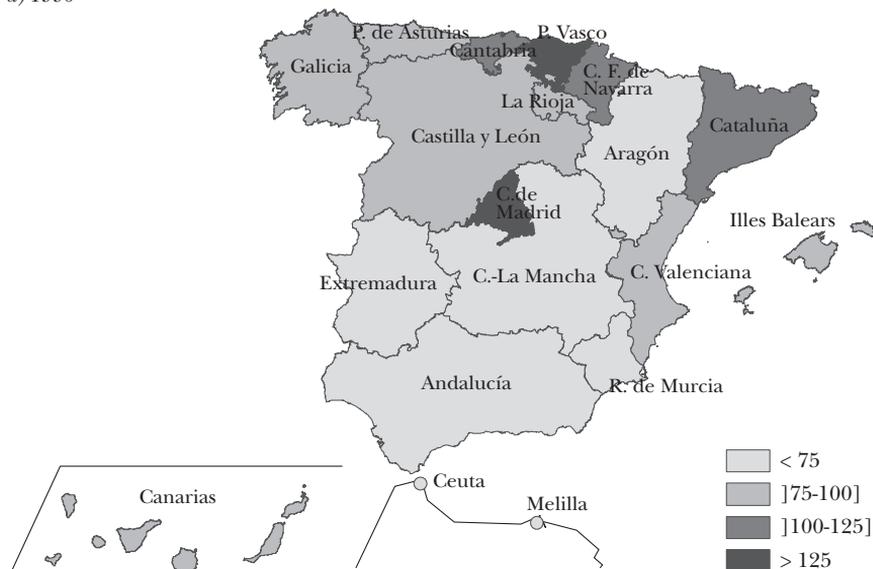
Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	356	395	411	418	424	434	435	447	464	505	573	673	796	963	1.212	1.413	1.563	1.691
Aragón	364	405	415	411	422	444	462	468	496	565	661	756	887	1.012	1.190	1.402	1.618	1.781
Asturias, P. de	436	508	525	510	529	521	555	568	595	652	720	788	882	990	1.140	1.308	1.454	1.589
Baleares, Illes	471	491	503	504	524	541	556	593	690	874	1.063	1.216	1.356	1.514	1.693	1.924	2.166	2.359
Canarias	444	490	492	486	500	530	550	597	660	764	890	1.005	1.105	1.209	1.311	1.462	1.597	1.707
Cantabria	501	583	603	586	606	632	655	679	711	764	864	1.009	1.155	1.286	1.442	1.633	1.881	2.015
Castilla y León	432	480	480	458	459	480	492	508	534	575	638	702	763	837	961	1.085	1.215	1.305
C.-La Mancha	298	324	334	345	337	358	371	376	388	412	445	503	585	695	838	1.011	1.152	1.257
Cataluña	611	720	707	703	721	745	765	792	843	963	1.111	1.268	1.400	1.591	1.867	2.132	2.325	2.478
Ceuta, c. a. de	373	413	428	434	439	448	446	455	476	511	564	657	789	965	1.204	1.388	1.707	1.744
C. Valenciana	407	453	462	474	486	511	525	540	563	614	686	750	835	966	1.114	1.345	1.486	1.595
Extremadura	253	272	283	290	299	310	326	322	337	359	387	429	477	538	619	722	810	887
Galicia	453	496	465	466	474	485	495	504	525	542	587	642	698	781	885	1.025	1.146	1.236
Madrid, C. de	910	1.081	1.035	1.044	1.043	1.099	1.102	1.092	1.110	1.187	1.316	1.513	1.829	2.215	2.591	2.903	3.121	3.221
Melilla, c. a. de	273	282	294	315	321	342	348	349	391	438	492	534	597	697	841	1.088	1.275	1.452
Murcia, R. de	353	392	401	412	422	443	457	471	492	534	600	652	743	874	1.058	1.261	1.403	1.541
Navarra, C. F. de	584	648	663	647	653	674	684	731	761	832	967	1.092	1.187	1.289	1.397	1.575	1.731	1.825
País Vasco	625	724	786	809	842	879	905	910	989	1.159	1.412	1.627	1.824	2.049	2.247	2.529	2.862	2.963
Rioja, La	420	467	479	469	474	489	501	494	508	587	674	812	944	1.068	1.143	1.310	1.478	1.560
España	498	567	566	568	578	601	614	628	659	728	826	937	1.065	1.230	1.436	1.650	1.817	1.934

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

MAPA 2.1: Índice de precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas, 1990 y 2007

(España = 100)

a) 1990



b) 2007



Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.6: Índices de precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas, 1990-2007

(España = 100)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	71,5	69,8	72,6	73,6	73,3	72,1	70,9	71,2	70,4	69,3	69,4	71,9	74,7	78,3	84,4	85,7	86,0	87,4
Aragón	73,2	71,4	73,4	72,3	73,1	73,9	75,3	74,6	75,3	77,6	80,0	80,7	83,3	82,2	82,9	85,0	89,0	92,1
Asturias, P. de	87,7	89,7	92,8	89,7	91,5	86,6	90,3	90,5	90,3	89,5	87,2	84,1	82,9	80,5	79,4	79,3	80,0	82,2
Baleares, Illes	94,6	86,7	88,9	88,7	90,7	90,0	90,6	94,5	104,7	120,1	128,7	129,8	127,4	123,1	117,9	116,6	119,2	122,0
Canarias	89,2	86,4	86,8	85,5	86,6	88,2	89,6	95,1	100,1	104,9	107,8	107,3	103,8	98,3	91,3	88,6	87,9	88,2
Cantabria	100,6	102,9	106,5	103,1	104,9	105,1	106,7	108,2	107,9	104,9	104,6	107,7	108,5	104,6	100,5	99,0	103,5	104,2
Castilla y León	86,9	84,7	84,7	80,5	79,4	79,8	80,1	80,9	81,0	78,9	77,2	75,0	71,7	68,0	66,9	65,8	66,9	67,5
C-La Mancha	59,9	57,2	58,9	60,8	58,4	59,5	60,4	59,9	58,9	56,6	53,8	53,7	54,9	56,5	58,4	61,3	63,4	65,0
Cataluña	122,8	127,0	124,9	123,6	124,7	124,0	124,7	126,2	127,9	132,2	134,4	135,4	131,5	129,3	130,1	129,2	127,9	128,2
Ceuta, c. a. de	75,0	72,8	75,6	76,4	75,9	74,6	72,7	72,5	72,3	70,2	68,3	70,1	74,1	78,4	83,9	84,1	93,9	90,2
C. Valenciana	81,7	79,9	81,6	83,4	84,1	84,9	85,5	86,0	85,4	84,3	83,1	80,1	78,5	78,5	77,6	81,5	81,8	82,5
Extremadura	50,9	48,0	50,0	50,9	51,7	51,6	53,1	51,3	51,2	49,3	46,9	45,8	44,8	43,7	43,1	43,8	44,6	45,9
Galicia	91,0	87,5	82,2	82,0	82,0	80,8	80,6	80,3	79,7	74,4	71,0	68,5	65,5	63,5	61,6	62,1	63,0	63,9
Madrid, C. de	182,9	190,7	182,7	183,7	180,4	182,8	179,6	174,0	168,4	163,1	159,3	161,5	171,8	180,0	180,5	176,0	171,7	166,6
Melilla, c. a. de	54,9	49,8	51,8	55,4	55,5	56,9	56,7	55,5	59,3	60,1	59,5	57,0	56,1	56,7	58,6	66,0	70,1	75,1
Murcia, R. de	70,9	69,2	70,8	72,4	73,1	73,6	74,4	75,0	74,6	73,4	72,6	69,7	69,8	71,0	73,7	76,4	77,2	79,7
Navarra, C. F. de	117,3	114,3	117,1	113,9	113,0	112,1	111,4	116,4	115,4	114,3	117,1	116,6	111,5	104,8	97,3	95,5	95,2	94,4
País Vasco	125,6	127,7	138,8	142,3	145,8	146,3	147,5	144,9	150,1	159,2	170,9	173,7	171,3	166,5	156,5	153,3	157,5	153,2
Rioja, La	84,3	82,3	84,6	82,6	82,1	81,4	81,6	78,7	77,1	80,6	81,6	86,7	88,7	86,8	79,6	79,4	81,3	80,6
España	100,0																	

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.7: Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas, 1990-2007

Comunidades autónomas	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	475,0	11,1	4,0	1,7	1,3	2,3	0,3	2,8	3,8	8,7	13,6	17,5	18,1	21,1	25,8	16,6	10,6	8,2
Aragón	488,9	11,2	2,6	-1,1	2,7	5,2	4,1	1,3	6,0	14,0	16,8	14,4	17,3	14,1	17,7	17,7	15,4	10,1
Asturias, P. de	364,2	16,5	3,4	-2,9	3,6	-1,5	6,5	2,5	4,7	9,5	10,5	9,4	11,9	12,3	15,1	14,7	11,2	9,3
Baleares, Illes	501,1	4,4	2,4	0,2	3,9	3,3	2,8	6,6	16,3	26,7	21,6	14,3	11,6	11,7	11,8	13,6	12,6	8,9
Canarias	384,5	10,4	0,3	-1,1	2,9	5,9	3,8	8,5	10,6	15,7	16,6	12,9	9,9	9,4	8,5	11,5	9,2	6,9
Cantabria	402,4	16,4	3,4	-2,8	3,5	4,2	3,7	3,7	4,7	7,4	13,1	16,7	14,5	11,3	12,1	13,3	15,2	7,1
Castilla y León	302,0	11,1	-0,1	-4,6	0,3	4,5	2,6	3,2	5,1	7,7	11,1	10,1	8,7	9,6	14,8	12,9	12,0	7,4
C.-La Mancha	421,9	8,9	2,9	3,5	-2,3	6,0	3,7	1,5	3,1	6,2	8,0	13,1	16,2	18,8	20,7	20,6	13,9	9,1
Cataluña	405,6	17,8	-1,7	-0,6	2,6	3,4	2,7	3,5	6,5	14,2	15,4	14,2	10,4	13,7	17,3	14,2	9,0	6,6
Ceuta, c. a. de	467,2	10,6	3,8	1,4	1,1	2,1	-0,5	2,0	4,8	7,3	10,4	16,4	20,2	22,2	24,8	15,3	23,0	2,2
C. Valenciana	392,2	11,3	2,1	2,6	2,5	5,1	2,8	2,8	4,3	9,0	11,9	9,2	11,4	15,7	15,3	20,7	10,5	7,3
Extremadura	350,0	7,4	4,1	2,2	3,1	4,0	5,0	-1,1	4,6	6,5	7,8	10,7	11,4	12,6	15,1	16,7	12,1	9,5
Galicia	273,0	9,5	-6,1	0,2	1,6	2,5	1,9	1,9	4,2	3,2	8,3	9,4	8,7	11,9	13,3	15,8	11,8	7,9
Madrid, C. de	353,9	18,8	-4,3	0,9	-0,2	5,4	0,3	-0,9	1,6	7,0	10,9	14,9	20,9	21,1	17,0	12,0	7,5	3,2
Melilla, c. a. de	531,0	3,2	4,0	7,3	1,8	6,7	1,7	0,2	12,1	12,0	12,4	8,5	12,0	16,8	20,6	29,3	17,2	13,9
Murcia, R. de	436,5	11,1	2,3	2,6	2,6	4,8	3,2	3,0	4,5	8,7	12,3	8,7	13,9	17,6	21,1	19,2	11,3	9,8
Navarra, C. F. de	312,7	11,0	2,4	-2,4	0,9	3,2	1,4	6,9	4,1	9,4	16,2	12,9	8,7	8,6	8,4	12,8	9,9	5,5
País Vasco	473,9	15,7	8,6	3,0	4,1	4,3	3,0	0,5	8,7	17,2	21,8	15,2	12,1	12,3	9,7	12,6	13,2	3,5
Rioja, La	371,6	11,2	2,7	-2,0	1,1	3,1	2,4	-1,4	2,8	15,5	14,9	20,4	16,3	13,1	7,0	14,6	12,8	5,6
España	388,6	13,9	-0,1	0,4	1,7	4,0	2,1	2,2	5,0	10,5	13,5	13,4	13,7	15,6	16,7	14,9	10,2	6,4

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

El mapa 2.2 diferencia entre aquellos territorios en los que los precios se incrementan por encima de la media nacional y aquellos en los que crecen por debajo. A simple vista, queda patente una separación entre el área mediterránea, junto con Aragón y Castilla-La Mancha, con un crecimiento superior a la media nacional, y la parte occidental y norte de la península, a excepción de Cantabria y el País Vasco, con un crecimiento inferior de sus precios. Esta división casi vertical del territorio es debida parcialmente a la mayor demanda de vivienda en estas zonas por su proximidad a la costa (segundas residencias) y también por tratarse de los territorios que han experimentado un mayor incremento de su población en los últimos años como consecuencia, sobre todo, de la inmigración.

Otra información de interés que completa la ofrecida hasta ahora es la distinción de los precios de las viviendas según su antigüedad. A modo de resumen, el cuadro 2.8 recoge esta información por comunidades autónomas para el año 2007. Según puede observarse, en la mayoría de comunidades autónomas los precios por m² son mayores en el caso de las viviendas con menos de diez años de antigüedad. Sin embargo, la situación del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra es la contraria, pues en su territorio los precios asignados a las viviendas de más antigüedad, entre once y treinta años, son superiores a los de las viviendas de construcción más reciente. Una posible explicación a este fenómeno podría ser la ubicación de estas viviendas más antiguas en el centro de las ciudades, zonas que normalmente se caracterizan por un precio por m² más elevado.

En cuanto a las provincias, los resultados van en la misma línea que los presentados hasta ahora. Los precios por m² de las viviendas situadas en cada una de las provincias españolas son bastante dispares, incluso entre provincias pertenecientes a una misma comunidad autónoma (cuadro 2.9). El desigual tamaño de estas puede ocultar, en ocasiones, *comportamientos* muy diferentes, solo apreciables cuando se analiza el detalle territorial. De ahí, el interés de este análisis a escala provincial.

En 2007, destacan los elevados precios de las viviendas de las provincias de Madrid, Guipúzcoa y Vizcaya, superiores en los tres casos a los 3.000 euros/m². También son elevados, situándose por

MAPA 2.2: Precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas. Tasa de variación, 1990-2007



Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

encima de los 2.000 euros, los precios de las viviendas en otras provincias como Barcelona, Álava, Illes Balears, Girona, Málaga, Zaragoza y Cantabria. En el lado opuesto se sitúan otras provincias con precios inferiores a los 1.000 euros/m². Este sería el caso de Lugo (819 euros/m²), Ourense (833 euros/m²), Cáceres (855 euros/m²) o Teruel (881 euros/m²), entre otras.

En relación con la media nacional, la posición de cada provincia es muy desigual (v. el cuadro 2.10 y el mapa 2.3). En 2007, los extremos los forman la provincia de Madrid, con un precio de la vivienda superior a la media nacional en más de un 65%, y la provincia de Lugo, con un precio inferior a la mitad de la media nacional.

El mapa 2.3 refleja la distribución provincial de los niveles de precios de la vivienda. En el primer año analizado (1990), los menores precios se sitúan sobre todo en las provincias del sur, a excepción de Sevilla y Málaga, mientras que los precios son, en general, más elevados en el norte de la península. Las provincias que presentan los mayores precios en 1990 son Madrid, Barcelona,

CUADRO 2.8: Precios medios por m² de las viviendas libres según periodo de construcción por comunidades autónomas en 2007
(euros/m²)

Comunidades autónomas	Antigüedad de la vivienda					
	Menos de 2 años			Más de 2 años		
	Total	De 2 a 10 años	De 11 a 20 años	De 21 a 30 años	Más de 30 años	
Andalucía	2.073	2.092	1.653	1.644	1.498	
Aragón	2.145	2.241	2.104	1.915	1.499	
Asturias, P. de	1.959	1.940	1.766	1.648	1.425	
Baleares, Illes	2.632	2.624	2.549	2.501	2.177	
Canarias	1.854	1.867	1.849	1.802	1.556	
Cantabria	2.201	2.226	2.186	2.132	1.840	
Castilla y León	1.606	1.580	1.468	1.370	1.134	
C.-La Mancha	1.569	1.545	1.382	1.278	1.039	
Cataluña	2.652	2.591	2.300	2.312	2.508	
Ceuta, c. a. de	2.032	1.950	1.826	1.714	1.665	
C. Valenciana	2.002	1.964	1.691	1.595	1.410	
Extremadura	1.087	1.103	1.006	903	783	
Galicia	1.558	1.518	1.287	1.207	1.117	
Madrid, C. de	3.282	3.121	2.927	2.932	3.437	
Melilla, c. a. de	1.531	1.552	1.481	1.227	1.425	
Murcia, R. de	1.796	1.770	1.603	1.567	1.345	
Navarra, C. F. de	1.765	1.846	2.081	1.902	1.744	
País Vasco	2.947	2.962	3.071	3.026	2.938	
Rioja, La	1.834	1.919	1.759	1.738	1.330	
España	2.133	2.165	1.906	1.880	1.862	

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.9: Precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007(euros/m²)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	579	671	730	752	784	819	850	962	1.116	1.332	1.424	1.602	1.759	1.919	2.151	2.315	2.538	2.518
Albacete	275	300	308	318	311	329	349	371	379	419	438	507	587	660	771	974	1.125	1.235
Alicant/Alicante	439	495	502	513	522	547	561	574	598	655	737	802	903	1.072	1.252	1.455	1.593	1.681
Almería	279	311	324	331	336	345	350	388	419	441	507	596	703	818	993	1.205	1.356	1.477
Ávila	423	468	465	443	443	461	474	484	495	507	553	588	635	694	848	962	1.128	1.251
Badajoz	245	263	274	280	289	300	325	318	334	360	389	424	470	533	615	721	815	911
Illes Balears	471	491	503	504	524	541	556	593	690	874	1.063	1.216	1.356	1.514	1.693	1.924	2.166	2.359
Barcelona	731	864	846	837	859	885	910	942	1.006	1.158	1.345	1.542	1.682	1.884	2.188	2.465	2.684	2.840
Burgos	479	532	532	508	510	533	549	577	628	714	838	896	956	1.009	1.136	1.244	1.419	1.511
Cáceres	264	284	296	302	311	324	327	328	340	357	384	435	487	544	623	724	803	855
Cádiz	365	407	423	431	437	447	444	453	475	511	563	656	788	959	1.199	1.473	1.618	1.737
Castelló/Castellón	344	397	408	420	431	454	469	484	507	552	611	654	728	855	1.027	1.248	1.393	1.526
Ciudad Real	273	298	306	318	310	329	331	330	339	365	398	444	502	576	632	761	863	976
Córdoba	342	380	396	403	409	419	405	409	419	445	477	541	623	723	890	1.069	1.266	1.426
A Coruña	528	577	540	540	548	561	586	582	611	610	651	700	745	863	975	1.130	1.257	1.354
Cuenca	241	262	269	278	272	288	318	310	311	323	328	377	422	478	600	709	791	892
Girona	430	511	503	501	515	533	540	563	599	667	754	859	998	1.189	1.414	1.726	1.937	2.093
Granada	372	414	430	438	444	455	455	476	488	530	596	680	752	857	1.003	1.187	1.314	1.471
Guadalajara	385	422	437	454	446	476	507	508	537	571	608	692	821	1.052	1.217	1.425	1.638	1.749

CUADRO 2.9 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007(euros/m²)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Guipúzcoa	667	773	839	864	901	941	939	918	968	1.145	1.479	1.688	1.888	2.082	2.277	2.616	2.987	3.043
Huelva	326	364	379	386	392	403	420	422	451	488	566	676	790	930	1.094	1.275	1.428	1.568
Huesca	300	335	347	362	376	397	412	429	452	494	557	619	695	801	942	1.176	1.329	1.463
Jaén	250	279	291	298	304	312	323	322	334	362	401	449	502	573	668	782	909	996
León	377	417	415	395	395	413	433	440	461	484	530	593	645	733	785	850	936	1.002
Lleida	279	336	333	334	347	361	376	384	399	459	506	566	634	746	864	1.029	1.209	1.328
La Rioja	420	467	479	469	474	489	501	494	508	587	674	812	944	1.068	1.143	1.310	1.478	1.560
Lugo	339	372	350	352	359	367	353	352	370	388	407	436	467	496	567	701	763	819
Madrid	910	1.081	1.035	1.044	1.043	1.099	1.102	1.092	1.110	1.187	1.316	1.513	1.829	2.215	2.591	2.903	3.121	3.221
Málaga	383	424	441	447	452	462	465	486	511	581	695	847	1.043	1.339	1.765	1.970	2.118	2.237
Murcia	353	392	401	412	422	443	457	471	492	534	600	652	743	874	1.058	1.261	1.403	1.541
Navarra	584	648	663	647	653	674	684	731	761	832	967	1.092	1.187	1.289	1.397	1.575	1.731	1.825
Ourense	381	418	393	394	401	411	428	444	460	469	521	568	608	643	651	715	781	833
Asturias	436	508	525	510	529	521	555	568	595	652	720	788	882	990	1.140	1.308	1.454	1.589
Palencia	352	394	398	382	384	403	415	424	453	483	542	582	663	710	769	836	1.004	1.043
Las Palmas	451	497	499	494	508	539	571	625	689	806	933	1.057	1.146	1.258	1.355	1.490	1.629	1.761
Pontevedra	455	497	466	466	473	485	480	510	523	566	625	703	791	874	1.025	1.178	1.341	1.455
Salamanca	475	528	527	502	503	524	511	560	570	621	688	758	803	880	1.055	1.212	1.337	1.484
Sta. Cruz de T.	437	482	484	478	492	521	528	567	629	719	845	951	1.062	1.158	1.265	1.433	1.563	1.649

CUADRO 2.9 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007
(euros/m²)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Cantabria	501	583	603	586	606	632	655	679	711	764	864	1.009	1.155	1.286	1.442	1.633	1.881	2.015
Segovia	481	533	531	505	505	527	545	548	584	610	641	729	816	938	1.107	1.261	1.430	1.484
Sevilla	408	451	467	473	478	488	487	490	496	530	593	695	813	960	1.227	1.421	1.568	1.693
Soria	325	370	376	363	368	388	389	392	433	443	488	548	601	649	721	873	959	1.039
Tarragona	367	407	416	430	441	466	481	493	517	569	646	719	839	1.035	1.325	1.565	1.653	1.847
Teruel	265	294	302	296	306	324	338	350	353	390	455	492	557	609	607	682	778	881
Toledo	322	349	358	370	360	381	382	391	405	419	471	526	623	755	981	1.176	1.321	1.401
València/Valencia	398	435	445	458	472	497	512	527	550	597	666	733	809	908	1.021	1.278	1.420	1.540
Valladolid	551	609	606	575	575	598	619	625	648	710	779	865	949	1.036	1.221	1.424	1.550	1.644
Vizcaya	609	705	765	788	820	855	898	890	968	1.120	1.366	1.595	1.801	2.064	2.255	2.534	2.877	3.042
Zamora	328	363	362	346	346	361	370	378	393	410	445	499	543	592	683	774	846	927
Zaragoza	418	463	474	462	472	495	515	514	550	636	750	870	1.035	1.183	1.419	1.656	1.924	2.114
Ceuta	373	413	428	434	439	448	446	455	476	511	564	657	789	965	1.204	1.388	1.707	1.744
Melilla	273	282	294	315	321	342	348	349	391	438	492	534	597	697	841	1.088	1.275	1.452
España	498	567	566	568	578	601	614	628	659	728	826	937	1.065	1.230	1.436	1.650	1.817	1.934

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.10: Índices de precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007

(España = 100)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	116,4	118,5	128,9	132,4	135,7	136,2	138,4	153,3	169,3	183,0	172,3	171,1	165,3	156,0	149,8	140,3	139,6	130,2
Albacete	55,2	53,0	54,4	56,0	53,9	54,8	56,9	59,1	57,5	57,6	53,0	54,2	55,1	53,6	53,7	59,0	61,9	63,9
Alicant/Alicante	88,2	87,3	88,7	90,2	90,4	90,9	91,3	91,5	90,8	90,0	89,1	85,7	84,9	87,1	87,2	88,2	87,7	86,9
Almería	56,1	54,9	57,3	58,2	58,1	57,3	57,0	61,8	63,5	60,5	61,4	63,7	66,0	66,5	69,2	73,0	74,6	76,4
Ávila	85,0	82,6	82,2	77,9	76,6	76,7	77,3	77,1	75,1	69,6	66,9	62,8	59,7	56,4	59,1	58,3	62,1	64,7
Badajoz	49,3	46,4	48,4	49,2	50,0	49,9	53,0	50,6	50,8	49,5	47,1	45,2	44,2	43,3	42,9	43,7	44,8	47,1
Illes Balears	94,6	86,7	88,9	88,7	90,7	90,0	90,6	94,5	104,7	120,1	128,7	129,8	127,4	123,1	117,9	116,6	119,2	122,0
Barcelona	146,8	152,5	149,4	147,3	148,6	147,3	148,3	150,1	152,7	159,0	162,7	164,6	158,0	153,2	152,4	149,4	147,7	146,9
Burgos	96,3	93,8	93,9	89,3	88,2	88,7	89,4	91,9	95,3	98,0	101,4	95,6	89,8	82,0	79,2	75,4	78,1	78,1
Cáceres	53,1	50,1	52,2	53,2	53,9	53,9	53,3	52,3	51,7	49,1	46,5	46,4	45,7	44,2	43,4	43,9	44,2	44,2
Cádiz	73,4	71,7	74,7	75,8	75,6	74,4	72,3	72,1	72,1	70,1	68,1	70,1	74,0	78,0	83,5	89,3	89,0	89,8
Castelló/Castellón	69,1	70,0	72,1	73,9	74,5	75,5	76,3	77,2	77,0	75,8	73,9	69,9	68,3	69,5	71,5	75,6	76,7	78,9
Ciudad Real	54,9	52,6	54,1	55,9	53,7	54,7	53,9	52,6	51,4	50,1	48,2	47,4	47,2	46,8	44,0	46,1	47,5	50,4
Córdoba	68,8	67,1	69,9	70,9	70,7	69,7	66,0	65,2	63,6	61,1	57,7	57,8	58,5	58,7	62,0	64,8	69,6	73,7
A Coruña	106,1	101,7	95,4	95,0	94,8	93,3	95,6	92,7	92,8	83,8	78,7	74,7	70,0	70,2	67,9	68,5	69,2	70,0
Cuenca	48,5	46,2	47,5	49,0	47,1	47,9	51,9	49,4	47,3	44,4	39,7	40,2	39,6	38,8	41,8	43,0	43,5	46,1
Girona	86,4	90,2	88,9	88,1	89,2	88,7	87,9	89,8	90,9	91,6	91,3	91,8	93,8	96,6	98,5	104,6	106,6	108,2
Granada	74,8	73,0	76,0	77,1	76,9	75,7	74,1	75,9	74,0	72,7	72,2	72,6	70,6	69,7	69,9	72,0	72,3	76,1
Guadalajara	77,4	74,4	77,1	79,8	77,2	79,1	82,6	81,0	81,4	78,4	73,6	73,9	77,1	85,5	84,8	86,4	90,1	90,4

CUADRO 2.10 (cont.): Índices de precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007

(España = 100)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Guipúzcoa	134,1	136,3	148,2	152,1	155,9	156,6	153,0	146,2	146,8	157,3	179,0	180,2	177,3	169,3	158,6	158,6	164,3	157,3
Huelva	65,6	64,2	67,0	68,0	67,9	67,0	68,5	67,2	68,4	67,0	68,5	72,2	74,3	75,6	76,2	77,3	78,6	81,1
Huesca	60,3	59,2	61,3	63,8	65,1	66,1	67,0	68,3	68,6	67,9	67,4	66,0	65,2	65,1	65,6	71,3	73,1	75,6
Jaén	50,2	49,2	51,5	52,4	52,6	51,9	52,6	51,2	50,6	49,8	48,5	47,9	47,2	46,6	46,5	47,4	50,0	51,5
León	75,7	73,5	73,3	69,4	68,4	68,8	70,6	70,1	69,9	66,5	64,2	63,3	60,6	59,6	54,7	51,5	51,5	51,8
Lleida	56,1	59,2	58,8	58,8	60,1	60,1	61,2	61,2	60,6	63,0	61,3	60,4	59,5	60,6	60,2	62,4	66,5	68,7
La Rioja	84,3	82,3	84,6	82,6	82,1	81,4	81,6	78,7	77,1	80,6	81,6	86,7	88,7	86,8	79,6	79,4	81,3	80,6
Lugo	68,1	65,6	61,9	62,0	62,1	61,1	57,4	56,1	56,1	53,3	49,2	46,5	43,8	40,4	39,5	42,5	42,0	42,4
Madrid	182,9	190,7	182,7	183,7	180,4	182,8	179,6	174,0	168,4	163,1	159,3	161,5	171,8	180,0	180,5	176,0	171,7	166,6
Málaga	76,9	74,9	77,8	78,7	78,3	76,9	75,8	77,5	77,6	79,8	84,1	90,5	98,0	108,8	123,0	119,4	116,6	115,7
Murcia	70,9	69,2	70,8	72,4	73,1	73,6	74,4	75,0	74,6	73,4	72,6	69,7	69,8	71,0	73,7	76,4	77,2	79,7
Navarra	117,3	114,3	117,1	113,9	113,0	112,1	111,4	116,4	115,4	114,3	117,1	116,6	111,5	104,8	97,3	95,5	95,2	94,4
Ourense	76,6	73,7	69,4	69,3	69,4	68,4	69,7	70,7	69,8	64,5	63,1	60,6	57,1	52,2	45,3	43,3	43,0	43,1
Asturias	87,7	89,7	92,8	89,7	91,5	86,6	90,3	90,5	90,3	89,5	87,2	84,1	82,9	80,5	79,4	79,3	80,0	82,2
Palencia	70,7	69,6	70,2	67,1	66,4	67,0	67,7	67,5	68,7	66,4	65,6	62,2	62,2	57,7	53,6	50,7	55,2	53,9
Las Palmas	90,6	87,7	88,1	86,8	88,0	89,7	93,0	99,6	104,6	110,7	112,9	112,8	107,6	102,2	94,4	90,3	89,6	91,1
Pontevedra	91,4	87,7	82,3	82,0	81,9	80,7	78,3	81,2	79,4	77,7	75,6	75,1	74,3	71,0	71,4	71,4	73,8	75,2
Salamanca	95,4	93,2	93,1	88,4	87,0	87,2	83,2	89,2	86,5	85,3	83,2	80,9	75,4	71,5	73,5	73,5	73,5	76,7
Sta. Cruz de T.	87,8	85,1	85,4	84,1	85,1	86,6	86,0	90,3	95,5	98,7	102,3	101,5	99,7	94,1	88,1	86,9	86,0	85,3

CUADRO 2.10 (cont.): Índices de precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007

(España = 100)

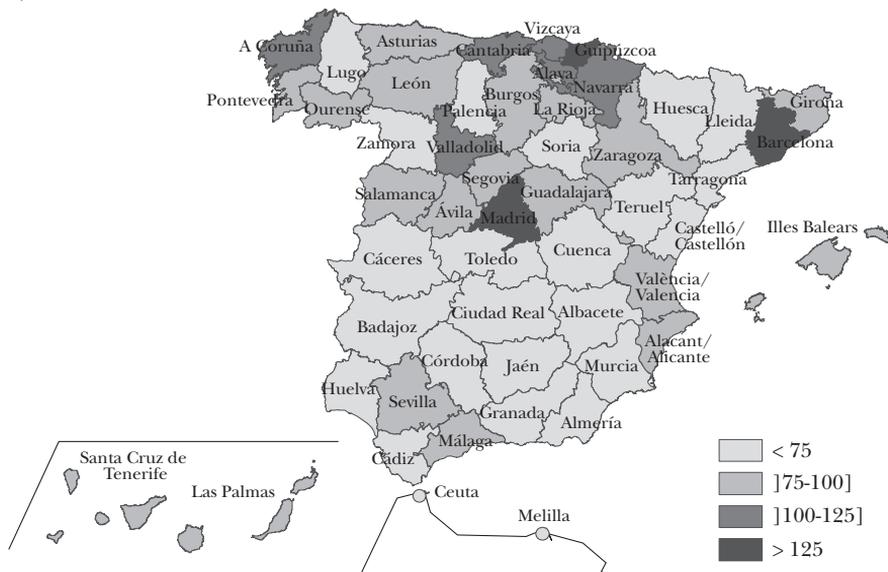
Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Cantabria	100,6	102,9	106,5	103,1	104,9	105,1	106,7	108,2	107,9	104,9	104,6	107,7	108,5	104,6	100,5	99,0	103,5	104,2
Segovia	96,7	94,0	93,7	88,9	87,4	87,7	88,8	87,3	88,7	83,7	77,6	77,9	76,7	76,3	77,1	76,4	78,7	76,7
Sevilla	81,9	79,5	82,5	83,2	82,8	81,2	79,4	78,1	75,3	72,8	71,7	74,3	76,4	78,0	85,5	86,1	86,3	87,5
Soria	65,2	65,3	66,4	63,8	63,6	64,5	63,4	62,5	65,7	60,8	59,1	58,5	56,4	52,8	50,2	52,9	52,8	53,7
Tarragona	73,8	71,8	73,4	75,6	76,4	77,5	78,3	78,6	78,5	78,1	78,2	76,8	78,8	84,2	92,3	94,9	91,0	95,5
Teruel	53,3	51,9	53,3	52,1	52,9	53,8	55,0	55,8	53,5	53,6	55,1	52,5	52,3	49,5	42,3	41,4	42,8	45,6
Toledo	64,7	61,5	63,3	65,0	62,3	63,3	62,3	62,3	61,5	57,5	57,0	56,2	58,5	61,4	68,4	71,3	72,7	72,4
València/Valencia	80,0	76,7	78,6	80,6	81,7	82,7	83,4	84,0	83,4	82,0	80,7	78,3	76,0	73,8	71,1	77,4	78,1	79,6
Valladolid	110,7	107,4	106,9	101,2	99,4	99,5	100,9	99,6	98,4	97,5	94,3	92,4	89,1	84,2	85,1	86,3	85,3	85,0
Vizcaya	122,3	124,3	135,1	138,6	141,9	142,3	146,3	141,8	146,8	153,8	165,3	170,3	169,2	167,7	157,1	153,6	158,3	157,3
Zamora	65,8	64,1	64,0	60,8	59,8	60,0	60,2	60,3	59,7	56,3	53,9	53,3	51,0	48,1	47,6	46,9	46,5	47,9
Zaragoza	84,1	81,8	83,6	81,2	81,7	82,3	83,8	81,9	83,4	87,4	90,7	92,9	97,3	96,2	98,9	100,4	105,9	109,3
Ceuta	75,0	72,8	75,6	76,4	75,9	74,6	72,7	72,5	72,3	70,2	68,3	70,1	74,1	78,4	83,9	84,1	93,9	90,2
Melilla	54,9	49,8	51,8	55,4	55,5	56,9	56,7	55,5	59,3	60,1	59,5	57,0	56,1	56,7	58,6	66,0	70,1	75,1
España	100,0																	

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

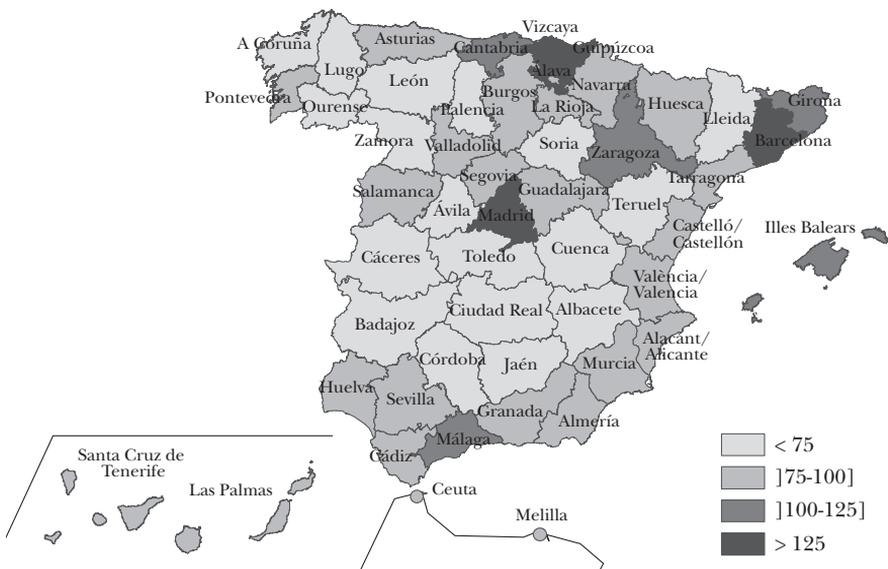
MAPA 2.3: Índice de precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990 y 2007

(España = 100)

a) 1990



b) 2007



Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

Guipúzcoa, Valladolid, Navarra, Vizcaya, Álava, Cantabria y A Coruña. De ellas, en 2007, Madrid, Cantabria, Vizcaya, Álava, Guipúzcoa y Barcelona siguen presentando precios por encima de la media, si bien se añaden a este grupo nuevas provincias como Málaga, Zaragoza, Girona e Illes Balears. Además, se observa también un cambio en la distribución de los niveles de precios por provincias. En 2007, todas las provincias de la costa mediterránea tienen precios que, aunque no superan la media nacional, se han acercado a ella. En cambio, otras provincias como las gallegas, han visto cómo la diferencia de su índice de precios en relación a la media nacional se ha ampliado desde 1990.

Tal y como hemos visto, la posibilidad de descender al detalle provincial permite observar las importantes diferencias territoriales existentes en España. Llama la atención la coexistencia, en una misma comunidad autónoma, de provincias con precios muy elevados (superiores a la media nacional) y de provincias con los precios más bajos como, por ejemplo, sería el caso de Barcelona y Lleida.

La evolución de los precios de la vivienda también presenta desigualdades entre provincias, según se puede observar en el cuadro 2.11, aunque a partir de 1998 todas muestran tasas de variación positivas de sus precios. En 2007, sin embargo, se observa una reducción de la magnitud de estos crecimientos, llegando a ser negativo en la provincia de Álava. No obstante, en general, el crecimiento de los precios ha sido muy acusado en los dieciocho años analizados, como puede apreciarse al observar la variación total, representada en forma de índice en la primera columna del cuadro 2.11.

El mapa 2.4 señala cuáles han sido las provincias españolas con incrementos de precios superiores a la media nacional. Los precios de la vivienda de la vertiente oriental de la península han crecido en mayor medida que los de la parte occidental (a excepción de ciertas provincias como Valencia, Alicante,¹⁴ Teruel y Cuenca,

¹⁴ Valencia y Alicante presentan unos incrementos de sus precios que, si bien se sitúan por debajo, están muy cerca de la media nacional. Por su parte, Castellón experimenta una variación de precios elevada. La conjunción de dichos *comportamientos* provoca que el incremento global de precios de la Comunitat Valenciana sea mayor que la media española (v. el mapa 2.2).

CUADRO 2.11: Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007

Provincias	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	434,7	15,9	8,7	3,1	4,2	4,4	3,8	13,3	16,0	19,4	6,9	12,6	9,8	9,1	12,1	7,6	9,6	-0,8
Albacete	449,6	9,3	2,6	3,4	-2,2	5,9	6,0	6,1	2,2	10,7	4,4	16,0	15,7	12,5	16,9	26,3	15,5	9,8
Alicant/Alicante	383,1	12,7	1,5	2,1	1,9	4,6	2,6	2,4	4,2	9,5	12,4	8,9	12,6	18,7	16,8	16,2	9,5	5,5
Almería	529,4	11,4	4,3	2,0	1,5	2,7	1,5	10,9	7,9	5,2	15,1	17,6	17,9	16,5	21,3	21,3	12,5	9,0
Ávila	295,7	10,6	-0,5	-4,9	-0,0	4,1	2,9	2,0	2,3	2,3	9,1	6,3	8,0	9,3	22,2	13,4	17,2	10,9
Badajoz	371,5	7,3	4,1	2,2	3,1	3,9	8,4	-2,3	5,3	7,8	8,0	8,8	11,0	13,2	15,5	17,1	13,1	11,7
Illes Balears	501,1	4,4	2,4	0,2	3,9	3,3	2,8	6,6	16,3	26,7	21,6	14,3	11,6	11,7	11,8	13,6	12,6	8,9
Barcelona	388,8	18,3	-2,1	-1,0	2,5	3,1	2,8	3,5	6,8	15,0	16,1	14,7	9,1	12,0	16,1	12,6	8,9	5,8
Burgos	315,1	10,9	0,0	-4,6	0,4	4,6	2,9	5,1	8,8	13,7	17,4	6,9	6,7	5,6	12,6	9,5	14,1	6,5
Cáceres	323,7	7,5	4,1	2,2	3,1	4,0	0,9	0,4	3,8	4,9	7,5	13,2	11,9	11,9	14,4	16,2	10,8	6,5
Cádiz	475,4	11,3	4,1	1,8	1,4	2,4	-0,7	2,0	5,0	7,4	10,2	16,6	20,1	21,7	25,1	22,8	9,9	7,3
Castelló/Castellón	443,9	15,5	2,8	2,9	2,5	5,4	3,3	3,4	4,7	8,8	10,7	7,1	11,2	17,4	20,2	21,5	11,6	9,5
Ciudad Real	356,9	9,1	2,7	3,7	-2,3	6,0	0,7	-0,3	2,6	7,7	9,1	11,4	13,2	14,8	9,7	20,4	13,4	13,1
Córdoba	416,7	11,2	4,0	1,8	1,5	2,4	-3,3	1,0	2,5	6,1	7,3	13,4	15,2	16,0	23,2	20,0	18,4	12,7
A Coruña	256,4	9,2	-6,3	-0,0	1,4	2,4	4,6	-0,8	5,1	-0,2	6,7	7,6	6,5	15,8	12,9	15,9	11,2	7,7
Cuenca	369,7	8,5	2,7	3,6	-2,4	5,9	10,6	-2,6	0,5	3,8	1,4	14,9	11,9	13,3	25,6	18,3	11,5	12,7
Girona	487,0	19,0	-1,6	-0,5	2,9	3,4	1,3	4,4	6,3	11,4	13,1	13,9	16,2	19,1	19,0	22,1	12,2	8,1
Granada	395,0	11,1	4,0	1,7	1,4	2,5	-0,0	4,7	2,3	8,6	12,6	14,0	10,6	14,1	17,0	18,3	10,7	12,0
Guadalajara	454,1	9,5	3,5	3,9	-1,7	6,7	6,6	0,2	5,6	6,4	6,5	13,9	18,6	28,1	15,7	17,1	14,9	6,8
Guipúzcoa	455,9	15,8	8,6	3,0	4,2	4,4	-0,2	-2,3	5,4	18,3	29,1	14,2	11,9	10,3	9,3	14,9	14,2	1,9

CUADRO 2.11 (cont.): Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007

Provincias	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Huelva	480,7	11,5	4,2	1,9	1,5	2,6	4,4	0,3	6,8	8,3	16,0	19,5	16,9	17,7	17,6	16,5	12,0	9,8
Huesca	487,1	11,7	3,5	4,4	3,8	5,7	3,5	4,2	5,4	9,4	12,7	11,0	12,3	15,4	17,5	24,9	13,0	10,1
Jaén	398,6	11,7	4,4	2,2	2,0	2,6	3,6	-0,5	3,8	8,6	10,7	11,9	11,9	14,0	16,6	17,1	16,1	9,6
León	266,1	10,6	-0,4	-4,9	0,2	4,6	4,8	1,6	4,7	5,1	9,6	11,8	8,8	13,7	7,1	8,2	10,1	7,1
Lleida	475,4	20,2	-0,8	0,4	3,9	4,0	4,1	2,2	4,0	14,9	10,3	11,7	12,0	17,7	15,8	19,0	17,5	9,9
La Rioja	371,6	11,2	2,7	-2,0	1,1	3,1	2,4	-1,4	2,8	15,5	14,9	20,4	16,3	13,1	7,0	14,6	12,8	5,6
Lugo	241,8	9,8	-5,8	0,6	1,8	2,4	-4,0	-0,1	5,0	4,8	4,9	7,2	7,0	6,4	14,2	23,7	8,8	7,4
Madrid	353,9	18,8	-4,3	0,9	-0,2	5,4	0,3	-0,9	1,6	7,0	10,9	14,9	20,9	21,1	17,0	12,0	7,5	3,2
Málaga	584,3	10,8	3,8	1,5	1,1	2,2	0,7	4,5	5,1	13,7	19,6	21,9	23,1	28,4	31,9	11,6	7,5	5,6
Murcia	436,5	11,1	2,3	2,6	2,6	4,8	3,2	3,0	4,5	8,7	12,3	8,7	13,9	17,6	21,1	19,2	11,3	9,8
Navarra	312,7	11,0	2,4	-2,4	0,9	3,2	1,4	6,9	4,1	9,4	16,2	12,9	8,7	8,6	8,4	12,8	9,9	5,5
Ourense	218,6	9,6	-5,9	0,3	1,7	2,5	4,1	3,7	3,6	2,1	11,0	9,0	7,1	5,7	1,3	9,9	9,3	6,7
Asturias	364,2	16,5	3,4	-2,9	3,6	-1,5	6,5	2,5	4,7	9,5	10,5	9,4	11,9	12,3	15,1	14,7	11,2	9,3
Palencia	296,4	12,2	0,8	-4,0	0,6	4,9	3,1	2,0	6,9	6,7	12,2	7,4	13,8	7,1	8,4	8,6	20,1	3,9
Las Palmas	390,8	10,3	0,4	-1,1	3,0	6,0	5,9	9,5	10,2	17,0	15,7	13,3	8,4	9,7	7,8	9,9	9,3	8,2
Pontevedra	319,8	9,3	-6,3	0,0	1,5	2,5	-1,0	6,1	2,7	8,1	10,4	12,6	12,4	10,5	17,3	14,9	13,9	8,5
Salamanca	312,5	11,2	-0,2	-4,7	0,1	4,2	-2,5	9,6	1,8	9,0	10,8	10,2	5,9	9,6	19,9	14,9	10,3	11,0
Sta. Cruz de T.	377,4	10,4	0,3	-1,2	2,8	5,9	1,4	7,4	11,0	14,2	17,6	12,5	11,7	9,1	9,2	13,3	9,0	5,5
Cantabria	402,4	16,4	3,4	-2,8	3,5	4,2	3,7	3,7	4,7	7,4	13,1	16,7	14,5	11,3	12,1	13,3	15,2	7,1
Segovia	308,4	10,8	-0,4	-4,8	-0,0	4,4	3,4	0,5	6,7	4,3	5,2	13,7	11,9	15,0	17,9	13,9	13,4	3,8

CUADRO 2.11 (cont.): Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007

Provincias	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sevilla	415,2	10,6	3,6	1,3	1,1	2,0	-0,1	0,6	1,3	6,8	11,9	17,4	16,9	18,1	27,9	15,8	10,3	8,0
Soria	320,1	14,0	1,7	-3,5	1,3	5,5	0,4	0,7	10,5	2,2	10,4	12,1	9,7	8,0	11,1	21,0	9,9	8,3
Tarragona	502,8	10,8	2,1	3,4	2,7	5,5	3,2	2,7	4,9	9,9	13,6	11,3	16,7	23,4	27,9	18,2	5,6	11,7
Teruel	332,1	10,8	2,8	-1,9	3,2	5,9	4,4	3,7	0,7	10,6	16,6	8,1	13,2	9,3	-0,3	12,4	14,1	13,2
Toledo	434,9	8,3	2,8	3,2	-2,7	5,8	0,5	2,3	3,6	3,3	12,4	11,7	18,4	21,3	30,0	19,8	12,3	6,1
València/Valencia	386,8	9,2	2,3	2,9	3,0	5,3	2,9	3,0	4,3	8,7	11,6	10,0	10,3	12,3	12,4	25,1	11,2	8,4
Valladolid	298,4	10,5	-0,6	-5,0	-0,1	4,1	3,6	1,0	3,7	9,5	9,8	11,1	9,7	9,2	17,9	16,6	8,9	6,1
Vizcaya	499,7	15,7	8,6	2,9	4,1	4,3	5,0	-0,9	8,7	15,8	22,0	16,8	12,9	14,6	9,3	12,4	13,5	5,7
Zamora	282,9	10,9	-0,3	-4,6	0,0	4,4	2,5	2,3	4,0	4,3	8,6	12,1	8,7	9,0	15,4	13,4	9,2	9,6
Zaragoza	505,3	10,8	2,2	-2,5	2,2	4,8	4,0	-0,1	7,0	15,7	17,8	16,1	19,0	14,3	20,0	16,7	16,1	9,9
Ceuta	467,2	10,6	3,8	1,4	1,1	2,1	-0,5	2,0	4,8	7,3	10,4	16,4	20,2	22,2	24,8	15,3	23,0	2,2
Melilla	531,0	3,2	4,0	7,3	1,8	6,7	1,7	0,2	12,1	12,0	12,4	8,5	12,0	16,8	20,6	29,3	17,2	13,9
España	388,6	13,9	-0,1	0,4	1,7	4,0	2,1	2,2	5,0	10,5	13,5	13,4	13,7	15,6	16,7	14,9	10,2	6,4

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

que el menor precio de viviendas más antiguas puede quedar compensado por su mayor renta de situación.

Además de analizar las tendencias generales de los precios de las viviendas en las provincias y comunidades autónomas españolas, es interesante profundizar en el detalle territorial para poder analizar el *comportamiento* de los precios de la vivienda en aquellos municipios que concentran un mayor volumen de población. El cuadro 2.13 presenta los niveles de precios de los municipios españoles de más de 100.000 habitantes. Destacan por sus elevados precios las viviendas de Madrid, Donostia-San Sebastián y Barcelona. Estos tres municipios van alternando los primeros puestos en este *ranking* durante todo el periodo, si bien otros como Pamplona/Iruña, Bilbao o Vitoria-Gasteiz también presentan precios muy elevados algunos años.

A finales de la década de los noventa se observa un proceso de alza de precios de la vivienda en municipios cercanos a estos grandes núcleos de población, sobre todo en el caso de Madrid y Barcelona, donde en los municipios que forman su área metropolitana tienden a encarecerse las viviendas por su cercanía a estas grandes ciudades. Este sería el caso de municipios como Hospitalet de Llobregat, Alcorcón, Leganés, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, etc.

En el lado opuesto, los municipios de más de 100.000 habitantes con menores niveles de precios son, durante casi todos los años estudiados, Elche, Jerez de la Frontera y Algeciras. En los últimos años hay que añadir Ourense a esta lista. Esta misma información está representada en el gráfico 2.3, en el que aparecen los niveles de precios de cada uno de estos municipios de más de 100.000 habitantes en el año inicial y final del periodo considerado en este estudio.

Para ilustrar mejor las diferencias de precio, en el cuadro 2.14 y el gráfico 2.4 (panel *a*) se han representado los datos en forma de índices, tomando el precio medio de España como base. Este análisis tiene interés al cuantificar, en cierta forma, las discrepancias de precios existentes entre estos municipios y el resto, de menor tamaño. Algunos municipios, como San Sebastián, Barcelona y Madrid, duplican con creces los precios medios de la península en algunos años, mientras que otros, también con una población superior a los 100.000 habitantes, están por debajo de

CUADRO 2.12: Precios medios por m² de las viviendas libres según periodo de construcción por provincias, 2007
(euros/m²)

Provincias	Antigüedad de la vivienda					
	Menos de 2 años	Más de 2 años				
		Total	De 2 a 10 años	De 11 a 20 años	De 21 a 30 años	Más de 30 años
Álava	2.664	2.512	2.623	2.608	2.686	2.403
Albacete	1.498	1.225	1.550	1.401	1.287	1.068
Alacant/Alicante	2.031	1.656	2.008	1.837	1.726	1.424
Almería	1.848	1.424	1.759	1.483	1.431	1.218
Ávila	1.533	1.232	1.443	1.351	1.276	1.126
Badajoz	1.066	905	1.083	1.006	945	817
Illes Balears	2.632	2.346	2.624	2.549	2.501	2.177
Barcelona	3.189	2.826	2.943	2.551	2.613	2.891
Burgos	1.858	1.494	1.795	1.763	1.614	1.317
Cáceres	1.117	846	1.132	1.006	847	738
Cádiz	2.121	1.713	2.104	1.695	1.646	1.605
Castelló/Castellón	1.993	1.480	1.957	1.670	1.514	1.220
Ciudad Real	1.228	961	1.229	1.089	992	826
Córdoba	1.854	1.407	1.766	1.475	1.413	1.303
A Coruña	1.562	1.343	1.520	1.369	1.303	1.284
Cuenca	1.240	876	1.191	1.038	893	762
Girona	2.372	2.073	2.329	2.134	2.106	1.943
Granada	1.712	1.455	1.687	1.483	1.508	1.360
Guadalajara	2.112	1.706	2.088	1.968	1.793	1.358
Guipúzcoa	2.782	3.051	2.944	3.417	3.134	3.008
Huelva	1.738	1.558	1.813	1.735	1.612	1.378
Huesca	1.995	1.424	1.988	1.876	1.627	1.021
Jaén	1.339	981	1.312	1.101	1.045	839
León	1.342	986	1.335	1.193	1.063	826
Lleida	1.732	1.293	1.707	1.466	1.336	1.102
La Rioja	1.834	1.540	1.919	1.759	1.738	1.330
Lugo	1.117	806	1.086	896	931	682
Madrid	3.282	3.218	3.121	2.927	2.932	3.437
Málaga	2.627	2.208	2.516	2.153	2.147	1.986

CUADRO 2.12 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres según periodo de construcción por provincias, 2007
(euros/m²)

Provincias	Antigüedad de la vivienda					
	Menos de 2 años	Más de 2 años				
		Total	De 2 a 10 años	De 11 a 20 años	De 21 a 30 años	Más de 30 años
Murcia	1.796	1.509	1.770	1.603	1.567	1.345
Navarra	1.765	1.828	1.846	2.081	1.902	1.744
Ourense	1.131	825	1.103	903	869	743
Asturias	1.959	1.572	1.940	1.766	1.648	1.425
Palencia	1.444	1.027	1.440	1.329	1.213	829
Las Palmas	1.937	1.753	1.939	1.900	1.852	1.597
Pontevedra	1.835	1.435	1.791	1.510	1.361	1.322
Salamanca	1.712	1.474	1.709	1.578	1.498	1.371
Sta. Cruz de T.	1.775	1.642	1.783	1.792	1.751	1.514
Cantabria	2.201	2.004	2.226	2.186	2.132	1.840
Segovia	1.665	1.470	1.740	1.637	1.599	1.276
Sevilla	2.111	1.669	1.987	1.621	1.563	1.640
Soria	1.326	1.028	1.438	1.644	1.207	748
Tarragona	2.134	1.823	2.115	1.942	1.909	1.592
Teruel	1.361	866	1.385	1.307	1.069	658
Toledo	1.550	1.376	1.552	1.472	1.416	1.232
València/Valencia	1.974	1.518	1.903	1.548	1.475	1.446
Valladolid	1.787	1.634	1.765	1.628	1.632	1.582
Vizcaya	3.234	3.038	3.103	3.035	3.127	3.013
Zamora	1.284	912	1.199	1.037	993	774
Zaragoza	2.420	2.103	2.482	2.332	2.209	1.898
Ceuta	2.032	1.734	1.950	1.826	1.714	1.665
Melilla	1.531	1.450	1.552	1.481	1.227	1.425
España	2.133	1.922	2.165	1.906	1.880	1.862

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.13: Precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007(euros/m²)

Provincia	Municipio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Álava	Vitoria-Gasteiz	680	786	852	876	911	950	985	1.114	1.290	1.540	1.645	1.851	2.032	2.215	2.482	2.703	2.896	2.911	
Albacete	Albacete	462	500	511	526	512	540	571	603	615	677	704	812	934	1.044	1.216	1.590	1.857	2.042	
Alacant/ Alicante	Alacant/Alicante	471	528	534	543	551	575	587	598	621	678	760	824	922	1.091	1.271	1.532	1.686	1.767	
Alacant/ Alicante	Elx/Elche	371	416	420	427	434	453	463	472	491	537	602	654	734	869	1.013	1.147	1.352	1.461	
Almería	Almería	411	454	470	476	481	491	495	546	586	612	698	813	949	1.096	1.319	1.491	1.691	1.810	
Badajoz	Badajoz	425	455	473	483	497	516	558	545	573	617	666	724	803	907	1.046	1.246	1.397	1.520	
Illes Balears	Palma de Mallorca	484	504	516	516	535	552	567	603	701	888	1.080	1.235	1.380	1.544	1.727	1.979	2.211	2.454	
Barcelona	Barcelona	723	857	841	835	858	886	914	949	1.015	1.171	1.364	1.570	1.722	1.938	2.264	2.543	2.796	2.869	
Barcelona	Barcelona	961	1.140	1.118	1.108	1.138	1.175	1.211	1.255	1.341	1.544	1.796	2.062	2.254	2.529	2.938	3.187	3.438	3.674	
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	832	986	967	959	984	1.017	1.048	1.086	1.160	1.335	1.552	1.781	1.947	2.183	2.538	2.953	3.137	3.241	
Barcelona	Mataró	663	785	769	761	781	806	830	861	923	1.065	1.240	1.427	1.563	1.758	2.053	2.334	2.540	2.790	
Barcelona	Sabadell	612	726	713	707	727	751	775	804	861	994	1.157	1.333	1.459	1.639	1.907	2.165	2.378	2.506	
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet	739	875	858	851	873	901	929	962	1.027	1.182	1.374	1.578	1.724	1.933	2.245	2.531	2.672	2.833	
Barcelona	Terrassa	561	666	654	650	668	691	713	740	795	920	1.071	1.234	1.353	1.521	1.773	2.042	2.349	2.457	
Burgos	Burgos	830	914	907	860	857	891	911	952	1.029	1.161	1.355	1.435	1.517	1.591	1.778	1.942	2.172	2.364	
Cádiz	Algeciras	311	346	361	368	373	382	380	388	408	438	483	562	675	824	1.034	1.257	1.402	1.304	
Cádiz	Cádiz	550	610	634	644	644	651	666	659	671	702	751	822	958	1.150	1.400	1.751	2.177	2.366	2.711
Cádiz	Jerez de la Frontera	293	327	341	347	353	361	359	367	386	414	458	532	639	780	980	1.200	1.398	1.559	

CUADRO 2.13 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007
(euros/m²)

Provincia	Municipio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Castelló/	Castelló de la Plana/	448	513	525	538	549	576	593	610	637	689	759	806	887	1.033	1.233	1.449	1.582	1.742
Castellón	Castellón de la Plana																		
Córdoba	Córdoba	535	592	615	624	631	646	623	629	643	681	729	825	947	1.097	1.348	1.633	1.933	2.173
A Coruña	A Coruña	820	894	836	834	845	864	903	895	939	936	998	1.071	1.140	1.321	1.491	1.733	1.914	2.038
Granada	Granada	586	647	670	678	685	699	697	728	743	805	905	1.029	1.136	1.295	1.510	1.767	1.969	2.229
Guipúzcoa	Donostia-San Sebastián	926	1.069	1.159	1.191	1.238	1.291	1.286	1.255	1.321	1.563	2.016	2.300	2.572	2.836	3.099	3.542	4.017	4.094
Huelva	Huelva	408	452	468	475	480	490	509	509	540	582	670	791	920	1.077	1.266	1.470	1.655	1.758
Jaén	Jaén	430	479	500	511	521	533	552	549	569	617	683	764	855	975	1.136	1.375	1.597	1.731
León	León	612	674	669	635	634	662	691	700	732	766	837	933	1.012	1.148	1.226	1.384	1.535	1.626
Lleida	Lleida	442	526	517	515	532	550	569	578	598	683	749	833	929	1.089	1.255	1.480	1.678	1.858
La Rioja	Logroño	685	755	769	747	750	770	783	768	786	902	1.030	1.228	1.417	1.592	1.693	1.938	2.151	2.251
Madrid	Alcalá de Henares	735	876	841	851	851	899	904	898	916	983	1.095	1.261	1.526	1.849	2.166	2.471	2.697	2.831
Madrid	Alcorcón	813	972	935	948	951	1.006	1.014	1.009	1.030	1.106	1.233	1.435	1.742	2.113	2.477	2.713	2.981	3.047
Madrid	Fuenlabrada	679	810	778	787	788	833	838	833	851	912	1.013	1.167	1.414	1.716	2.013	2.303	2.511	2.561
Madrid	Getafe	785	931	891	899	898	947	951	943	965	1.033	1.146	1.319	1.599	1.942	2.278	2.591	2.852	2.830
Madrid	Leganés	786	937	900	911	912	963	969	962	980	1.050	1.165	1.339	1.622	1.966	2.300	2.604	2.791	2.971
Madrid	Madrid	1.068	1.272	1.221	1.235	1.235	1.303	1.311	1.302	1.325	1.420	1.577	1.816	2.199	2.670	3.129	3.480	3.716	3.836
Madrid	Móstoles	709	845	811	821	821	867	873	867	883	947	1.051	1.210	1.466	1.779	2.084	2.314	2.565	2.616
Málaga	Málaga	371	410	424	429	433	442	443	462	485	550	656	797	974	1.248	1.650	1.915	2.091	2.245
Málaga	Marbella	552	610	632	641	647	661	665	694	730	830	992	1.208	1.490	1.907	2.499	2.581	2.665	2.808
Murcia	Cartagena	439	486	496	508	520	544	561	577	602	653	733	798	910	1.072	1.300	1.471	1.648	1.817
Murcia	Murcia	383	425	433	443	453	474	488	501	523	567	635	690	785	921	1.112	1.351	1.474	1.612

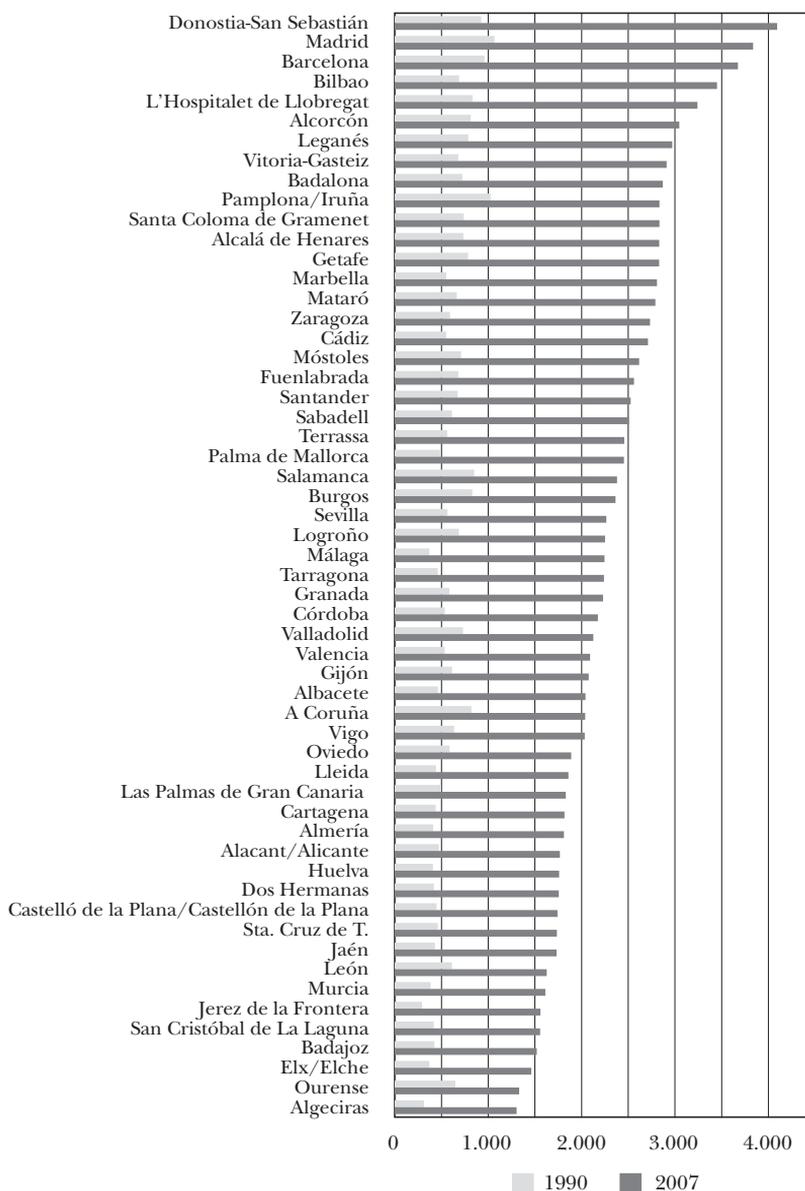
CUADRO 2.13 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007
(euros/m²)

Provincia	Municipio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Navarra	Pamplona/Iruña	1.025	1.126	1.144	1.108	1.110	1.137	1.146	1.220	1.265	1.378	1.595	1.793	1.941	2.100	2.264	2.546	2.739	2.834
Ourense	Ourense	649	708	663	662	671	686	712	736	759	773	854	926	988	1.041	1.051	1.118	1.233	1.331
Asturias	Gijón	614	710	729	704	727	714	757	772	805	878	967	1.051	1.171	1.309	1.502	1.682	1.895	2.075
Asturias	Oviedo	587	680	699	676	698	685	727	742	775	846	931	1.016	1.135	1.271	1.458	1.639	1.775	1.888
Las Palmas	Las P. de C. Canaria	495	544	545	538	553	586	620	678	747	873	1.010	1.144	1.240	1.362	1.469	1.570	1.697	1.830
Pontevedra	Vigo	635	693	648	647	656	672	665	705	723	780	861	969	1.087	1.200	1.408	1.627	1.894	2.033
Salamanca	Salamanca	850	937	930	882	877	911	882	962	975	1.059	1.167	1.277	1.346	1.467	1.751	2.042	2.238	2.380
Santa Cruz de Tenerife	San Cristóbal de La Laguna	417	459	460	454	466	493	499	535	594	678	795	893	997	1.084	1.178	1.324	1.420	1.555
Sta. Cruz de T.	Sta. Cruz de T.	462	509	510	504	518	548	555	595	660	753	885	996	1.114	1.215	1.327	1.513	1.621	1.735
Cantabria	Santander	674	780	801	774	797	827	852	879	918	983	1.106	1.282	1.468	1.629	1.824	2.057	2.379	2.527
Sevilla	Dos Hermanas	419	464	482	489	495	507	507	511	519	555	623	732	854	1.006	1.279	1.504	1.658	1.756
Sevilla	Sevilla	563	621	643	650	657	670	669	673	681	727	813	954	1.115	1.316	1.685	1.912	2.107	2.265
Tarragona	Tarragona	460	505	512	526	537	564	579	591	616	674	763	845	982	1.208	1.541	1.831	1.959	2.239
Valencia/Valencia	Valencia	535	582	595	611	629	662	680	699	728	789	879	965	1.064	1.194	1.342	1.714	1.925	2.090
Valladolid	Valladolid	730	803	795	753	750	779	805	811	838	914	1.000	1.106	1.210	1.320	1.553	1.807	1.982	2.124
Vizcaya	Bilbao	689	796	863	887	923	961	1.009	999	1.084	1.254	1.530	1.785	2.011	2.304	2.518	2.842	3.186	3.450
Zaragoza	Zaragoza	592	649	659	637	647	674	696	691	735	845	991	1.142	1.352	1.537	1.837	2.149	2.506	2.732
España		498	567	566	568	578	601	614	628	659	728	826	937	1.065	1.230	1.436	1.650	1.817	1.934

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 2.3: Precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990 y 2007

(euros/m²)



Nota: Ordenación de los municipios de mayor a menor precio en 2007.

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.14: Índices de precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007

(España = 100)

Provincia	Municipio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	Vitoria-Gasteiz	136,6	138,6	150,4	154,2	157,7	158,1	160,4	177,4	195,8	211,4	199,1	197,7	190,9	180,1	172,9	163,8	159,4	150,5
Albacete	Albacete	92,9	88,2	90,2	92,6	88,6	89,9	93,0	96,1	93,3	93,0	85,2	86,7	87,7	84,9	84,7	96,4	102,2	105,6
Alacant/ Alicante	Alacant/Alicante	94,7	93,2	94,3	95,5	95,4	95,7	95,7	95,3	94,3	93,1	91,9	88,0	86,6	88,7	88,6	92,9	92,8	91,4
Alacant/ Alicante	Eix/Elche	74,6	73,4	74,3	75,2	75,1	75,3	75,4	75,3	74,5	73,7	72,9	69,9	68,9	70,6	70,6	69,5	74,4	75,6
Almería	Almería	82,5	80,1	83,0	83,8	83,2	81,7	80,6	87,0	88,9	84,0	84,5	86,9	89,1	89,1	91,9	90,4	93,0	93,6
Badajoz	Badajoz	85,4	80,3	83,5	84,9	86,0	85,9	91,0	86,9	87,0	84,7	80,6	77,3	75,5	73,8	72,8	75,5	76,9	78,6
Illes Balears	Palma de Mallorca	97,2	88,9	91,0	90,7	92,6	91,8	92,3	96,2	106,4	122,0	130,7	131,9	129,7	125,5	120,3	120,0	121,6	126,9
Barcelona	Badalona	145,2	151,3	148,6	146,8	148,5	147,5	148,9	151,1	154,0	160,9	165,1	167,7	161,7	157,5	157,7	154,1	153,9	148,4
Barcelona	Barcelona	193,1	201,1	197,4	195,0	196,9	195,5	197,3	200,0	203,5	212,0	217,3	220,1	211,8	205,5	204,7	193,2	189,1	190,0
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	167,1	173,9	170,8	168,7	170,4	169,2	170,7	173,1	176,0	183,3	187,9	190,2	182,9	177,5	176,8	179,0	172,6	167,6
Barcelona	Mataró	133,3	138,5	135,7	134,0	135,2	134,2	135,3	137,2	140,0	146,3	150,1	152,4	146,8	142,9	143,0	141,4	139,7	144,3
Barcelona	Sabadell	123,0	128,1	125,9	124,5	125,8	125,0	126,2	128,1	130,6	136,5	140,1	142,3	137,0	133,2	132,8	131,2	130,8	129,6
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet	148,4	154,4	151,5	149,7	151,1	150,0	151,3	153,3	155,9	162,3	166,3	168,5	162,0	157,1	156,3	153,4	147,0	146,5
Barcelona	Terrassa	112,8	117,5	115,5	114,3	115,7	115,0	116,1	118,0	120,7	126,3	129,7	131,8	127,1	123,6	123,5	123,8	129,2	127,1
Burgos	Burgos	166,7	161,2	160,1	151,3	148,3	148,3	148,4	151,6	156,1	159,5	164,0	153,2	142,5	129,3	123,9	117,7	119,5	122,2
Cádiz	Algeciras	62,6	61,1	63,8	64,7	64,6	63,6	61,9	61,8	61,9	60,1	58,5	60,0	63,4	66,9	72,0	76,2	77,1	67,4
Cádiz	Cádiz	110,5	107,7	111,9	113,3	112,7	110,8	107,4	106,9	106,5	103,1	99,4	102,3	108,0	113,8	121,9	132,0	130,2	140,2
Cádiz	Jerez de la Frontera	58,8	57,7	60,2	61,1	61,0	60,1	58,5	58,5	58,5	56,9	55,4	56,9	60,0	63,4	68,3	72,7	76,9	80,6

CUADRO 2.14 (cont.): Índices de precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007
(España = 100)

Provincia	Municipio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Castelló / Castellón	Castelló de la Plana/ Castellón de la Plana	89,9	90,6	92,7	94,7	95,0	95,9	96,6	97,3	96,6	94,7	91,8	86,1	83,4	83,9	85,9	87,8	87,0	90,1
Córdoba	Córdoba	107,5	104,5	108,5	109,8	109,3	107,4	101,6	100,2	97,6	93,6	88,3	88,0	89,0	89,2	93,9	99,0	106,4	112,4
A Coruña	A Coruña	164,8	157,7	147,6	146,7	146,1	143,7	147,1	142,5	142,6	128,6	120,8	114,4	107,1	107,4	103,9	105,1	105,3	105,4
Granada	Granada	117,8	114,1	118,2	119,3	118,5	116,4	113,5	116,0	112,8	110,6	109,5	109,9	106,7	105,2	105,2	107,1	108,3	115,2
Guipúzcoa	Donostia-San Sebastián	186,1	188,6	204,6	209,5	214,3	214,7	209,6	200,0	200,5	214,6	244,0	245,6	241,6	230,5	215,9	214,7	221,0	211,7
Huelva	Huelva	82,0	79,7	82,7	83,6	83,1	81,6	82,9	81,0	82,0	79,9	81,1	84,5	86,4	87,6	88,2	89,1	91,0	90,9
Jaén	Jaén	86,4	84,5	88,2	89,8	90,1	88,7	89,9	87,5	86,3	84,7	82,6	81,6	80,3	79,2	79,1	83,4	87,9	89,5
León	León	122,9	119,0	118,2	111,7	109,8	110,2	112,6	111,6	111,1	105,3	101,3	99,6	95,1	93,3	85,4	83,9	84,5	84,1
Lleida	Lleida	88,9	92,8	91,4	90,7	92,0	91,5	92,7	92,2	90,7	93,7	90,7	88,9	87,3	88,5	87,4	89,7	92,3	96,1
La Rioja	Logroño	137,7	133,2	135,7	131,4	129,8	128,1	127,6	122,4	119,2	123,9	124,7	131,1	133,1	129,4	117,9	117,5	118,4	116,4
Madrid	Alcalá de Henares	147,7	154,6	148,5	149,7	147,3	149,5	147,3	143,1	139,0	135,0	132,5	134,6	143,4	150,3	150,8	149,8	148,4	146,4
Madrid	Alcorcón	163,4	171,5	165,1	166,8	164,6	167,4	165,2	160,8	156,3	151,8	149,3	153,2	163,6	171,7	172,6	164,5	164,0	157,5
Madrid	Fuenlabrada	136,5	142,9	137,3	138,5	136,4	138,5	136,5	132,8	129,2	125,2	122,6	124,6	132,8	139,5	140,2	139,6	138,2	132,4
Madrid	Getafe	157,7	164,3	157,3	158,2	155,4	157,5	154,9	150,3	146,4	141,9	138,6	140,8	150,2	157,8	158,7	157,1	156,9	146,3
Madrid	Leganés	157,9	165,3	158,9	160,2	157,8	160,2	157,9	153,3	148,7	144,2	141,0	143,0	152,3	159,8	160,2	157,8	153,6	153,6
Madrid	Madrid	214,5	224,4	215,5	217,2	213,7	216,8	213,7	207,4	201,1	195,1	190,9	193,8	206,6	217,0	217,9	210,9	204,4	198,3
Madrid	Móstoles	142,4	149,1	143,2	144,4	142,1	144,3	142,2	138,1	134,0	130,0	127,2	129,2	137,7	144,6	145,2	140,3	141,1	135,3
Málaga	Málaga	74,6	72,3	74,9	75,5	75,0	73,5	72,2	73,7	73,5	75,5	79,4	85,1	91,5	101,5	114,9	116,1	115,1	116,1
Málaga	Marbella	110,9	107,6	111,6	112,8	112,0	109,9	108,3	110,6	110,8	113,9	120,1	128,9	139,9	155,0	174,1	156,4	146,7	145,2
Murcia	Cartagena	88,1	85,7	87,5	89,3	90,0	90,5	91,4	91,9	91,3	89,6	88,7	85,2	85,5	87,1	90,6	89,2	90,7	93,9
Murcia	Murcia	77,0	75,0	76,5	78,0	78,4	78,8	79,5	79,9	79,3	77,9	76,9	73,7	73,7	74,9	77,4	81,9	81,1	83,3

CUADRO 2.14 (cont.): Índices de precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007
(España = 100)

Provincia	Municipio	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Navarra	Pamplona/Iruña	206,0	198,7	202,1	195,0	192,2	189,2	186,8	194,4	191,9	189,2	193,0	191,5	182,3	170,7	157,7	154,3	150,7	146,5
Ourense	Ourense	130,4	124,9	117,1	116,5	116,1	114,1	116,0	117,2	115,2	106,1	103,4	98,9	92,8	84,6	73,2	67,8	67,9	68,8
Asturias	Gijón	123,3	125,2	128,7	123,9	125,8	118,8	123,3	123,1	122,2	120,6	117,0	112,3	110,0	106,4	104,6	102,0	104,3	107,3
Asturias	Oviedo	117,9	119,9	123,5	119,0	120,8	114,0	118,5	118,3	117,6	116,2	112,7	108,5	106,6	103,3	101,5	99,4	97,7	97,6
Las Palmas	Las P. de G. Canaria	99,4	96,1	96,3	94,7	95,8	97,5	101,0	108,0	113,3	119,9	122,2	122,1	116,5	110,7	102,3	95,2	93,4	94,6
Ponentvedra	Vigo	127,5	122,2	114,4	113,9	113,6	111,8	108,3	112,3	109,7	107,2	104,2	103,5	102,1	97,5	98,1	98,6	104,2	105,1
Salamanca	Salamanca	170,9	165,4	164,2	155,1	151,8	143,7	143,7	153,3	148,0	145,4	141,2	136,4	126,4	119,2	122,0	123,8	123,2	123,1
Sta. Cruz de T.	San Cristóbal de La Laguna	83,7	81,0	81,2	79,8	80,6	82,0	81,3	85,3	90,1	93,0	96,2	95,4	93,6	88,1	82,1	80,3	78,1	80,4
Sta. Cruz de T.	Sta. Cruz de T.	92,8	89,8	90,1	88,6	89,6	91,1	90,4	94,8	100,1	103,4	107,1	106,3	104,7	98,8	92,5	91,7	89,2	89,7
Cantabria	Santander	135,5	137,6	141,4	136,1	137,9	137,5	138,9	140,0	139,3	135,0	133,8	136,8	137,9	132,4	127,0	124,7	130,9	130,6
Sevilla	Dos Hermanas	84,2	81,9	85,1	86,1	85,7	84,3	82,6	81,4	78,7	76,3	75,4	78,2	80,3	81,8	89,1	91,2	91,2	90,8
Sevilla	Sevilla	113,2	109,6	113,5	114,4	113,7	111,4	109,0	107,3	103,4	99,9	98,4	101,8	104,7	107,0	117,4	115,9	115,9	117,1
Tarragona	Tarragona	92,4	89,1	90,5	92,6	92,9	93,8	94,3	94,2	93,5	92,5	92,3	90,3	92,3	98,2	107,3	111,0	107,8	115,8
València/Valencia	Valencia	107,5	102,8	105,0	107,5	108,8	110,1	110,8	111,4	110,5	108,4	106,4	103,1	99,9	97,1	93,5	103,9	105,9	108,1
Valladolid	Valladolid	146,8	141,6	140,5	132,5	129,8	129,6	131,2	129,2	127,1	125,6	121,1	118,1	113,7	107,3	108,1	109,6	109,0	109,8
Vizcaya	Bilbao	138,5	140,5	152,4	156,1	159,7	160,0	164,4	159,1	164,5	172,2	185,1	190,6	188,9	187,3	175,4	172,3	175,3	178,4
Zaragoza	Zaragoza	118,9	114,5	116,3	112,1	112,0	112,2	113,5	110,1	111,5	116,1	119,9	122,0	127,0	124,9	128,0	130,3	137,9	141,3
España		100,0																	

Fuente: INE (2001c). Ministerio de Fomento (varios años). Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 2.4: Precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990 y 2007

a) España = 100*

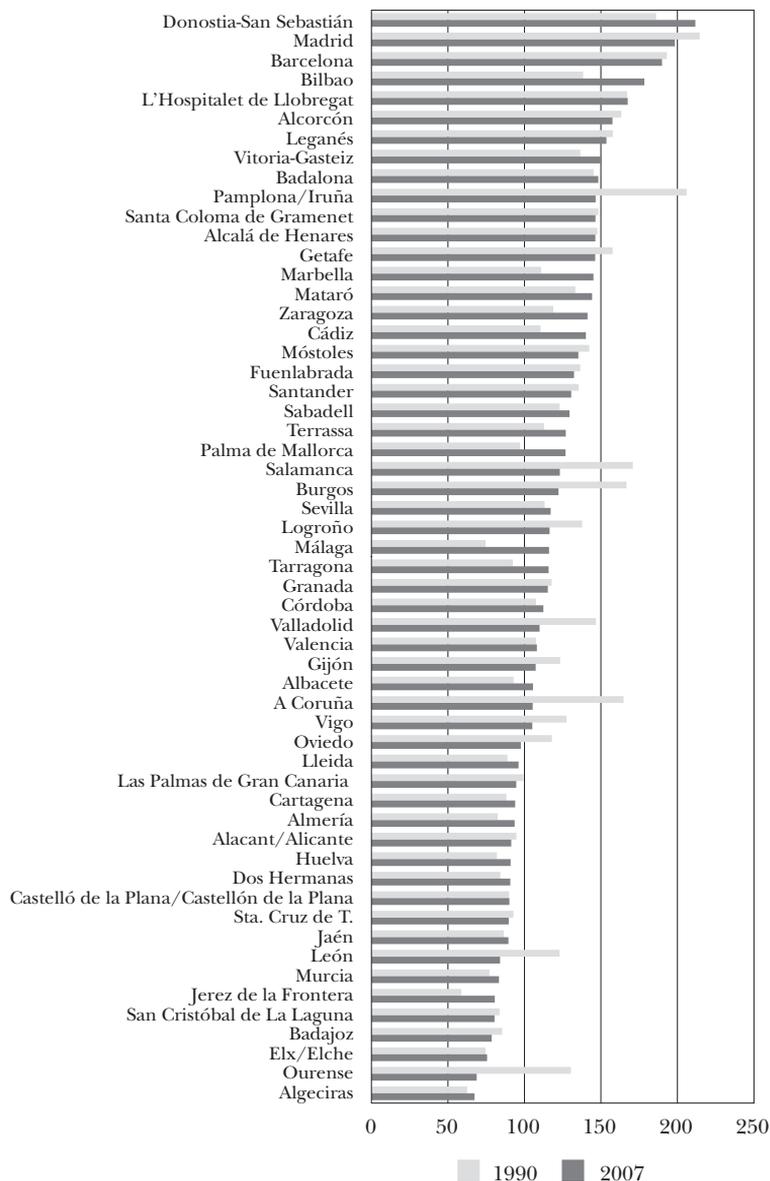
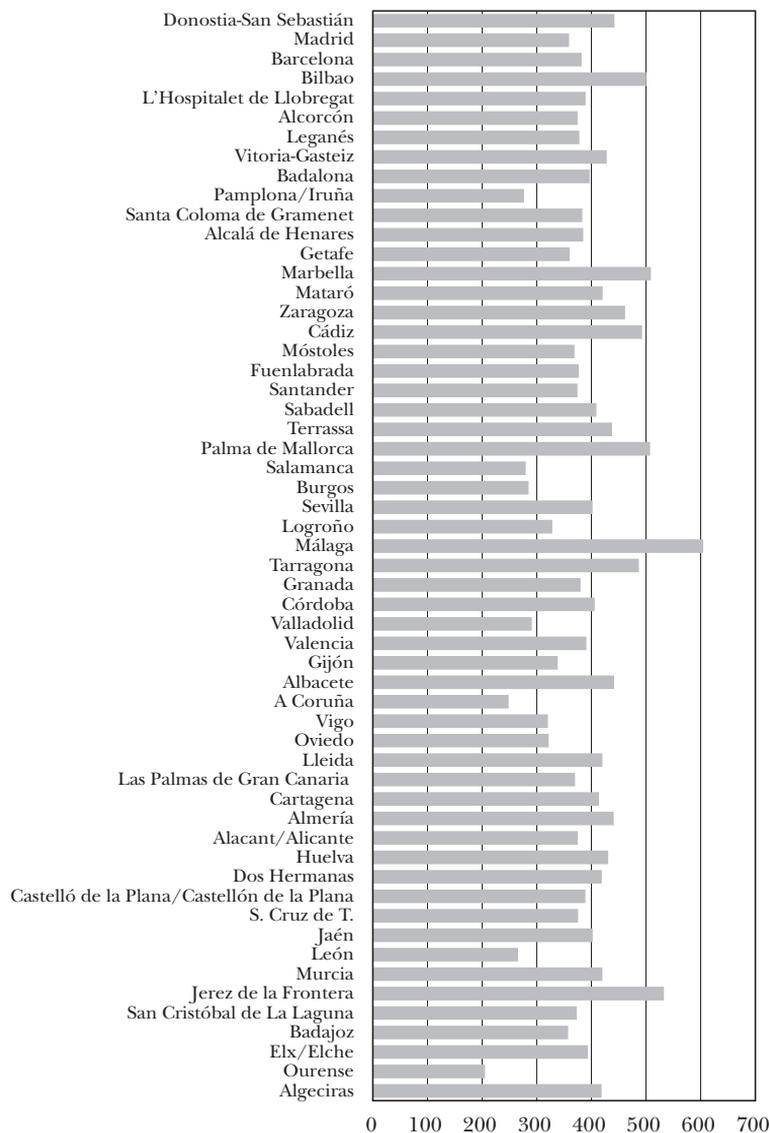


GRÁFICO 2.4 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990 y 2007

b) Índice 1990 = 100, 2007



*Ordenación de los municipios de mayor a menor índice de precios en 2007.

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

la media nacional. Este sería el caso en 2007 de Algeciras, Elche, Badajoz y Ourense, entre otros.

En el panel *b* del gráfico 2.4 se ha representado el índice de precios de cada municipio para 2007, tomando como base el precio de 1990. Como puede verse, en cinco municipios (Málaga, Jerez de la Frontera, Marbella, Palma de Mallorca y Bilbao) se supera el índice 500, es decir, los precios de la vivienda en esos municipios se han multiplicado por más de cinco desde 1990.

En lo referente a la evolución de los precios de estas grandes ciudades, el cuadro 2.15 muestra cómo, en general, la tendencia es la misma que la seguida por el resto del territorio español. Las tasas de variación han sido positivas en la mayor parte del periodo analizado. Sin embargo, en algunos municipios de nuevo se observa alguna tasa negativa en los primeros años de la década de los noventa, aunque no de gran magnitud. Estas variaciones negativas se mantienen en ciertos municipios hasta 1997, pero a partir de 1998 todos presentan aumentos continuados de sus precios por m². No obstante, en 2007 esta tendencia creciente se frena y las tasas de crecimiento son menores que las de 2006 e incluso llegan a ser de signo negativo en el caso de Algeciras y Getafe.

2.1.2. Precios de las viviendas de protección oficial (VPO)

Como ya se explicó al principio de este capítulo, es necesario diferenciar entre las viviendas de renta libre y las de protección oficial a la hora de realizar su valoración, pues los precios son diferentes entre un tipo y otro de vivienda.

Si no se hiciera esta diferenciación, ello conllevaría un sesgo al alza en la valoración obtenida, sobre todo en los primeros años estudiados, ya que en esos años las viviendas protegidas tenían un peso relativamente importante.¹⁵

Sin embargo, no es tarea fácil diferenciar con suficiente detalle territorial entre los precios de las viviendas libres y los de las

¹⁵ En 1990, el 21,7% de las viviendas construidas eran de protección oficial en España, mientras que en 2007 ese porcentaje se ha reducido a la mitad, 10,4%. Además, el comportamiento de cada comunidad autónoma y provincia era diferente y, en algunas, más del 50% de las viviendas construidas a principios de los noventa eran de protección oficial.

CUADRO 2.15: Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007

Provincia	Municipio	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
			1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	Vitonia-Gasteiz	428,1	15,6	8,4	2,9	4,0	4,2	3,6	13,1	15,9	19,3	6,8	12,5	9,7	9,0	12,0	8,9	7,2	0,5
Albacete	Albacete	441,8	8,2	2,2	3,0	-2,7	5,6	5,6	5,7	1,9	10,2	3,9	15,4	15,0	11,8	16,4	30,8	16,8	10,0
Alacant/ Alicante	Alacant/Alicante	375,0	12,1	1,0	1,7	1,6	4,3	2,2	1,9	3,8	9,1	12,1	8,5	11,9	18,3	16,5	20,5	10,1	4,8
Alacant/ Alicante	Elx/Elche	393,6	12,1	1,0	1,6	1,6	4,3	2,2	2,0	3,9	9,3	12,2	8,6	12,1	18,4	16,6	13,2	17,8	8,1
Almería	Almería	440,9	10,5	3,6	1,4	0,9	2,1	0,8	10,4	7,3	4,4	14,2	16,5	16,6	15,5	20,4	13,0	13,4	7,0
Badajoz	Badajoz	357,5	7,0	3,9	2,1	3,0	3,8	8,2	-2,4	5,2	7,6	7,9	8,8	10,9	13,0	15,2	19,1	12,1	8,8
Illes Balears	Palma de Mallorca	507,3	4,2	2,3	0,0	3,8	3,1	2,7	6,5	16,2	26,7	21,6	14,4	11,8	11,8	11,8	14,6	11,7	11,0
Barcelona	Badalona	396,9	18,6	-1,9	-0,8	2,8	3,3	3,1	3,8	7,0	15,4	16,4	15,1	9,7	12,5	16,8	12,3	10,0	2,6
Barcelona	Barcelona	382,2	18,5	-1,9	-0,9	2,7	3,3	3,1	3,7	6,8	15,1	16,3	14,8	9,3	12,2	16,2	8,5	7,8	6,9
Barcelona	L'Hospitalet de Llobregat	389,7	18,5	-1,9	-0,9	2,7	3,3	3,1	3,7	6,8	15,1	16,3	14,8	9,3	12,1	16,2	16,4	6,2	3,3
Barcelona	Mataró	420,6	18,3	-2,0	-0,9	2,6	3,2	3,0	3,7	7,2	15,5	16,4	15,1	9,5	12,5	16,8	13,7	8,8	9,9
Barcelona	Sabadell	409,3	18,6	-1,8	-0,8	2,8	3,3	3,1	3,8	7,1	15,5	16,4	15,2	9,5	12,3	16,4	13,5	9,8	5,4
Barcelona	Santa Coloma de Gramenet	383,6	18,5	-2,0	-0,9	2,6	3,2	3,0	3,6	6,8	15,1	16,3	14,8	9,3	12,1	16,1	12,7	5,6	6,1
Barcelona	Terrassa	437,8	18,7	-1,8	-0,7	2,9	3,4	3,2	3,8	7,4	15,7	16,5	15,2	9,6	12,4	16,6	15,1	15,0	4,6
Burgos	Burgos	284,9	10,1	-0,8	-5,2	-0,3	4,0	2,2	4,4	8,1	12,9	16,7	5,9	5,7	4,9	11,8	9,2	11,8	8,9
Cádiz	Algeciras	418,8	11,3	4,2	1,9	1,4	2,5	-0,7	2,1	5,2	7,3	10,4	16,3	20,1	22,1	25,5	21,6	11,6	-7,0
Cádiz	Cádiz	492,8	10,9	3,9	1,6	1,2	2,2	-1,0	1,7	4,6	6,9	9,5	16,6	20,1	21,7	25,0	24,4	8,7	14,6

CUADRO 2.15 (cont.): Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007

Municipio	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Cádiz	532,9	11,8	4,3	1,8	1,6	2,4	-0,5	2,2	5,1	7,4	10,5	16,3	20,0	22,1	25,6	22,4	16,5	11,5
Castelló/ Castellón	389,3	14,7	2,3	2,4	2,0	5,0	2,9	3,0	4,3	8,3	10,1	6,2	10,1	16,4	19,4	17,5	9,2	10,1
Córdoba	406,2	10,7	3,7	1,5	1,2	2,2	-3,4	0,9	2,3	5,9	7,0	13,1	14,9	15,8	22,9	21,1	18,4	12,4
A Coruña	248,4	9,0	-6,5	-0,2	1,3	2,3	4,6	-0,9	5,0	-0,3	6,6	7,4	6,4	15,9	12,9	16,2	10,5	6,4
Granada	380,2	10,4	3,5	1,3	1,0	2,1	-0,4	4,5	2,1	8,3	12,4	13,8	10,4	13,9	16,7	17,0	11,4	13,2
Guipúzcoa San Sebastián	442,1	15,4	8,4	2,8	4,0	4,2	-0,3	-2,4	5,3	18,3	29,0	14,1	11,8	10,3	9,3	14,3	13,4	1,9
Huelva	430,8	10,7	3,7	1,4	1,1	2,1	3,8	-0,1	6,3	7,7	15,0	18,1	16,3	17,1	17,5	16,2	12,5	6,3
Jaén	402,5	11,4	4,3	2,2	2,0	2,4	3,5	-0,5	3,6	8,5	10,6	11,9	12,0	13,9	16,5	21,1	16,1	8,4
León	265,8	10,2	-0,7	-5,2	-0,1	4,4	4,4	1,3	4,5	4,7	9,2	11,5	8,4	13,4	6,8	12,9	10,9	5,9
Lleida	420,2	19,0	-1,7	-0,4	3,2	3,4	3,5	1,7	3,3	14,2	9,8	11,2	11,6	17,1	15,3	18,0	13,3	10,8
La Rioja	328,5	10,1	1,9	-2,9	0,5	2,6	1,8	-1,9	2,3	14,8	14,2	19,2	15,3	12,4	6,4	14,5	11,0	4,7
Madrid Alcalá de Henares	385,2	19,2	-4,0	1,2	0,0	5,6	0,6	-0,7	2,0	7,3	11,3	15,2	21,0	21,2	17,1	14,1	9,2	5,0
Madrid Alcorcón	374,8	19,5	-3,8	1,4	0,3	5,8	0,8	-0,5	2,1	7,3	11,6	16,3	21,4	21,3	17,3	9,5	9,9	2,2
Madrid Fuenlabrada	377,0	19,2	-4,0	1,2	0,1	5,6	0,6	-0,6	2,2	7,1	11,1	15,1	21,2	21,4	17,2	14,4	9,0	2,0
Madrid Getafe	360,5	18,6	-4,3	0,9	-0,2	5,4	0,4	-0,8	2,3	7,1	10,9	15,1	21,2	21,4	17,3	13,8	10,1	-0,8
Madrid Leganés	378,1	19,2	-3,9	1,2	0,1	5,6	0,6	-0,7	1,8	7,2	11,0	15,0	21,1	21,3	16,9	13,2	7,2	6,4
Madrid Madrid	359,3	19,1	-4,0	1,1	0,0	5,5	0,6	-0,7	1,8	7,2	11,0	15,1	21,1	21,4	17,2	11,2	6,8	3,2

CUADRO 2.15 (cont.): Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007

Provincia	Municipio	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
			1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Madrid	Móstoles	369,0	19,2	-4,0	1,2	0,1	5,6	0,7	-0,7	1,9	7,2	11,0	15,1	21,2	21,3	17,1	11,1	10,8	2,0
Málaga	Málaga	604,8	10,4	3,5	1,3	0,9	2,0	0,3	4,3	4,8	13,4	19,3	21,5	22,2	28,2	32,1	16,1	9,2	7,4
Málaga	Marbella	508,8	10,6	3,6	1,4	1,0	2,1	0,6	4,4	5,1	13,7	19,6	21,7	23,4	28,0	31,1	3,3	3,3	5,3
Murcia	Cartagena	414,1	10,7	2,0	2,4	2,4	4,7	3,1	2,8	4,3	8,4	12,3	8,9	14,0	17,8	21,3	13,2	12,0	10,2
Murcia	Murcia	420,3	10,8	1,9	2,3	2,2	4,5	3,0	2,8	4,3	8,5	12,0	8,6	13,7	17,4	20,7	21,5	9,1	9,3
Navarra	Pamplona/Iruña	276,4	9,9	1,6	-3,1	0,2	2,4	0,8	6,4	3,7	8,9	15,7	12,5	8,2	8,2	7,8	12,4	7,6	3,5
Ourense	Ourense	205,1	9,1	-6,3	-0,1	1,3	2,2	3,9	3,3	3,2	1,7	10,6	8,4	6,7	5,4	0,9	6,3	10,3	7,9
Asturias	Gijón	338,2	15,6	2,7	-3,3	3,2	-1,8	6,0	2,1	4,3	9,1	10,1	8,7	11,4	11,8	14,7	12,0	12,6	9,5
Asturias	Oviedo	321,8	15,8	2,9	-3,3	3,2	-1,8	6,1	2,1	4,4	9,1	10,1	9,1	11,7	12,0	14,7	12,5	8,3	6,4
Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de Gran Canaria	370,1	10,1	0,2	-1,3	2,8	5,8	5,8	9,4	10,2	16,9	15,6	13,2	8,4	9,8	7,9	6,9	8,1	7,8
Ponnetvedra Vigo	Ponnetvedra Vigo	320,3	9,1	-6,4	-0,1	1,4	2,4	-1,1	6,0	2,6	8,0	10,3	12,5	12,2	10,3	17,4	15,5	16,4	7,3
Salamanca	Salamanca	279,8	10,2	-0,8	-5,2	-0,5	3,9	-3,2	9,1	1,4	8,6	10,2	9,5	5,3	9,0	19,4	16,6	9,6	6,3
Santa Cruz de Tenerife de La Laguna	Santa Cruz San Cristóbal de Tenerife de La Laguna	373,3	10,1	0,2	-1,3	2,7	5,8	1,3	7,2	10,9	14,1	17,4	12,3	11,6	8,8	8,7	12,4	7,2	9,5
Santa Cruz de Tenerife de Tenerife	Santa Cruz Santa Cruz de Tenerife de Tenerife	375,8	10,3	0,2	-1,3	2,8	5,8	1,3	7,3	10,9	14,1	17,6	12,5	11,9	9,1	9,2	14,0	7,2	7,0
Cantabria	Santander	374,6	15,6	2,7	-3,4	3,0	3,8	3,1	3,1	4,5	7,1	12,5	15,9	14,5	11,0	11,9	12,8	15,7	6,2
Sevilla	Dos Hermanas	419,0	10,8	3,9	1,5	1,2	2,3	0,0	0,8	1,6	7,0	12,2	17,5	16,7	17,7	27,2	17,6	10,2	5,9
Sevilla	Sevilla	402,2	10,3	3,5	1,2	1,0	2,0	-0,1	0,6	1,2	6,7	11,8	17,4	16,9	18,1	28,0	13,4	10,2	7,5

CUADRO 2.15 (cont.): Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007

Provincia	Municipio	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
			1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Tarragona	Tarragona	487,0	9,9	1,4	2,7	2,1	5,0	2,7	2,2	4,2	9,3	13,2	10,8	16,2	23,0	27,5	18,9	7,0	14,3
València/ Valencia	Valencia	390,8	8,9	2,1	2,7	2,9	5,2	2,8	2,8	4,1	8,4	11,4	9,8	10,2	12,2	12,4	27,7	12,4	8,6
Valladolid	Valladolid	290,8	9,9	-0,9	-5,3	-0,4	3,8	3,4	0,7	3,3	9,1	9,4	10,6	9,4	9,1	17,6	16,4	9,6	7,2
Vizcaya	Bilbao	500,6	15,5	8,4	2,8	4,0	4,2	4,9	-1,0	8,5	15,7	22,0	16,7	12,6	14,6	9,3	12,9	12,1	8,3
Zaragoza	Zaragoza	461,7	9,6	1,5	-3,2	1,5	4,1	3,3	-0,7	6,3	15,0	17,2	15,3	18,3	13,7	19,6	17,0	16,6	9,0
España		388,6	13,9	-0,1	0,4	1,7	4,0	2,1	2,2	5,0	10,5	13,5	13,4	13,7	15,6	16,7	14,9	10,2	6,4

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

protegidas, pues la Estadística de Precios de Vivienda Protegida que publica el Ministerio de Vivienda ofrece datos por provincias únicamente a partir del año 2005. El resto de años, el Ministerio de Fomento solo publicó datos sobre precios máximos de la vivienda protegida, según los diferentes planes de vivienda de cada territorio. No obstante, dichos precios son los máximos establecidos por ley para las viviendas de protección oficial y no la media de los efectivamente aplicados. Cada comunidad autónoma puede fijarlos en el nivel que considere oportuno, siempre y cuando no se supere el precio máximo oficial que se va estableciendo en sucesivos reales decretos. Además, en el transcurso del periodo

CUADRO 2.16: Precio por m² de la vivienda protegida sobre el precio por m² de la vivienda libre por comunidades autónomas
(porcentaje)

Comunidades autónomas	Promedio 2005-2007
Andalucía	55,6
Aragón	52,7
Asturias, P. de	62,8
Baleares, Illes	47,2
Canarias	56,6
Cantabria	55,9
Castilla y León	67,9
C.-La Mancha	65,5
Cataluña	51,9
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	61,2
C. Valenciana	62,3
Extremadura	82,7
Galicia	67,3
Madrid, C. de	36,5
Murcia, R. de	63,5
Navarra, C. F. de	68,3
País Vasco	42,2
Rioja, La	63,0
España	51,6

Fuente: Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

analizado, también han sido modificados los planes de vivienda. En estas circunstancias, resulta imposible conocer con exactitud cuáles han sido los precios efectivos de venta de las viviendas de protección oficial.

Debido a esta falta de información detallada sobre los precios de la vivienda protegida en España, se ha tomado la decisión de mantener, para niveles más desagregados, la relación que en cada provincia existe entre el precio de las viviendas libres y el de las protegidas en los datos que publica el Ministerio de Vivienda, referidos a los años 2005, 2006 y 2007. Así, manteniendo esta relación, a partir de los precios disponibles para las viviendas libres, se han obtenido los de las viviendas protegidas para cada estrato y año de antigüedad de la vivienda. Dicha relación, por comunidades autónomas, puede verse en el cuadro 2.16. Como se observa, para el total nacional, el precio de la vivienda protegida alcanza el 51,6% del precio de la vivienda libre. Sin embargo, por comunidades autónomas existen importantes diferencias. En general, en aquellas comunidades en las que los precios de las viviendas libres son más elevados, los precios de la vivienda protegida suponen un porcentaje más pequeño que en aquellas con precios de la vivienda libre relativamente más bajos. En el primer caso se encuentra, por ejemplo, Madrid y en el segundo Extremadura.

2.2. Estimación del *stock* de viviendas en términos de superficie

Tras el análisis de los precios de las viviendas que se ha realizado en el epígrafe anterior, se procederá a continuación a la estimación del *stock* de viviendas. La estimación se realizará en términos de superficie (m²) y no en términos de número de viviendas, pues así la valoración es más precisa. La metodología utilizada en la estimación se va a exponer en el epígrafe 2.2.1, dejando para el epígrafe 2.2.2 la presentación y análisis de resultados.

2.2.1 Metodología: el método del inventario permanente

La estimación de la superficie de las viviendas se ha basado en la aplicación del *método del inventario permanente* (MIP). La apli-

cación de este método requiere conocer el *stock* viviendas en un momento dado. Después de los análisis llevados a cabo en el capítulo 1 se ha llegado a la conclusión de que la mejor opción es tomar como punto de partida el *stock* de viviendas en términos de superficie del Censo de Población y Viviendas de 2001, como se explica en el subepígrafe 2.2.1.1. Una vez determinado el *stock* de viviendas en un momento dado, la aplicación del MIP requiere conocer los flujos de entrada (viviendas construidas) en el *stock* a lo largo del periodo analizado (1990-2007) y un procedimiento para determinar los flujos de salida (retiros). Estas dos cuestiones serán examinadas en los subepígrafes 2.2.1.2 y 2.2.1.3.

Este epígrafe se completa con dos subapartados adicionales. En el 2.2.1.4 se analiza la forma en que se ha aplicado el método, mientras que el 2.2.1.5 está dedicado al desglose entre viviendas libres y viviendas protegidas.

2.2.1.1. Estimación del stock de viviendas a 31 de diciembre de 2001

La principal fuente de información para estimar la superficie total de las viviendas en nuestro país es el Censo de Población y Viviendas de 2001, que toma como fecha de referencia el 1 de noviembre 2001. Dado que interesa referir el *stock* a 31 de diciembre de 2001 es necesario estimar las viviendas construidas en los meses de noviembre y diciembre de 2001. Con esta finalidad se solicitó al Ministerio de Vivienda información mensual sobre las viviendas de renta libre y de protección oficial construidas en ese año por provincias. El reparto por municipios de las viviendas nuevas se llevó a cabo utilizando la misma distribución que presentan las viviendas construidas en los diez primeros meses de 2001, según el propio censo.

En el primer capítulo de este libro, dedicado principalmente a analizar la información que proporcionan los censos de viviendas del INE, ya se expuso cómo el censo de 2001 distingue las viviendas según su año de construcción. Así, el censo clasifica las viviendas más recientes (1991 a 2001) según su año exacto de construcción y las más antiguas según tramos de diez o veinte años (1900-1920, 1921-1940, 1941-1950, 1951-1960, 1961-1970, 1971-1980 y 1981-1990). Las viviendas construidas con anterioridad a

1900 se encuentran agrupadas en un solo conjunto. A efectos de la estimación del valor del *stock* de viviendas, se ha tenido en cuenta siempre este desglose por años y periodos de construcción, ya que los precios de las viviendas van a depender en parte de su antigüedad. Por esta razón, a partir de ahora, aunque no se especifique, cuando se hable de viviendas o de su superficie nos estamos refiriendo siempre a viviendas clasificadas según su antigüedad. Además, y debido a que la información relativa a los precios de la vivienda distingue según el año exacto de construcción de la vivienda, se ha decidido distribuir anualmente las viviendas que el censo clasifica dentro de un mismo tramo o periodo de construcción. Para llevar a cabo esta anualización, el procedimiento ha sido diferente según se trate de las viviendas agrupadas en periodos de construcción de diez y veinte años o de las construidas con anterioridad a 1900, que se encuentran agregadas en un solo grupo.

Para la realización de la asignación anual de las viviendas construidas en el siglo xx se han seguido los siguientes pasos: a) cálculo de las tasas medias anuales de crecimiento entre los diferentes tramos; b) distribución anual del número de viviendas de cada tramo según la evolución determinada por las anteriores tasas de crecimiento; c) cálculo del coeficiente de ajuste necesario para compensar la ligera discrepancia existente entre la suma de las nuevas magnitudes anuales y el total del grupo del que se partía; y d) ajuste según los anteriores coeficientes.

Por otro lado, la distribución anual del conjunto de viviendas construidas antes de 1900, al ser un tramo no acotado en su inicio, es más complicada que en los casos anteriores porque será necesario presuponer un determinado *comportamiento* de los retiros de las viviendas de esta época. Así, la asignación anual de estas viviendas requiere de un procedimiento diferente, que se explicará más adelante.

Como es evidente, la variable relevante en la valoración del *stock* de viviendas es, además de los precios, la superficie, pues los precios están expresados en euros por m² construido. Aunque el censo de 2001 no proporciona información sobre la superficie de todas las viviendas es posible obtener, a partir de los datos censales, el número de viviendas principales que existen en cada

intervalo de superficie¹⁶ (conservando la clasificación según antigüedad). Los intervalos considerados son: hasta 30 m², de 30 a 45 m², de 46 a 60 m², de 61 a 75 m², de 76 a 90 m², de 91 a 120 m², de 121 a 150 m², de 151 a 180 m² y más de 180 m². Por otra parte, el censo también facilita la superficie media de las viviendas en cada uno de los intervalos de superficie enumerados.

Así pues, la superficie útil de las viviendas se ha calculado como el producto de las viviendas de cada intervalo de superficie por la superficie media de las viviendas de ese mismo intervalo, diferenciando además por año de construcción.

Es necesario advertir que la información que recoge el Censo de Población y Viviendas de 2001 respecto a la superficie se refiere solamente a las viviendas principales convencionales. Para solucionar el problema que representa la falta de información sobre la superficie útil de las viviendas no principales (secundarias, desocupadas y otras), la decisión adoptada ha sido suponer que tanto la superficie media de estas viviendas como su distribución por intervalos de superficie es la misma que la de las viviendas principales. Sin embargo, es necesario señalar que este supuesto representa un cierto riesgo de inexactitud, ya que las viviendas secundarias y desocupadas suelen ser poco homogéneas y no tienen por qué seguir la misma distribución por tamaño que las principales. Así, por ejemplo, estos tipos de vivienda pueden incluir tanto viviendas muy pequeñas (segundas residencias en la costa) como otras de gran superficie (casas rurales antiguas, etc.). No obstante, al no disponer de más información que permita estimar la superficie de este tipo de viviendas, nos vemos obligados a adoptar este supuesto, que puede no ajustarse totalmente a la realidad.¹⁷

Con el objetivo de precisar el cálculo de la superficie de las viviendas se realizó una petición de datos ad hoc al INE para obtener esta información con detalle municipal. De esa forma se

¹⁶ En el Censo de Población y Viviendas la superficie de las viviendas se define en términos de superficie *útil* de la vivienda, mientras que en las tasaciones, que se utilizan para la valoración de las viviendas, se define en términos de superficie *construida*.

¹⁷ En Naredo, Carpintero y Marcos (2005) se lleva a cabo un análisis del efecto que podría producir en sus cálculos del valor del *stock* de viviendas el hecho de tener en cuenta una superficie diferente de las viviendas no principales.

ha podido estimar la superficie útil total de las viviendas de cada municipio español según la antigüedad de las mismas. Posteriormente, estos datos pueden agregarse para obtener las cifras de superficie correspondientes a los 451 estratos considerados en este informe.

Por último, es necesario realizar un ajuste adicional en los datos de superficie, ya que en el censo los datos se refieren a la superficie útil de las viviendas, mientras que el Ministerio de Vivienda utiliza, como referencia para sus precios, la superficie construida. Por tanto, es necesario transformar la superficie útil en superficie construida para que la información sea homogénea con la de precios. Para ello, siguiendo el criterio de profesionales del sector de la construcción, se ha aplicado un coeficiente transformador¹⁸ de 1,15 a los datos del censo.

2.2.1.2. Flujos de entrada: viviendas construidas en el periodo 1990-2007

Una vez obtenida la superficie de las viviendas existentes a 31 de diciembre de 2001 —identificadas también por año de construcción— se requiere disponer de información sobre los flujos de entrada a lo largo del periodo estudiado que alimentan el *stock* de viviendas. Las viviendas construidas, año a año desde 1990 hasta 2000, y las construidas en los diez primeros meses de 2001, las proporciona directamente el censo de 2001, ya que se considera que no se ha producido ningún retiro —desde la perspectiva del año 2001— de las viviendas construidas en 1990 y años posteriores. Además, para calcular el *stock* a 31 de diciembre de 2001 se tuvo que estimar las viviendas construidas en noviembre y diciembre de ese año, con lo que también se dispone de información completa del flujo de entrada en el año 2001.

Por otra parte, para estimar el número de viviendas construidas entre 2002 y 2007 se ha partido de la Estimación de Flujos de Entrada al Parque de Viviendas que publica el Ministerio de Vivienda. En dicha estadística, aparece con desagregación provin-

¹⁸ Se estima que la diferencia cuantitativa entre la superficie útil y la construida se sitúa alrededor de un 15%.

cial el número de viviendas nuevas construidas cada año, clasificadas según se trate de viviendas libres o protegidas. Como ya hemos señalado, el detalle provincial de esta estadística resulta insuficiente para el objetivo de este estudio, en el que se pretende valorar el *stock* de viviendas según los estratos establecidos en la sección dedicada a los precios de la vivienda (v. el cuadro 2.1).

Para la desagregación territorial de la información se ha utilizado la Estadística de Transacciones Inmobiliarias, elaborada por el Ministerio de Vivienda con datos facilitados por el Consejo General del Notariado, distribuyéndose el número de viviendas nuevas de cada provincia entre los municipios que la componen en función de las transacciones inmobiliarias. Esta estadística se publica con una desagregación municipal desde 2004, permitiendo, por tanto, la distribución municipal directa de las viviendas construidas en el periodo 2004-2007. El reparto de las viviendas construidas en los años 2002 y 2003 se ha realizado por interpolación de la estructura municipal del número de viviendas nuevas construidas en cada provincia, ajustando el total provincial a los datos publicados en la Estimación de Flujos de Entrada al Parque de Viviendas.

De esta forma, una vez estimada la cantidad anual de viviendas nuevas en cada municipio, por agregación es posible disponer de los datos clasificados según los estratos municipales en los que se basa este análisis.

2.2.1.3. *Flujos de salida: retiros*

El método más aplicado para estimar series de *stock* de capital es el método del inventario permanente (MIP).¹⁹ En la aplicación de este método, se suele distinguir entre retiros del *stock* —que tiene un sentido físico— y *obsolescencia* —que tiene un sentido económico—, aplicándose para cada caso distintas funciones de supervivencia.

En la presente investigación, solamente tendremos en cuenta los retiros, ya que la información de que disponemos sobre precios

¹⁹ Este método es el empleado en la estimación de series de *stock* de capital Fundación BBVA-Ivie.

nos permite realizar estimaciones, en términos de valor, en distintos momentos del tiempo y para diferentes años de antigüedad.

La determinación de los retiros requiere la selección de una función de retiro y la fijación de vidas medias para la vivienda. La función de retiro (o supervivencia) que se ha aplicado es la Winfrey S-3. A continuación, se exponen sus principales características, así como el procedimiento empleado para estimar las vidas medias de las viviendas.

Función de retiro Winfrey S-3

Entre las funciones de retiro, habitualmente utilizadas en las estimaciones de capital, destacan las funciones de distribución, siendo las más conocidas las funciones cuasilogísticas, gamma, Winfrey y Weibull. Según estas funciones, los retiros se producen a tasas crecientes alrededor de la vida media. La más utilizada en los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE 2001) es la Winfrey S-3, que también es la empleada en las estimaciones para los Estados Unidos, realizadas por el Bureau of Economic Analysis y en las estimaciones de España, realizadas por Fundación BBVA-Ivie.

Winfrey (1935), a partir de un análisis estadístico de los retiros de los bienes de capital en los Estados Unidos de América, llega a establecer ecuaciones generales de dieciocho curvas de frecuencia²⁰ tipo para la determinación de los retiros. Estas dieciocho curvas se agrupan en tres tipos: con la moda a la derecha (cinco curvas), con la moda a la izquierda (seis curvas) y simétricas (siete curvas). En su estudio, Winfrey se inspiró en una familia de doce curvas tipo, desarrolladas por Karl Pearson para determinar la curva teórica más adecuada a una distribución de frecuencias dadas. Para ello, se utilizan los momentos muestrales respecto a la media de segundo (m_2), tercer (m_3) y cuarto orden (m_4). A partir de estos momentos, se calculan los coeficientes β_1 (que mide la asimetría), β_2 (que mide la curtosis) y k de acuerdo con las expresiones:

²⁰ En la terminología estadística actual se denominan funciones de densidad en lugar de curvas de frecuencia.

$$\beta_1 = \frac{m_3^2}{m_2^3}$$

$$\beta_2 = \frac{m_4}{m_2}$$

$$k = \frac{\beta_1(\beta_2 + 3)^2}{4(4\beta_2 - 3\beta_1)(2\beta_2 - 3\beta_1 - 6)}$$

Pearson llega a la caracterización de los doce tipos de curvas a partir de la combinación de los valores de k (positivo, negativo, mayor que uno o menor que uno) y los de β_1 y β_2 .

Si $k = 0$, $\beta_1 = 0$ y $\beta_2 < 3$ se obtiene la curva de tipo II, que es la utilizada por Winfrey para representar distribuciones de retiro simétricas, designadas con la letra S. Su expresión es la siguiente:

$$y_x = y_0 \left[1 - \frac{x^2}{a} \right]^m$$

donde

y_x = ordenada de la curva de frecuencia a la edad x (tomando la edad media como origen).

y_0 = ordenada de la curva de frecuencia en su moda.

x = edad.

a, m = parámetros.

Para distintos valores de y_0 , a y m se obtienen las siete curvas simétricas postuladas por Winfrey. En aplicaciones posteriores en Estados Unidos, en el resto de la OCDE y en otros países, la curva de retiros más utilizada ha sido la S-3, cuya expresión es la siguiente:

$$y_x = 15,61048797 \left[1 - \frac{x^2}{100} \right]^{6,90151918}$$

Los puntos de inflexión de esta curva están situados en:

$$\pm \frac{10}{\sqrt{2m-1}} = \pm 2,7947$$

Si se toma el punto medio 100, como hace Winfrey, y se expresan los puntos de inflexión con respecto a dicho punto medio, sus valores serían $\pm 27,947\%$. A su vez, la curva corta el eje de abscisas en los puntos 0% y 200%. La curva S-3 presenta bastante similitud con la distribución normal, aunque se diferencia de esta en que las colas no son de carácter asintótico.

En el cuadro 2.17, se ha recogido el porcentaje superviviente para cada edad (expresado como porcentaje de la edad media) correspondiente a la curva S-3 original de Winfrey. En dicho cuadro, se ha reflejado también el porcentaje de retiro entre cada edad y la anterior, así como el porcentaje de retiros acumulados. Como se deduce de la observación del cuadro 2.17, los retiros antes del 45% de la edad media y después del 155% son insignificantes. Por ello, se ha tomado la decisión de truncar la distribución en estos puntos, repartiendo las frecuencias de las colas de forma proporcional a las frecuencias de cada uno de los restantes intervalos. En el cuadro 2.18 se ha representado la distribución truncada resultante.

Tomando como base la distribución Winfrey S-3 truncada, se pueden construir las funciones de supervivencia correspondientes a activos con diferente vida media estimada. De este modo, se obtiene una batería completa de funciones explicativas del *comportamiento* de retiro de diferentes tipos de activos.

Vidas medias de las viviendas

Una vez expuestas las características de la función de retiro seleccionada, el siguiente paso es definir una vida media para todas las viviendas.

La estimación del capital residencial realizada por Fundación BBVA-Ivie se basa en una vida media de 60 años. A este respecto cabe advertir que dicha estimación no incluye el valor del suelo, lo que la diferencia del cálculo del *stock* de viviendas que se aborda en este informe. El hecho de considerar también el suelo eleva la vida media del conjunto porque otorga a la construcción un valor residual cuando esta ya ha sido totalmente *amortizada*, pero todavía no derruida. A una vida media de 60 años, se le asocia una vida máxima de 93 años. Pasado este periodo se considera que la construcción ha perdido todo su valor, sin embargo, es posible que

CUADRO 2.17: Distribución Winfrey S-3 original

Porcentaje de vida media	Porcentaje de supervivencia	Porcentaje de retiro	Porcentaje de retiros acumulados
0	100,0000	0,0000	0,0000
5	100,0000	0,0000	0,0000
10	100,0000	0,0000	0,0000
15	99,9996	0,0004	0,0005
20	99,9963	0,0033	0,0037
25	99,9816	0,0147	0,0184
30	99,9345	0,0471	0,0655
35	99,8144	0,1202	0,1857
40	99,5547	0,2597	0,4453
45	99,0670	0,4877	0,9330
50	98,2117	0,8553	1,7883
55	96,8692	1,3426	3,1309
60	94,8899	1,9792	5,1101
65	92,1432	2,7467	7,8568
70	88,5285	3,6147	11,4715
75	83,9926	4,5359	16,0074
80	78,5422	5,4504	21,4578
85	72,2507	6,2915	27,7493
90	65,2577	6,9931	34,7424
95	57,7606	7,4971	42,2394
100	50,0000	7,7606	50,0000
105	42,2394	7,7606	57,7606
110	34,7424	7,4971	65,2577
115	27,7493	6,9931	72,2507
120	21,4578	6,2915	78,5422
125	16,0074	5,4504	83,9926
130	11,4715	4,5359	88,5285
135	7,8568	3,6147	92,1432
140	5,1101	2,7467	94,8899
145	3,1309	1,9792	96,8692
150	1,7883	1,3426	98,2117
155	0,9393	0,8490	99,0607
160	0,4453	0,4940	99,5547

CUADRO 2.17 (cont.): Distribución Winfrey S-3 original

Porcentaje de vida media	Porcentaje de supervivencia	Porcentaje de retiro	Porcentaje de retiros acumulados
165	0,1857	0,2567	99,8144
170	0,0655	0,1202	99,9345
175	0,0184	0,0471	99,9816
180	0,0037	0,0147	99,9963
185	0,0005	0,0033	99,9996
190	0,0000	0,0004	100,0000
195	0,0000	0,0000	100,0000
200	0,0000	0,0000	100,0000

Fuente: Winfrey (1935).

CUADRO 2.18: Distribución Winfrey S-3 truncada

Porcentaje de vida media	Porcentaje de supervivencia	Porcentaje de retiro	Porcentaje de retiros acumulados
0-5	100,0000	0,0000	0,0000
5-10	100,0000	0,0000	0,0000
10-15	100,0000	0,0000	0,0000
15-20	100,0000	0,0000	0,0000
20-25	100,0000	0,0000	0,0000
25-30	100,0000	0,0000	0,0000
30-35	100,0000	0,0000	0,0000
35-40	100,0000	0,0000	0,0000
40-45	100,0000	0,0000	0,0000
45-50	99,1284	0,8716	0,8716
50-55	97,7604	1,3681	2,2396
55-60	95,7435	2,0165	4,2565
60-65	92,9445	2,7990	7,0555
65-70	89,2611	3,6834	10,7389
70-75	84,6390	4,6221	15,3610
75-80	79,0850	5,5540	20,9150
80-85	72,6738	6,4111	27,3262
85-90	65,5478	7,1261	34,4522

CUADRO 2.18 (cont.): Distribución Winfrey S-3 truncada

Porcentaje de vida media	Porcentaje de supervivencia	Porcentaje de retiro	Porcentaje de retiros acumulados
90-95	57,9081	7,6396	42,0919
95-100	50,0000	7,9081	50,0000
100-105	42,0919	7,9081	57,9081
105-110	34,4522	7,6396	65,5478
110-115	27,3262	7,1261	72,6738
115-120	20,9150	6,4111	79,0850
120-125	15,3610	5,5540	84,6390
125-130	10,7389	4,6221	89,2611
130-135	7,0555	3,6834	92,9445
135-140	4,2565	2,7990	95,7435
140-145	2,2396	2,0165	97,7604
145-150	0,8716	1,3681	99,1284
150-155	0,0000	0,8716	100,0000
155-160	0,0000	0,0000	100,0000
160-165	0,0000	0,0000	100,0000
165-170	0,0000	0,0000	100,0000
170-175	0,0000	0,0000	100,0000
175-180	0,0000	0,0000	100,0000
180-185	0,0000	0,0000	100,0000
185-190	0,0000	0,0000	100,0000
190-195	0,0000	0,0000	100,0000
195-200	0,0000	0,0000	100,0000

Fuente: Winfrey (1935).

la edificación siga habitada. El suelo correspondiente a esta construcción sigue siendo valorado porque perdura su uso residencial y las viviendas con antigüedad superior a los 93 años siguen siendo objeto de transacciones de compraventa.

Así, el análisis detallado de la experiencia internacional y del caso particular español apunta hacia una vida media de referencia de las viviendas superior a los 60 años. En concreto, se ha obtenido la *mortalidad* global de las viviendas construidas antes de 1981 que se deduce al comparar los censos de 1981 y 1991. De acuer-

do con este análisis se ha fijado en 90 años la vida media de las viviendas.

Sin embargo, el censo de 2001 agrupa un gran número de viviendas construidas antes del siglo xx, tal como se mencionó anteriormente en el apartado 2.2.1.1. Esto puede indicar que una vida media de 90 años no se adapta bien a las viviendas construidas en este periodo. Por ello, se ha llevado a cabo un proceso de simulación con diferentes vidas medias utilizando la función de retiro Winfrey S-3. De esta simulación se ha obtenido que el perfil que mejor se adapta al *comportamiento* de retiro de las viviendas anteriores a 1900 se corresponde con el de la función de retiro de una vida media de 140 años. Esto ha servido, además, para distribuir anualmente este grupo de viviendas, ya que esta función implica una vida máxima de 216 años, por lo que el total de viviendas anteriores al siglo xx ha sido repartido desde 1899 hasta 1786 (215 años antes de 2001, año de referencia del censo).

Así, la estimación del *stock* de viviendas se basaría en una vida media de 90 años para las viviendas de construcción más reciente y 140 años para las anteriores a 1900. Sin embargo, es lógico pensar en la existencia de un periodo de transición entre una y otra vida media. Por esta razón, se ha analizado la información disponible referente a las viviendas construidas en las primeras décadas del siglo xx. En concreto se ha analizado el *comportamiento* de treinta años: 1900-1930. De su observación se deduce un *comportamiento* acorde con una función de retiro Winfrey de 120 años, que ha sido la finalmente seleccionada para las viviendas de este período.

Resumiendo, las vidas medias asignadas según la antigüedad de las viviendas han sido las siguientes:

- 140 para las viviendas construidas antes de 1900,
- 120 para las edificadas entre 1900 y 1930,
- 90 para las edificadas entre 1931 y la actualidad.

2.2.1.4 Aplicación del método del inventario permanente

Dado que el *stock* de viviendas se refiere a un punto intermedio del periodo estudiado, la aplicación del método de inventario permanente se aplica de forma retrospectiva para el subperiodo 1990-2000 y de forma prospectiva para el subperiodo 2002-2007.

Periodo 1990-2000

En este estadio de la investigación podemos conocer ya los coeficientes atribuibles a cada vivienda según su antigüedad y la función Winfrey que le corresponde. Estos coeficientes permiten calcular la disminución que va experimentando el número de viviendas construidas en un determinado año, ocasionada por los retiros sufridos desde entonces hasta 2001.

Tras tipificar el *comportamiento* de las viviendas de cada año y haber establecido los coeficientes de supervivencia, es posible estimar también el *stock* de viviendas atribuible a cada uno de los años del periodo objetivo: 1990-2000. Para ello, se parte de la descomposición por años de construcción del *stock* de viviendas en 2001 y se reajustan los coeficientes correspondientes al grupo de viviendas de cada año, incorporando, de este modo, la diferencia de retiros desde el año objetivo hasta el de referencia —que es el 2001—. Veámoslo en el cuadro 2.19 con un ejemplo.

Las viviendas construidas en 1900 tienen asignado en 2001 un coeficiente del 0,73. Esto significa que, según el *comportamiento* tipificado por la correspondiente función de supervivencia, un 27% de las viviendas construidas en 1900 ya ha desaparecido en 2001. O lo que es lo mismo, de las 42.413 viviendas que se estima se construyeron en 1900 quedan solo 30.866 en 2001.

Si ahora tomamos 1990 como año de referencia, en lugar de 2001, podemos asegurar que entonces existían más viviendas edificadas antes de 1900. Esta circunstancia viene expresada por el coeficiente correspondiente, que, en este caso, es del 0,84. Es decir, en 1990 solo había desaparecido el 16% de las viviendas construidas en 1900. O lo que es lo mismo, de las 42.413 viviendas que se estima se construyeron en 1900 quedan 35.431 en 1990, 4.565 más que en 2001.

El proceso explicado en el ejemplo anterior, para un solo año de construcción, ha sido el mismo que se ha repetido múltiples veces para estimar el *stock* de viviendas en cada uno de los años del periodo 1990-2000. En cada caso se ha tomado la información del número de viviendas construidas anualmente durante los 216 años anteriores (periodo equivalente a la vida máxima que se corresponde con una vida media de 140 años, la mayor de las vidas medias consideradas en el análisis). Estas cifras han sido

CUADRO 2.19: Ejemplo de cálculo del *stock* de viviendas construidas en 1990 para distintos años de referencia

Año de referencia del <i>stock</i> de viviendas	Coefficientes de supervivencia	Porcentaje de retiro	Viviendas de 1990 supervivientes
1900	1,00	0	42.413
1990	0,84	16	35.431
2001	0,73	27	30.866

Fuente: Elaboración propia.

ajustadas con los respectivos coeficientes con el fin de obtener el *stock* de viviendas existente en cada año. Los pasos descritos se han repetido con cada una de las subdivisiones consideradas en este estudio, teniendo en cuenta tanto las diferentes categorías de viviendas como su distribución territorial.

Aunque todo el proceso anterior ha sido descrito en términos de número de viviendas, en realidad ha sido realizado en términos de superficie de las viviendas. Con ello se elimina el efecto producido por los cambios de la superficie media de las viviendas a lo largo del periodo estudiado. Este detalle no ha sido incorporado anteriormente a la descripción del procedimiento para no dificultar su comprensión.

Periodo 2002-2007

Hasta ahora, hemos descrito la evolución retrospectiva del *stock* de viviendas de 2001 mediante los correspondientes coeficientes de supervivencia. Con estos coeficientes, podemos calcular también los retiros de cada grupo de viviendas, atendiendo a su antigüedad, en los años posteriores a 2001.

Obviamente, al final del periodo se ha reducido el número de viviendas de cada uno de los grupos existentes en 2001 y esto queda reflejado en los diferentes coeficientes aplicables. Pero, por otra parte, en el periodo 2002-2007 han sido añadidas viviendas al *stock*, en una cuantía conocida anualmente, tal como se explicó en el epígrafe 2.2.1.2. Por supuesto, estas nuevas construcciones también presentan un *comportamiento* de supervivencia del mismo tipo que las anteriores. Por ello, las viviendas existentes en 2007 serán las

supervivientes de cada uno de los grupos de antigüedad, incluyendo también las adiciones de los últimos años y las correspondientes reducciones en virtud de la función de supervivencia. Es decir, en 2007 habrá menos viviendas de 1900 de las que fueron consideradas en 2001. Sin embargo, el *stock* habrá aumentado con todas aquellas viviendas construidas durante el periodo 2002-2007, cuyos retiros han sido nulos, dada la función de supervivencia elegida.

Del mismo modo que en el periodo 1990-2000, para facilitar la comprensión del proceso, la explicación se ha basado en el *stock* de viviendas, si bien los cálculos se han llevado a cabo utilizando la superficie que estas ocupan. El cálculo de la superficie total de las viviendas se ha realizado utilizando la superficie media de las construidas en 2001, debido a que el Ministerio de Vivienda publica únicamente información sobre el número de viviendas nuevas, pero no sobre su superficie.

2.2.1.5. *Desglose entre viviendas libres y viviendas protegidas*

Una vez estimada la superficie del *stock* de viviendas, queda pendiente la distinción entre la superficie correspondiente a viviendas libres y la correspondiente a viviendas protegidas, ya que no tienen la misma valoración económica. Para realizar este desglose por tipo de viviendas, se solicitó al Ministerio de Vivienda información sobre el número de viviendas de protección oficial (VPO) construidas en España anualmente, así como su peso sobre la totalidad de viviendas (libres y protegidas) construidas cada año. El procedimiento de reparto practicado se basa en la suposición de que la superficie de las viviendas protegidas guardará la misma relación respecto a la superficie total que la que tienen las VPO respecto al total de viviendas construidas. Así, la superficie que ocupa el *stock* de viviendas libres será la diferencia entre el total de la superficie menos la que ocupan las viviendas protegidas.

Debe advertirse, además, que solamente se contabiliza la superficie de las viviendas protegidas como tal durante el periodo temporal en que están catalogadas de forma oficial como VPO, es decir, hasta que se produce su descalificación como VPO, momento en que pasan a ser consideradas viviendas libres. Cuando esto ocurre, su superficie pasa a agregarse junto con la del resto del *stock* de viviendas libres.

2.2.2. Resultados de la estimación de las series de stock de viviendas en términos de superficie

En el epígrafe 2.2.1 se ha relatado el laborioso proceso que se ha seguido para conseguir una serie del *stock* de viviendas en términos de superficie para el periodo 1990-2007. A continuación, se procede a la presentación de los resultados obtenidos en dicha estimación.

En el cuadro 2.20 se muestra la superficie total del *stock* de viviendas por estratos de población para todo el periodo analizado (1990-2007). Para el total de España, la superficie total que se destina o está ocupada por viviendas en 2007 asciende a 2.654 km².

La misma información está representada en el gráfico 2.5. En todos los años, el estrato correspondiente a los municipios del interior, con una población igual o inferior a los 25.000 habitantes, es el que abarca una mayor cantidad de superficie; en 1990, el 36,5% del *stock* de superficie a escala nacional se encontraba en este tipo de municipios; en 2007, este porcentaje apenas ha variado, situándose en un 35,4%. Este hecho no debe sorprendernos, ya que en este estrato reside también el mayor porcentaje de población y, además, la superficie media de las viviendas de los estratos rurales suele ser mayor que la de los estratos urbanos. Por otro lado, como se observa en el gráfico 2.5, la menor superficie destinada a vivienda la presentan los municipios entre 25.001 y 50.000 habitantes durante todo el periodo.

El cuadro 2.21 muestra el peso de la superficie ocupada por el *stock* de viviendas en la superficie total que posee cada estrato de población. Para el total nacional, la superficie destinada a vivienda representa tan solo un 5,3 por mil en 2007. Como cabría esperar, es en las ciudades de más de 500.000 habitantes donde las viviendas ocupan una mayor superficie respecto a la extensión territorial, mientras los municipios más pequeños se sitúan en el lado opuesto. En ellos, la superficie ocupada por viviendas tiene un peso muy reducido sobre su extensión territorial. Además, fijándonos en la distinción entre municipios costeros e interiores, siempre son los primeros los que presentan un mayor peso de la superficie destinada a vivienda.

CUADRO 2.20: Superficie total del stock de viviendas por estratos de población, 1990-2007

(miles de m²)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	712.447	721.552	730.627	737.989	745.557	752.977	761.886	770.401	780.919
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	224.482	228.799	232.761	236.454	240.117	242.263	246.011	249.844	254.246
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	113.141	115.993	118.510	120.674	122.563	124.057	126.217	128.588	131.135
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	65.230	66.523	67.758	68.765	69.842	70.429	71.572	72.742	73.983
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	174.632	178.716	182.455	185.720	189.035	191.375	194.997	198.634	202.243
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	369.151	375.535	380.843	385.683	390.816	394.258	399.892	405.305	411.189
Municipios de más de 500.000 hab.	292.593	295.328	297.503	299.410	301.806	302.854	304.851	307.136	309.091
España	1.951.675	1.982.445	2.010.457	2.034.696	2.059.736	2.078.211	2.105.425	2.132.651	2.162.806

CUADRO 2.20 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por estratos de población, 1990-2007

(miles de m²)

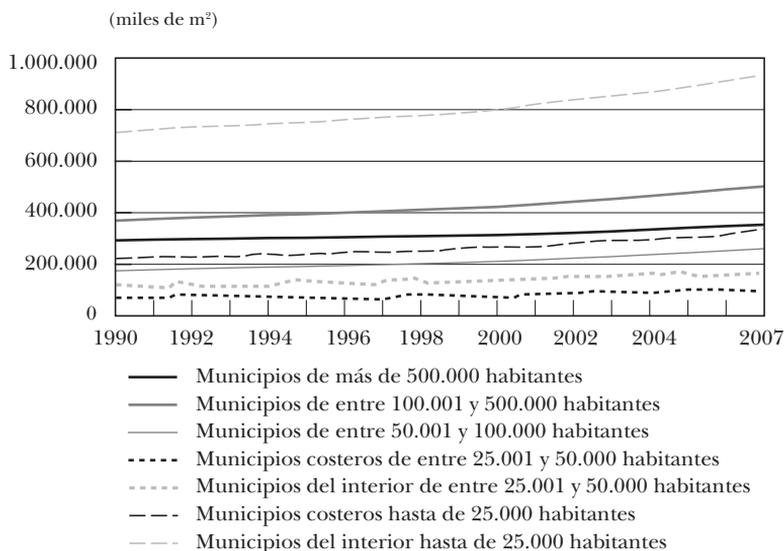
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	791.936	803.501	821.360	837.697	852.512	869.759	889.262	913.838	940.896
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	259.227	264.339	272.246	281.018	289.593	298.808	308.308	318.604	328.777
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	133.523	136.105	140.233	143.828	147.318	151.404	155.978	161.415	166.726
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	75.566	77.196	80.231	84.501	88.668	91.953	95.266	98.719	102.005
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	206.425	210.763	216.852	223.351	229.659	237.112	244.338	252.494	260.261
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	416.876	422.571	432.184	442.558	452.901	464.883	477.018	490.327	502.118
Municipios de más de 500.000 hab.	311.078	313.172	316.895	321.742	327.357	334.282	341.469	348.132	353.475
España	2.194.631	2.227.646	2.280.002	2.334.695	2.388.007	2.448.200	2.511.639	2.583.529	2.654.258

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

La evolución seguida por el *stock* de viviendas, en términos de superficie, se presenta en el cuadro 2.22. Si tomamos como base igual a 100 el año 1990, el índice alcanza en 2007 un valor de 136 a escala nacional. Puede observarse que todos los estratos estudiados han aumentado su superficie construida. Destacan principalmente los municipios costeros entre 25.001 y 50.000 habitantes, cuyo aumento en los 18 años analizados ha sido de más del 50%. No obstante, este incremento no es representativo del conjunto de España debido a su escasa importancia en el total. Otros estratos (municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 habitantes y municipios de entre 50.001 y 100.000 habitantes) también han incrementado su superficie en casi un 50%.

Las variaciones experimentadas por la superficie cada año son de mucha menor magnitud, como es lógico, que las experimentadas por los precios de las viviendas, pues se mueven casi siempre por debajo del 5% anual. Destaca el incremento de la superficie destinada a viviendas en los municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 habitantes en los años 2001, 2002 y 2003.

GRÁFICO 2.5: Superficie total del *stock* de viviendas por estratos de población, 1900-2007



Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.21: Peso de la superficie que ocupa el stock de viviendas en la superficie total por estratos de población, 1990-2007

(tanto por mil)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1	2,2
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	9,1	9,2	9,4	9,6	9,7	9,8	9,9	10,1	10,3	10,5	10,7	11,0	11,4	11,7	12,1	12,5	12,9	13,3
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	6,7	6,9	7,0	7,2	7,3	7,4	7,5	7,6	7,8	7,9	8,1	8,3	8,5	8,7	9,0	9,2	9,6	9,9
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	22,7	23,2	23,6	24,0	24,4	24,6	25,0	25,4	25,8	26,4	26,9	28,0	29,5	30,9	32,1	33,2	34,4	35,6
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	17,2	17,6	17,9	18,2	18,6	18,8	19,2	19,5	19,9	20,3	20,7	21,3	21,9	22,6	23,3	24,0	24,8	25,6
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	32,6	33,2	33,7	34,1	34,6	34,9	35,4	35,8	36,4	36,9	37,4	38,2	39,1	40,1	41,1	42,2	43,4	44,4
Municipios de más de 500.000 hab.	120,0	121,1	122,0	122,8	123,8	124,2	125,0	126,0	126,8	127,6	128,4	130,0	132,0	134,3	137,1	140,1	142,8	145,0
España	3,9	3,9	4,0	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2	4,3	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	5,0	5,1	5,2

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.22: Evolución de la superficie total del stock de viviendas por estratos de población, 1990-2007

	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	132,1	1,3	1,3	1,0	1,0	1,0	1,2	1,1	1,4	1,4	1,5	2,2	2,0	1,8	2,0	2,2	2,8	3,0
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	146,5	1,9	1,7	1,6	1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	2,0	2,0	3,0	3,2	3,1	3,2	3,2	3,3	3,2
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	147,4	2,5	2,2	1,8	1,6	1,2	1,7	1,9	2,0	1,8	1,9	3,0	2,6	2,4	2,8	3,0	3,5	3,3
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	156,4	2,0	1,9	1,5	1,6	0,8	1,6	1,6	1,7	2,1	2,2	3,9	5,3	4,9	3,7	3,6	3,6	3,3
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	149,0	2,3	2,1	1,8	1,8	1,2	1,9	1,9	1,8	2,1	2,1	2,9	3,0	2,8	3,2	3,0	3,3	3,1
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	136,0	1,7	1,4	1,3	1,3	0,9	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4	2,3	2,4	2,3	2,6	2,6	2,8	2,4
Municipios de más de 500.000 hab.	120,8	0,9	0,7	0,6	0,8	0,3	0,7	0,7	0,6	0,6	0,7	1,2	1,5	1,7	2,1	2,2	2,0	1,5
España	136,0	1,6	1,4	1,2	1,2	0,9	1,3	1,3	1,4	1,5	1,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6	2,9	2,7

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

Resulta significativo que, al contrario que ocurría con los precios de las viviendas, sean los municipios más pequeños e interiores los que tengan viviendas con una mayor superficie media. Para corroborar esta percepción, se muestra en el cuadro 2.23 la superficie media por vivienda, según los estratos que estamos utilizando. En todo el periodo analizado, los municipios más pequeños e interiores eran los que tenían una superficie media por vivienda mayor. En esos municipios posiblemente predominen las viviendas unifamiliares con mayor superficie, mientras que en las ciudades más grandes, que concentran mayor población, la mayoría de las viviendas están situadas en edificios multifamiliares y suelen tener una superficie media bastante menor. Además, el mayor precio del m² en las grandes ciudades obliga a reducir la superficie de las viviendas.

Así, las ciudades con más de 500.000 habitantes son las que cuentan con las viviendas más pequeñas (en promedio). Si se distingue entre municipios costeros e interiores, en todos los casos (excepto en los años 1990 y 1991 en los municipios de 25.001 a 50.000 habitantes) las ciudades que están situadas en el interior disponen de viviendas con una superficie media mayor. Este hecho puede explicarse por la proliferación, en la última década, de apartamentos de pequeña superficie en la costa, destinados sobre todo a segundas residencias.

En los cuadros 2.24 y 2.25 se presenta el mismo tipo de información que en los cuadros 2.20 y 2.21, pero desagregada por comunidades autónomas. La superficie se concentra a lo largo de todo el periodo estudiado en cuatro comunidades: Andalucía, Cataluña, la Comunitat Valenciana y la Comunidad de Madrid que abarcan más del 50% de la superficie total española del *stock* de viviendas en cada uno de los dieciocho años analizados. Destaca entre ellas Andalucía, cuya participación en el total nacional se sitúa alrededor del 16% y es siempre la primera comunidad en cuanto a superficie ocupada por viviendas. Por el contrario, La Rioja es la comunidad con menor superficie construida, si se excluye a las comunidades autónomas de Ceuta y Melilla. En 1990, en La Rioja el *stock* de viviendas ocupaba una superficie de 15 millones de m², que representaban el 0,8% del total nacional. En el último año considerado (2007), su superficie total destinada a vivienda era mayor (20 millones de m²), pero su importancia en el contexto

CUADRO 2.23: Superficie media del stock de viviendas por estratos de población, 1990-2007
(m² por vivienda)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	101,1	101,3	101,4	101,5	101,6	101,7	101,8	102,0	102,1	102,3	102,5	102,7	102,9	103,1	103,4	103,6	103,9	104,2
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	97,8	97,9	97,9	98,0	97,9	98,0	98,1	98,1	98,1	98,2	98,2	98,3	98,3	98,3	98,4	98,4	98,5	98,5
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	91,9	92,2	92,4	92,6	92,7	92,8	92,9	93,1	93,3	93,4	93,6	93,9	94,1	94,4	94,6	94,9	95,2	95,5
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	92,2	92,3	92,4	92,4	92,5	92,6	92,7	92,7	92,8	93,0	93,0	93,2	93,4	93,6	93,7	93,8	93,9	94,0
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	90,3	90,5	90,7	90,9	91,0	91,1	91,2	91,4	91,5	91,7	91,9	92,1	92,2	92,4	92,5	92,7	92,9	93,1
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	87,2	87,4	87,5	87,6	87,6	87,7	87,8	87,8	87,9	88,0	88,1	88,2	88,4	88,5	88,6	88,7	88,8	88,9
Municipios de más de 500.000 hab.	82,3	82,4	82,5	82,5	82,6	82,6	82,7	82,8	82,8	82,9	83,0	83,1	83,2	83,3	83,4	83,5	83,6	83,7
España	92,9	93,1	93,2	93,3	93,4	93,5	93,6	93,7	93,8	93,9	94,1	94,3	94,4	94,6	94,7	94,9	95,1	95,3

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

nacional no había cambiado. Vemos así que, a pesar de otros factores, la extensión de cada comunidad autónoma y su población juegan un papel decisivo en el reparto del *stock* de viviendas.

Para completar este análisis, en el cuadro 2.25 se muestra el peso que la superficie destinada a vivienda tiene en cada comunidad autónoma. Las comunidades en las que las viviendas ocupan una mayor superficie relativa son las dos ciudades autónomas, los dos archipiélagos, la Comunidad de Madrid, País Vasco, Comunitat Valenciana y Cataluña. En el lado opuesto se encuentran las comunidades con mayor extensión superficial como Aragón, las dos Castillas y Extremadura.

En el gráfico 2.6 (panel *a*) puede observarse la distribución de la superficie total del *stock* de viviendas, según comunidades autónomas en el primer y último año del periodo analizado. De las cuatro principales comunidades reseñadas en las líneas precedentes, Andalucía, la Comunitat Valenciana y la Comunidad de Madrid han ganado peso relativo durante este periodo, mientras que Cataluña ha perdido importancia.

El panel *b* del gráfico 2.6 sirve para ilustrar el crecimiento anual de la superficie total del *stock* de viviendas que se ha producido en cada una de las comunidades autónomas españolas. La ciudad autónoma de Melilla y la Región de Murcia son las dos regiones españolas cuya superficie destinada a viviendas ha crecido en mayor medida, con una tasa media anual superior al 2,5%. Por el contrario, el País Vasco no supera el 1% de crecimiento.

De manera complementaria al gráfico anterior, en el cuadro 2.26 se ha reflejado la evolución anual de la superficie entre 1990 y 2007. Se puede observar que todas las comunidades autónomas españolas presentan una trayectoria ascendente. Los resultados son similares a los que se desprendían del gráfico 2.6. Destacan los casos de la ciudad autónoma de Melilla y la Región de Murcia, que crecieron durante el periodo analizado más de un 50% y, en el lado opuesto, la comunidad que ha incrementado su superficie destinada a viviendas en menor medida es el País Vasco, que ocupa en 2007 solo un 17,7% más de superficie que en 1990.

Para finalizar con el análisis de la superficie que ocupan las viviendas, se presenta ahora la misma información de los cuadros anteriores, pero con desagregación provincial.

CUADRO 2.24: Superficie total del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007

(miles de m²)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Andalucía	314.605	320.782	326.740	331.482	336.696	340.943	346.500	351.452	357.568
Aragón	62.083	62.943	63.535	64.068	64.624	65.090	65.777	66.333	67.023
Asturias, P. de	44.483	45.054	45.570	45.984	46.360	46.578	46.998	47.361	47.846
Baleares, Illes	56.015	56.508	57.036	57.445	57.864	58.035	58.508	58.945	59.434
Canarias	77.499	78.842	80.028	81.225	82.358	82.999	84.245	85.459	86.871
Cantabria	25.515	25.886	26.234	26.578	26.901	27.153	27.433	27.686	28.065
Castilla y León	139.136	141.054	142.562	143.909	145.291	146.665	148.234	149.961	151.818
C.-La Mancha	97.684	99.571	101.516	103.005	104.622	106.445	108.246	109.936	111.678
Cataluña	307.847	311.669	315.496	318.597	321.839	323.186	326.744	330.246	334.360
Ceuta, c. a. de	1.777	1.788	1.794	1.801	1.816	1.813	1.849	1.861	1.884
C. Valenciana	252.593	256.436	259.767	262.950	266.087	267.742	271.009	274.387	277.908
Extremadura	54.480	55.287	56.147	56.843	57.646	58.265	59.043	59.864	60.806
Galicia	128.765	130.809	132.476	134.043	135.370	136.734	138.329	139.873	141.570
Madrid, C. de	209.501	213.771	217.476	220.744	224.392	226.996	230.846	235.701	240.102
Melilla, c. a. de	1.550	1.604	1.631	1.685	1.739	1.763	1.805	1.881	1.952
Murcia, R. de	55.471	56.654	57.675	58.536	59.464	60.343	61.314	62.289	63.333
Navarra, C. F. de	25.948	26.270	26.556	26.876	27.188	27.612	28.018	28.346	28.667
País Vasco	81.622	82.283	82.843	83.397	83.842	84.169	84.668	85.111	85.820
Rioja, La	15.101	15.234	15.373	15.529	15.639	15.679	15.859	15.959	16.099
España	1.951.675	1.982.445	2.010.457	2.034.696	2.059.736	2.078.211	2.105.425	2.132.651	2.162.806

CUADRO 2.24 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007
(miles de m²)

Comunidades autónomas	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	364.113	371.070	382.800	396.079	409.967	422.491	434.316	448.774	462.712
Aragón	67.715	68.407	69.925	71.370	72.871	73.998	75.429	76.805	78.157
Asturias, P. de	48.291	48.739	49.674	50.458	51.294	52.390	53.533	54.743	55.727
Baleares, Illes	60.022	60.573	61.573	62.966	64.317	65.481	66.773	68.018	69.486
Canarias	88.501	89.877	91.744	94.614	97.213	99.803	102.333	105.048	107.449
Cantabria	28.447	29.029	30.185	30.869	31.717	32.550	33.141	34.135	35.058
Castilla y León	153.713	155.801	159.227	162.456	165.125	167.974	171.366	175.758	179.836
C.-La Mancha	113.627	115.643	118.247	120.313	122.511	125.333	128.709	133.826	141.072
Cataluña	338.608	342.981	349.544	357.222	364.891	374.997	384.333	393.497	403.308
Ceuta, c. a. de	1.904	1.935	1.974	2.042	2.101	2.142	2.169	2.193	2.238
C. Valenciana	281.941	286.416	293.287	301.044	308.159	316.619	327.525	337.830	347.619
Extremadura	61.693	62.638	64.035	64.884	66.071	66.961	67.914	68.744	70.086
Galicia	143.250	144.995	148.136	151.383	154.143	157.447	160.749	164.153	167.966
Madrid, C. de	244.565	248.979	254.698	259.585	264.505	272.202	280.237	288.872	295.566
Melilla, c. a. de	2.026	2.088	2.137	2.221	2.294	2.346	2.381	2.413	2.470
Murcia, R. de	64.570	65.733	67.756	69.352	71.082	73.651	76.450	81.450	85.381
Navarra, C. F. de	29.008	29.309	29.888	30.483	30.994	31.519	32.186	33.190	33.998
País Vasco	86.397	86.973	88.162	89.892	90.891	92.026	93.293	94.598	96.033
Rioja, La	16.238	16.461	17.007	17.460	17.862	18.272	18.802	19.483	20.098
España	2.194.631	2.227.646	2.280.002	2.334.695	2.388.007	2.448.200	2.511.639	2.583.529	2.654.258

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

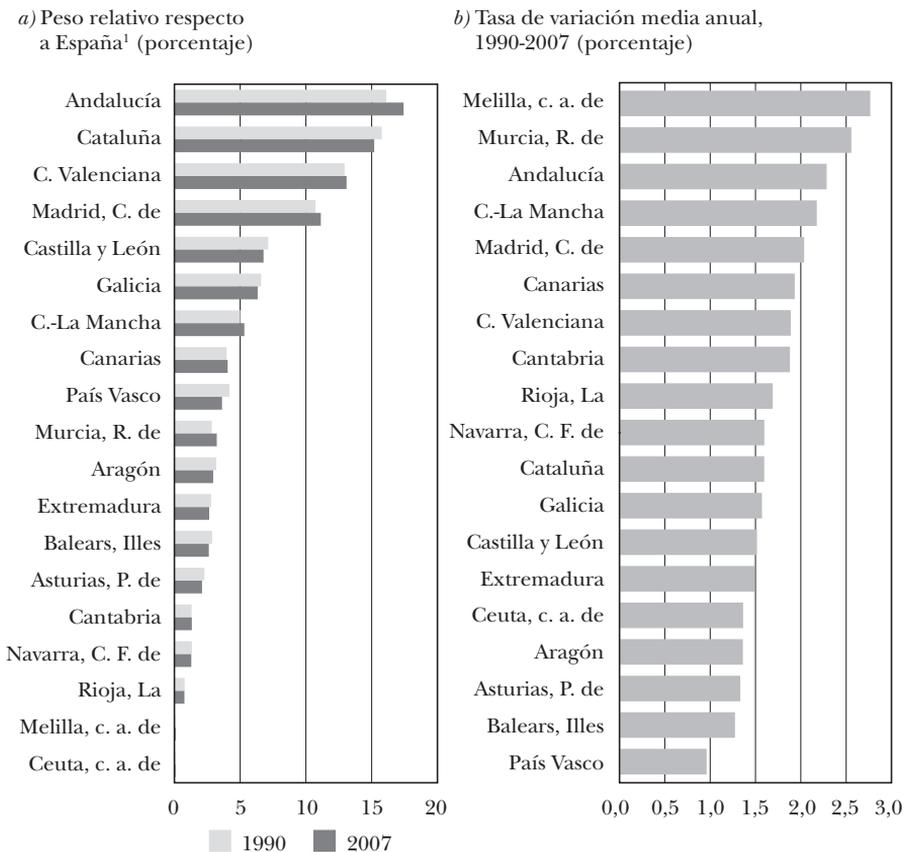
CUADRO 2.25: Peso de la superficie que ocupa el stock de viviendas en la superficie total por comunidades autónomas, 1990-2007
(tanto por mil)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Andalucía	3,6	3,7	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,2	4,2	4,4	4,5	4,7	4,8	5,0	5,1	5,3
Aragón	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Asturias, P. de	4,2	4,2	4,3	4,3	4,4	4,4	4,4	4,5	4,5	4,6	4,6	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	5,0	5,2	5,3
Baleares, Illes	11,2	11,3	11,4	11,5	11,6	11,6	11,7	11,8	11,9	12,0	12,1	12,3	12,6	12,9	13,1	13,4	13,6	13,9	13,9
Canarias	10,4	10,6	10,7	10,9	11,1	11,1	11,3	11,5	11,7	11,9	12,1	12,3	12,7	13,1	13,4	13,7	14,1	14,1	14,4
Cantabria	4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,3	5,5	5,7	5,8	6,0	6,1	6,2	6,4	6,4	6,6
Castilla y León	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9
C.-La Mancha	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8
Cataluña	9,6	9,7	9,8	9,9	10,0	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,7	10,9	11,1	11,4	11,7	12,0	12,3	12,3	12,6
Ceuta, c. a. de	93,5	94,1	94,4	94,8	95,6	95,4	97,3	97,9	99,1	100,2	101,9	103,9	107,5	110,6	112,7	114,1	115,4	117,8	117,8
C. Valenciana	10,9	11,0	11,2	11,3	11,4	11,5	11,7	11,8	12,0	12,1	12,3	12,6	12,9	13,3	13,6	14,1	14,5	14,9	14,9
Extremadura	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7
Galicia	4,4	4,4	4,5	4,5	4,6	4,6	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,6	5,7
Madrid, C. de	26,1	26,6	27,1	27,5	28,0	28,3	28,8	29,4	29,9	30,5	31,0	31,7	32,3	32,9	33,9	34,9	36,0	36,8	36,8
Melilla, c. a. de	119,2	123,4	125,5	129,6	133,8	135,6	138,9	144,7	150,2	155,9	160,6	164,4	170,8	176,5	180,5	183,1	185,6	190,0	190,0
Murcia, R. de	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	6,0	6,1	6,3	6,5	6,8	7,2	7,5	7,5
Navarra, C. F.de	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,3	3,3
País Vasco	11,3	11,4	11,5	11,5	11,6	11,6	11,7	11,8	11,9	11,9	12,0	12,2	12,4	12,6	12,7	12,9	13,1	13,3	13,3
Rioja, La	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6	3,7	3,9	4,0	4,0
España	3,9	3,9	4,0	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2	4,3	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	5,0	5,1	5,2	5,2

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

El cuadro 2.27 y el gráfico 2.7 analizan la distribución provincial de la superficie total del *stock* de viviendas. En cuanto al peso relativo respecto a España, Madrid y Barcelona son las dos provincias más importantes, tanto en 1990 como en 2007. Las siguientes en importancia de su superficie destinada a vivienda son Valencia, Alicante, Málaga, Sevilla y Murcia. En el lado opuesto, y con una menor proporción de la superficie total ocupada por viviendas en España, se encuentran las dos ciudades autónomas y las provincias de Soria, Teruel y Palencia.

GRÁFICO 2.6: Superficie total del *stock* de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2007



¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en 2007.

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.26: Evolución de la superficie total del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007

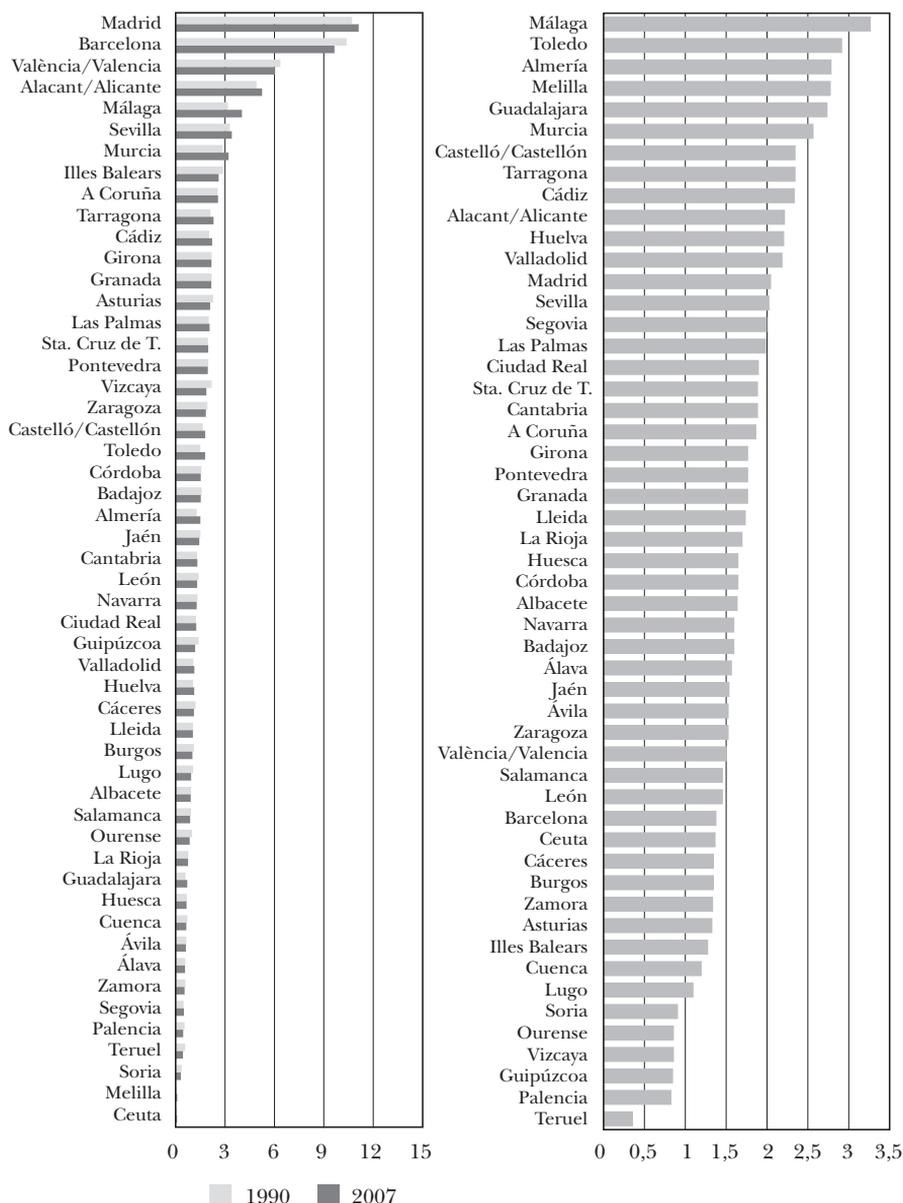
Comunidades autónomas	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	147,1	2,0	1,9	1,5	1,6	1,3	1,6	1,4	1,7	1,8	1,9	3,2	3,5	3,5	3,1	2,8	3,3	3,1
Aragón	125,9	1,4	0,9	0,8	0,9	0,7	1,1	0,8	1,0	1,0	1,0	2,2	2,1	2,1	1,5	1,9	1,8	1,8
Asturias, P. de	125,3	1,3	1,1	0,9	0,8	0,5	0,9	0,8	1,0	0,9	0,9	1,9	1,6	1,7	2,1	2,2	2,3	1,8
Baleares, Illes	124,0	0,9	0,9	0,7	0,7	0,3	0,8	0,7	0,8	1,0	0,9	1,7	2,3	2,1	1,8	2,0	1,9	2,2
Canarias	138,6	1,7	1,5	1,5	1,4	0,8	1,5	1,4	1,7	1,9	1,6	2,1	3,1	2,7	2,7	2,5	2,7	2,3
Cantabria	137,4	1,5	1,3	1,3	1,2	0,9	1,0	0,9	1,4	1,4	2,0	4,0	2,3	2,7	2,6	1,8	3,0	2,7
Castilla y León	129,3	1,4	1,1	0,9	1,0	0,9	1,1	1,2	1,2	1,2	1,4	2,2	2,0	1,6	1,7	2,0	2,6	2,3
C.-La Mancha	144,4	1,9	2,0	1,5	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	2,3	1,7	1,8	2,3	2,7	4,0	5,4
Cataluña	131,0	1,2	1,2	1,0	1,0	0,4	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,9	2,2	2,1	2,8	2,5	2,4	2,5
Ceuta, c. a. de	126,0	0,6	0,3	0,4	0,8	-0,1	2,0	0,6	1,2	1,1	1,6	2,0	3,4	2,9	2,0	1,2	1,1	2,1
C. Valenciana	137,6	1,5	1,3	1,2	1,2	0,6	1,2	1,2	1,3	1,5	1,6	2,4	2,6	2,4	2,7	3,4	3,1	2,9
Extremadura	128,6	1,5	1,6	1,2	1,4	1,1	1,3	1,4	1,6	1,5	1,5	2,2	1,3	1,8	1,3	1,4	1,2	2,0
Galicia	130,4	1,6	1,3	1,2	1,0	1,0	1,2	1,1	1,2	1,2	1,2	2,2	2,2	1,8	2,1	2,1	2,1	2,3
Madrid, C. de	141,1	2,0	1,7	1,5	1,7	1,2	1,7	2,1	1,9	1,9	1,8	2,3	1,9	1,9	2,9	3,0	3,1	2,3
Melilla, c. a. de	159,4	3,5	1,7	3,3	3,2	1,4	2,4	4,2	3,8	3,8	3,1	2,3	3,9	3,3	2,3	1,5	1,4	2,3
Murcia, R. de	153,9	2,1	1,8	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,7	2,0	1,8	3,1	2,4	2,5	3,6	3,8	6,5	4,8
Navarra, C. F. de	131,0	1,2	1,1	1,2	1,2	1,6	1,5	1,2	1,1	1,2	1,0	2,0	2,0	1,7	1,7	2,1	3,1	2,4
País Vasco	117,7	0,8	0,7	0,7	0,5	0,4	0,6	0,5	0,8	0,7	0,7	1,4	2,0	1,1	1,2	1,4	1,4	1,5
Rioja, La	133,1	0,9	0,9	1,0	0,7	0,3	1,1	0,6	0,9	0,9	1,4	3,3	2,7	2,3	2,3	2,9	3,6	3,2
España	136,0	1,6	1,4	1,2	1,2	0,9	1,3	1,3	1,4	1,5	1,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6	2,9	2,7

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 2.7: Superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990 y 2007

a) Peso relativo respecto a España¹ (porcentaje)

b) Tasa de variación media anual, 1990-2007 (porcentaje)



¹ Ordenación de las provincias de mayor a menor peso en 2007.

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.27: Superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

(miles de m²)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Álava	11.601	11.740	11.841	11.973	12.064	12.153	12.246	12.359	12.475
Albacete	18.430	18.811	19.150	19.430	19.743	19.963	20.246	20.501	20.769
Alicant/Alicante	96.060	97.594	98.948	100.237	101.606	102.289	103.619	105.058	106.618
Almería	25.001	25.480	25.927	26.337	26.711	27.130	27.572	27.942	28.364
Ávila	12.682	12.847	12.965	13.117	13.256	13.356	13.486	13.657	13.808
Badajoz	30.927	31.388	31.928	32.375	32.841	33.215	33.702	34.196	34.768
Illes Balears	56.015	56.508	57.036	57.445	57.864	58.035	58.508	58.945	59.434
Barcelona	203.015	205.451	207.899	209.788	211.774	212.674	214.883	217.100	219.594
Burgos	21.571	21.832	22.044	22.225	22.379	22.514	22.696	22.855	23.013
Cáceres	23.553	23.898	24.218	24.468	24.805	25.050	25.341	25.668	26.038
Cádiz	39.756	40.625	41.417	42.076	42.890	43.431	44.233	44.974	45.897
Castelló/ Castellón	32.119	32.674	33.180	33.624	34.065	34.313	34.778	35.183	35.568
Ciudad Real	24.189	24.753	25.211	25.606	25.980	26.362	26.767	27.144	27.541
Córdoba	30.671	31.336	31.895	32.426	32.895	33.361	33.863	34.301	34.831
A Coruña	49.916	50.792	51.584	52.309	52.946	53.549	54.236	55.020	55.755
Cuenca	14.089	14.229	14.368	14.486	14.630	14.808	14.951	15.084	15.244
Girona	42.807	43.303	43.790	44.198	44.611	44.770	45.206	45.673	46.204
Granada	42.770	43.476	44.203	44.833	45.480	46.078	46.834	47.467	48.334

CUADRO 2.27 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007
(miles de m²)

Provincias	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	12.600	12.707	12.971	13.335	13.521	13.862	14.190	14.605	15.127
Albacete	21.043	21.380	21.830	22.262	22.678	22.934	23.315	23.779	24.300
Alicant/Alicante	108.249	110.261	113.286	117.191	120.958	125.508	130.608	135.697	139.527
Almería	28.879	29.551	30.676	31.718	32.871	34.189	35.131	37.578	39.926
Ávila	13.982	14.170	14.537	14.751	14.950	15.181	15.455	15.935	16.424
Badajoz	35.298	35.855	36.749	37.375	37.975	38.493	39.145	39.656	40.503
Illes Balears	60.022	60.573	61.573	62.966	64.317	65.481	66.773	68.018	69.486
Barcelona	222.152	224.691	228.661	233.249	237.225	242.734	247.337	252.011	256.465
Burgos	23.237	23.498	24.086	24.513	24.977	25.388	25.953	26.559	27.081
Cáceres	26.395	26.784	27.286	27.509	28.096	28.468	28.769	29.087	29.583
Cádiz	47.050	48.086	49.550	51.146	52.672	54.113	55.361	57.279	58.905
Castelló/ Castellón	36.144	36.753	37.947	39.066	40.162	41.513	43.635	45.488	47.680
Ciudad Real	27.997	28.438	28.995	29.505	30.132	30.692	31.326	32.117	33.295
Córdoba	35.396	35.967	36.756	37.235	37.725	38.364	39.020	39.763	40.521
A Coruña	56.514	57.292	58.762	60.369	61.753	63.356	65.011	66.615	68.398
Cuenca	15.405	15.583	15.928	16.019	16.129	16.335	16.483	16.880	17.244
Girona	46.795	47.461	48.356	49.572	50.746	52.488	54.265	55.902	57.728
Granada	49.188	49.966	51.007	51.279	51.558	52.865	54.109	55.698	57.590

CUADRO 2.27 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

(miles de m²)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Guadalajara	11.792	11.962	12.167	12.319	12.506	12.809	13.131	13.469	13.740
Guipúzcoa	27.213	27.406	27.581	27.754	27.962	27.983	28.200	28.331	28.546
Huelva	20.659	21.050	21.379	21.588	21.807	22.090	22.514	22.848	23.314
Huesca	13.284	13.416	13.537	13.633	13.722	13.775	13.887	13.980	14.075
Jaén	29.389	29.897	30.401	30.833	31.295	31.604	31.983	32.377	32.833
León	27.181	27.596	27.904	28.140	28.419	28.769	29.132	29.572	29.923
Lleida	20.730	20.902	21.058	21.217	21.408	21.504	21.727	21.898	22.112
La Rioja	15.101	15.234	15.373	15.529	15.639	15.679	15.859	15.959	16.099
Lugo	20.728	20.954	21.094	21.264	21.370	21.522	21.731	21.871	22.049
Madrid	209.501	213.771	217.476	220.744	224.392	226.996	230.846	235.701	240.102
Málaga	61.975	63.215	64.307	65.177	66.159	66.894	68.003	69.014	70.215
Murcia	55.471	56.654	57.675	58.536	59.464	60.343	61.314	62.289	63.333
Navarra	25.948	26.270	26.556	26.876	27.188	27.612	28.018	28.346	28.667
Ourense	19.538	19.735	19.918	20.045	20.161	20.241	20.372	20.509	20.694
Asturias	44.483	45.054	45.570	45.984	46.360	46.578	46.998	47.361	47.846
Palencia	10.558	10.620	10.677	10.713	10.721	10.744	10.770	10.810	10.924
Las Palmas	39.193	39.921	40.537	41.163	41.779	42.124	42.772	43.461	44.237
Pontevedra	38.583	39.328	39.880	40.425	40.893	41.421	41.990	42.473	43.072
Salamanca	18.230	18.488	18.695	18.906	19.109	19.274	19.577	19.836	20.055

CUADRO 2.27 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007
(miles de m²)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Guadalajara	14.044	14.363	14.698	15.070	15.462	16.126	16.736	17.515	18.662
Guipúzcoa	28.726	28.899	29.307	29.703	29.980	30.226	30.673	31.109	31.427
Huelva	23.746	24.269	25.116	26.052	26.900	27.618	28.418	29.047	29.949
Huesca	14.259	14.410	14.805	15.168	15.509	15.943	16.536	17.020	17.552
Jaén	33.284	33.763	34.450	35.081	35.577	36.307	36.712	37.339	38.115
León	30.261	30.701	31.185	31.667	32.208	32.744	33.295	34.063	34.759
Lleida	22.330	22.594	23.060	23.567	24.083	24.884	25.821	26.681	27.817
La Rioja	16.238	16.461	17.007	17.460	17.862	18.272	18.802	19.483	20.098
Lugo	22.225	22.387	22.742	23.065	23.325	23.631	24.014	24.354	24.966
Madrid	244.565	248.979	254.698	259.585	264.505	272.202	280.237	288.872	295.566
Málaga	71.582	73.205	76.831	83.665	91.038	95.301	99.772	103.804	107.050
Murcia	64.570	65.733	67.756	69.352	71.082	73.651	76.450	81.450	85.381
Navarra	29.008	29.309	29.888	30.483	30.994	31.519	32.186	33.190	33.998
Ourense	20.870	21.055	21.430	21.556	21.711	21.952	22.132	22.376	22.613
Asturias	48.291	48.739	49.674	50.458	51.294	52.390	53.533	54.743	55.727
Palencia	11.043	11.115	11.251	11.421	11.514	11.653	11.805	11.976	12.144
Las Palmas	45.220	45.988	46.986	48.354	49.608	51.001	52.308	53.702	54.787
Pontevedra	43.641	44.260	45.202	46.393	47.354	48.509	49.591	50.809	51.989
Salamanca	20.304	20.663	21.073	21.393	21.695	22.061	22.476	22.910	23.343

CUADRO 2.27 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

(miles de m²)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Sta. Cruz de T.	38.306	38.922	39.491	40.061	40.578	40.874	41.473	41.998	42.634
Cantabria	25.515	25.886	26.234	26.578	26.901	27.153	27.433	27.686	28.065
Segovia	9.458	9.641	9.777	9.900	10.011	10.178	10.301	10.450	10.589
Sevilla	64.385	65.703	67.212	68.211	69.459	70.356	71.498	72.528	73.779
Soria	7.107	7.174	7.213	7.215	7.244	7.252	7.273	7.314	7.373
Tarragona	41.295	42.013	42.750	43.394	44.047		44.927	45.575	46.451
Teruel	11.118	11.120	11.138	11.150	11.162	11.185	11.208	11.200	11.202
Toledo	29.184	29.816	30.621	31.165	31.762	32.503	33.150	33.738	34.385
València/Valencia	124.414	126.168	127.640	129.089	130.415	131.140	132.611	134.147	135.722
Valladolid	20.887	21.277	21.581	21.876	22.239	22.564	22.890	23.255	23.809
Vizcaya	42.808	43.137	43.420	43.671	43.815	44.034	44.223	44.421	44.800
Zamora	11.461	11.579	11.706	11.816	11.913	12.013	12.109	12.212	12.324
Zaragoza	37.682	38.407	38.861	39.284	39.740	40.130	40.682	41.153	41.746
Ceuta	1.777	1.788	1.794	1.801	1.816	1.813	1.849	1.861	1.884
Melilla	1.550	1.604	1.631	1.685	1.739	1.763	1.805	1.881	1.952
España	1.951.675	1.982.445	2.010.457	2.034.696	2.059.736	2.078.211	2.105.425	2.132.651	2.162.806

CUADRO 2.27 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007
(miles de m²)

Provincias	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sta. Cruz de T.	43.281	43.889	44.759	46.261	47.605	48.802	50.025	51.346	52.661
Cantabria	28.447	29.029	30.185	30.869	31.717	32.550	33.141	34.135	35.058
Segovia	10.775	10.965	11.255	11.496	11.778	12.057	12.371	12.757	13.242
Sevilla	74.987	76.263	78.414	79.902	81.626	83.734	85.793	88.266	90.656
Soria	7.431	7.473	7.623	7.752	7.898	7.987	8.067	8.164	8.292
Tarragona	47.331	48.235	49.467	50.835	52.837	54.891	56.911	58.902	61.298
Teruel	11.223	11.245	11.328	11.377	11.454	11.501	11.604	11.697	11.810
Toledo	35.138	35.879	36.796	37.457	38.111	39.247	40.849	43.535	47.571
Valencia/Valencia	137.548	139.402	142.053	144.788	147.039	149.598	153.282	156.645	160.412
Valladolid	24.231	24.639	25.472	26.122	26.661	27.223	28.077	29.269	30.169
Vizcaya	45.071	45.366	45.885	46.854	47.390	47.938	48.429	48.884	49.479
Zamora	12.448	12.578	12.745	13.341	13.444	13.680	13.867	14.125	14.382
Zaragoza	42.233	42.753	43.792	44.825	45.908	46.553	47.289	48.088	48.795
Ceuta	1.904	1.935	1.974	2.042	2.101	2.142	2.169	2.193	2.238
Melilla	2.026	2.088	2.137	2.221	2.294	2.346	2.381	2.413	2.470
España	2.194.631	2.227.646	2.280.002	2.334.695	2.388.007	2.448.200	2.511.639	2.583.529	2.654.258

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

Si nos fijamos en el panel *b* del gráfico 2.7, las provincias más destacadas en cuanto al crecimiento de la superficie residencial en el periodo 1990-2007 son Málaga y Toledo, con una tasa de variación media anual de 3,3% y 2,9% respectivamente, mientras que Teruel y Palencia, que ya destacaban por su escasa superficie destinada a vivienda, son las que experimentan los menores incrementos.

En el cuadro 2.28 se muestra la relación entre la superficie ocupada por las viviendas y la extensión superficial de cada provincia. Destacan, dejando a un lado Ceuta y Melilla, Madrid y Barcelona como las provincias donde el peso de la superficie destinada a vivienda sobre la superficie total es mayor. Les siguen, aunque a cierta distancia Alicante y Vizcaya.

El cuadro 2.29 muestra la evolución seguida por la superficie total del *stock* durante el periodo estudiado. Como ya se ha indicado, la provincia que más ha crecido respecto a 1990 es Málaga, con un *stock* de superficie en 2007 que supera en más de un 70% al inicial. En el lado opuesto se encuentra Teruel, cuyo crecimiento ha sido prácticamente nulo.

Si se analizan las variaciones anuales, estas son de menor magnitud a principios de los noventa y empiezan a aumentar a partir del año 2000.

Una vez analizada, aunque a grandes rasgos, la serie estimada de *stock* de superficie destinada a vivienda, es ahora el momento de cruzar esta información con la referente a los precios para obtener la valoración del *stock* de viviendas. El epígrafe 2.3 se destina a este fin.

2.3. Análisis de resultados: valor del *stock* de viviendas

El valor del *stock* de viviendas se obtiene a partir de las dos variables sobre las que versaban las dos primeras secciones de este capítulo: los precios y la superficie de las viviendas. El valor del *stock* se estima mediante el producto de los datos de precios de las viviendas de cada estrato de población considerado (v. el cuadro 2.1) por sus respectivas superficies, teniendo en cuenta la distinción según año

CUADRO 2.28: Peso de la superficie que ocupa el stock de viviendas en la superficie total por provincias, 1990-2007

(tanto por mil)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	3,8	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	5,0
Albacete	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
Alicant/Alicante	16,5	16,8	17,0	17,2	17,5	17,6	17,8	18,1	18,3	18,6	19,0	19,5	20,1	20,8	21,6	22,5	23,3	24,0
Almería	2,8	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,9	4,0	4,3	4,5
Ávila	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0
Badajoz	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9
Illes Balears	11,2	11,3	11,4	11,5	11,6	11,6	11,7	11,8	11,9	12,0	12,1	12,3	12,6	12,9	13,1	13,4	13,6	13,9
Barcelona	26,3	26,6	26,9	27,1	27,4	27,5	27,8	28,1	28,4	28,7	29,1	29,6	30,2	30,7	31,4	32,0	32,6	33,2
Burgos	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9
Cáceres	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5
Cádiz	5,3	5,5	5,6	5,7	5,8	5,8	5,9	6,0	6,2	6,3	6,5	6,7	6,9	7,1	7,3	7,4	7,7	7,9
Castelló/Castellón	4,8	4,9	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,4	5,4	5,5	5,7	5,9	6,1	6,3	6,6	6,9	7,2
Ciudad Real	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7
Córdoba	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,9
A Coruña	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,4	7,6	7,8	8,0	8,2	8,4	8,6
Cuenca	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0
Girona	7,2	7,3	7,4	7,5	7,5	7,6	7,6	7,7	7,8	7,9	8,0	8,2	8,4	8,6	8,9	9,2	9,5	9,8
Granada	3,4	3,4	3,5	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,4	4,6
Guadalajara	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4

CUADRO 2.28 (cont.): Peso de la superficie que ocupa el stock de viviendas en la superficie total por provincias, 1990-2007

(tanto por mil)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Guipúzcoa	13,7	13,8	13,9	14,0	14,1	14,1	14,2	14,3	14,4	14,5	14,6	14,8	15,0	15,1	15,3	15,5	15,7	15,9
Huelva	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,8	2,9	3,0
Huesca	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1
Jaén	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8
Leon	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2
Lleida	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,2	2,3
La Rioja	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6	3,7	3,9	4,0
Lugo	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,5
Madrid	26,1	26,6	27,1	27,5	28,0	28,3	28,8	29,4	29,9	30,5	31,0	31,7	32,3	32,9	33,9	34,9	36,0	36,8
Málaga	8,5	8,7	8,8	8,9	9,1	9,2	9,3	9,4	9,6	9,8	10,0	10,5	11,4	12,5	13,0	13,7	14,2	14,6
Murcia	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	6,0	6,1	6,3	6,5	6,8	7,2	7,5
Navarra	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,3
Ourense	2,7	2,7	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,1
Asturias	4,2	4,2	4,3	4,3	4,4	4,4	4,4	4,5	4,5	4,6	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	5,0	5,2	5,3
Palencia	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5
Las Palmas	9,6	9,8	10,0	10,1	10,3	10,4	10,5	10,7	10,9	11,1	11,3	11,6	11,9	12,2	12,5	12,9	13,2	13,5
Pontevedra	8,6	8,7	8,9	9,0	9,1	9,2	9,3	9,4	9,6	9,7	9,8	10,1	10,3	10,5	10,8	11,0	11,3	11,6
Salamanca	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9
Sta. Cruz de T.	11,3	11,5	11,7	11,8	12,0	12,1	12,3	12,4	12,6	12,8	13,0	13,2	13,7	14,1	14,4	14,8	15,2	15,6

CUADRO 2.28 (cont.): Peso de la superficie que ocupa el stock de viviendas en la superficie total por provincias, 1990-2007
(tanto por mil)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Cantabria	4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,3	5,5	5,7	5,8	6,0	6,1	6,2	6,4	6,6
Segovia	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9
Sevilla	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,3	5,4	5,6	5,7	5,8	6,0	6,1	6,3	6,5
Soria	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Tarragona	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,0	7,1	7,2	7,4	7,5	7,7	7,8	8,1	8,4	8,7	9,0	9,3	9,7
Teruel	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Toledo	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	3,1
València/Valencia	11,5	11,7	11,8	11,9	12,1	12,1	12,3	12,4	12,6	12,7	12,9	13,1	13,4	13,6	13,8	14,2	14,5	14,8
Valladolid	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7
Vizcaya	19,3	19,5	19,6	19,7	19,8	19,9	19,9	20,0	20,2	20,3	20,5	20,7	21,1	21,4	21,6	21,8	22,0	22,3
Zamora	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4
Zaragoza	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	2,8
Ceuta	93,5	94,1	94,4	94,8	95,6	95,4	97,3	97,9	99,1	100,2	101,9	103,9	107,5	110,6	112,7	114,1	115,4	117,8
Melilla	119,2	123,4	125,5	129,6	133,8	135,6	138,9	144,7	150,2	155,9	160,6	164,4	170,8	176,5	180,5	183,1	185,6	190,0
España	3,9	3,9	4,0	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2	4,3	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	5,0	5,1	5,2

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.29: Evolución de la superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

Provincia	Índice 2007 (1990=100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	130,4	1,2	0,9	1,1	0,8	0,7	0,8	0,9	0,9	1,0	0,8	2,1	2,8	1,4	2,5	2,4	2,9	3,6
Albacete	131,9	2,1	1,8	1,5	1,6	1,1	1,4	1,3	1,3	1,3	1,6	2,1	2,0	1,9	1,1	1,7	2,0	2,2
Alacant/ Alicante	145,3	1,6	1,4	1,3	1,4	0,7	1,3	1,4	1,5	1,5	1,9	2,7	3,4	3,2	3,8	4,1	3,9	2,8
Almería	159,7	1,9	1,8	1,6	1,4	1,6	1,6	1,3	1,5	1,8	2,3	3,8	3,4	3,6	4,0	2,8	7,0	6,2
Ávila	129,5	1,3	0,9	1,2	1,1	0,8	1,0	1,3	1,1	1,3	1,3	2,6	1,5	1,3	1,5	1,8	3,1	3,1
Badajoz	131,0	1,5	1,7	1,4	1,4	1,1	1,5	1,5	1,7	1,5	1,6	2,5	1,7	1,6	1,4	1,7	1,3	2,1
Illes Balears	124,0	0,9	0,9	0,7	0,7	0,3	0,8	0,7	0,8	1,0	0,9	1,7	2,3	2,1	1,8	2,0	1,9	2,2
Barcelona	126,3	1,2	1,2	0,9	0,9	0,4	1,0	1,0	1,1	1,2	1,1	1,8	2,0	1,7	2,3	1,9	1,9	1,8
Burgos	125,5	1,2	1,0	0,8	0,7	0,6	0,8	0,7	0,7	1,0	1,1	2,5	1,8	1,9	1,6	2,2	2,3	2,0
Cáceres	125,6	1,5	1,3	1,0	1,4	1,0	1,2	1,3	1,4	1,4	1,5	1,9	0,8	2,1	1,3	1,1	1,1	1,7
Cádiz	148,2	2,2	2,0	1,6	1,9	1,3	1,8	1,7	2,1	2,5	2,2	3,0	3,2	3,0	2,7	2,3	3,5	2,8
Castelló/ Castellón	148,4	1,7	1,5	1,3	1,3	0,7	1,4	1,2	1,1	1,6	1,7	3,3	2,9	2,8	3,4	5,1	4,2	4,8
Ciudad Real	137,6	2,3	1,8	1,6	1,5	1,5	1,5	1,4	1,5	1,7	1,6	2,0	1,8	2,1	1,9	2,1	2,5	3,7
Córdoba	132,1	2,2	1,8	1,7	1,4	1,4	1,5	1,3	1,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,3	1,7	1,7	1,9	1,9
A Coruña	137,0	1,8	1,6	1,4	1,2	1,1	1,3	1,4	1,3	1,4	1,4	2,6	2,7	2,3	2,6	2,6	2,5	2,7
Cuenca	122,4	1,0	1,0	0,8	1,0	1,2	1,0	0,9	1,1	1,1	1,2	2,2	0,6	0,7	1,3	0,9	2,4	2,2
Girona	134,9	1,2	1,1	0,9	0,9	0,4	1,0	1,0	1,2	1,3	1,4	1,9	2,5	2,4	3,4	3,4	3,0	3,3
Granada	134,6	1,6	1,7	1,4	1,4	1,3	1,6	1,4	1,8	1,8	1,6	2,1	0,5	0,5	2,5	2,4	2,9	3,4
Guadalajara	158,3	1,4	1,7	1,2	1,5	2,4	2,5	2,6	2,0	2,2	2,3	2,3	2,5	2,6	4,3	3,8	4,7	6,5

CUADRO 2.29 (cont.): Evolución de la superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

Provincia	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Guipúzcoa	115,5	0,7	0,6	0,6	0,8	0,1	0,8	0,5	0,8	0,6	0,6	1,4	1,4	0,9	0,8	1,5	1,4	1,0
Huelva	145,0	1,9	1,6	1,0	1,0	1,3	1,9	1,5	2,0	1,9	2,2	3,5	3,7	3,3	2,7	2,9	2,2	3,1
Huesca	132,1	1,0	0,9	0,7	0,7	0,4	0,8	0,7	0,7	1,3	1,1	2,7	2,5	2,2	2,8	3,7	2,9	3,1
Jaén	129,7	1,7	1,7	1,4	1,5	1,0	1,2	1,2	1,4	1,4	1,4	2,0	1,8	1,4	2,1	1,1	1,7	2,1
León	127,9	1,5	1,1	0,8	1,0	1,2	1,3	1,5	1,2	1,1	1,5	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	2,3	2,0
Lleida	134,2	0,8	0,7	0,8	0,9	0,5	1,0	0,8	1,0	1,0	1,2	2,1	2,2	2,2	3,3	3,8	3,3	4,3
La Rioja	133,1	0,9	0,9	1,0	0,7	0,3	1,1	0,6	0,9	0,9	1,4	3,3	2,7	2,3	2,3	2,9	3,6	3,2
Lugo	120,4	1,1	0,7	0,8	0,5	0,7	1,0	0,6	0,8	0,8	0,7	1,6	1,4	1,1	1,3	1,6	1,4	2,5
Madrid	141,1	2,0	1,7	1,5	1,7	1,2	1,7	2,1	1,9	1,9	1,8	2,3	1,9	1,9	2,9	3,0	3,1	2,3
Málaga	172,7	2,0	1,7	1,4	1,5	1,1	1,7	1,5	1,7	1,9	2,3	5,0	8,9	8,8	4,7	4,7	4,0	3,1
Murcia	153,9	2,1	1,8	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,7	2,0	1,8	3,1	2,4	2,5	3,6	3,8	6,5	4,8
Navarra	131,0	1,2	1,1	1,2	1,2	1,6	1,5	1,2	1,1	1,2	1,0	2,0	2,0	1,7	1,7	2,1	3,1	2,4
Ourense	115,7	1,0	0,9	0,6	0,6	0,4	0,6	0,7	0,9	0,8	0,9	1,8	0,6	0,7	1,1	0,8	1,1	1,1
Asturias	125,3	1,3	1,1	0,9	0,8	0,5	0,9	0,8	1,0	0,9	0,9	1,9	1,6	1,7	2,1	2,2	2,3	1,8
Palencia	115,0	0,6	0,5	0,3	0,1	0,2	0,2	0,2	0,4	1,0	1,1	0,6	1,2	1,5	0,8	1,2	1,3	1,4
Las Palmas	139,8	1,9	1,5	1,5	1,5	0,8	1,5	1,6	1,8	2,2	1,7	2,2	2,9	2,6	2,8	2,6	2,7	2,0
Pontevedra	134,7	1,9	1,4	1,4	1,2	1,3	1,4	1,1	1,4	1,3	1,4	2,1	2,6	2,1	2,4	2,2	2,5	2,3
Salamanca	128,0	1,4	1,1	1,1	1,1	0,9	1,6	1,3	1,1	1,2	1,8	2,0	1,5	1,4	1,7	1,9	1,9	1,9
Sta. Cruz de T.	137,5	1,6	1,5	1,4	1,3	0,7	1,5	1,3	1,5	1,5	1,4	2,0	3,4	2,9	2,5	2,5	2,6	2,6
Cantabria	137,4	1,5	1,3	1,3	1,2	0,9	1,0	0,9	1,4	1,4	2,0	4,0	2,3	2,7	2,6	1,8	3,0	2,7

CUADRO 2.29 (cont.): Evolución de la superficie total del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

Provincia	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																		
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007		
Segovia	140,0	1,9	1,4	1,3	1,1	1,7	1,2	1,4	1,3	1,8	1,8	2,6	2,1	2,5	2,4	2,6	3,1	3,8		
Sevilla	140,8	2,0	2,3	1,5	1,8	1,3	1,6	1,4	1,7	1,6	1,7	2,8	1,9	2,2	2,6	2,5	2,9	2,7		
Soria	116,7	0,9	0,5	0,0	0,4	0,1	0,3	0,6	0,8	0,8	0,6	2,0	1,7	1,9	1,1	1,0	1,2	1,6		
Tarragona	148,4	1,7	1,8	1,5	1,5	0,4	1,6	1,4	1,9	1,9	1,9	2,6	2,8	3,9	3,9	3,7	3,5	4,1		
Teruel	106,2	0,0	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,0	0,2	0,2	0,7	0,4	0,7	0,4	0,9	0,8	1,0		
Toledo	163,0	2,2	2,7	1,8	1,9	2,3	2,0	1,8	1,9	2,2	2,1	2,6	1,8	1,7	3,0	4,1	6,6	9,3		
València/ Valencia	128,9	1,4	1,2	1,1	1,0	0,6	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,9	1,9	1,6	1,7	2,5	2,2	2,4		
Valladolid	144,4	1,9	1,4	1,4	1,7	1,5	1,4	1,6	2,4	1,8	1,7	3,4	2,6	2,1	2,1	3,1	4,2	3,1		
Vizcaya	115,6	0,8	0,7	0,6	0,3	0,5	0,4	0,4	0,9	0,6	0,7	1,1	2,1	1,1	1,2	1,0	0,9	1,2		
Zamora	125,5	1,0	1,1	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	1,0	1,0	1,3	4,7	0,8	1,8	1,4	1,9	1,8		
Zaragoza	129,5	1,9	1,2	1,1	1,2	1,0	1,4	1,2	1,4	1,2	1,2	2,4	2,4	2,4	1,4	1,6	1,7	1,5		
Ceuta	126,0	0,6	0,3	0,4	0,8	-0,1	2,0	0,6	1,2	1,1	1,6	2,0	3,4	2,9	2,0	1,2	1,1	2,1		
Melilla	159,4	3,5	1,7	3,3	3,2	1,4	2,4	4,2	3,8	3,8	3,1	2,3	3,9	3,3	2,3	1,5	1,4	2,3		
España	100,0	1,6	1,4	1,2	1,2	0,9	1,3	1,3	1,4	1,5	1,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6	2,9	2,7		

Fuente: INE (2001c), Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

de construcción de la vivienda. De esta forma, la estimación se realiza tomando como base los datos con un mayor detalle territorial, mientras que los correspondientes a las distintas agrupaciones territoriales, que se han estudiado a lo largo del capítulo, se obtienen por agregación. Dada la forma de realizar la estimación, los valores de las viviendas están expresados cada año, como es evidente, en euros corrientes.

El cuadro 2.30 recoge la información relativa al reparto del valor del *stock* de viviendas, en función del tamaño de población y de la situación respecto a la costa, en el caso de los municipios de menos de 50.000 habitantes. Como puede observarse, el valor del *stock* de viviendas ha aumentado de forma continuada desde 1990, año en el que ni siquiera alcanzaba el billón de euros, hasta llegar a más de cinco billones de euros en 2007. Por tanto, en el periodo considerado, el valor del *stock* de capital en viviendas se ha multiplicado por más de cinco. Sin embargo, hay que tener presente que una parte de este valor corresponde a locales que, como se explicó en el primer capítulo, pueden estar incorrectamente clasificados en la categoría de viviendas. Según nuestras estimaciones, el valor de esos locales asciende a un mínimo de 26.430 millones de euros en 2001, un 1,3% del valor total de las viviendas en dicho año (v. el apéndice A.2).

El gráfico 2.8 muestra la evolución del valor de las viviendas para distintos tamaños de población. En los dos últimos años analizados, destaca el mayor valor del *stock* de viviendas de los municipios de interior más pequeños (hasta 25.000 habitantes), ya que se sitúa por encima del estrato de los municipios de más de 500.000 habitantes, que ocupa la segunda posición, pero con un valor total muy próximo. Conviene recordar que, en términos de superficie, el estrato de los municipios de interior más pequeños casi triplicaba la superficie de las viviendas en los grandes municipios.

Si nos fijamos en el peso de cada estrato en el valor total nacional del *stock* de viviendas (cuadro 2.31), vemos que los municipios de más de 100.000 habitantes suponen más del 40% durante todo el periodo. También es posible comprobar que los municipios, cuya participación en la valoración del *stock* de viviendas es menor, son los de tamaño intermedio, entre 25.001 y 100.000 habitantes.

CUADRO 2.30: Valor del stock de viviendas por estratos de población, 1990-2007
(millones de euros)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	207.918	238.250	245.075	249.939	257.981	272.642	284.003	295.294	315.588
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	99.343	114.091	117.667	120.843	126.515	133.223	139.391	147.518	161.052
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	48.041	56.493	58.603	60.459	62.754	66.498	69.572	72.323	77.423
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	30.679	35.048	36.102	36.934	38.544	40.502	42.329	45.123	49.646
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	89.948	105.300	107.979	111.211	115.356	122.146	127.636	132.675	142.152
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	211.062	243.329	248.941	252.295	260.827	273.097	283.750	296.582	317.951
Municipios de más de 500.000 hab.	239.067	282.461	278.969	282.774	288.860	303.939	311.447	317.520	331.799
España	926.057	1.074.972	1.093.336	1.114.454	1.150.837	1.212.046	1.258.127	1.307.035	1.395.610

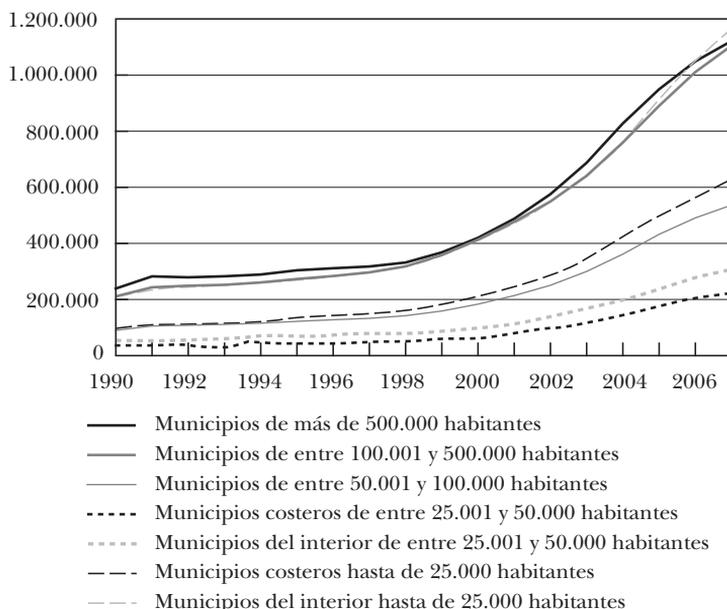
CUADRO 2.30 (cont.): Valor del stock de viviendas por estratos de población, 1990-2007

(millones de euros)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	352.801	406.021	470.659	544.204	637.606	759.807	909.481	1.048.765	1.166.578
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	184.805	216.809	251.670	292.290	345.945	414.361	496.839	567.380	623.455
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	86.999	100.930	117.673	137.044	161.730	193.024	234.142	269.048	299.072
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	57.918	68.984	82.304	98.770	121.446	150.233	176.245	199.829	219.757
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	159.018	183.547	213.878	250.772	300.099	361.545	432.445	490.918	536.332
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	358.445	413.051	476.880	549.194	641.124	759.771	890.501	1.011.026	1.105.057
Municipios de más de 500.000 hab.	368.030	419.894	487.702	575.205	687.669	827.747	949.678	1.048.985	1.121.639
España	1.568.015	1.809.236	2.100.767	2.447.478	2.895.619	3.466.488	4.089.331	4.635.952	5.071.890

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 2.8: Valor del stock de viviendas por estratos de población, 1900-2007
(millones de euros)



Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

El cuadro 2.32 refleja las tasas de variación del *stock* de capital en viviendas por estratos. Todos presentan tasas positivas en cada uno de los años del periodo analizado, con la excepción de los municipios de más de 500.000 habitantes en 1992. Conviene destacar que los incrementos de mayor magnitud se producen en los últimos nueve años. Esta evolución está muy influida por el espectacular aumento de los precios de la vivienda acontecido en esos años, ya que la superficie destinada a viviendas experimenta aumentos más modestos, como se ha visto a lo largo de este capítulo. Los incrementos del valor del *stock* más importantes se han producido en los municipios costeros, debido a la más intensa subida de precios en los mismos y al mayor crecimiento de la superficie construida.

El siguiente paso en el análisis es la distribución territorial del valor de las viviendas entre comunidades autónomas y provincias.

CUADRO 2.31: Valor del stock de viviendas por estratos de población como porcentaje de España, 1990-2007
(porcentaje)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	22,5	22,2	22,4	22,4	22,4	22,5	22,6	22,6	22,6	22,5	22,4	22,4	22,2	22,0	21,9	22,2	22,6	23,0
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	10,7	10,6	10,8	10,8	11,0	11,0	11,1	11,3	11,5	11,8	12,0	12,0	11,9	11,9	12,0	12,1	12,2	12,3
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	5,2	5,3	5,4	5,4	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,7	5,8	5,9
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,2	4,3	4,3	4,3	4,3
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	9,7	9,8	9,9	10,0	10,0	10,1	10,1	10,2	10,2	10,1	10,1	10,2	10,2	10,4	10,4	10,6	10,6	10,6
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	22,8	22,6	22,8	22,6	22,7	22,5	22,6	22,7	22,8	22,9	22,8	22,7	22,4	22,1	21,9	21,8	21,8	21,8
Municipios de más de 500.000 hab.	25,8	26,3	25,5	25,4	25,1	25,1	24,8	24,3	23,8	23,5	23,2	23,2	23,5	23,7	23,9	23,2	22,6	22,1
España	100																	

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.32: Evolución del valor del stock de viviendas por estratos de población, 1990-2007

	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta de 25.000 hab.	561,1	14,6	2,9	2,0	3,2	5,7	4,2	4,0	6,9	11,8	15,1	15,9	15,6	17,2	19,2	19,7	15,3	11,2
Municipios costeros hasta de 25.000 hab.	627,6	14,8	3,1	2,7	4,7	5,3	4,6	5,8	9,2	14,7	17,3	16,1	16,1	18,4	19,8	19,9	14,2	9,9
Municipios del interior de entre 25.001 y 50.000 hab.	622,5	17,6	3,7	3,2	3,8	6,0	4,6	4,0	7,1	12,4	16,0	16,6	16,5	18,0	19,3	21,3	14,9	11,2
Municipios costeros de entre 25.001 y 50.000 hab.	716,3	14,2	3,0	2,3	4,4	5,1	4,5	6,6	10,0	16,7	19,1	19,3	20,0	23,0	23,7	17,3	13,4	10,0
Municipios de entre 50.001 y 100.000 hab.	596,3	17,1	2,5	3,0	3,7	5,9	4,5	3,9	7,1	11,9	15,4	16,5	17,2	19,7	20,5	19,6	13,5	9,3
Municipios de entre 100.001 y 500.000 hab.	523,6	15,3	2,3	1,3	3,4	4,7	3,9	4,5	7,2	12,7	15,2	15,5	15,2	16,7	18,5	17,2	13,5	9,3
Municipios de más de 500.000 hab.	469,2	18,2	-1,2	1,4	2,2	5,2	2,5	1,9	4,5	10,9	14,1	16,1	17,9	19,6	20,4	14,7	10,5	6,9
España	547,7	16,1	1,7	1,9	3,3	5,3	3,8	3,9	6,8	12,4	15,4	16,1	16,5	18,3	19,7	18,0	13,4	9,4

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

La primera panorámica para las comunidades autónomas la ofrece el cuadro 2.33, que muestra el valor del *stock* de viviendas que corresponde a cada una de ellas. En 2007, las comunidades autónomas en las que es mayor el valor del *stock* de viviendas son Cataluña (993.395 millones de euros), la Comunidad de Madrid (928.782) y Andalucía (771.522). En el lado opuesto, el menor valor lo presentan, además de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, La Rioja, la Comunidad Foral de Navarra, Extremadura, Cantabria y el Principado de Asturias. En todas ellas el valor total de las viviendas está por debajo de los 100.000 millones de euros, siguiendo una ordenación muy similar en 1990, primer año analizado.

Una información complementaria para analizar con más detalle el valor de las viviendas de cada región la ofrece el cuadro 2.34, que recoge el peso que cada comunidad autónoma representa sobre el total nacional. De forma más sintética, esa misma información puede verse también en el gráfico 2.9. El panel *a* de dicho gráfico muestra los porcentajes sobre el valor total del *stock* de viviendas que corresponden a cada comunidad autónoma al comienzo, en 1990 y al final del periodo estudiado, 2007; mientras que el panel *b* muestra la tasa de variación media anual del valor del *stock* de viviendas en cada comunidad en ese mismo periodo.

Cataluña y la Comunidad de Madrid son las regiones que absorben un porcentaje mayor del *stock* de capital en viviendas, tanto al principio como al final del periodo. Sin embargo, obsérvese que estas comunidades han experimentado a lo largo de los años una pérdida, aunque ligera, de peso relativo. Sin embargo, Andalucía, situada en el tercer lugar en la ordenación tanto en 1990 como en 2007, ha ganado mucho peso en el periodo considerado, como se comprueba al comparar las barras del gráfico con diferente tonalidad. En general, parece que la ordenación de 1990 no dista mucho de la de 2007, con algunas excepciones.

En cuanto a las tasas de crecimiento medio (panel *b* del gráfico 2.9), puede observarse cómo la ciudad autónoma de Melilla, Andalucía y la Región de Murcia presentan las mayores tasas, con un porcentaje de variación anual acumulativa superior al 12%. Las menores variaciones corresponden a Galicia, Castilla y León,

CUADRO 2.33: Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007

(millones de euros)

CC. AA.	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Andalucía	104.923	119.674	127.399	132.024	136.490	142.067	145.450	152.221	161.518
Aragón	21.791	24.604	25.518	25.504	26.504	28.181	29.723	30.454	32.704
Asturias, P. de	18.870	22.304	23.364	22.923	24.000	23.790	25.603	26.493	28.083
Baleares, Illes	25.845	27.250	28.199	28.473	29.903	31.041	32.263	34.710	40.698
Canarias	33.611	37.817	38.581	38.774	40.567	43.471	45.825	50.484	56.748
Cantabria	12.256	14.537	15.312	15.135	15.911	16.793	17.645	18.538	19.751
Castilla y León	59.093	66.598	67.318	64.889	65.802	69.552	72.229	75.569	80.559
C.-La Mancha	28.610	31.774	33.368	35.064	34.829	37.593	39.659	40.944	42.948
Cataluña	182.398	218.104	217.507	218.874	227.419	236.706	246.414	258.291	279.125
Ceuta, c. a. de	649	722	755	768	782	799	813	837	889
C. Valenciana	100.178	113.593	117.679	122.446	127.218	134.701	140.378	146.280	154.698
Extremadura	13.698	14.937	15.810	16.382	17.153	18.046	19.226	19.309	20.543
Galicia	57.149	63.642	60.507	61.412	63.099	65.401	67.514	69.666	73.604
Madrid, C. de	177.668	216.287	211.437	217.885	222.389	238.870	245.425	249.444	259.161
Melilla, c. a. de	407	435	460	508	535	581	606	634	735
Murcia, R. de	18.887	21.512	22.488	23.496	24.564	26.191	27.533	28.871	30.716
Navarra, C. F. de	14.749	16.605	17.224	17.035	17.423	18.298	18.852	20.402	21.496
País Vasco	49.049	57.587	63.164	65.683	68.934	72.402	75.124	76.087	83.532
Rioja, La	6.227	6.987	7.246	7.180	7.314	7.564	7.847	7.802	8.103
España	926.057	1.074.972	1.093.336	1.114.454	1.150.837	1.212.046	1.258.127	1.307.035	1.395.610

CUADRO 2.33 (cont.): Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007

(millones de euros)

CC. AA.	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	179.292	208.042	252.375	308.768	387.254	502.571	603.335	690.569	771.522
Aragón	37.809	44.767	52.434	62.866	73.324	87.643	105.217	123.666	138.613
Asturias, P. de	31.118	34.804	38.852	44.233	50.502	59.404	69.632	79.186	88.079
Baleares, Illes	52.076	63.935	74.276	84.741	96.673	109.952	127.470	146.302	162.936
Canarias	66.963	79.345	91.467	103.767	116.701	130.114	148.734	166.660	182.337
Cantabria	21.542	24.949	30.279	35.467	40.565	46.651	53.781	63.747	70.083
Castilla y León	87.969	99.118	111.578	123.768	137.955	161.071	185.583	213.143	234.244
C.-La Mancha	46.458	51.113	59.141	69.930	84.606	104.485	129.503	153.423	176.484
Cataluña	323.419	378.257	440.151	496.610	576.797	695.426	813.762	908.695	993.395
Ceuta, c. a. de	964	1.085	1.288	1.606	2.027	2.564	2.997	3.721	3.875
C. Valenciana	171.206	194.657	217.752	248.874	294.595	349.090	435.808	496.955	549.054
Extremadura	22.220	24.342	27.578	31.111	35.690	41.620	49.213	55.790	62.218
Galicia	77.017	84.519	94.531	105.071	119.754	138.686	163.924	187.262	206.821
Madrid, C. de	283.054	320.301	377.033	465.174	575.097	691.335	797.163	881.323	928.782
Melilla, c. a. de	861	1.003	1.122	1.302	1.571	1.954	2.569	3.055	3.544
Murcia, R. de	34.060	38.941	43.656	50.890	61.319	76.946	95.071	112.777	130.066
Navarra, C. F. de	23.807	27.966	32.188	35.644	39.347	43.376	49.902	56.331	60.802
País Vasco	98.730	121.071	141.359	161.290	182.925	202.894	231.255	264.822	278.006
Rioja, La	9.451	11.022	13.706	16.363	18.918	20.707	24.413	28.526	31.028
España	1.568.015	1.809.236	2.100.767	2.447.478	2.895.619	3.466.488	4.089.331	4.635.952	5.071.890

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.34: Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas como porcentaje de España, 1990-2007

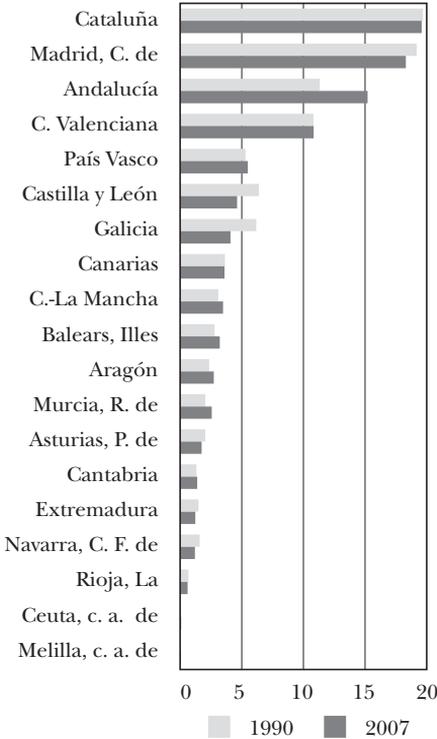
(porcentaje)

CC. AA.	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	11,3	11,1	11,7	11,8	11,9	11,7	11,6	11,6	11,6	11,4	11,5	12,0	12,6	13,4	14,5	14,8	14,9	15,2
Aragón	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,3	2,3	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,5	2,6	2,7	2,7
Asturias, P. de	2,0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Baleares, Illes	2,8	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,9	3,3	3,5	3,5	3,5	3,3	3,2	3,1	3,2	3,2
Canarias	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,6	3,6	3,9	4,1	4,3	4,4	4,4	4,2	4,0	3,8	3,6	3,6	3,6
Cantabria	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,4
Castilla y León	6,4	6,2	6,2	5,8	5,7	5,7	5,7	5,8	5,8	5,6	5,5	5,3	5,1	4,8	4,6	4,5	4,6	4,6
C.-La Mancha	3,1	3,0	3,1	3,1	3,0	3,1	3,2	3,1	3,1	3,0	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0	3,2	3,3	3,5
Cataluña	19,7	20,3	19,9	19,6	19,8	19,5	19,6	19,8	20,0	20,6	20,9	21,0	20,3	19,9	20,1	19,9	19,6	19,6
Ceuta, c. a. de	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
C. Valenciana	10,8	10,6	10,8	11,0	11,1	11,1	11,2	11,2	11,1	10,9	10,8	10,4	10,2	10,2	10,1	10,7	10,7	10,8
Extremadura	1,5	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Galicia	6,2	5,9	5,5	5,5	5,5	5,4	5,4	5,3	5,3	4,9	4,7	4,5	4,3	4,1	4,0	4,0	4,0	4,1
Madrid, C. de	19,2	20,1	19,3	19,6	19,3	19,7	19,5	19,1	18,6	18,1	17,7	17,9	19,0	19,9	19,9	19,5	19,0	18,3
Melilla, c. a. de	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Murcia, R. de	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,3	2,4	2,6
Navarra, C. F. de	1,6	1,5	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,3	1,2	1,2	1,2
País Vasco	5,3	5,4	5,8	5,9	6,0	6,0	6,0	5,8	6,0	6,3	6,7	6,7	6,6	6,3	5,9	5,7	5,7	5,5
Rioja, La	0,7	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
España	100,0																	

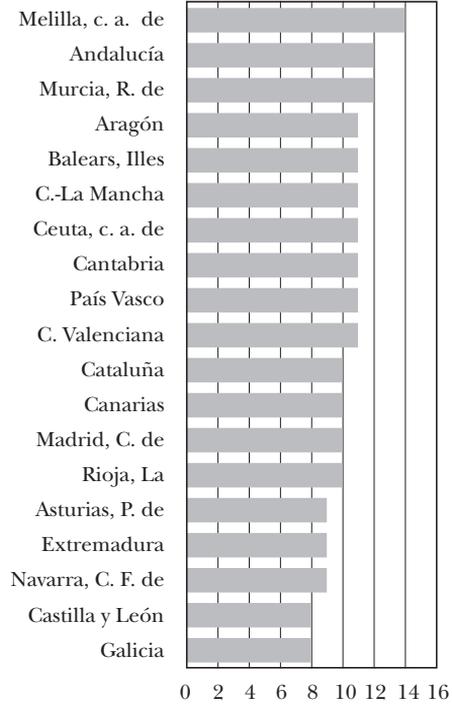
Fuente: INF (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 2.9: Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2007

a) Peso relativo respecto a España¹ (porcentaje)



b) Tasa de variación media anual 1990-2007 (porcentaje)



¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en 2007.

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

Comunidad Foral de Navarra, Extremadura y el Principado de Asturias, si bien todas superan el 7%.

En el cuadro 2.35 pueden verse las tasas de variación anuales a lo largo del periodo estudiado en cada una de las comunidades autónomas. En general, y a pesar de las diferencias comentadas, a partir del gráfico 2.9, la tendencia es similar en todas las comunidades autónomas, con variaciones positivas y bastante elevadas a partir de 1999. En 2007, como efecto de la reducción de las tasas de crecimiento de los precios, también se reduce el ritmo de crecimiento del valor de las viviendas. La misma información puede

CUADRO 2.35: Evolución del valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007

Comunidades autónomas	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	735,3	14,1	6,5	3,6	3,4	4,1	2,4	4,7	6,1	11,0	16,0	21,3	22,3	25,4	29,8	20,0	14,5	11,7
Aragón	636,1	12,9	3,7	-0,1	3,9	6,3	5,5	2,5	7,4	15,6	18,4	17,1	19,9	16,6	19,5	20,1	17,5	12,1
Asturias, P. de	466,8	18,2	4,7	-1,9	4,7	-0,9	7,6	3,5	6,0	10,8	11,8	11,6	13,9	14,2	17,6	17,2	13,7	11,2
Balears, Illes	630,4	5,4	3,5	1,0	5,0	3,8	3,9	7,6	17,3	28,0	22,8	16,2	14,1	14,1	13,7	15,9	14,8	11,4
Canarias	542,5	12,5	2,0	0,5	4,6	7,2	5,4	10,2	12,4	18,0	18,5	15,3	13,4	12,5	11,5	14,3	12,1	9,4
Cantabria	571,8	18,6	5,3	-1,2	5,1	5,5	5,1	5,1	6,5	9,1	15,8	21,4	17,1	14,4	15,0	15,3	18,5	9,9
Castilla y León	396,4	12,7	1,1	-3,6	1,4	5,7	3,8	4,6	6,6	9,2	12,7	12,6	10,9	11,5	16,8	15,2	14,9	9,9
C.-La Mancha	616,9	11,1	5,0	5,1	-0,7	7,9	5,5	3,2	4,9	8,2	10,0	15,7	18,2	21,0	23,5	23,9	18,5	15,0
Cataluña	544,6	19,6	-0,3	0,6	3,9	4,1	4,1	4,8	8,1	15,9	17,0	16,4	12,8	16,1	20,6	17,0	11,7	9,3
Ceuta, c. a. de	596,8	11,3	4,5	1,7	1,8	2,2	1,7	3,0	6,1	8,5	12,5	18,7	24,6	26,3	26,5	16,9	24,1	4,1
C. Valenciana	548,1	13,4	3,6	4,1	3,9	5,9	4,2	4,2	5,8	10,7	13,7	11,9	14,3	18,4	18,5	24,8	14,0	10,5
Extremadura	454,2	9,0	5,8	3,6	4,7	5,2	6,5	0,4	6,4	8,2	9,5	13,3	12,8	14,7	16,6	18,2	13,4	11,5
Galicia	361,9	11,4	-4,9	1,5	2,7	3,6	3,2	3,2	5,7	4,6	9,7	11,8	11,2	14,0	15,8	18,2	14,2	10,4
Madrid, C. de	522,8	21,7	-2,2	3,0	2,1	7,4	2,7	1,6	3,9	9,2	13,2	17,7	23,4	23,6	20,2	15,3	10,6	5,4
Melilla, c. a. de	871,1	7,0	5,8	10,3	5,5	8,6	4,2	4,6	16,0	17,0	16,6	11,8	16,1	20,6	24,4	31,5	18,9	16,0
Murcia, R. de	688,7	13,9	4,5	4,5	4,5	6,6	5,1	4,9	6,4	10,9	14,3	12,1	16,6	20,5	25,5	23,6	18,6	15,3
Navarra, C. F. de	412,3	12,6	3,7	-1,1	2,3	5,0	3,0	8,2	5,4	10,7	17,5	15,1	10,7	10,4	10,2	15,0	12,9	7,9
País Vasco	566,8	17,4	9,7	4,0	4,9	5,0	3,8	1,3	9,8	18,2	22,6	16,8	14,1	13,4	10,9	14,0	14,5	5,0
Rioja, La	498,3	12,2	3,7	-0,9	1,9	3,4	3,7	-0,6	3,9	16,6	16,6	24,4	19,4	15,6	9,5	17,9	16,9	8,8
España	547,7	16,1	1,7	1,9	3,3	5,3	3,8	3,9	6,8	12,4	15,4	16,1	16,5	18,3	19,7	18,0	13,4	9,4

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

**MAPA 2.5: Valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas.
Tasa de variación, 1990-2007**



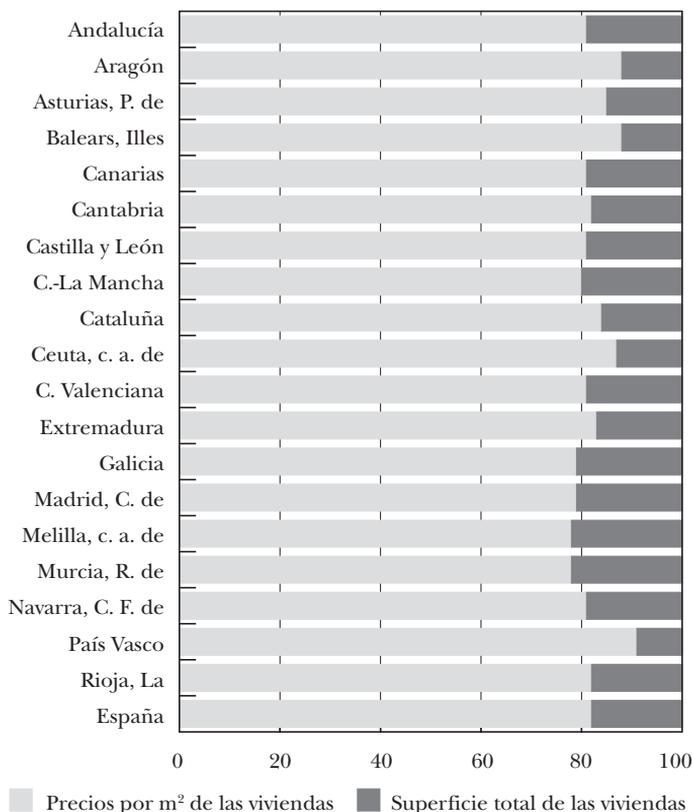
Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

verse de una manera más gráfica en el mapa 2.5, en el que están diferenciadas las comunidades autónomas cuyo valor del *stock* de viviendas ha crecido por encima o por debajo del incremento medio nacional.

Una información complementaria se ofrece en el gráfico 2.10, que muestra la descomposición porcentual del crecimiento experimentado por el valor del *stock* de viviendas en cada comunidad autónoma. En el gráfico se distingue la parte de esa variación que proviene del incremento de los precios y la que se debe al aumento experimentado por la superficie destinada a vivienda. Como se puede apreciar, la evolución del valor de las viviendas viene determinada, en su mayor parte, por la evolución de los precios de estas. En todas las comunidades autónomas, alrededor del 80% del crecimiento del valor de las viviendas se debe al incremento de precios de las mismas.

Hay que tener en cuenta que el peso que cada comunidad autónoma representa en el total depende, evidentemente, de su

GRÁFICO 2.10: Descomposición del crecimiento del valor del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007
(porcentaje)



Nota: La descomposición del crecimiento se ha llevado a cabo utilizando diferencias logarítmicas.
Fuente: INE (2001c), Fundación BBVA-Ivie, Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

tamaño. A continuación, se van a relativizar los resultados globales obtenidos, utilizando distintos indicadores. Los más utilizados en la literatura sobre *stock* de capital han sido tres: la población, la superficie en km² y el *valor añadido bruto* (VAB). De ellos, solamente vamos a tener en cuenta los dos primeros, pues el *stock* de viviendas no es un *stock* estrictamente productivo, por lo que su relación con el VAB es menos directa. De esta forma, en los

gráficos 2.11 y 2.12²¹ pueden apreciarse las diferencias existentes entre la distribución del valor del *stock* de viviendas por km² y por habitante.

Según el gráfico 2.11, en 1990 las comunidades que presentaban un *stock* de capital en viviendas relativamente superior, en términos per cápita, eran Illes Balears, Comunidad de Madrid, Cataluña, Comunidad Foral de Navarra y Comunitat Valenciana. En todas ellas el valor de las viviendas por habitante superaba la media nacional. A bastante distancia, y muy por debajo de la media, se situaban otras regiones como Andalucía, Extremadura así como las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Se observa además, cierta convergencia²² entre comunidades autónomas en esta variable, ya que precisamente las comunidades mencionadas con mayor valor de las viviendas por habitante en 1990 son las que presentan variaciones negativas de su peso. Además, dos de estas comunidades, que en 1990 ocupaban los primeros puestos, pasan a situarse por debajo de la media nacional en 2007. Es el caso de la Comunitat Valenciana y de la Comunidad Foral de Navarra. De hecho, esta última es la que sufre una mayor reducción en el valor de su *stock* de viviendas por habitante en relación a la media nacional, como se observa mediante la comparación de las barras correspondientes a los dos años considerados. Por otro lado, en 2007 aparecen otras comunidades con un valor de sus viviendas per cápita superior a la media española. Es el caso del País Vasco y Cantabria.

La variación media experimentada anualmente por el valor del *stock* de viviendas per cápita está recogida en el panel *b* del gráfico 2.11. Como se aprecia, la ordenación de mayor a menor crecimiento, observada en el gráfico 2.9, cambia levemente al introducir la variable población. Ahora las comunidades en las que, en promedio, se incrementa más el valor de sus viviendas son

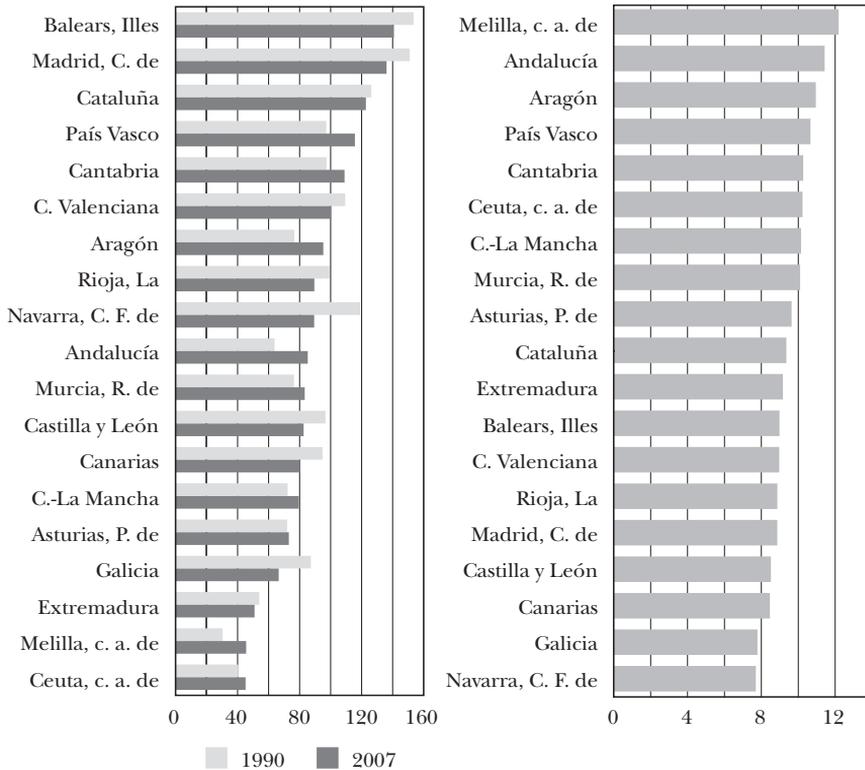
²¹ De este gráfico, así como de alguno de los que le siguen, se han excluido las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. La principal razón para tomar esta decisión es que por sus reducidas dimensiones y especiales características ofrecen, en ocasiones, cifras excesivamente elevadas, que distorsionan la presentación de las restantes regiones en los gráficos.

²² El coeficiente de variación del capital en viviendas por habitante se reduce de un 0,364 a un 0,309 en el periodo analizado.

GRÁFICO 2.11: Valor del stock de viviendas por habitante clasificado por comunidades autónomas, 1990 y 2007

a) España = 100*

b) Tasa de variación media anual 1990-2007 (porcentaje)



*Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor índice en 2007.

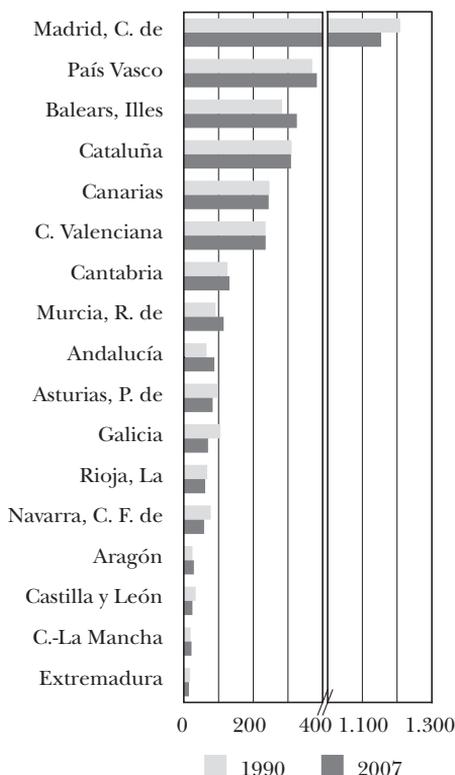
Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

Andalucía, Aragón, País Vasco y la ciudad autónoma de Melilla, mientras que la Comunidad Foral de Navarra, Galicia y Canarias son las que menores incrementos experimentan.

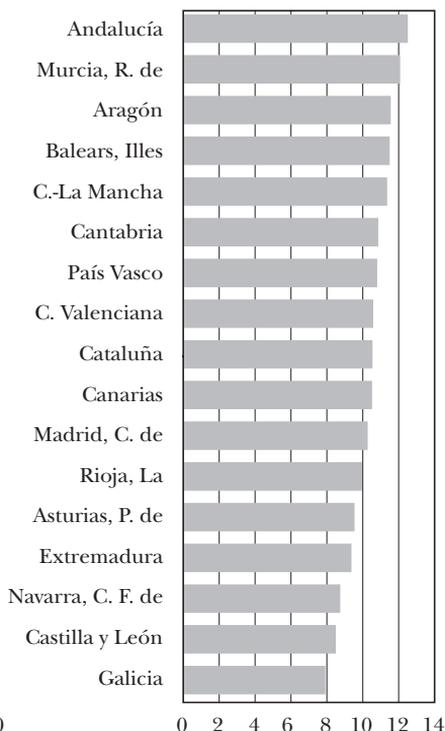
Por otro lado, a efectos ilustrativos merece la pena comparar también el reparto del valor del stock de viviendas en España con la superficie de cada comunidad autónoma. Con este objetivo, se ha elaborado el gráfico 2.12 que tiene una estructura similar a la del gráfico 2.11, considerando el valor del stock de viviendas por km². El panel a de dicho gráfico muestra una ordenación diferen-

GRÁFICO 2.12: Valor del stock de viviendas por km² clasificado por comunidades autónomas, 1990 y 2007

a) España = 100*



b) Tasa de variación media anual, 1990-2007 (porcentaje)



*Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor índice en 2007.

Nota: Excluidas las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

te de las comunidades autónomas a la ofrecida por el gráfico 2.11 para los dos años representados.

Como puede verse, la comunidad autónoma con un mayor valor de las viviendas por km² es la Comunidad de Madrid, tanto al principio como al final del periodo, pues multiplica por más de diez la media nacional. Por otro lado, también es elevado (aunque a gran distancia de la Comunidad de Madrid) el valor del stock de viviendas por km² en otras comunidades, como el País Vasco,

Cataluña, Comunitat Valenciana y los dos archipiélagos, mientras que las comunidades con mayor extensión y menor densidad de población se suelen situar por debajo de la media nacional. Este sería el caso de Extremadura, Castilla-La Mancha y Castilla y León.

Los perfiles obtenidos a partir de los dos indicadores de tamaño utilizados, población y superficie, ofrecen conclusiones diferentes. En líneas generales, las regiones extensas y relativamente poco pobladas, como las dos Castillas, Extremadura y Aragón aparecen mejor dotadas en términos per cápita, mientras que si el valor del *stock* de viviendas se relaciona con la superficie, su situación es bastante peor, situándose normalmente por debajo de la media de nuestro país.

Por el contrario, las comunidades que presentan un *stock* de capital en viviendas superior, en términos de población como de superficie, son las comunidades más dinámicas: la Comunidad de Madrid, el País Vasco, Cataluña, Illes Balears y la Comunitat Valenciana.

También resulta de interés indagar en el detalle provincial para apreciar la heterogeneidad existente entre los territorios que componen las distintas comunidades autónomas. El cuadro 2.36 muestra el valor del *stock* de viviendas localizado en cada una de las cincuenta provincias y de las dos ciudades autónomas que conforman el territorio español. Destacan, sobre todas las demás, las provincias de Madrid y Barcelona. En esas dos provincias, el valor de las viviendas en 2007 asciende a 928.782 y 723.250 millones de euros, respectivamente. Además, son las que en todo el periodo se sitúan a la cabeza con la valoración más elevada. Su situación contrasta con la de otras provincias, como Soria o Teruel, junto con las dos ciudades autónomas, cuyos valores del *stock* de viviendas son siempre los más bajos de España.

El cuadro 2.37 presenta el reparto del valor del *stock* de viviendas por provincias, como porcentaje del valor del *stock* en España. Como ya se ha dicho, las provincias de Madrid y Barcelona son las que poseen una mayor participación en la valoración de las viviendas de España. Entre ambas, agrupan en 2007 más de un 30% del total nacional y la situación no era muy diferente al comienzo del periodo analizado. Esta misma información aparece de una forma más resumida, en el gráfico 2.13, en el que se representa el primer y último año considerado.

En este gráfico es posible apreciar de forma clara la importancia que Madrid y Barcelona tienen en el valor del *stock* de viviendas en España, pues suponen, al principio y al final del periodo analizado, unos porcentajes sobre el total nacional mucho más elevados que cualquier otra provincia. De hecho, en 2007 la tercera provincia con mayor peso en el valor de las viviendas de España, Valencia, tan solo supone un tercio del de Barcelona y una cuarta parte del de Madrid. Pese a todo, los pesos relativos de estas tres provincias se han reducido, aunque no demasiado, en el periodo considerado. No obstante, en la distribución territorial del valor del *stock* de viviendas, en general, no se observan grandes diferencias entre la situación en 1990 y 2007. Tan solo habría que destacar la reducción del peso de A Coruña y el notable incremento relativo del valor de las viviendas de Málaga.

En el cuadro 2.38 están calculadas las tasas de variación anuales del valor del *stock* de viviendas de cada provincia. La evolución seguida por todas las provincias es similar, con tasas más modestas en los primeros años de la década de los noventa (a excepción de 1991) y tasas más elevadas a partir de 1999. En el gráfico 2.13, también puede verse la ordenación de las provincias según su tasa de variación media anual en el periodo 1990-2007. La mayor variación corresponde a Málaga, mientras que Ourense y Lugo presentan los menores incrementos medios anuales. Esta información también queda recogida en el mapa 2.6, que diferencia entre las provincias con un mayor y con un menor incremento del valor de su *stock* de viviendas con respecto a la media nacional.

También tiene interés analizar la distribución de la valoración del *stock* de viviendas teniendo en cuenta las diferencias de población y superficie entre las provincias. Seguiremos el mismo esquema de análisis que con las comunidades autónomas. Empezando por la distribución del valor del *stock* de viviendas en términos per cápita, el gráfico 2.14 permite dar una imagen de la situación de cada provincia respecto al total nacional y de cómo ha variado esta en el periodo considerado, pues en él se representa el valor del *stock* de viviendas dividido por la población de cada provincia y puesto en relación con la media española que toma el valor 100, en el primer y último año analizados.

CUADRO 2.36: Valor del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

(millones de euros)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Álava	6.250	7.401	8.172	8.581	9.073	9.596	10.096	11.600	13.621
Albacete	4.933	5.509	5.761	6.051	6.026	6.462	6.960	7.490	7.777
Alicant/Alicante	41.082	47.224	48.720	50.489	52.213	55.095	57.338	59.613	63.108
Almería	6.632	7.538	8.010	8.313	8.581	8.973	9.307	10.493	11.543
Ávila	5.322	5.966	5.992	5.772	5.836	6.128	6.377	6.596	6.829
Badajoz	7.520	8.189	8.679	9.007	9.436	9.934	10.925	10.853	11.626
Illes Balears	25.845	27.250	28.199	28.473	29.903	31.041	32.263	34.710	40.698
Barcelona	143.504	172.345	171.145	171.443	177.957	184.838	192.578	201.927	218.805
Burgos	9.953	11.192	11.330	10.923	11.082	11.706	12.184	12.945	14.237
Cáceres	6.178	6.748	7.131	7.375	7.717	8.112	8.301	8.456	8.917
Cádiz	13.331	15.350	16.421	17.120	17.774	18.532	18.798	19.592	21.090
Castelló/Castellón	10.830	12.764	13.346	13.937	14.495	15.403	16.131	16.878	17.895
Ciudad Real	6.766	7.547	7.900	8.300	8.215	8.823	9.006	9.095	9.455
Córdoba	10.032	11.404	12.086	12.537	12.943	13.473	13.262	13.617	14.225
A Coruña	25.584	28.551	27.202	27.656	28.450	29.517	31.336	31.547	33.652
Cuenca	3.436	3.762	3.899	4.067	4.007	4.294	4.791	4.704	4.773
Girona	18.063	21.777	21.721	21.838	22.726	23.628	24.191	25.548	27.513
Granada	15.190	17.227	18.284	18.941	19.579	20.436	20.871	22.255	23.296
Guadalajara	4.372	4.873	5.149	5.434	5.443	5.950	6.510	6.716	7.257

CUADRO 2.36 (cont.): Valor del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

(millones de euros)

Provincias	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	16.477	17.782	20.375	22.945	25.331	29.023	31.899	35.757	36.565
Albacete	8.730	9.270	10.982	12.948	14.857	17.576	22.584	26.589	29.852
Alicant/Alicante	70.170	80.340	89.886	104.670	128.170	155.269	187.867	213.739	231.949
Almería	12.424	14.696	17.956	21.913	26.497	33.519	41.875	50.488	58.594
Ávila	7.083	7.833	8.541	9.364	10.378	12.875	14.866	17.969	20.538
Badajoz	12.731	13.980	15.609	17.624	20.278	23.748	28.234	32.306	36.828
Illes Balears	52.076	63.935	74.276	84.741	96.673	109.952	127.470	146.302	162.936
Barcelona	255.264	300.106	350.251	389.859	444.214	527.529	605.237	671.603	723.250
Burgos	16.405	19.514	21.423	23.312	25.107	28.765	32.179	37.542	40.744
Cáceres	9.489	10.362	11.969	13.486	15.412	17.872	20.979	23.483	25.390
Cádiz	23.283	26.336	31.643	39.167	49.124	63.113	79.301	90.309	99.778
Castelló/Castellón	19.784	22.291	24.641	28.204	34.062	42.336	54.054	62.921	72.269
Ciudad Real	10.334	11.431	12.966	14.892	17.430	19.466	23.924	27.831	32.591
Córdoba	15.390	16.820	19.532	22.851	26.879	33.710	41.188	49.727	57.211
A Coruña	34.119	36.972	40.830	44.704	53.022	61.431	73.063	83.266	92.063
Cuenca	5.003	5.139	6.035	6.781	7.731	9.832	11.743	13.428	15.443
Girona	31.069	35.651	41.388	49.288	60.065	73.886	93.207	107.808	120.370
Granada	25.817	29.569	34.401	38.282	43.900	52.673	63.835	72.736	84.159
Guadalajara	7.906	8.628	10.060	12.240	16.078	19.409	23.592	28.403	32.319

CUADRO 2.36 (cont.): Valor del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

(millones de euros)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996	1996	1998
Guipúzcoa	17.837	20.859	22.819	23.671	24.859	25.999	26.163	25.697	25.697	27.294
Huelva	6.509	7.415	7.869	8.127	8.360	8.705	9.278	9.470	9.470	10.330
Huesca	3.957	4.467	4.666	4.907	5.133	5.453	5.694	5.977	5.977	6.347
Jaén	7.413	8.400	8.918	9.242	9.570	9.909	10.383	10.466	10.466	11.013
León	10.261	11.529	11.608	11.128	11.260	11.936	12.658	13.060	13.060	13.836
Lleida	5.892	7.113	7.092	7.157	7.493	7.828	8.231	8.475	8.475	8.898
La Rioja	6.227	6.987	7.246	7.180	7.314	7.564	7.847	7.802	7.802	8.103
Lugo	7.097	7.870	7.452	7.545	7.708	7.943	7.719	7.775	7.775	8.221
Madrid	177.668	216.287	211.437	217.885	222.389	238.870	245.425	249.444	249.444	259.161
Málaga	21.560	24.729	26.407	27.387	28.310	29.486	30.441	32.425	32.425	34.980
Murcia	18.887	21.512	22.488	23.496	24.564	26.191	27.533	28.871	28.871	30.716
Navarra	14.749	16.605	17.224	17.035	17.423	18.298	18.852	20.402	20.402	21.496
Ourense	7.475	8.278	7.860	7.931	8.115	8.350	8.751	9.138	9.138	9.557
Asturias	18.870	22.304	23.364	22.923	24.000	23.790	25.603	26.493	26.493	28.083
Palencia	3.770	4.235	4.280	4.115	4.137	4.343	4.487	4.594	4.594	4.956
Las Palmas	17.216	19.392	19.839	19.970	20.963	22.486	24.205	26.961	26.961	30.248
Pontevedra	16.993	18.943	17.992	18.279	18.826	19.591	19.708	21.206	21.206	22.174
Salamanca	8.338	9.424	9.542	9.233	9.371	9.888	9.824	10.946	10.946	11.302
Sta. Cruz de T.	16.395	18.425	18.742	18.804	19.604	20.985	21.619	23.523	23.523	26.500

CUADRO 2.36 (cont.): Valor del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

(millones de euros)

Provincias	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Guipúzcoa	32.494	42.173	48.767	55.244	61.438	67.743	78.877	91.173	93.743
Huelva	11.410	13.549	16.773	20.349	24.728	29.856	35.796	40.968	46.410
Huesca	7.034	8.013	9.138	10.513	12.404	14.985	19.403	22.564	25.620
Jaén	12.128	13.617	15.546	17.709	20.463	24.341	28.835	34.039	38.080
León	14.700	16.337	18.551	20.479	23.672	25.760	28.344	31.937	34.915
Lleida	10.307	11.500	13.117	15.021	18.064	21.622	26.683	32.351	37.034
La Rioja	9.451	11.022	13.706	16.363	18.918	20.707	24.413	28.526	31.028
Lugo	8.686	9.174	9.985	10.837	11.664	13.506	16.909	18.669	20.574
Madrid	283.054	320.301	377.033	465.174	575.097	691.335	797.163	881.323	928.782
Málaga	40.640	49.814	63.777	85.572	119.614	165.422	193.762	217.167	237.062
Murcia	34.060	38.941	43.656	50.890	61.319	76.946	95.071	112.777	130.066
Navarra	23.807	27.966	32.188	35.644	39.347	43.376	49.902	56.331	60.802
Ourense	9.843	11.015	12.210	13.143	13.990	14.330	15.872	17.522	18.885
Asturias	31.118	34.804	38.852	44.233	50.502	59.404	69.632	79.186	88.079
Palencia	5.344	6.032	6.559	7.577	8.184	8.981	9.899	12.052	12.690
Las Palmas	36.209	42.652	49.381	55.152	62.084	68.877	77.633	87.110	96.109
Pontevedra	24.369	27.359	31.506	36.387	41.078	49.419	58.080	67.805	75.300
Salamanca	12.505	14.122	15.895	17.104	19.018	23.200	27.167	30.553	34.554
Sta. Cruz de T.	30.754	36.692	42.086	48.615	54.617	61.237	71.101	79.550	86.228

CUADRO 2.36 (cont.): Valor del stock de viviendas por provincias, 1990-2007
(millones de euros)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1996	1998
Cantabria	12.256	14.537	15.312	15.135	15.911	16.793	17.645	18.538	19.751
Segovia	4.501	5.085	5.139	4.954	5.014	5.321	5.576	5.693	6.162
Sevilla	24.257	27.610	29.403	30.357	31.375	32.552	33.111	33.903	35.041
Soria	2.366	2.705	2.755	2.652	2.697	2.841	2.855	2.887	3.210
Tarragona	14.939	16.870	17.549	18.436	19.243	20.413	21.415	22.341	23.908
Teruel	3.077	3.410	3.505	3.429	3.532	3.735	3.895	4.021	4.041
Toledo	9.103	10.083	10.660	11.212	11.138	12.063	12.392	12.939	13.686
València/Valencia	48.266	53.605	55.613	58.020	60.510	64.203	66.909	69.790	73.695
Valladolid	10.828	12.260	12.437	12.037	12.293	13.060	13.795	14.231	15.178
Vizcaya	24.962	29.327	32.173	33.432	35.002	36.807	38.866	38.791	42.617
Zamora	3.754	4.202	4.234	4.077	4.112	4.329	4.473	4.618	4.848
Zaragoza	14.756	16.726	17.348	17.167	17.839	18.993	20.135	20.456	22.317
Ceuta	649	722	755	768	782	799	813	837	889
Melilla	407	435	460	508	535	581	606	634	735
España	926.057	1.074.972	1.093.336	1.114.454	1.150.837	1.212.046	1.258.127	1.307.035	1.395.610

CUADRO 2.36 (cont.): Valor del stock de viviendas por provincias, 1990-2007
(millones de euros)

Provincias	1999	2000	2001*	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Cantabria	21.542	24.949	30.279	35.467	40.565	46.651	53.781	63.747	70.083
Segovia	6.545	7.011	8.183	9.359	11.023	13.304	15.552	18.183	19.594
Sevilla	38.200	43.640	52.747	62.924	76.048	99.935	118.743	135.136	150.229
Soria	3.302	3.662	4.186	4.666	5.135	5.767	7.042	7.834	8.610
Tarragona	26.778	30.999	35.395	42.442	54.454	72.389	88.634	96.932	112.741
Teruel	4.464	5.199	5.654	6.410	7.041	7.050	7.987	9.180	10.485
Toledo	14.485	16.645	19.099	23.070	28.509	38.202	47.660	57.172	66.280
València/Valencia	81.252	92.026	103.225	116.000	132.363	151.485	193.887	220.295	244.837
Valladolid	16.975	19.001	21.873	24.661	27.479	33.073	39.781	45.102	49.240
Vizcaya	49.760	61.116	72.217	83.101	96.157	106.128	120.479	137.892	147.698
Zamora	5.109	5.607	6.367	7.245	7.961	9.345	10.752	11.971	13.359
Zaragoza	26.312	31.556	37.642	45.943	53.878	65.608	77.827	91.922	102.509
Ceuta	964	1.085	1.288	1.606	2.027	2.564	2.997	3.721	3.875
Melilla	861	1.003	1.122	1.302	1.571	1.954	2.569	3.055	3.544
España	1.568.015	1.809.236	2.100.767	2.447.478	2.895.619	3.466.488	4.089.331	4.635.952	5.071.890

*Promedia: El valor de los locales clasificados como viviendas para este año es de 26.430 millones de euros.

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.37: Valor del stock de viviendas por provincias como porcentaje de España, 1990-2007
(porcentaje)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	1,0	1,1	1,0	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,7
Albacete	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Alicante	4,4	4,4	4,5	4,5	4,5	4,5	4,6	4,6	4,5	4,5	4,4	4,3	4,3	4,4	4,5	4,6	4,6	4,6
Almería	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2
Ávila	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Badajoz	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Illes Balears	2,8	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,9	3,3	3,5	3,5	3,5	3,3	3,2	3,1	3,2	3,2
Barcelona	15,5	16,0	15,7	15,4	15,5	15,3	15,3	15,4	15,7	16,3	16,6	16,7	15,9	15,3	15,2	14,8	14,5	14,3
Burgos	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8
Cáceres	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Cádiz	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9	2,0
Castelló/Castellón	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,4	1,4
Ciudad Real	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Córdoba	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1
A Coruña	2,8	2,7	2,5	2,5	2,5	2,4	2,5	2,4	2,4	2,2	2,0	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Cuenca	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Girona	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,3	2,3	2,4
Granada	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7
Guadalajara	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Gupúzcoa	1,9	1,9	2,1	2,1	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0	2,1	2,3	2,3	2,3	2,1	2,0	1,9	2,0	1,8

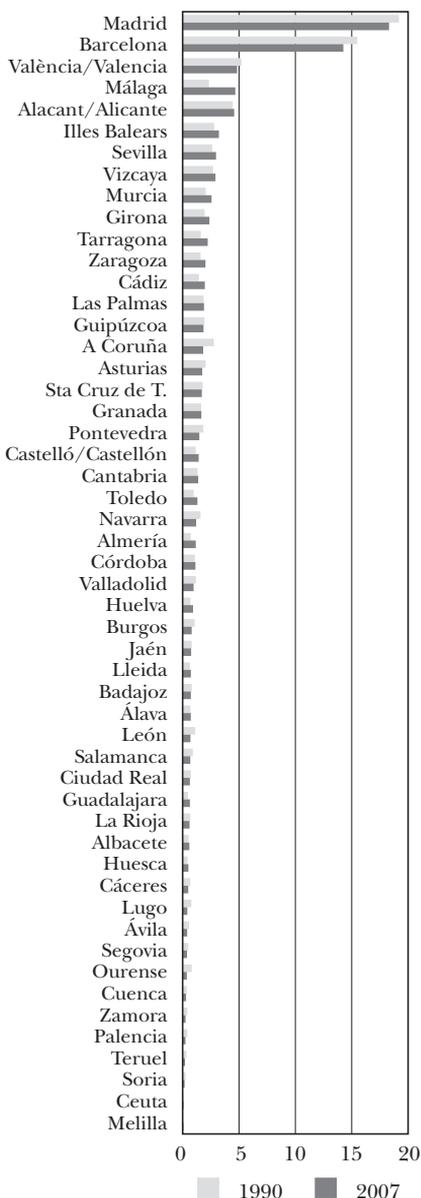
CUADRO 2.37 (cont.): Valor del stock de viviendas por provincias como porcentaje de España, 1990-2007
(porcentaje)

Provincias	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sevilla	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,5	2,4	2,4	2,5	2,6	2,6	2,9	2,9	2,9	3,0
Soria	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Tarragona	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	2,1	2,2	2,2
Teruel	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Toledo	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2	1,3
València/Valencia	5,2	5,0	5,1	5,2	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,2	5,1	4,9	4,7	4,6	4,4	4,7	4,8	4,8
Valladolid	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0
Vizcaya	2,7	2,7	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,1	3,2	3,4	3,4	3,4	3,3	3,1	2,9	3,0	2,9
Zamora	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Zaragoza	1,6	1,6	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0
Ceuta	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Melilla	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
España	100,0																	

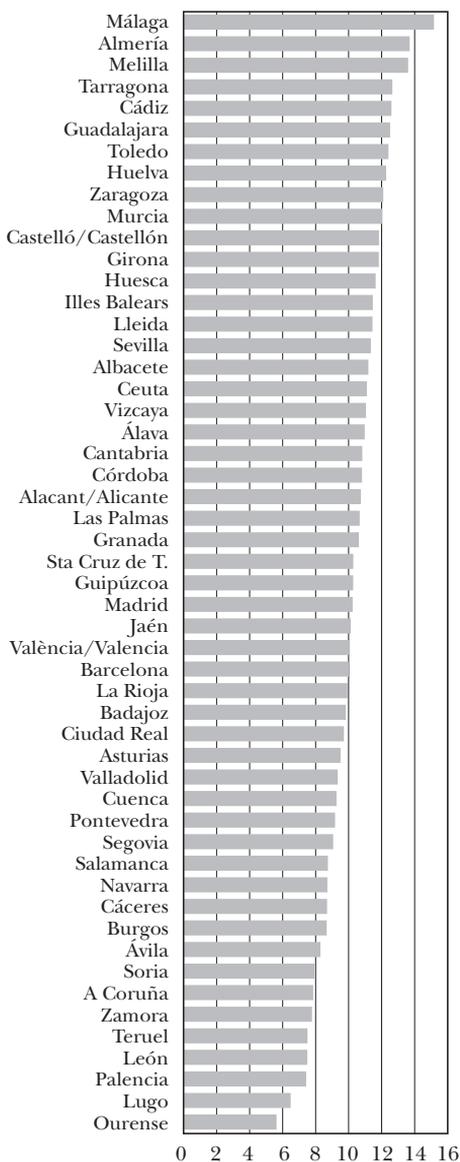
Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 2.13: Valor del stock de viviendas por provincias, 1990 y 2007

a) Peso relativo respecto a España¹
(porcentaje)



b) Tasa de variación media anual,
1990-2007 (porcentaje)



¹ Ordenación de las provincias de mayor a menor peso en 2007.

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 2.38: Evolución del valor del *stock* de viviendas por provincias, 1990-2007

Provincias	Tasa de variación anual (porcentaje)																	
	Índice 2007 (1990 = 100)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Álava	585,0	18,4	10,4	5,0	5,7	5,8	5,2	14,9	17,4	21,0	7,9	14,6	12,6	10,4	14,6	9,9	12,1	2,3
Albacete	605,1	11,7	4,6	5,0	-0,4	7,2	7,7	7,6	3,8	12,2	6,2	18,5	17,9	14,7	18,3	28,5	17,7	12,3
Alacant/ Alicante	564,6	15,0	3,2	3,6	3,4	5,5	4,1	4,0	5,9	11,2	14,5	11,9	16,4	22,5	21,1	21,0	13,8	8,5
Almería	883,5	13,7	6,3	3,8	3,2	4,6	3,7	12,7	10,0	7,6	18,3	22,2	22,0	20,9	26,5	24,9	20,6	16,1
Ávila	385,9	12,1	0,4	-3,7	1,1	5,0	4,1	3,4	3,5	3,7	10,6	9,0	9,6	10,8	24,1	15,5	20,9	14,3
Badajoz	489,7	8,9	6,0	3,8	4,8	5,3	10,0	-0,7	7,1	9,5	9,8	11,7	12,9	15,1	17,1	18,9	14,4	14,0
Illes Balears	630,4	5,4	3,5	1,0	5,0	3,8	3,9	7,6	17,3	28,0	22,8	16,2	14,1	14,1	13,7	15,9	14,8	11,4
Barcelona	504,0	20,1	-0,7	0,2	3,8	3,9	4,2	4,9	8,4	16,7	17,6	16,7	11,3	13,9	18,8	14,7	11,0	7,7
Burgos	409,4	12,5	1,2	-3,6	1,5	5,6	4,1	6,2	10,0	15,2	19,0	9,8	8,8	7,7	14,6	11,9	16,7	8,5
Cáceres	411,0	9,2	5,7	3,4	4,6	5,1	2,3	1,9	5,4	6,4	9,2	15,5	12,7	14,3	16,0	17,4	11,9	8,1
Cádiz	748,5	15,1	7,0	4,3	3,8	4,3	1,4	4,2	7,6	10,4	13,1	20,2	23,8	25,4	28,5	25,6	13,9	10,5
Castelló/ Castellón	667,3	17,8	4,6	4,4	4,0	6,3	4,7	4,6	6,0	10,6	12,7	10,5	14,5	20,8	24,3	27,7	16,4	14,9
Ciudad Real	481,7	11,5	4,7	5,1	-1,0	7,4	2,1	1,0	4,0	9,3	10,6	13,4	14,9	17,0	11,7	22,9	16,3	17,1
Córdoba	570,3	13,7	6,0	3,7	3,2	4,1	-1,6	2,7	4,5	8,2	9,3	16,1	17,0	17,6	25,4	22,2	20,7	15,0
A Coruña	359,8	11,6	-4,7	1,7	2,9	3,8	6,2	0,7	6,7	1,4	8,4	10,4	9,5	18,6	15,9	18,9	14,0	10,6
Cuenca	449,5	9,5	3,6	4,3	-1,5	7,1	11,6	-1,8	1,5	4,8	2,7	17,4	12,4	14,0	27,2	19,4	14,3	15,0
Girona	666,4	20,6	-0,3	0,5	4,1	4,0	2,4	5,6	7,7	12,9	14,7	16,1	19,1	21,9	23,0	26,2	15,7	11,7
Granada	554,0	13,4	6,1	3,6	3,4	4,4	2,1	6,6	4,7	10,8	14,5	16,3	11,3	14,7	20,0	21,2	13,9	15,7

CUADRO 2.38 (cont.): Evolución del valor del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

Provincias	Tasa de variación anual (porcentaje)																	
	Índice 2007 (1990 = 100)	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Guadalajara	739,2	11,5	5,7	5,5	0,2	9,3	9,4	3,2	8,0	8,9	9,1	16,6	21,7	31,4	20,7	21,6	20,4	13,8
Guipúzcoa	525,6	16,9	9,4	3,7	5,0	4,6	0,6	-1,8	6,2	19,1	29,8	15,6	13,3	11,2	10,3	16,4	15,6	2,8
Huelva	713,0	13,9	6,1	3,3	2,9	4,1	6,6	2,1	9,1	10,5	18,7	23,8	21,3	21,5	20,7	19,9	14,4	13,3
Huesca	647,4	12,9	4,4	5,2	4,6	6,2	4,4	5,0	6,2	10,8	13,9	14,0	15,1	18,0	20,8	29,5	16,3	13,5
Jaén	513,7	13,3	6,2	3,6	3,5	3,6	4,8	0,8	5,2	10,1	12,3	14,2	13,9	15,5	19,0	18,5	18,0	11,9
León	340,3	12,4	0,7	-4,1	1,2	6,0	6,1	3,2	5,9	6,2	11,1	13,6	10,4	15,6	8,8	10,0	12,7	9,3
Lleida	628,5	20,7	-0,3	0,9	4,7	4,5	5,1	3,0	5,0	15,8	11,6	14,1	14,5	20,3	19,7	23,4	21,2	14,5
La Rioja	498,3	12,2	3,7	-0,9	1,9	3,4	3,7	-0,6	3,9	16,6	16,6	24,4	19,4	15,6	9,5	17,9	16,9	8,8
Lugo	289,9	10,9	-5,3	1,2	2,2	3,0	-2,8	0,7	5,7	5,7	5,6	8,8	8,5	7,6	15,8	25,2	10,4	10,2
Madrid	522,8	21,7	-2,2	3,0	2,1	7,4	2,7	1,6	3,9	9,2	13,2	17,7	23,4	23,6	20,2	15,3	10,6	5,4
Málaga	1.099,6	14,7	6,8	3,7	3,4	4,2	3,2	6,5	7,9	16,2	22,6	28,0	34,2	39,8	38,3	17,1	12,1	9,2
Murcia	688,7	13,9	4,5	4,5	4,5	6,6	5,1	4,9	6,4	10,9	14,3	12,1	16,6	20,5	25,5	23,6	18,6	15,3
Navarra	412,3	12,6	3,7	-1,1	2,3	5,0	3,0	8,2	5,4	10,7	17,5	15,1	10,7	10,4	10,2	15,0	12,9	7,9
Ourense	252,6	10,7	-5,1	0,9	2,3	2,9	4,8	4,4	4,6	3,0	11,9	10,9	7,6	6,4	2,4	10,8	10,4	7,8
Asturias	466,8	18,2	4,7	-1,9	4,7	-0,9	7,6	3,5	6,0	10,8	11,8	11,6	13,9	14,2	17,6	17,2	13,7	11,2
Palencia	336,6	12,3	1,1	-3,8	0,5	5,0	3,3	2,4	7,9	7,8	12,9	8,7	15,5	8,0	9,7	10,2	21,8	5,3
Las Palmas	558,3	12,6	2,3	0,7	5,0	7,3	7,6	11,4	12,2	19,7	17,8	15,8	11,7	12,6	10,9	12,7	12,2	10,3
Pontevedra	443,1	11,5	-5,0	1,6	3,0	4,1	0,6	7,6	4,6	9,9	12,3	15,2	15,5	12,9	20,3	17,5	16,7	11,1
Salamanca	414,4	13,0	1,2	-3,2	1,5	5,5	-0,6	11,4	3,3	10,6	12,9	12,6	7,6	11,2	22,0	17,1	12,5	13,1

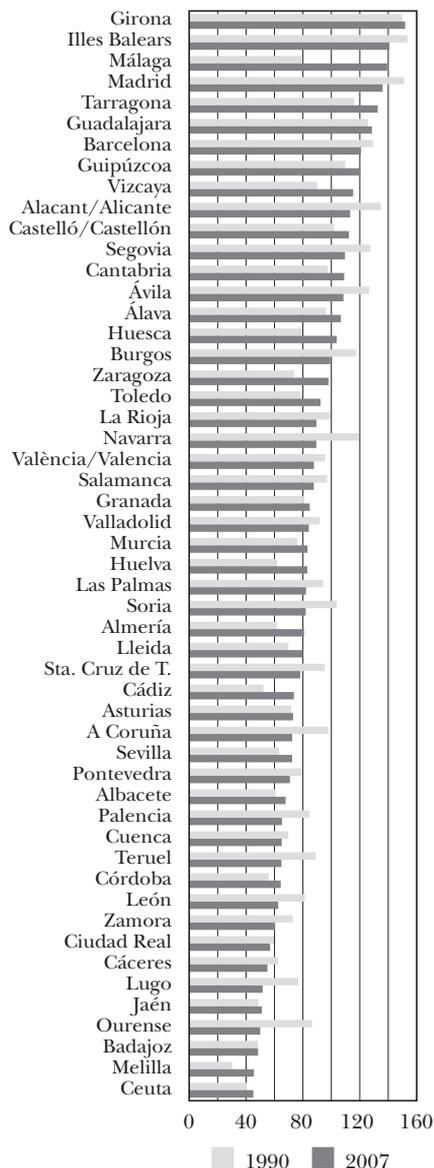
CUADRO 2.38 (cont.): Evolución del valor del stock de viviendas por provincias, 1990-2007

Provincias	Índice 2007 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sta. Cruz de T.	525,9	12,4	1,7	0,3	4,3	7,0	3,0	8,8	12,7	16,1	19,3	14,7	15,5	12,3	12,1	16,1	11,9	8,4
Cantabria	571,8	18,6	5,3	-1,2	5,1	5,5	5,1	5,1	6,5	9,1	15,8	21,4	17,1	14,4	15,0	15,3	18,5	9,9
Segovia	435,3	13,0	1,1	-3,6	1,2	6,1	4,8	2,1	8,2	6,2	7,1	16,7	14,4	17,8	20,7	16,9	16,9	7,8
Sevilla	619,3	13,8	6,5	3,2	3,4	3,8	1,7	2,4	3,4	9,0	14,2	20,9	19,3	20,9	31,4	18,8	13,8	11,2
Soria	363,9	14,3	1,9	-3,7	1,7	5,4	0,5	1,1	11,2	2,9	10,9	14,3	11,5	10,0	12,3	22,1	11,2	9,9
Tarragona	754,7	12,9	4,0	5,1	4,4	6,1	4,9	4,3	7,0	12,0	15,8	14,2	19,9	28,3	32,9	22,4	9,4	16,3
Teruel	340,8	10,8	2,8	-2,2	3,0	5,8	4,3	3,3	0,5	10,5	16,5	8,8	13,4	9,9	0,1	13,3	14,9	14,2
Toledo	728,1	10,8	5,7	5,2	-0,7	8,3	2,7	4,4	5,8	5,8	14,9	14,7	20,8	23,6	34,0	24,8	20,0	15,9
València/ Valencia	507,3	11,1	3,7	4,3	4,3	6,1	4,2	4,3	5,6	10,3	13,3	12,2	12,4	14,1	14,4	28,0	13,6	11,1
Valladolid	454,8	13,2	1,4	-3,2	2,1	6,2	5,6	3,2	6,7	11,8	11,9	15,1	12,7	11,4	20,4	20,3	13,4	9,2
Vizcaya	591,7	17,5	9,7	3,9	4,7	5,2	5,6	-0,2	9,9	16,8	22,8	18,2	15,1	15,7	10,4	13,5	14,5	7,1
Zamora	355,9	11,9	0,8	-3,7	0,9	5,3	3,3	3,2	5,0	5,4	9,7	13,6	13,8	9,9	17,4	15,1	11,3	11,6
Zaragoza	694,7	13,3	3,7	-1,0	3,9	6,5	6,0	1,6	9,1	17,9	19,9	19,3	22,1	17,3	21,8	18,6	18,1	11,5
Ceuta	596,8	11,3	4,5	1,7	1,8	2,2	1,7	3,0	6,1	8,5	12,5	18,7	24,6	26,3	26,5	16,9	24,1	4,1
Melilla	871,1	7,0	5,8	10,3	5,5	8,6	4,2	4,6	16,0	17,0	16,6	11,8	16,1	20,6	24,4	31,5	18,9	16,0
España	547,7	16,1	1,7	1,9	3,3	5,3	3,8	3,9	6,8	12,4	15,4	16,1	16,5	18,3	19,7	18,0	13,4	9,4

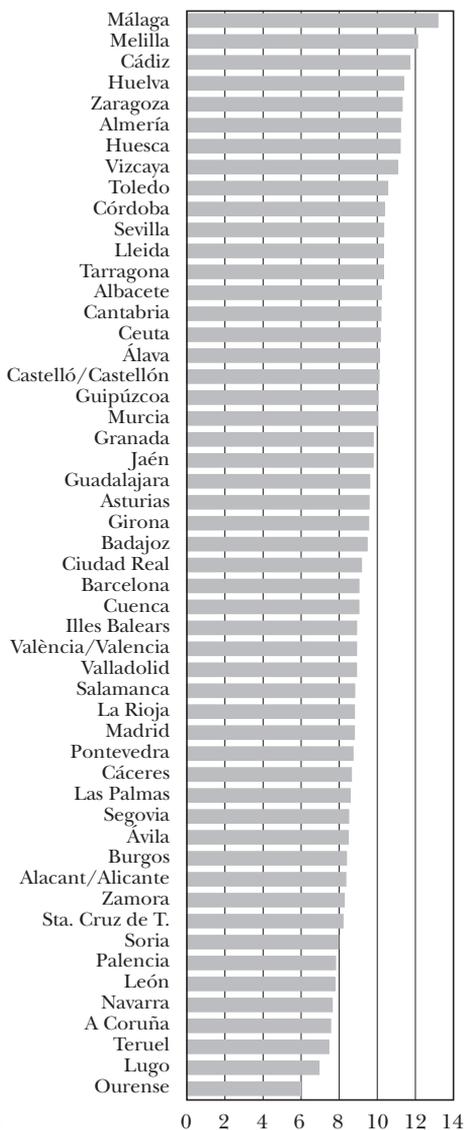
Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 2.14: Valor del stock de viviendas por habitante clasificado por provincias, 1990 y 2007

a) España = 100*



b) Tasa de variación media anual, 1990-2007 (porcentaje)



* Ordenación de las provincias de mayor a menor índice en 2007.

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

El caso de Málaga merece una mención especial por el incremento de su *stock* de capital en viviendas por habitante (panel *b* del gráfico 2.14). En el lado opuesto, aparecen las variaciones de Ourense, Lugo, Teruel y A Coruña, que ya presentaban variaciones más modestas, sin tener en cuenta la variable población.

Por tanto, resulta evidente el valor añadido que aporta al análisis el estudio de los datos desde una perspectiva territorial más desagregada, pues algunos *comportamientos* de ciertas zonas quedaban escondidos tras la situación general de su comunidad autónoma.

En el gráfico 2.15, puede verse la información sobre el reparto del *stock* de viviendas, relacionando su valor con los kilómetros cuadrados que ocupa cada provincia. Como puede verse, Madrid y Barcelona eran en 1990, y lo siguen siendo en 2007, los territorios que, con gran diferencia respecto a los restantes, presentaban un valor de sus viviendas por km² más elevado, multiplicando por 10 la media nacional. Sin embargo, han perdido parte de esta ventaja en el periodo comprendido entre 1990 y 2007, pues sus índices respecto a España se han reducido. Con valores elevados también, pero alejadas de las anteriores, aparecen las provincias de Vizcaya, Guipúzcoa, Alicante, Illes Balears y Málaga.

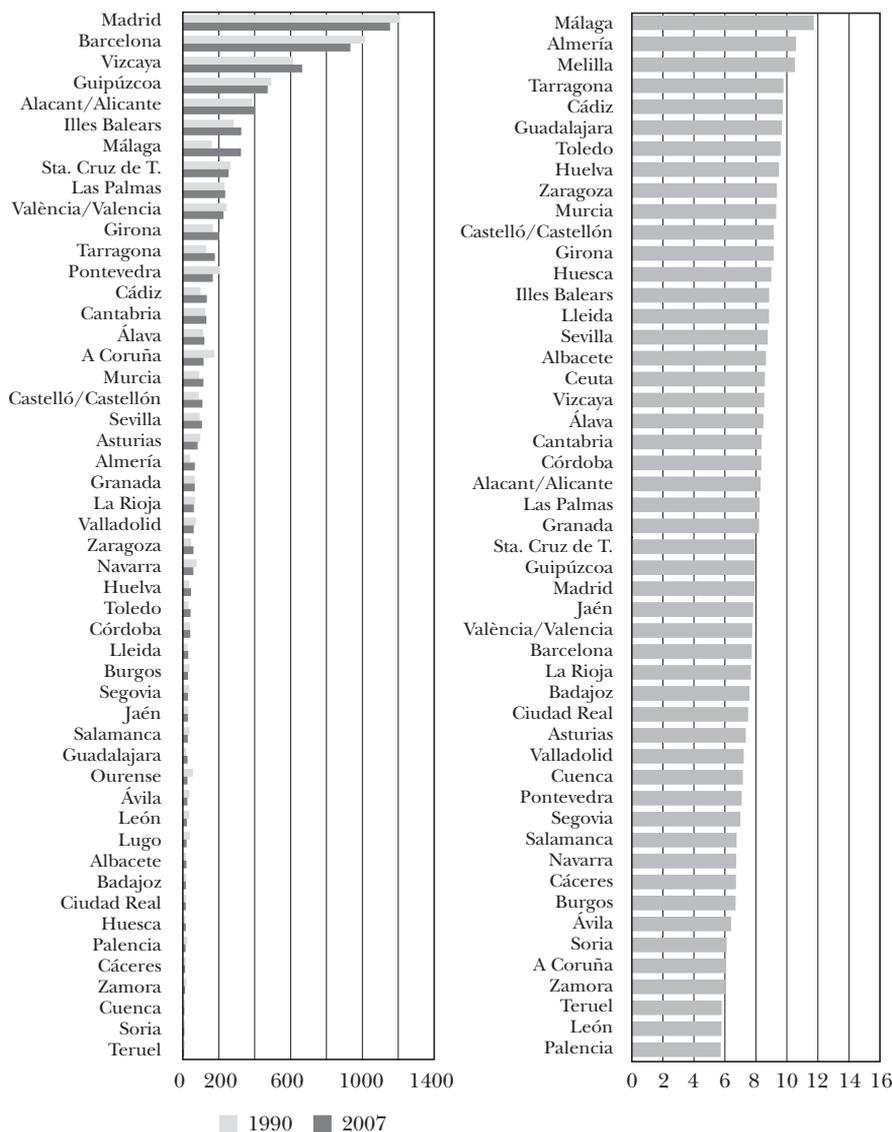
Las provincias con un menor valor del *stock* de viviendas relativo, en términos de superficie, son Teruel, Soria, Cuenca, Zamora y Cáceres. Como ya se ha comentado, destaca el crecimiento de Málaga entre los dos años representados en el gráfico, pues sus niveles respecto a España se han multiplicado por dos.

Como conclusión del análisis realizado, podríamos decir que, en los años considerados en este estudio, el *stock* de capital en viviendas de España no ha dejado de crecer. Sobre todo destaca el incremento experimentado por el valor de las viviendas en los últimos ocho años estudiados, debido en gran parte al crecimiento de sus precios. Además, también ha sido importante el aumento de la superficie construida, sobre todo al final del periodo analizado. La conjunción de ambos factores, precios y superficie, ha hecho que el valor de la vivienda en España en 2007 haya superado los cinco billones de euros, una cifra que multiplica por más de cinco su valor en 1990.

GRÁFICO 2.15: Valor del stock de viviendas por km² clasificado por provincias, 1990 y 2007

a) España = 100*

b) Tasa de variación media anual, 1990 y 2007 (porcentaje)



*Ordenación de las provincias de mayor a menor índice en 2007.

Nota: Excluidas Ceuta y Melilla.

Fuente: INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

3. Valoración del suelo asociado a las viviendas construidas

EN la introducción de este estudio se indicó que uno de los objetivos era la estimación del *stock* de capital suelo asociado a las viviendas construidas, ya que esta era la parte del valor de las viviendas no contemplada en las series de *stock* de capital residencial disponibles hasta la fecha. En este capítulo se presenta la estimación del valor del suelo asociado al capital residencial.

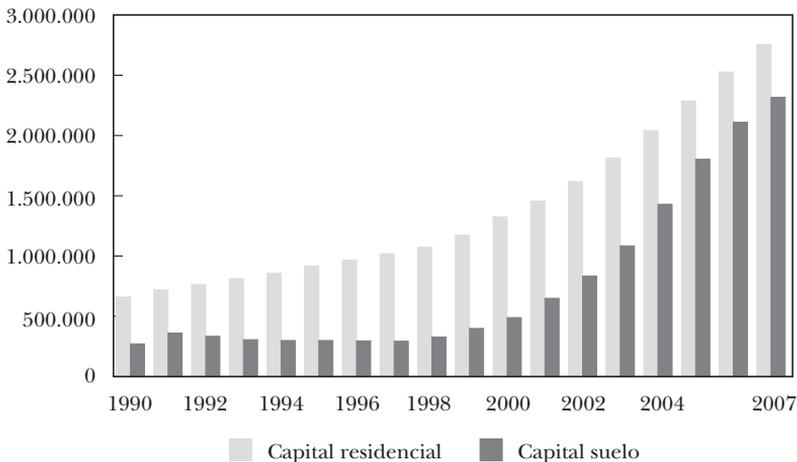
El valor del *stock* de viviendas estimado en el capítulo anterior se compone del valor de la vivienda en sí, es decir, de la construcción o edificación, más el valor del suelo en el que está ubicada. Para separar ambos conceptos y teniendo en cuenta que el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC-95) diferencia entre el valor de los terrenos que soporta la vivienda y el del propio edificio, se puede recurrir a las series de capital residencial Fundación BBVA-Ivie, expresadas a precios corrientes de cada año. Estas series, que solo incluyen el valor del edificio o la construcción y no el del suelo, se basan en una metodología diferente a la utilizada en el presente estudio. Sin embargo, no se advierten inconsistencias importantes entre las dos series. Por tanto, puede considerarse que el valor del suelo es la diferencia entre el *stock* de capital en viviendas, estimado en el capítulo anterior (*capital suelo* más *capital residencial*), y el *stock* de capital residencial de las series Fundación BBVA-Ivie. Dichas series de *stock* de capital residencial están disponibles hasta el año 2007 para el total nacional, pero la desagregación autonómica solo llega hasta el 2006, por lo que será ese el último año en el que se analice la distribución territorial del valor del suelo. Así, el presente capítulo muestra la evolución del capital suelo en el tiempo y se analiza su distribución territorial en función de indicadores como la población o la superficie.

El peso del suelo en la valoración del *stock* de viviendas (*capital suelo* más *capital residencial*) ha aumentado significativamente en el periodo analizado en esta investigación. El gráfico 3.1 muestra este incremento de manera muy explícita. En él están representados los dos componentes del valor de la vivienda, esto es, el capital residencial y el capital suelo. Puede observarse el crecimiento casi exponencial seguido por el capital suelo entre 1990 y 2007. Se ha pasado de 268.688 millones de euros en 1990 hasta los 2,3 billones en 2007. Sin embargo, lo importante no es tanto el aumento del *stock* de capital suelo, como el incremento relativo respecto al *stock* de capital residencial (asociado a la construcción o edificación de la vivienda). De hecho, en 2007, último año analizado, ambos tipos de capital presentaban unos valores similares, que se situaban alrededor de los 2,5 billones de euros. Por tanto, la participación en el *stock* de capital en viviendas del capital residencial y del capital referente al suelo se ha ido igualando hasta tener un peso similar en el último año analizado.

En el cuadro 3.1, el *stock* de capital suelo aparece distribuido por comunidades autónomas. La Comunidad de Madrid y Catalu-

GRAFICO 3.1: Stock de capital residencial y de capital suelo, 1990-2007

(millones de euros)



Fuente: Fundación BBVA-Ivie, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

ña comparten la primera posición en el *ranking* de comunidades, con el mayor valor del suelo a lo largo de todo el periodo. En el lado opuesto, si se excluyen a las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, se ubican La Rioja y la Región de Murcia en 1990 y, de nuevo, la comunidad riojana junto con la Comunidad Foral de Navarra y Extremadura en 2006.

La distribución territorial del *stock* de capital suelo, como porcentaje de España, se muestra en el cuadro 3.2. Como ya se ha comentado, puede observarse que la Comunidad de Madrid y Cataluña concentran la mayor parte del capital suelo. En concreto, la Comunidad de Madrid concentra el 19,6% del *stock* de capital suelo nacional en 1990, mientras que el de Cataluña supone el 16,1%; la situación se invierte en 2006, y es Cataluña la comunidad más importante con un 19,6% del total, frente a un 19% de la Comunidad de Madrid.

Por el contrario, en 1990 La Rioja y la Región de Murcia solo suponen el 0,9% del total nacional, cada una. En el último año para el que se dispone de información, 2006, La Rioja ha perdido peso, pues solo el 0,6% del valor del suelo se encuentra en su territorio, mientras que la Región de Murcia ha superado el doble del peso que tenía, hasta representar el 2,2%.

En el cuadro 3.3 se presenta la evolución seguida por el *stock* de capital suelo por comunidades autónomas. Este cuadro muestra las tasas de variación anual entre 1990 y 2006 y el valor del capital suelo en 2006, tomando como base 1990. Puede observarse, en primer lugar, que la tasa de variación anual del capital suelo nacional ha cambiado de tendencia durante este periodo. Entre 1992 y 1997 la variación es negativa, destacando el año 1993, en el que el *stock* de capital suelo decreció un 8,4%. A partir de 1998, el capital suelo aumenta año a año, especialmente en 2001, cuya tasa de variación anual asciende a 32,8%. En segundo lugar, el índice 2006 con base 1990 = 100 muestra que el *stock* de capital suelo de España en 2006 era casi ocho veces mayor que el de 1990. Desagregando por comunidades autónomas, la ciudad autónoma de Melilla, la Región de Murcia, Aragón, la Comunitat Valenciana y Andalucía son aquellas en las que el crecimiento del *stock* de capital suelo ha sido mayor entre 1990 y 2006, con incrementos que casi doblan el promedio nacional.

CUADRO 3.1: *Stock de capital suelo por comunidades autónomas, 1990-2007*

(millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Andalucía	25.784	32.201	33.717	32.020	30.740	28.434	25.175	25.186	26.701
Aragón	4.378	5.657	5.541	4.348	4.294	4.417	4.659	3.943	5.061
Asturias, P. de	5.343	7.604	7.929	6.696	7.077	5.833	6.900	7.192	8.362
Baleares, Illes	7.280	6.423	5.860	4.644	4.783	3.955	3.610	4.322	8.264
Canarias	12.979	15.077	14.588	13.228	13.839	15.000	16.088	19.454	24.575
Cantabria	5.025	6.743	6.884	6.055	6.296	6.374	6.603	6.852	7.433
Castilla y León	25.373	29.925	28.354	23.510	22.195	22.720	22.753	23.297	25.676
C.-La Mancha	9.217	10.242	10.288	10.088	8.110	8.525	8.757	8.136	8.301
Cataluña	43.297	67.582	59.061	51.271	52.125	49.916	50.529	53.043	63.419
Ceuta, c. a. de	274	324	343	330	310	304	303	316	312
C. Valenciana	13.473	17.851	16.625	15.419	15.017	14.902	14.773	14.550	16.530
Extremadura	4.937	5.390	5.740	5.737	5.956	6.048	6.659	6.166	6.890
Galicia	28.736	32.785	27.965	26.872	26.939	26.799	26.844	26.821	28.371
Madrid, C. de	52.746	81.881	67.298	63.387	58.308	62.539	58.737	51.121	49.974
Melilla, c. a. de	29	36	34	34	33	34	34	33	42
Murcia, R. de	2.351	3.124	2.935	2.734	2.680	2.678	2.678	2.654	3.033
Navarra, C.F. de	6.892	7.959	8.016	7.167	7.015	7.007	6.889	7.635	7.751
País Vasco	18.281	24.480	27.814	27.813	28.880	29.396	29.697	27.990	33.023
Rioja, La	2.292	2.623	2.572	2.199	2.095	1.951	1.837	1.417	1.279
España	268.688	357.908	331.566	303.551	296.692	296.834	293.523	290.129	324.998

CUADRO 3.1 (cont.): *Stock de capital suelo por comunidades autónomas, 1990-2007*

(millones de euros)

Comunidades autónomas	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	30.085	37.554	64.198	98.409	149.721	233.199	299.072	351.568	-
Aragón	7.956	11.466	15.992	22.600	28.245	37.019	48.651	61.270	-
Asturias, P. de	10.289	11.475	13.092	15.468	18.061	22.743	28.303	33.215	-
Baleares, Illes	15.969	22.325	28.356	33.642	39.400	45.546	55.241	66.532	-
Canarias	32.056	40.026	47.033	52.769	57.666	62.008	70.181	77.628	-
Cantabria	7.941	9.793	13.618	16.871	19.582	22.938	27.042	34.037	-
Castilla y León	28.191	32.068	37.905	41.928	46.088	57.653	69.514	84.589	-
C.-La Mancha	8.841	8.445	12.379	17.971	26.231	38.603	55.599	71.557	-
Cataluña	86.687	111.783	147.809	173.065	215.904	291.690	363.577	413.827	-
Ceuta, c. a. de	349	370	495	712	980	1.358	1.606	2.152	-
C. Valenciana	20.337	24.900	32.677	44.716	66.999	94.579	152.323	185.493	-
Extremadura	7.558	8.189	9.532	10.704	12.343	14.836	18.650	21.359	-
Galicia	27.655	29.042	33.153	36.459	42.435	51.154	65.319	77.675	-
Madrid, C. de	54.340	62.723	93.916	151.484	224.708	298.868	359.695	400.406	-
Melilla, c.a. de	54	68	89	149	260	467	886	1.171	-
Murcia, R. de	3.738	4.602	6.054	9.281	14.707	24.270	36.034	47.393	-
Navarra, C. F. de	8.465	9.859	12.131	13.178	13.958	14.658	17.487	20.247	-
País Vasco	44.004	59.278	73.412	85.814	98.390	107.829	124.699	147.030	-
Rioja, La	1.924	2.495	4.306	5.905	7.130	7.355	9.361	11.771	-
España	396.439	486.461	646.144	831.127	1.082.806	1.426.771	1.803.238	2.108.921	2.317.010

Fuente: Fundación BBVA-Ivici, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 3.2: Stock de capital suelo por comunidad autónoma como porcentaje de España, 1990-2006

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Andalucía	9,6	9,0	10,2	10,5	10,4	9,6	8,6	8,7	8,2	7,6	7,7	9,9	11,8	13,8	16,3	16,6	16,7
Aragón	1,6	1,6	1,7	1,4	1,4	1,5	1,6	1,4	1,6	2,0	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	2,9
Asturias, P. de	2,0	2,1	2,4	2,2	2,4	2,0	2,4	2,5	2,6	2,6	2,4	2,0	1,9	1,7	1,6	1,6	1,6
Baleares, Illes	2,7	1,8	1,8	1,5	1,6	1,3	1,2	1,5	2,5	4,0	4,6	4,4	4,0	3,6	3,2	3,1	3,2
Canarias	4,8	4,2	4,4	4,4	4,7	5,1	5,5	6,7	7,6	8,1	8,2	7,3	6,3	5,3	4,3	3,9	3,7
Cantabria	1,9	1,9	2,1	2,0	2,1	2,1	2,2	2,4	2,3	2,0	2,0	2,1	2,0	1,8	1,6	1,5	1,6
Castilla y León	9,4	8,4	8,6	7,7	7,5	7,7	7,8	8,0	7,9	7,1	6,6	5,9	5,0	4,3	4,0	3,9	4,0
C.-La Mancha	3,4	2,9	3,1	3,3	2,7	2,9	3,0	2,8	2,6	2,2	1,7	1,9	2,2	2,4	2,7	3,1	3,4
Cataluña	16,1	18,9	17,8	16,9	17,6	16,8	17,2	18,3	19,5	21,9	23,0	22,9	20,8	19,9	20,4	20,2	19,6
Ceuta, c. a. de	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
C. Valenciana	5,0	5,0	5,0	5,1	5,1	5,0	5,0	5,0	5,1	5,1	5,1	5,1	5,4	6,2	6,6	8,4	8,8
Extremadura	1,8	1,5	1,7	1,9	2,0	2,0	2,3	2,1	2,1	1,9	1,7	1,5	1,3	1,1	1,0	1,0	1,0
Galicia	10,7	9,2	8,4	8,9	9,1	9,0	9,1	9,2	8,7	7,0	6,0	5,1	4,4	3,9	3,6	3,6	3,7
Madrid, C. de	19,6	22,9	20,3	20,9	19,7	21,1	20,0	17,6	15,4	13,7	12,9	14,5	18,2	20,8	20,9	19,9	19,0
Melilla, c. a. de	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Murcia, R. de	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	1,4	1,7	2,0	2,2
Navarra, C. F. de	2,6	2,2	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3	2,6	2,4	2,1	2,0	1,9	1,6	1,3	1,0	1,0	1,0
País Vasco	6,8	6,8	8,4	9,2	9,7	9,9	10,1	9,6	10,2	11,1	12,2	11,4	10,3	9,1	7,6	6,9	7,0
Rioja, La	0,9	0,7	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	0,5	0,5	0,7	0,7	0,7	0,5	0,5	0,6
España	100,0																

Fuente: Fundación BBVA-Ivic, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

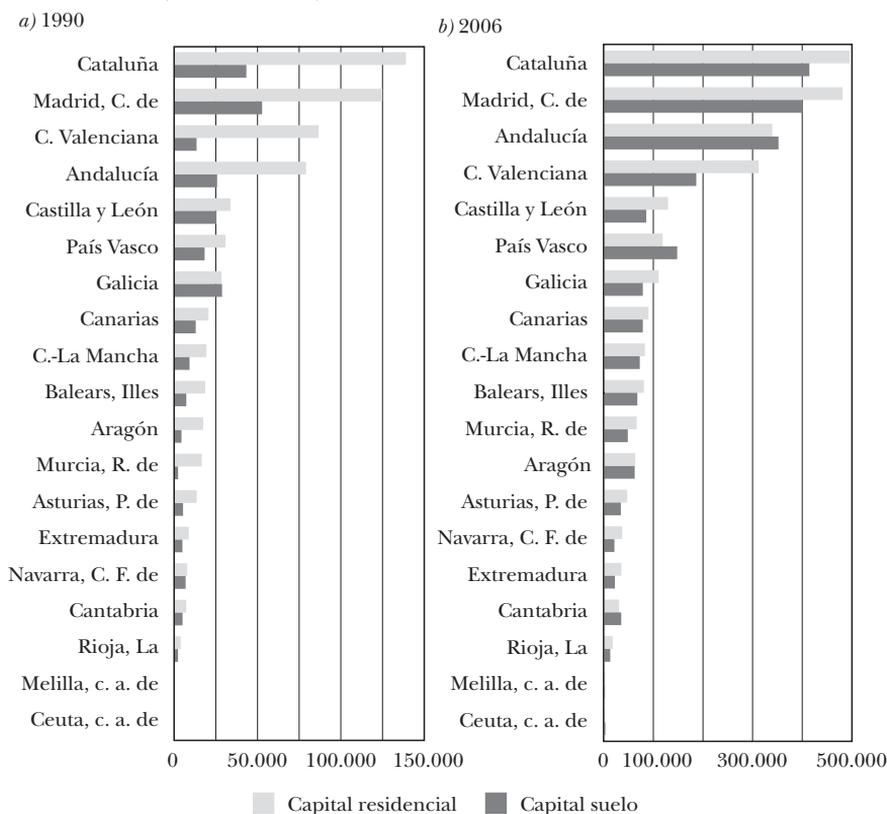
CUADRO 3.3: Evolución de la valoración del stock de capital suelo por comunidades autónomas, 1990-2006

Comunidades autónomas	Índice 2006 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)															
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Andalucía	1.363,5	24,9	4,7	-5,0	-4,0	-7,5	-11,5	0,0	6,0	12,7	24,8	70,9	53,3	52,1	55,8	28,2	17,6
Aragón	1.399,5	29,2	-2,1	-21,5	-1,3	2,9	5,5	-15,4	28,3	57,2	44,1	39,5	41,3	25,0	31,1	31,4	25,9
Asturias, P. de	621,6	42,3	4,3	-15,5	5,7	-17,6	18,3	4,2	16,3	23,0	11,5	14,1	18,2	16,8	25,9	24,4	17,4
Baleares, Illes	913,9	-11,8	-8,8	-20,8	3,0	-17,3	-8,7	19,7	91,2	93,2	39,8	27,0	18,6	17,1	15,6	21,3	20,4
Canarias	598,1	16,2	-3,2	-9,3	4,6	8,4	7,3	20,9	26,3	30,4	24,9	17,5	12,2	9,3	7,5	13,2	10,6
Cantabria	677,3	34,2	2,1	-12,1	4,0	1,2	3,6	3,8	8,5	6,8	23,3	39,1	23,9	16,1	17,1	17,9	25,9
Castilla y León	333,4	17,9	-5,2	-17,1	-5,6	2,4	0,1	2,4	10,2	9,8	13,8	18,2	10,6	9,9	25,1	20,6	21,7
C.-La Mancha	776,4	11,1	0,4	-1,9	-19,6	5,1	2,7	-7,1	2,0	6,5	-4,5	46,6	45,2	46,0	47,2	44,0	28,7
Cataluña	955,8	56,1	-12,6	-13,2	1,7	-4,2	1,2	5,0	19,6	36,7	28,9	32,2	17,1	24,8	35,1	24,6	13,8
Ceuta, c. a. de	784,5	18,2	5,8	-3,8	-6,0	-1,9	-0,5	4,4	-1,2	11,7	6,0	33,8	44,0	37,5	38,6	18,2	34,0
C. Valenciana	1.376,8	32,5	-6,9	-7,3	-2,6	-0,8	-0,9	-1,5	13,6	23,0	22,4	31,2	36,8	49,8	41,2	61,1	21,8
Extremadura	432,6	9,2	6,5	-0,1	3,8	1,6	10,1	-7,4	11,7	9,7	8,3	16,4	12,3	15,3	20,2	25,7	14,5
Galicia	270,3	14,1	-14,7	-3,9	0,2	-0,5	0,2	-0,1	5,8	-2,5	5,0	14,2	10,0	16,4	20,5	27,7	18,9
Madrid, C. de	759,1	55,2	-17,8	-5,8	-8,0	7,3	-6,1	-13,0	-2,2	8,7	15,4	49,7	61,3	48,3	33,0	20,4	11,3
Melilla, c. a. de	4.038,1	24,8	-4,9	-1,7	-1,1	1,8	-0,9	-1,1	24,6	30,1	25,5	31,2	67,6	74,1	79,5	89,8	32,2
Murcia, R. de	2.015,8	32,9	-6,0	-6,9	-2,0	-0,1	-0,0	-0,9	14,3	23,2	23,1	31,6	53,3	58,5	65,0	48,5	31,5
Navarra, C. F. de	293,8	15,5	0,7	-10,6	-2,1	-0,1	-1,7	10,8	1,5	9,2	16,5	23,0	8,6	5,9	5,0	19,3	15,8
País Vasco	804,3	33,9	13,6	-0,0	3,8	1,8	1,0	-5,7	18,0	33,3	34,7	23,8	16,9	14,7	9,6	15,6	17,9
Rioja, La	513,6	14,5	-2,0	-14,5	-4,7	-6,9	-5,9	-22,9	-9,7	50,4	29,7	72,6	37,2	20,7	3,1	27,3	25,7
España	784,9	33,2	-7,4	-8,4	-2,3	0,0	-1,1	-1,2	12,0	22,0	22,7	32,8	28,6	30,3	31,8	26,4	17,0

Fuente: Fundación BBVA-Ivic, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 3.2: Stock de capital suelo y de capital residencial por comunidades autónomas, 1990 y 2006

(millones de euros)



Nota: Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor capital residencial en 1990 y 2006, respectivamente.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

suelo suponía en Galicia 28.736 millones de euros del valor total de la vivienda, por lo que en esa comunidad superaba al capital residencial (28.412 millones de euros).

El panel *b* del gráfico 3.2 repite la comparación entre los dos tipos de capital, pero para el año 2006. Se puede observar que, en prácticamente todas las comunidades autónomas, el *stock* de capital suelo ha crecido de manera muy notable, hasta el punto de ser superior al capital residencial en algunas como Andalucía, País Vasco o Cantabria.

Para ilustrar este fenómeno, vamos a analizar, a continuación, el peso que el capital suelo tiene en el valor del *stock* de viviendas y las diferencias territoriales existentes.

El cuadro 3.4 muestra el peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas y para el total de España. En 1990, el suelo representaba, en promedio, un 29% del valor de la vivienda, produciéndose un crecimiento espectacular hasta 2007, año en el que ese porcentaje alcanza el 45,7%, el mayor de todos los años analizados. El mapa 3.2 reproduce gráficamente la información presentada en este cuadro.

En el cuadro 3.5 se presenta la misma información por comunidades autónomas, en relación al total nacional. De este modo, puede apreciarse de forma más clara cuáles son las comunidades autónomas donde el suelo posee una mayor participación en el valor de la vivienda. El mapa 3.3 ofrece la información presentada en este cuadro para el primer y último año del periodo analizado.

En el panel *a* del mapa 3.3 se muestra el peso del suelo en el valor de las viviendas por comunidades autónomas, tomando como referencia la media nacional en 1990. En ese momento, la vertiente occidental de la península ibérica es la zona que supera con claridad la media nacional. La zona central cuenta con un peso del suelo en el valor de las viviendas ligeramente superior a la media, pero no muy por encima. Sin embargo, la costa mediterránea no supera la media nacional. Destacan, como las comunidades con una menor importancia del suelo en el valor de la vivienda, la ciudad autónoma de Melilla, la Comunitat Valenciana, la Región de Murcia y Aragón.

El panel *b* del mapa 3.3 repite el mismo análisis para el año 2006. Las conclusiones de este mapa son algo diferentes a las de 1990. Así, en 2006 las comunidades autónomas situadas en la parte sudeste de la península, con excepción de la Comunitat Valenciana y la Región de Murcia, son, junto a Cantabria y País Vasco, las que presentan un peso del suelo en el valor de la vivienda mayor que la media española. Por el contrario, en las comunidades autónomas del oeste peninsular, incluida la Comunidad de Madrid, la importancia del suelo en el valor de la vivienda es inferior a la media. Además, con respecto a la situación en 1990 se aprecia

CUADRO 3.4: **Peso del capital suelo en el valor del stock de viviendas por comunidad autónoma, 1990-2007**
(porcentaje)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Andalucía	24,6	26,9	26,5	24,3	22,5	20,0	17,3	16,5	16,5	16,8	18,1	25,4	31,9	38,7	46,4	49,6	50,9	-
Aragón	20,1	23,0	21,7	17,0	16,2	15,7	15,7	12,9	15,5	21,0	25,6	30,5	35,9	38,5	42,2	46,2	49,5	-
Asturias, P. de	28,3	34,1	33,9	29,2	29,5	24,5	26,9	27,1	29,8	33,1	33,0	33,7	35,0	35,8	38,3	40,6	41,9	-
Baleares, Illes	28,2	23,6	20,8	16,3	16,0	12,7	11,2	12,5	20,3	30,7	34,9	38,2	39,7	40,8	41,4	43,3	45,5	-
Canarias	38,6	39,9	37,8	34,1	34,1	34,5	35,1	38,5	43,3	47,9	50,4	51,4	50,9	49,4	47,7	47,2	46,6	-
Cantabria	41,0	46,4	45,0	40,0	39,6	38,0	37,4	37,0	37,6	36,9	39,3	45,0	47,6	48,3	49,2	50,3	53,4	-
Castilla y León	42,9	44,9	42,1	36,2	33,7	32,7	31,5	30,8	31,9	32,0	32,4	34,0	33,9	33,4	35,8	37,5	39,7	-
C.-La Mancha	32,2	32,2	30,8	28,8	23,3	22,7	22,1	19,9	19,3	19,0	16,5	20,9	25,7	31,0	36,9	42,9	46,6	-
Cataluña	23,7	31,0	27,2	23,4	22,9	21,1	20,5	20,5	22,7	26,8	29,6	33,6	34,8	37,4	41,9	44,7	45,5	-
Ceuta, c. a. de	42,3	44,9	45,4	42,9	39,6	38,1	37,2	37,8	35,1	36,2	34,1	38,4	44,4	48,3	53,0	53,6	57,8	-
C. Valenciana	14,0	16,3	14,7	13,1	12,3	11,5	10,9	10,3	11,1	12,3	13,3	15,6	18,6	23,1	27,0	34,4	36,7	-
Extremadura	36,0	36,1	36,3	35,0	34,7	33,5	34,6	31,9	33,5	34,0	33,6	34,6	34,4	34,6	35,6	37,9	38,3	-
Galicia	50,3	51,5	46,2	43,8	42,7	41,0	39,8	38,5	38,5	35,9	34,4	35,1	34,7	35,4	36,9	39,8	41,5	-
Madrid, C. de	29,7	37,9	31,8	29,1	26,2	26,2	23,9	20,5	19,3	19,2	19,6	24,9	32,6	39,1	43,2	45,1	45,4	-
Melilla, c. a. de	7,1	8,3	7,5	6,7	6,2	5,9	5,6	5,3	5,7	6,3	6,8	7,9	11,5	16,5	23,9	34,5	38,3	-
Murcia, R. de	12,4	14,5	13,1	11,6	10,9	10,2	9,7	9,2	9,9	11,0	11,8	13,9	18,2	24,0	31,5	37,9	42,0	-
Navarra, C. F. de	46,7	47,9	46,5	42,1	40,3	38,3	36,5	37,4	36,1	35,6	35,3	37,7	37,0	35,5	33,8	35,0	35,9	-
País Vasco	37,3	42,5	44,0	42,3	41,9	40,6	39,5	36,8	39,5	44,6	49,0	51,9	53,2	53,8	53,1	53,9	55,5	-
Rioja, La	36,8	37,5	35,5	30,6	28,6	25,8	23,4	18,2	15,8	20,4	22,6	31,4	36,1	37,7	35,5	38,3	41,3	-
España	29,0	33,3	30,3	27,2	25,8	24,5	23,3	22,2	23,3	25,3	26,9	30,8	34,0	37,4	41,2	44,1	45,5	45,7

Fuente: Fundación BBVA-Ivic, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

MAPA 3.2: Peso del capital suelo en el valor del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2006

(porcentaje)

a) 1990



b) 2006



Fuente: Fundación BBVA-Ivie, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

CUADRO 3.5: Peso del capital suelo en el valor del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2006

(España = 100)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Andalucía	84,7	80,8	87,3	89,0	87,4	81,7	74,2	74,5	71,0	66,4	67,1	82,7	93,9	103,4	112,7	112,4	111,9
Aragón	69,2	69,1	71,6	62,6	62,8	64,0	67,2	58,3	66,4	83,2	95,3	99,2	105,9	103,0	102,6	104,9	108,9
Asturias, P. de	97,6	102,4	111,9	107,3	114,4	100,1	115,5	122,3	127,9	130,8	122,6	109,6	103,0	95,6	93,0	92,2	92,2
Baleares, Illes	97,1	70,8	68,5	59,9	62,0	52,0	48,0	56,1	87,2	121,3	129,9	124,1	116,9	109,0	100,6	98,3	100,0
Canarias	133,1	119,7	124,7	125,2	132,3	140,9	150,5	173,6	186,0	189,3	187,6	167,2	149,7	132,1	115,8	107,0	102,4
Cantabria	141,3	139,3	148,3	146,9	153,5	155,0	160,4	166,5	161,6	145,8	146,0	146,2	140,1	129,1	119,5	114,0	117,4
Castilla y León	148,0	135,0	138,9	133,0	130,8	133,4	135,0	138,9	136,9	126,8	120,3	110,5	99,8	89,3	87,0	84,9	87,2
C.-La Mancha	111,0	96,8	101,7	105,6	90,3	92,6	94,6	89,5	83,0	75,3	61,4	68,1	75,7	82,9	89,8	97,4	102,5
Cataluña	81,8	93,1	89,5	86,0	88,9	86,1	87,9	92,5	97,6	106,0	109,9	109,2	102,6	100,1	101,9	101,3	100,1
Ceuta, c. a. de	145,6	134,8	149,8	157,7	153,8	155,4	159,6	170,1	150,9	143,2	126,8	124,9	130,7	129,2	128,7	121,5	127,1
C. Valenciana	48,3	49,0	48,4	48,0	47,6	47,0	46,9	46,6	47,7	48,8	49,4	50,7	54,7	61,7	65,5	78,0	80,8
Extremadura	124,2	108,4	119,7	128,6	134,7	136,9	148,5	143,9	144,0	134,5	125,1	112,4	101,3	92,5	86,6	85,9	84,2
Galicia	173,3	154,7	152,4	160,6	165,6	167,3	170,4	173,4	165,5	142,0	127,8	114,0	102,2	94,8	89,6	90,4	91,2
Madrid, C. de	102,3	113,7	105,0	106,8	101,7	106,9	102,6	92,3	82,8	75,9	72,8	81,0	95,9	104,5	105,0	102,3	99,9
Melilla, c. a. de	24,6	25,0	24,6	24,5	24,2	23,9	23,9	23,7	24,3	24,9	25,2	25,8	33,8	44,2	58,0	78,2	84,3
Murcia, R. de	42,9	43,6	43,0	42,7	42,3	41,8	41,7	41,4	42,4	43,4	44,0	45,1	53,7	64,1	76,6	86,0	92,4
Navarra, C. F. de	161,1	144,0	153,5	154,5	156,2	156,4	156,6	168,6	154,8	140,6	131,1	122,5	108,9	94,9	82,1	79,5	79,0
País Vasco	128,5	127,7	145,2	155,5	162,5	165,8	169,4	165,7	169,8	176,3	182,1	168,8	156,7	143,8	129,1	122,3	122,0
Rioja, La	126,9	112,8	117,0	112,4	111,1	105,3	100,3	81,8	67,8	80,5	84,2	102,1	106,3	100,8	86,3	87,0	90,7
España	100,0																

Fuente: Fundación BBVA-Ivce, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

MAPA 3.3: Peso del capital suelo en el valor del stock de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2006

(España = 100)

a) 1990



b) 2006



Fuente: Fundación BBVA-Ivie, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

una reducción de las diferencias de cada territorio con la media nacional. En resumen, puede decirse que el peso del suelo, en el valor de las viviendas, ha ganado en importancia y que esa ganancia ha sido común a todas las comunidades autónomas. De hecho, entre 1990 y 2006, el coeficiente de variación de esta variable se ha reducido a más de la mitad, pasando de un 0,383 a un 0,141.

El cuadro 3.6 recoge la evolución del peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas entre 1990 y 2006. La tasa de variación anual del total nacional es positiva, excepto en los años comprendidos entre 1992 y 1997, siendo 2001 el año con mayor crecimiento del peso del suelo en el valor de la vivienda (14,4%) en España. El valor del suelo respecto al valor de las viviendas es, en 2006, un 56,8% superior, en promedio, al que representaba en 1990. En el análisis regional, sobresalen los incrementos experimentados por la ciudad autónoma de Melilla y la Región de Murcia.

El gráfico 3.3 presenta la misma información. En el panel *a* se efectúa la comparación, entre el primer y el último año del periodo analizado, del peso relativo del capital suelo en la valoración del *stock* de viviendas. A simple vista, puede observarse que se ha producido un aumento en la importancia del capital suelo. Aquellas comunidades en las que el suelo representa una parte mayor en el *stock* de capital en viviendas son, en 2006, la ciudad autónoma de Ceuta, País Vasco, Cantabria y Andalucía, pues el suelo supone más del 50% del valor de la vivienda. En cambio, en 1990, Galicia, la Comunidad Foral de Navarra y Castilla y León eran las que lideraban el *ranking*. En ellas, el valor del suelo estaba por encima del 40% del valor de las viviendas, si bien con el paso del tiempo han reducido ese porcentaje.

En todas las comunidades autónomas, excepto en estas tres últimas, se ha producido una variación positiva del peso del suelo respecto al *stock* de capital en viviendas, como puede observarse en el panel *b* del gráfico. Esta diferencia ha sido mayor en la ciudad autónoma de Melilla, la Región de Murcia, Aragón, Andalucía, la Comunitat Valenciana y Cataluña, superior a los 20 puntos porcentuales en todos los casos.

A continuación se utilizan indicadores de tamaño (población y superficie) para analizar las diferencias en la distribución terri-

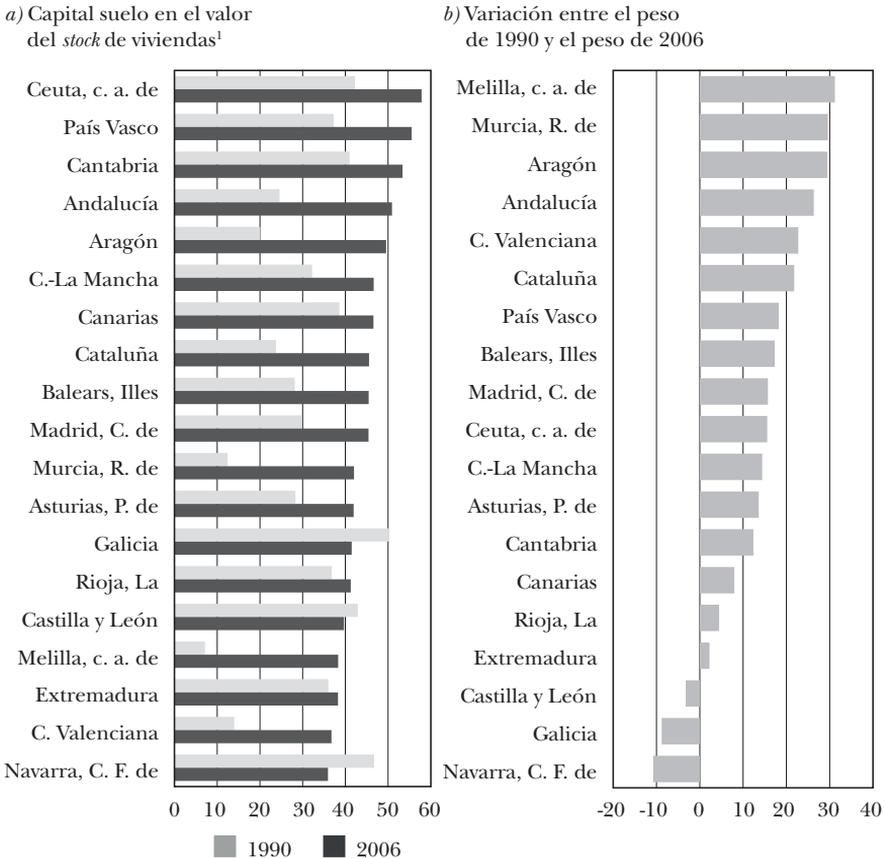
CUADRO 3.6: Evolución del peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2006

Comunidades autónomas	Índice 2006 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)																
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Andalucía	207,2	9,5	-1,6	-8,4	-7,1	-11,1	-13,5	-4,4	-0,1	1,5	7,6	40,9	25,3	21,3	20,0	6,8	2,7	
Aragón	246,6	14,4	-5,6	-21,5	-5,0	-3,2	0,0	-17,4	19,5	36,0	21,7	19,1	17,9	7,2	9,7	9,5	7,1	
Asturias, P. de	148,1	20,4	-0,4	-13,9	0,9	-16,8	9,9	0,7	9,7	11,0	-0,3	2,2	3,8	2,3	7,1	6,2	3,2	
Baleares, Illes	161,4	-16,3	-11,8	-21,5	-1,9	-20,3	-12,2	11,3	63,1	51,0	13,9	9,3	4,0	2,7	1,6	4,6	4,9	
Canarias	120,6	3,2	-5,2	-9,8	-0,0	1,2	1,7	9,8	12,4	10,5	5,4	1,9	-1,1	-2,8	-3,6	-1,0	-1,3	
Cantabria	130,2	13,1	-3,1	-11,0	-1,1	-4,1	-1,4	-1,2	1,8	-2,1	6,5	14,6	5,8	1,5	1,9	2,3	6,2	
Castilla y León	92,4	4,7	-6,3	-14,0	-6,9	-3,2	-3,6	-2,1	3,4	0,5	1,0	5,0	-0,3	-1,4	7,1	4,6	6,0	
C.-La Mancha	144,8	0,1	-4,4	-6,7	-19,1	-2,6	-2,6	-10,0	-2,7	-1,5	-13,2	26,7	22,8	20,6	19,2	16,2	8,6	
Cataluña	191,9	30,5	-12,4	-13,7	-2,2	-8,0	-2,8	0,1	10,6	18,0	10,3	13,6	3,8	7,4	12,1	6,5	1,9	
Ceuta, c. a. de	136,9	6,2	1,2	-5,4	-7,7	-4,0	-2,2	1,4	-7,0	3,0	-5,8	12,7	15,5	8,9	9,6	1,2	8,0	
C. Valenciana	262,5	16,6	-10,1	-10,9	-6,2	-6,3	-4,9	-5,5	7,4	11,1	7,7	17,4	19,1	24,1	17,0	27,4	6,9	
Extremadura	106,2	0,1	0,6	-3,5	-0,8	-3,5	3,3	-7,8	5,0	1,4	-1,1	2,7	-0,5	0,5	3,1	6,3	1,0	
Galicia	82,5	2,4	-10,3	-5,3	-2,4	-4,0	-3,0	-3,2	0,1	-6,8	-4,3	2,1	-1,1	2,1	4,1	8,0	4,1	
Madrid, C. de	153,0	27,5	-15,9	-8,6	-9,9	-0,1	-8,6	-14,4	-5,9	-0,4	2,0	27,2	30,7	20,0	10,6	4,4	0,7	
Melilla, c. a. de	537,8	16,6	-10,1	-10,9	-6,2	-6,3	-4,9	-5,5	7,4	11,1	7,7	17,4	44,3	44,3	44,3	44,3	11,2	
Murcia, R. de	337,6	16,6	-10,1	-10,9	-6,2	-6,3	-4,9	-5,5	7,4	11,1	7,7	17,4	31,5	31,5	20,2	10,9	2,6	
Navarra, C. F. de	76,9	2,6	-2,9	-9,6	-4,3	-4,9	-4,6	2,4	-3,7	-1,4	-0,8	6,9	-1,9	-4,0	-4,7	3,7	2,6	
País Vasco	149,0	14,1	3,6	-3,8	-1,1	-3,1	-2,6	-6,9	7,5	12,7	9,9	6,1	2,4	1,1	-1,2	1,5	3,0	
Rioja, La	112,1	2,0	-5,5	-13,7	-6,4	-10,0	-9,2	-22,4	-13,1	28,9	11,2	38,8	14,9	4,4	-5,8	8,0	7,6	
España	156,8	14,8	-8,9	-10,2	-5,3	-5,0	-4,7	-4,9	4,9	8,6	6,3	14,4	10,4	10,1	10,1	7,1	3,2	

Fuente: Fundación BBVA-Ivic, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

torial del capital suelo por comunidades autónomas entre 1990 y 2006. El panel *a* del gráfico 3.4 muestra el *stock* de capital suelo por habitante para el primer y el último año del periodo analizado. Se expresa para todas las comunidades autónomas en términos relativos respecto a la media española. En 1990, destaca la Comunidad Foral de Navarra, que casi duplica a la media nacional. También presentaban cifras por encima de la media nacional otras regiones como la Comunidad de Madrid, Galicia, Illes

GRÁFICO 3.3: Peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2006



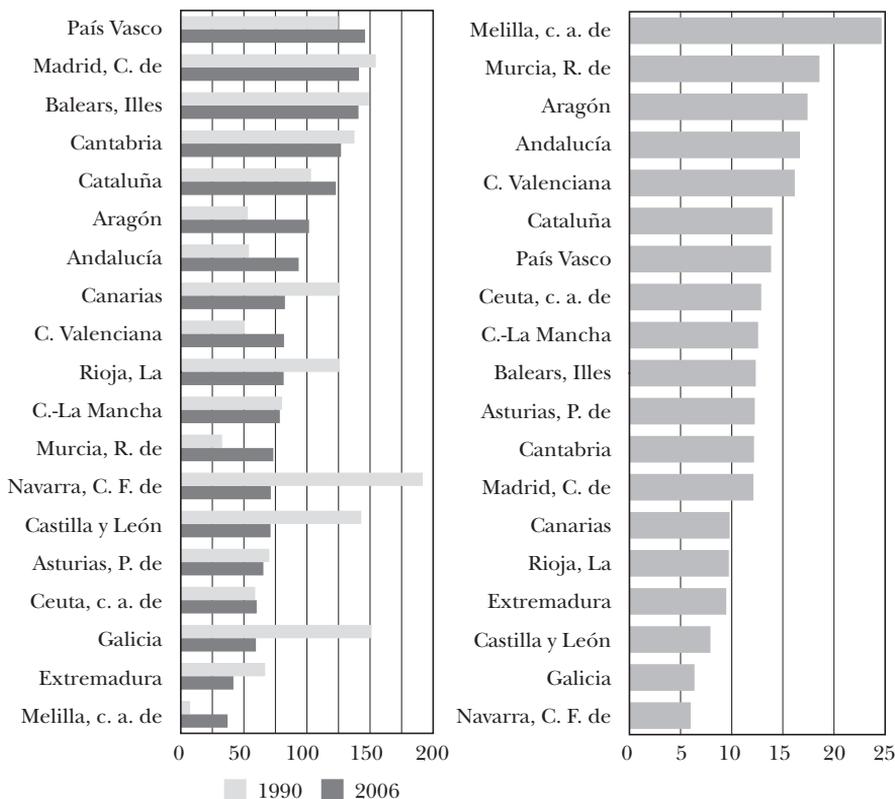
¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en 2006 .

Fuente: Fundación BBVA-Ivie, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

GRÁFICO 3.4: Stock de capital suelo por habitante clasificado por comunidades autónomas, 1990 y 2006

a) España = 100*

b) Tasa de variación media anual 1990-2006 (porcentaje)



*Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor índice en 2006.

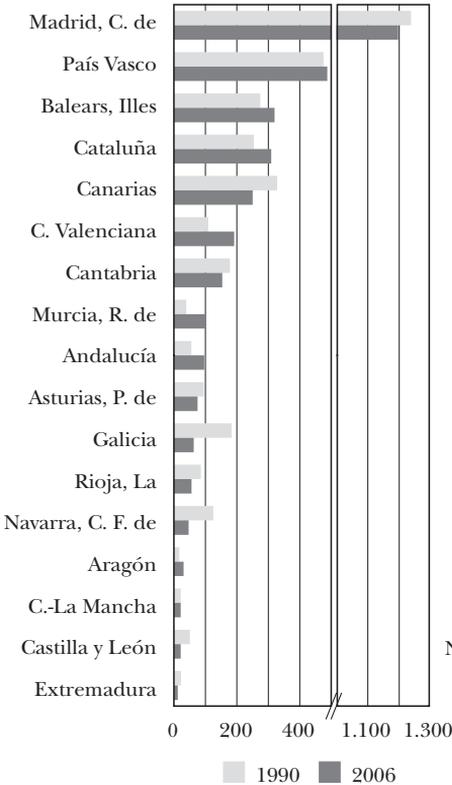
Fuente: Fundación BBVA-Ivie, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

Balears, Castilla y León, Cantabria, La Rioja, Canarias, País Vasco y Cataluña.

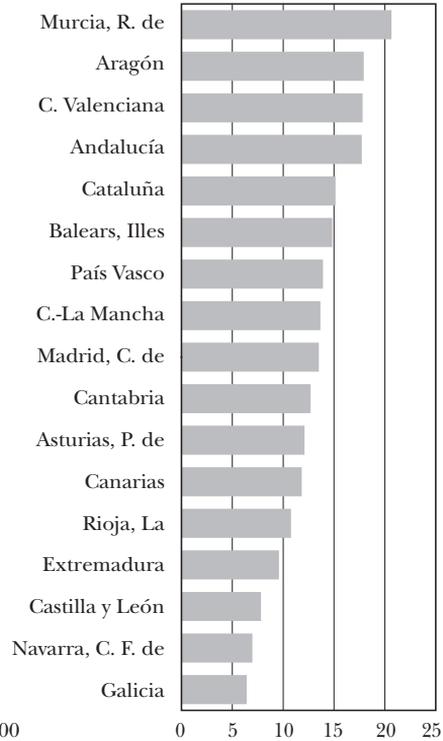
En 2006, se reduce el número de comunidades cuyo *stock* de capital suelo por habitante está por encima de la media española. El País Vasco es la región que supera en mayor medida el dato agregado nacional, aunque también lo hacen la Comunidad de Madrid, Illes Balears, Cantabria, Cataluña y Aragón. En los últimos puestos y con un capital suelo per cápita inferior al 75% de la

GRÁFICO 3.5: Stock de capital suelo por km² clasificado por comunidades autónomas, 1990 y 2006

a) España = 100*



b) Tasa de variación media anual 1990-2006 (porcentaje)



* Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor índice en 2006.

Nota: Excluidas las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie, INE (2001c), Ministerio de Fomento (varios años), Estadística de Precios de la Vivienda Libre, Estadística de Precios de la Vivienda Protegida, Estadística de Transacciones Inmobiliarias y Estimación del Parque de Viviendas (Ministerio de Vivienda, varios años) y elaboración propia.

media nacional, se sitúan las dos ciudades autónomas, Extremadura, Galicia, el Principado de Asturias, Castilla y León, la Comunidad Foral de Navarra y la Región de Murcia.

El panel *b* ilustra la evolución entre 1990 y 2006 del *stock* de capital suelo per cápita, según comunidad autónoma. Solamente Melilla supera el 20% de variación media anual. Otras comunidades como la Región de Murcia, Aragón, Andalucía y la Comunitat Valenciana superan el 15% de variación media en los diecisiete

años tenidos en cuenta; por el contrario, la Comunidad Foral de Navarra y Galicia apenas experimentan un crecimiento anual del 5%.

El otro indicador de tamaño a utilizar es la superficie. El panel *a* del gráfico 3.5 muestra el capital suelo por km² en 1990 y 2006 para todas las comunidades autónomas en relación al total nacional. Destaca sobremanera la Comunidad de Madrid, que multiplica por 12,3 a la media nacional en 1990 y por 11,9 en 2006. Otras regiones en las que se supera claramente la media nacional son el País Vasco (cuatro veces más), Illes Balears, Cataluña o Canarias. En el lado opuesto se encuentran Extremadura, las dos Castillas y Aragón, que no superan el 40% de la media nacional, debido a su mayor extensión.

La conclusión más importante que podemos extraer de los resultados presentados en este capítulo es el aumento de la importancia del suelo en la valoración del *stock* de viviendas. No solamente se ha producido un aumento del *stock* de capital suelo, sino que además este incremento ha sido mayor que el seguido por el *stock* de capital residencial, lo que ha hecho que el peso del suelo sea cada vez mayor en el valor de las viviendas. Este incremento de la importancia del suelo se ha producido sobre todo en los años más recientes, a partir aproximadamente de la entrada del nuevo siglo.

APÉNDICES

A.1. Cuadros de información complementaria

CUADRO A.1.1: Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, período de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Andalucía									
Total	110.461	199.598	150.556	122.810	250.114	575.670	772.033	616.901	2.798.143
Principales	75.174	131.701	101.519	85.861	191.810	424.455	558.712	376.203	1.945.435
Secundarias	11.517	23.624	17.998	14.782	25.595	87.180	134.695	141.046	456.437
Desocupadas	23.060	43.124	30.190	21.558	31.890	61.955	76.164	96.453	384.394
Otras	710	1.149	849	609	819	2.080	2.462	3.199	11.877
Aragón									
Total	64.440	52.165	34.347	29.818	57.046	108.964	127.206	94.999	568.985
Principales	31.212	25.858	20.386	19.567	42.373	85.875	96.928	65.220	387.419
Secundarias	17.167	13.551	6.411	4.788	6.435	10.616	20.049	18.005	97.022
Desocupadas	15.626	12.437	7.404	5.360	8.020	12.193	9.948	11.460	82.448
Otras	435	319	146	103	218	280	281	314	2.096
Asturias, P. de									
Total	41.144	41.266	27.995	27.428	59.324	97.007	94.979	69.557	458.700
Principales	26.994	26.142	19.166	21.136	49.319	78.588	76.404	50.354	348.103
Secundarias	5.737	6.256	3.967	2.753	4.262	9.119	10.837	8.766	51.697
Desocupadas	8.195	8.742	4.780	3.478	5.640	9.107	7.541	10.233	57.716
Otras	218	126	82	61	103	193	197	204	1.184

CUADRO A.1.1 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Baleares, Illes									
Total	29.816	35.285	26.891	19.261	30.352	81.021	107.761	79.846	410.233
Principales	18.524	21.623	17.524	12.177	19.104	48.766	57.018	35.498	230.234
Secundarias	4.125	4.758	3.152	2.819	5.554	18.828	35.384	32.333	106.953
Desocupadas	6.888	8.689	6.051	4.079	5.491	13.140	15.009	11.556	70.903
Otras	279	215	164	186	203	287	350	459	2.143
Canarias									
Total	17.805	26.012	31.305	27.263	65.754	130.433	142.157	137.010	577.739
Principales	12.410	17.175	22.217	19.962	52.191	96.669	101.052	75.778	397.454
Secundarias	1.521	2.628	2.970	2.656	5.263	17.005	24.240	35.699	91.982
Desocupadas	3.740	6.013	5.971	4.535	8.101	16.342	16.410	24.393	85.505
Otras	134	196	147	110	199	417	455	1.140	2.798
Cantabria									
Total	25.561	22.791	13.657	11.472	22.383	47.473	41.491	36.916	221.744
Principales	17.184	14.984	9.761	8.928	18.330	32.981	31.329	20.975	154.472
Secundarias	3.226	3.443	1.685	1.123	2.178	10.999	7.133	11.030	40.817
Desocupadas	5.068	4.241	2.133	1.397	1.846	3.400	2.954	4.827	25.866
Otras	83	123	78	24	29	93	75	84	589

CUADRO A.1.1 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Castilla y León									
Total	121.933	153.695	101.125	82.603	119.133	218.883	255.084	203.402	1.255.858
Principales	61.857	75.552	55.618	51.486	85.591	163.515	180.137	126.146	799.902
Secundarias	29.384	39.857	26.617	18.670	20.403	36.078	56.805	48.938	276.752
Desocupadas	29.686	37.388	18.576	12.248	12.887	18.801	17.536	27.399	174.521
Otras	1.006	898	314	199	252	489	606	919	4.683
C.-La Mancha									
Total	52.124	88.484	66.738	53.532	76.835	119.481	191.874	162.062	811.130
Principales	28.265	45.942	36.769	30.955	50.527	84.825	132.341	98.292	507.916
Secundarias	12.837	22.252	16.617	13.321	15.783	21.618	42.461	44.807	189.696
Desocupadas	10.741	19.876	13.070	9.056	10.339	12.781	16.618	18.183	110.664
Otras	281	414	282	200	186	257	454	780	2.854
Cataluña									
Total	196.030	174.593	151.469	93.331	247.981	695.116	815.078	363.961	2.737.559
Principales	128.849	119.704	113.880	68.042	194.385	528.831	576.738	198.334	1.928.763
Secundarias	22.880	18.806	12.916	10.867	25.318	96.931	160.258	117.323	465.299
Desocupadas	43.490	35.382	24.149	14.138	27.760	67.874	76.015	46.348	335.156
Otras	811	701	524	284	518	1.480	2.067	1.956	8.341

CUADRO A.1.1 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Ceuta, c. a. de									
Total	234	1.620	3.600	1.819	2.424	2.599	3.266	2.790	18.352
Principales	200	1.401	3.113	1.613	2.189	2.402	3.087	2.470	16.475
Secundarias	1	26	50	26	35	21	24	48	231
Desocupadas	32	183	431	176	196	172	150	262	1.602
Otras	1	10	6	4	4	4	5	10	44
C. Valenciana									
Total	75.284	117.530	103.139	77.996	197.934	491.429	597.902	408.036	2.069.250
Principales	42.248	64.073	60.775	46.929	136.581	316.594	362.878	183.018	1.213.096
Secundarias	11.816	18.215	14.950	13.367	29.682	113.445	177.565	159.325	538.365
Desocupadas	20.792	34.663	27.074	17.487	31.278	60.675	56.514	64.507	312.990
Otras	428	579	340	213	393	715	945	1.186	4.799
Extremadura									
Total	41.863	67.639	44.874	31.711	46.927	58.858	81.851	94.906	468.629
Principales	25.848	41.855	27.986	20.050	32.734	43.352	60.811	64.692	317.328
Secundarias	7.392	12.338	8.816	6.061	7.803	8.868	13.697	17.901	82.876
Desocupadas	8.331	13.043	7.841	5.299	6.204	6.486	7.105	11.789	66.098
Otras	292	403	231	301	186	152	238	524	2.327

CUADRO A.1.1 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Galicia									
Total	104.045	113.973	87.226	67.805	96.114	196.312	258.970	195.841	1.120.286
Principales	73.424	74.832	59.190	48.820	73.532	152.354	186.561	117.607	786.320
Secundarias	7.558	11.158	9.664	6.995	8.759	18.630	35.210	33.477	131.451
Desocupadas	22.564	27.464	18.112	11.793	13.570	24.723	36.535	43.446	198.207
Otras	499	519	260	197	253	605	664	1.311	4.308
Madrid, C. de									
Total	57.187	68.045	111.243	67.133	233.980	523.597	579.873	278.314	1.919.372
Principales	38.904	48.322	85.472	52.020	195.816	432.036	454.075	195.283	1.501.928
Secundarias	4.196	4.836	7.355	5.409	13.070	36.026	64.635	34.992	170.519
Desocupadas	13.614	14.329	17.731	9.324	24.193	53.782	59.260	46.552	238.785
Otras	473	558	685	380	901	1.753	1.903	1.487	8.140
Mejilla. c. a. de									
Total	155	2.991	5.527	1.993	1.620	809	1.232	1.576	15.903
Principales	136	2.573	4.798	1.705	1.518	685	1.186	1.455	14.056
Secundarias	2	73	156	96	17	2	18	27	391
Desocupadas	16	336	562	192	84	122	28	93	1.433
Otras	1	9	11	0	1	0	0	1	23

CUADRO A.1.1 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Murcia, R. de									
Total	17.163	37.579	31.281	24.037	41.903	93.443	124.738	105.792	475.936
Principales	10.045	20.076	17.662	14.511	29.545	66.856	83.634	54.266	296.595
Secundarias	2.041	4.618	4.968	3.686	5.166	16.094	29.080	35.619	101.272
Desocupadas	4.915	12.627	8.546	5.744	7.100	10.273	11.673	15.581	76.459
Otras	162	258	105	96	92	220	351	326	1.610
Navarra, C. F. de									
Total	24.955	17.385	9.445	7.895	19.721	44.946	47.406	28.150	199.903
Principales	16.225	10.580	6.798	6.048	16.489	37.919	38.522	20.585	153.166
Secundarias	3.334	2.715	907	739	1.225	2.870	4.827	3.330	19.947
Desocupadas	5.268	3.980	1.717	1.085	1.958	4.049	3.913	4.056	26.026
Otras	128	110	23	23	49	108	144	179	764
País Vasco									
Total	58.912	42.519	37.871	31.273	111.764	219.341	200.811	66.838	769.329
Principales	39.652	30.654	29.414	25.349	96.901	188.140	171.367	48.398	629.875
Secundarias	5.962	3.691	2.022	1.643	4.083	11.304	12.024	5.129	45.858
Desocupadas	12.956	7.972	6.280	4.181	10.505	19.194	16.833	12.963	90.884
Otras	342	202	155	100	275	703	587	348	2.712

CUADRO A.1.1 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Rioja, La									
Total	15.249	13.916	6.712	5.501	10.124	21.808	30.494	23.221	127.025
Principales	7.776	7.091	3.938	3.591	7.362	16.355	22.846	15.711	84.670
Secundarias	3.758	3.652	1.385	1.006	1.474	3.275	5.405	4.018	23.973
Desocupadas	3.677	3.136	1.367	895	1.272	2.136	2.192	3.417	18.092
Otras	38	37	22	9	16	42	51	75	290
España									
Total	1.054.361	1.277.086	1.045.001	784.681	1.691.433	3.727.190	4.474.206	2.970.118	17.024.076
Principales	654.927	780.138	695.986	538.750	1.296.297	2.801.198	3.195.626	1.750.285	11.713.207
Secundarias	154.454	196.497	142.606	110.807	182.105	518.909	834.347	751.813	2.891.538
Desocupadas	238.659	293.625	201.985	132.025	208.334	397.205	432.398	453.518	2.357.749
Otras	6.321	6.826	4.424	3.099	4.697	9.878	11.835	14.502	61.582

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991) y elaboración propia.

CUADRO A.1.2: Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, período de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Andalucía											
Total	149.139	88.842	116.083	142.649	292.361	572.402	900.809	608.917	657.886	2.871.202	3.529.088
Principales	96.139	57.698	76.882	96.059	206.582	408.845	619.744	426.175	427.042	1.988.123	2.415.166
Secundarias	17.535	10.208	13.690	15.900	31.070	68.538	141.522	110.739	104.984	409.202	514.185
Desocupadas	33.907	19.819	24.249	28.978	51.167	85.373	124.242	64.242	116.660	431.976	548.636
Otras	1.558	1.117	1.261	1.713	3.543	9.646	15.302	7.761	9.201	41.901	51.101
Aragón											
Total	72.387	24.605	28.452	33.105	67.117	107.635	126.569	95.019	99.556	554.889	654.445
Principales	35.511	12.016	15.940	20.257	46.367	80.827	93.920	70.876	67.499	375.715	443.214
Secundarias	22.712	6.822	6.543	6.549	10.399	13.894	19.541	16.549	14.966	103.009	117.975
Desocupadas	13.512	5.618	5.732	6.025	9.767	11.815	11.890	6.481	14.874	70.838	85.712
Otras	653	150	237	274	583	1.099	1.219	1.113	2.217	5.327	7.544
Asturias, P. de											
Total	53.978	24.588	22.207	30.104	60.395	93.860	104.607	57.989	75.796	447.728	523.524
Principales	34.300	15.879	15.161	21.524	45.895	74.214	83.758	46.452	52.129	337.184	389.313
Secundarias	8.978	3.729	2.785	3.328	5.336	7.692	9.525	6.123	8.202	47.496	55.698
Desocupadas	10.283	4.811	4.112	5.055	8.468	10.990	10.071	4.703	14.144	58.494	72.638
Otras	418	169	149	197	696	963	1.252	710	1.321	4.554	5.875

CUADRO A.1.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Baleares, Illes											
Total	35.999	19.013	20.557	27.882	47.830	82.452	126.824	79.111	62.124	439.669	501.793
Principales	22.717	11.793	13.167	17.348	30.735	53.682	71.896	45.162	38.924	266.500	305.424
Secundarias	4.541	2.312	2.811	4.454	7.089	14.233	30.793	19.993	10.935	86.226	97.161
Desocupadas	8.404	4.431	4.124	5.601	8.967	12.438	20.019	10.777	10.765	74.761	85.527
Otras	338	477	455	479	1.039	2.100	4.117	3.179	1.499	12.182	13.681
Canarias											
Total	25.875	19.118	30.579	37.699	85.998	147.004	217.967	138.369	148.707	702.610	851.317
Principales	16.229	10.965	20.143	25.299	59.231	98.905	136.880	88.015	96.686	455.666	552.352
Secundarias	3.633	2.609	3.337	4.427	10.378	19.136	37.252	20.509	19.054	101.280	120.334
Desocupadas	5.555	3.920	6.046	6.900	14.473	24.171	35.127	17.819	24.879	114.011	138.891
Otras	459	1.624	1.053	1.073	1.917	4.794	8.708	12.025	8.088	31.652	39.740
Cantabria											
Total	30.274	13.057	13.385	15.216	28.198	44.722	49.836	35.434	54.101	230.123	284.224
Principales	19.366	8.539	9.460	10.864	19.540	32.153	33.995	23.066	25.675	156.983	182.658
Secundarias	5.062	2.001	1.618	1.967	4.775	7.193	8.014	7.547	14.354	38.178	52.532
Desocupadas	5.604	2.438	2.131	2.259	3.301	4.820	4.624	2.772	8.562	27.949	36.510
Otras	242	79	175	126	581	556	3.203	2.049	5.510	7.013	12.523

CUADRO A.1.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Castilla y León											
Total	128.988	68.344	75.006	87.383	147.774	224.498	280.242	207.409	229.694	1.219.643	1.449.337
Principales	61.915	32.257	39.379	48.202	90.900	153.922	185.890	135.573	141.213	748.039	889.251
Secundarias	36.703	20.742	21.084	22.484	32.654	39.828	60.626	51.748	47.317	285.870	333.187
Desocupadas	29.550	14.925	14.074	15.988	22.595	27.109	29.092	17.860	37.782	171.194	208.976
Otras	820	420	469	709	1.625	3.638	4.634	2.228	3.382	14.541	17.923
C.-La Mancha											
Total	62.716	37.226	46.378	55.875	89.950	129.360	204.360	172.390	187.750	798.256	986.006
Principales	32.288	19.172	25.660	29.758	52.468	84.421	128.719	111.668	126.090	484.154	610.244
Secundarias	18.673	10.763	11.762	14.899	21.399	24.773	48.033	45.553	33.559	195.855	229.414
Desocupadas	11.406	7.074	8.754	10.841	15.457	19.076	25.246	14.057	25.980	111.912	137.892
Otras	348	217	202	378	626	1.090	2.362	1.113	2.121	6.335	8.456
Cataluña											
Total	254.723	137.189	162.028	150.042	317.341	652.574	842.034	337.050	461.092	2.852.981	3.314.073
Principales	168.475	96.807	117.433	107.501	237.007	489.415	573.571	214.028	311.563	2.004.236	2.315.798
Secundarias	34.600	14.602	16.340	17.471	32.095	77.196	157.769	88.140	76.704	438.213	514.917
Desocupadas	49.370	24.693	26.929	23.923	46.258	81.423	101.627	31.844	66.857	386.067	452.924
Otras	2.278	1.087	1.326	1.148	1.982	4.540	9.067	3.039	5.968	24.466	30.434

CUADRO A.1.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Ceuta, c. a. de											
Total	891	2.725	1.981	2.192	2.692	2.236	4.727	2.365	2.966	19.808	22.774
Principales	747	2.247	1.670	1.858	2.314	1.962	4.115	2.122	2.363	17.034	19.397
Secundarias	19	75	56	56	46	30	94	43	90	419	509
Desocupadas	123	399	253	275	329	243	509	183	504	2.313	2.817
Otras	2	4	2	3	3	1	9	18	9	42	51
C. Valenciana											
Total	111.565	87.191	105.094	121.574	245.018	464.176	667.645	345.403	400.060	2.147.667	2.547.727
Principales	64.263	52.237	64.726	74.055	155.989	301.602	384.287	172.852	222.744	1.270.011	1.492.756
Secundarias	19.624	12.535	13.807	18.736	37.667	78.389	164.340	115.569	103.401	460.667	564.068
Desocupadas	26.687	21.646	24.994	27.181	47.618	78.125	102.819	47.650	68.109	376.721	444.830
Otras	991	773	1.567	1.602	3.744	6.060	16.198	9.332	5.806	40.267	46.073
Extremadura											
Total	48.850	31.769	33.502	36.219	62.754	64.412	98.732	91.361	106.163	467.600	573.763
Principales	27.234	18.434	19.802	20.422	38.447	41.055	61.330	64.201	75.978	290.926	366.904
Secundarias	9.165	5.764	6.213	7.585	10.522	10.622	18.407	16.336	12.165	84.615	96.780
Desocupadas	12.066	7.297	7.198	7.830	13.090	12.013	17.305	10.049	16.652	86.847	103.499
Otras	385	274	289	382	694	722	1.690	775	1.368	5.212	6.580

CUADRO A.1.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Galicia											
Total	124.760	55.097	63.561	65.527	108.705	193.024	284.577	195.006	217.877	1.090.257	1.308.134
Principales	85.267	38.006	45.397	45.980	78.025	140.250	199.193	136.773	131.488	768.891	900.379
Secundarias	15.138	6.462	6.767	7.285	11.457	20.780	37.699	28.235	32.889	133.823	166.712
Desocupadas	23.644	10.363	11.048	11.833	18.454	29.643	45.128	28.366	50.876	178.479	229.356
Otras	711	265	349	429	769	2.350	2.557	1.632	2.624	9.063	11.688
Madrid, C. de											
Total	70.752	50.448	101.912	93.654	243.894	544.857	672.454	300.699	399.355	2.078.669	2.478.024
Principales	42.485	32.117	70.163	65.805	184.742	432.502	519.837	232.817	293.196	1.580.469	1.873.664
Secundarias	9.131	6.446	11.611	11.280	23.397	48.442	82.388	41.387	41.615	234.083	275.697
Desocupadas	17.784	11.265	19.036	15.659	33.765	59.400	65.497	24.736	59.429	247.141	306.570
Otras	1.351	620	1.102	910	1.990	4.513	4.733	1.759	5.116	16.977	22.092
Melilla, c. a. de											
Total	257	1.471	3.944	2.714	2.229	1.177	1.974	2.536	6.146	16.303	22.449
Principales	197	1.098	2.940	2.121	1.819	900	1.646	2.189	4.974	12.909	17.883
Secundarias	3	37	181	46	75	70	54	97	241	564	805
Desocupadas	55	321	805	541	332	205	272	248	907	2.780	3.687
Otras	1	15	18	6	3	2	3	2	24	50	74

CUADRO A.1.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Murcia, R. de											
Total	20.292	14.460	20.148	24.299	47.129	92.844	144.736	114.354	114.311	478.261	592.572
Principales	12.603	8.803	13.282	16.380	33.665	67.351	90.137	67.990	68.003	310.210	378.213
Secundarias	2.412	1.863	1.903	2.515	4.308	10.725	32.532	33.465	21.704	89.724	111.428
Desocupadas	5.180	3.706	4.822	5.153	8.593	13.308	20.097	11.646	23.084	72.506	95.590
Otras	97	87	141	250	563	1.460	1.969	1.253	1.521	5.820	7.341
Navarra, C. F. de											
Total	32.704	6.790	8.647	10.187	23.739	49.107	50.437	27.812	49.256	209.423	258.679
Principales	19.945	4.104	5.961	6.934	17.627	37.610	38.916	21.609	36.017	152.706	188.723
Secundarias	5.980	977	932	1.097	2.754	4.512	5.547	3.600	5.684	25.399	31.084
Desocupadas	6.538	1.660	1.716	2.080	3.196	6.038	4.854	2.243	6.780	28.325	35.105
Otras	240	49	38	75	162	947	1.120	361	774	2.992	3.767
País Vasco											
Total	84.998	37.944	47.632	45.414	111.752	208.495	188.806	66.212	98.296	791.255	889.551
Principales	61.200	29.462	38.391	37.494	95.343	180.598	164.522	57.118	77.263	664.128	741.391
Secundarias	8.011	2.284	2.434	2.114	4.065	9.656	9.255	4.210	5.838	42.028	47.867
Desocupadas	15.091	5.818	6.374	5.509	11.558	17.131	13.904	4.487	14.419	79.872	94.291
Otras	696	381	434	297	786	1.111	1.125	396	776	5.226	6.002

CUADRO A.1.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Rioja, La											
Total	20.489	8.574	8.078	8.835	12.003	20.131	36.339	15.810	25.671	130.260	155.931
Principales	9.568	4.663	4.662	5.322	8.053	14.892	27.139	11.313	15.832	85.610	101.442
Secundarias	6.786	2.051	1.965	1.861	2.051	2.802	5.183	3.062	4.437	25.761	30.199
Desocupadas	4.016	1.810	1.403	1.578	1.777	2.204	3.611	1.324	5.176	17.722	22.898
Otras	120	50	49	75	122	233	406	111	226	1.166	1.392
España											
Total	1.329.636	728.452	909.174	990.570	1.996.879	3.694.967	5.003.676	2.893.248	3.396.808	17.546.603	20.943.411
Principales	810.448	456.297	600.217	653.182	1.404.750	2.695.107	3.419.495	1.929.999	2.214.678	11.969.495	14.184.173
Secundarias	228.707	112.281	125.840	144.055	251.538	458.511	868.575	612.905	558.139	2.802.412	3.360.552
Desocupadas	278.774	152.016	173.802	183.208	319.164	495.524	635.933	301.489	566.440	2.539.909	3.106.349
Otras	11.707	7.858	9.315	10.125	21.428	45.825	79.673	48.856	57.551	234.787	292.338

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991) y elaboración propia.

CUADRO A.1.3: Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Andalucía									
Total	38.678	-110.756	-34.473	19.839	42.247	-3.268	128.776	-7.984	73.059
Principales	20.965	-74.003	-24.637	10.198	14.772	-15.610	61.032	49.972	42.688
Secundarias	6.018	-13.416	-4.308	1.118	5.475	-18.642	6.827	-30.307	-47.235
Desocupadas	10.847	-23.305	-5.941	7.420	19.277	23.418	48.078	-32.211	47.582
Otras	848	-32	412	1.104	2.724	7.566	12.840	4.562	30.024
Aragón									
Total	7.947	-27.560	-5.895	3.287	10.071	-1.329	-637	20	-14.096
Principales	4.299	-13.842	-4.446	690	3.994	-5.048	-3.008	5.656	-11.704
Secundarias	5.545	-6.729	132	1.761	3.964	3.278	-508	-1.456	5.987
Desocupadas	-2.114	-6.819	-1.672	665	1.747	-378	1.942	-4.979	-11.610
Otras	218	-169	91	171	365	819	938	799	3.231
Asturias, P. de									
Total	12.834	-16.678	-5.788	2.676	1.071	-3.147	9.628	-11.568	-10.972
Principales	7.306	-10.263	-4.005	388	-3.424	-4.374	7.354	-3.902	-10.919
Secundarias	3.241	-2.527	-1.182	575	1.074	-1.427	-1.312	-2.643	-4.201
Desocupadas	2.088	-3.931	-668	1.577	2.828	1.883	2.530	-5.530	778
Otras	200	43	67	136	593	770	1.055	506	3.370

CUADRO A.1.3 (cont.): Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por tipo de ocupación, período de construcción del edificio y comunidad autónoma

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Balears, Illes									
Total	6.183	-16.272	-6.334	8.621	17.478	1.431	19.063	-735	29.436
Principales	4.193	-9.830	-4.357	5.171	11.631	4.916	14.878	9.664	36.266
Secundarias	416	-2.446	-341	1.635	1.535	-4.595	-4.591	-12.340	-20.727
Desocupadas	1.516	-4.258	-1.927	1.522	3.476	-702	5.010	-779	3.858
Otras	59	262	291	293	836	1.813	3.767	2.720	10.039
Canarias									
Total	8.070	-6.894	-726	10.436	20.244	16.571	75.810	1.359	124.871
Principales	3.819	-6.210	-2.074	5.337	7.040	2.236	35.828	12.237	58.212
Secundarias	2.112	-19	367	1.771	5.115	2.131	13.012	-15.190	9.298
Desocupadas	1.815	-2.093	75	2.365	6.372	7.829	18.717	-6.574	28.506
Otras	325	1.428	906	963	1.718	4.377	8.253	10.885	28.854
Cantabria									
Total	4.713	-9.734	-272	3.744	5.815	-2.751	8.345	-1.482	8.379
Principales	2.182	-6.445	-301	1.936	1.210	-828	2.666	2.091	2.511
Secundarias	1.836	-1.442	-67	844	2.597	-3.806	881	-3.483	-2.639
Desocupadas	536	-1.803	-2	862	1.455	1.420	1.670	-2.055	2.083
Otras	159	-44	97	102	552	463	3.128	1.965	6.424

CUADRO A.1.3 (cont.): Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Castilla y León									
Total	7.055	-85.351	-26.119	4.780	28.641	5.615	25.158	4.007	-36.215
Principales	58	-43.295	-16.239	-3.284	5.309	-9.593	5.753	9.427	-51.863
Secundarias	7.319	-19.115	-5.533	3.814	12.251	3.750	3.821	2.810	9.118
Desocupadas	-136	-22.463	-4.502	3.740	9.708	8.308	11.556	-9.539	-3.327
Otras	-186	-478	155	510	1.373	3.149	4.028	1.309	9.858
C.-La Mancha									
Total	10.592	-51.258	-20.360	2.343	13.115	9.879	12.486	10.328	-12.874
Principales	4.023	-26.770	-11.109	-1.197	1.941	-404	-3.622	13.376	-23.762
Secundarias	5.836	-11.489	-4.855	1.578	5.616	3.155	5.572	746	6.159
Desocupadas	665	-12.802	-4.316	1.785	5.118	6.295	8.628	-4.126	1.248
Otras	67	-197	-80	178	440	833	1.908	333	3.481
Cataluña									
Total	58.693	-37.404	10.559	56.711	69.360	-42.542	26.956	-26.911	115.422
Principales	39.626	-22.897	3.553	39.459	42.622	-39.416	-3.167	15.694	75.473
Secundarias	11.720	-4.204	3.424	6.604	6.777	-19.735	-2.489	-29.183	-27.086
Desocupadas	5.880	-10.689	2.780	9.785	18.498	13.549	25.612	-14.504	50.911
Otras	1.467	386	802	864	1.464	3.060	7.000	1.083	16.125

CUADRO A.1.3 (cont.): Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por tipo de ocupación, período de construcción del edificio y comunidad autónoma

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Ceuta, c. a. de									
Total	657	1.105	-1.619	373	268	-363	1.461	-425	1.456
Principales	547	846	-1.443	245	125	-440	1.028	-348	559
Secundarias	18	49	6	30	11	9	70	-5	188
Desocupadas	91	216	-178	99	133	71	359	-79	711
Otras	1	-6	-4	-1	-1	-3	4	8	-2
C. Valenciana									
Total	36.281	-30.339	1.955	43.578	47.084	-27.253	69.743	-62.633	78.417
Principales	22.015	-11.836	3.951	27.126	19.408	-14.992	21.409	-10.166	56.915
Secundarias	7.808	-5.680	-1.143	5.369	7.985	-35.056	-13.225	-43.756	-77.698
Desocupadas	5.895	-13.017	-2.080	9.694	16.340	17.450	46.305	-16.857	63.731
Otras	563	194	1.227	1.389	3.351	5.345	15.253	8.146	35.468
Extremadura									
Total	6.987	-35.870	-11.372	4.508	15.827	5.554	16.881	-3.545	-1.029
Principales	1.386	-23.421	-8.184	372	5.713	-2.297	519	-491	-26.402
Secundarias	1.773	-6.574	-2.603	1.524	2.719	1.754	4.710	-1.565	1.739
Desocupadas	3.735	-5.746	-643	2.531	6.886	5.527	10.200	-1.740	20.749
Otras	93	-129	58	81	508	570	1.452	251	2.885

CUADRO A.1.3 (cont.): Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Galicia									
Total	20.715	-58.876	-23.665	-2.278	12.591	-3.288	25.607	-835	-30.029
Principales	11.843	-36.826	-13.793	-2.840	4.493	-12.104	12.632	19.166	-17.429
Secundarias	7.580	-4.696	-2.897	290	2.698	2.150	2.489	-5.242	2.372
Desocupadas	1.080	-17.101	-7.064	40	4.884	4.920	8.593	-15.080	-19.728
Otras	212	-254	89	232	516	1.745	1.893	321	4.755
Madrid, C. de									
Total	13.565	-17.597	-9.331	26.521	9.914	21.260	92.581	22.385	159.297
Principales	3.581	-16.205	-15.309	13.785	-11.074	466	65.762	37.534	78.541
Secundarias	4.935	1.610	4.256	5.871	10.327	12.416	17.753	6.395	63.564
Desocupadas	4.170	-3.064	1.305	6.335	9.572	5.618	6.237	-21.816	8.356
Otras	878	62	417	530	1.089	2.760	2.830	272	8.837
Melilla, c. a. de									
Total	102	-1.520	-1.583	721	609	368	742	960	400
Principales	61	-1.475	-1.858	416	301	215	460	734	-1.147
Secundarias	1	-36	25	-50	58	68	36	70	173
Desocupadas	39	-15	243	349	248	83	244	155	1.347
Otras	-0	6	7	6	2	2	3	1	27

CUADRO A.1.3 (cont.): Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por tipo de ocupación, período de construcción del edificio y comunidad autónoma

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Murcia, R. de									
Total	3.129	-23.119	-11.133	262	5.226	-599	19.998	8.562	2.325
Principales	2.558	-11.273	-4.380	1.869	4.120	495	6.503	13.724	13.615
Secundarias	371	-2.755	-3.065	-1.171	-858	-5.369	3.452	-2.154	-11.548
Desocupadas	265	-8.921	-3.724	-591	1.493	3.035	8.424	-3.935	-3.953
Otras	-65	-171	36	154	471	1.240	1.618	927	4.210
Navarra, C. F. de									
Total	7.749	-10.595	-798	2.292	4.018	4.161	3.031	-338	9.520
Principales	3.720	-6.476	-837	886	1.138	-309	394	1.024	-460
Secundarias	2.646	-1.738	25	358	1.529	1.642	720	270	5.452
Desocupadas	1.270	-2.320	-1	995	1.238	1.989	941	-1.813	2.299
Otras	112	-61	15	52	113	839	976	182	2.228
País Vasco									
Total	26.086	-4.575	9.761	14.141	-12	-10.846	-12.005	-626	21.926
Principales	21.548	-1.192	8.977	12.145	-1.558	-7.542	-6.845	8.720	34.253
Secundarias	2.049	-1.407	412	471	-18	-1.648	-2.769	-919	-3.830
Desocupadas	2.135	-2.154	94	1.328	1.053	-2.063	-2.929	-8.476	-11.012
Otras	354	179	279	197	511	408	538	48	2.514

CUADRO A.1.3 (cont.): Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por tipo de ocupación, período de construcción del edificio y comunidad autónoma

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Rioja, La									
Total	5.240	-5.342	1.366	3.334	1.879	-1.677	5.845	-7.411	3.235
Principales	1.792	-2.428	724	1.731	691	-1.463	4.293	-4.398	940
Secundarias	3.028	-1.601	580	855	577	-473	-222	-956	1.788
Desocupadas	339	-1.326	36	683	505	68	1.419	-2.093	-370
Otras	82	13	27	66	106	191	355	36	876
España									
Total	275.275	-548.634	-135.827	205.889	305.446	-32.223	529.470	-76.870	522.527
Principales	155.521	-323.841	-95.769	114.432	108.453	-106.091	223.869	179.714	256.288
Secundarias	74.253	-84.216	-16.766	33.248	69.433	-60.398	34.228	-138.908	-89.126
Desocupadas	40.115	-141.609	-28.183	51.183	110.830	98.319	203.535	-152.029	182.160
Otras	5.386	1.032	4.891	7.026	16.731	35.947	67.838	34.354	173.205

Nota: Excluidos los alojamientos.

Fuente: INE (1991 y 2001c) y elaboración propia.

CUADRO A.1.4: Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Andalucía									
Hasta de 30 m ²	7.657	8.879	3.754	2.247	2.594	3.353	2.351	1.398	32.233
De 31 a 60 m ²	18.303	29.662	20.413	17.190	62.758	93.223	41.055	23.149	305.753
De 61 a 75 m ²	7.789	14.853	12.763	12.077	30.636	105.067	111.999	49.864	345.048
De 76 a 90 m ²	13.671	28.056	23.740	20.638	41.045	108.881	193.143	155.081	584.255
De 91 a 105 m ²	9.547	19.064	15.446	13.076	22.150	47.525	89.923	56.243	272.974
De 106 a 120 m ²	5.685	10.977	9.341	7.927	12.781	27.206	52.461	36.110	162.488
De 121 a 150 m ²	5.181	8.961	7.429	6.135	10.353	21.417	38.295	29.430	127.201
De 151 a 180 m ²	2.073	3.692	3.133	2.578	4.030	8.391	14.333	11.792	50.022
Más de 180 m ²	5.268	7.557	5.500	3.993	5.463	9.392	15.152	13.136	65.461
Total	75.174	131.701	101.519	85.861	191.810	424.455	558.712	376.203	1.945.435
Aragón									
Hasta de 30 m ²	467	314	176	85	111	138	115	74	1.480
De 31 a 60 m ²	6.137	5.283	3.961	3.308	13.848	25.274	9.433	3.620	70.864
De 61 a 75 m ²	4.137	3.832	3.247	3.227	9.306	29.252	27.642	10.865	91.508
De 76 a 90 m ²	7.751	6.712	5.108	5.225	9.425	16.382	31.325	34.017	115.945
De 91 a 105 m ²	4.480	3.684	2.947	3.012	4.039	6.213	12.716	6.688	43.779
De 106 a 120 m ²	2.948	2.307	2.029	1.999	2.557	4.009	7.918	4.326	28.093
De 121 a 150 m ²	2.389	1.735	1.550	1.549	1.729	2.727	4.934	3.428	20.041
De 151 a 180 m ²	950	772	604	502	639	915	1.458	980	6.820
Más de 180 m ²	1.953	1.219	764	660	719	965	1.387	1.222	8.889
Total	31.212	25.858	20.386	19.567	42.373	85.875	96.928	65.220	387.419

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Asturias, P. de									
Hasta de 30 m ²	1.567	1.218	606	442	464	299	324	342	5.262
De 31 a 60 m ²	10.870	10.744	6.946	8.556	20.796	19.124	6.844	6.710	90.590
De 61 a 75 m ²	4.380	4.613	3.821	4.679	14.093	31.768	21.393	9.510	94.257
De 76 a 90 m ²	4.883	4.880	3.917	4.006	8.468	17.999	30.793	24.200	99.146
De 91 a 105 m ²	2.367	2.167	1.702	1.504	2.542	4.814	9.525	4.770	29.391
De 106 a 120 m ²	1.315	1.088	987	831	1.373	2.223	4.122	2.100	14.039
De 121 a 150 m ²	812	713	619	612	873	1.442	2.234	1.597	8.902
De 151 a 180 m ²	291	309	247	224	358	465	623	507	3.024
Más de 180 m ²	509	410	321	282	352	454	546	618	3.492
Total	26.994	26.142	19.166	21.136	49.319	78.588	76.404	50.354	348.103
Baleares, Illes									
Hasta de 30 m ²	196	238	86	64	147	363	354	111	1.559
De 31 a 60 m ²	1.703	2.189	1.297	963	2.262	4.515	3.557	2.109	18.595
De 61 a 75 m ²	1.659	2.003	1.496	1.197	2.594	7.616	4.760	3.037	24.362
De 76 a 90 m ²	3.822	4.952	4.302	3.130	4.995	14.279	15.337	10.506	61.323
De 91 a 105 m ²	3.618	4.324	3.801	2.646	3.791	9.674	12.983	6.640	47.477
De 106 a 120 m ²	2.596	3.216	2.760	1.835	2.342	5.839	9.243	4.908	32.739
De 121 a 150 m ²	2.317	2.483	2.088	1.372	1.716	3.914	6.525	4.466	24.881
De 151 a 180 m ²	800	925	710	438	531	1.189	2.108	1.653	8.354
Más de 180 m ²	1.813	1.293	984	532	726	1.377	2.151	2.068	10.944
Total	18.524	21.623	17.524	12.177	19.104	48.766	57.018	35.498	230.234

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Canarias									
Hasta de 30 m ²	649	745	737	487	954	1.472	859	557	6.460
De 31 a 60 m ²	2.905	3.563	4.064	4.063	13.890	17.595	10.010	7.955	64.045
De 61 a 75 m ²	1.437	1.938	2.633	2.711	8.057	17.306	14.344	14.168	62.594
De 76 a 90 m ²	2.534	3.949	5.220	4.973	12.468	25.287	30.966	22.475	107.872
De 91 a 105 m ²	1.734	2.770	3.716	3.285	7.100	14.325	18.130	11.441	62.501
De 106 a 120 m ²	988	1.592	2.282	1.791	4.300	9.542	12.352	8.043	40.890
De 121 a 150 m ²	900	1.196	1.741	1.362	2.890	5.984	7.715	5.803	27.591
De 151 a 180 m ²	311	434	716	515	1.080	2.308	3.018	2.341	10.723
Más de 180 m ²	952	988	1.108	775	1.452	2.850	3.658	2.995	14.778
Total	12.410	17.175	22.217	19.962	52.191	96.669	101.052	75.778	397.454
Cantabria									
Hasta de 30 m ²	324	229	100	56	110	71	39	43	972
De 31 a 60 m ²	3.902	3.864	2.286	1.882	5.809	9.044	1.936	1.555	30.278
De 61 a 75 m ²	2.602	2.472	1.853	1.911	4.242	10.082	5.850	3.647	32.659
De 76 a 90 m ²	4.189	3.669	2.562	2.221	3.991	8.145	11.487	8.758	45.022
De 91 a 105 m ²	2.443	2.033	1.320	1.148	1.857	3.046	6.317	3.238	21.402
De 106 a 120 m ²	1.510	1.223	691	726	1.065	1.263	2.881	1.706	11.065
De 121 a 150 m ²	1.092	779	496	502	705	784	1.756	1.190	7.304
De 151 a 180 m ²	403	295	179	221	282	256	554	371	2.561
Más de 180 m ²	719	420	274	261	269	290	509	467	3.209
Total	17.184	14.984	9.761	8.928	18.330	32.981	31.329	20.975	154.472

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Castilla y León									
Hasta de 30 m ²	1.244	1.405	789	511	494	430	398	302	5.573
De 31 a 60 m ²	12.415	16.707	11.563	10.951	23.394	29.707	10.563	9.035	124.335
De 61 a 75 m ²	7.967	10.328	8.757	9.429	19.429	55.074	31.309	19.670	161.963
De 76 a 90 m ²	14.128	18.895	14.421	13.692	21.144	43.410	67.012	53.051	245.753
De 91 a 105 m ²	9.185	11.041	8.007	7.140	9.208	16.463	33.696	18.385	113.125
De 106 a 120 m ²	6.376	7.542	5.432	4.482	5.536	9.284	20.109	12.172	70.933
De 121 a 150 m ²	5.086	5.164	3.556	2.920	3.641	5.524	11.197	8.248	45.336
De 151 a 180 m ²	1.973	1.870	1.460	1.135	1.482	2.033	3.304	2.696	15.953
Más de 180 m ²	3.483	2.600	1.633	1.226	1.263	1.590	2.549	2.587	16.931
Total	61.857	75.552	55.618	51.486	85.591	163.515	180.137	126.146	799.902
C.-La Mancha									
Hasta de 30 m ²	599	823	444	242	269	265	228	209	3.079
De 31 a 60 m ²	5.337	7.882	5.168	3.844	7.862	8.488	5.613	4.322	48.516
De 61 a 75 m ²	3.282	5.290	3.830	3.310	6.655	16.456	13.980	10.294	63.097
De 76 a 90 m ²	6.607	11.351	9.068	7.870	12.417	23.181	40.031	33.518	144.043
De 91 a 105 m ²	4.141	7.542	6.705	5.734	8.326	13.864	28.148	16.483	90.943
De 106 a 120 m ²	2.536	4.417	3.941	3.542	5.498	9.041	20.454	13.289	62.718
De 121 a 150 m ²	2.332	3.752	3.311	2.912	4.420	6.813	13.516	10.803	47.859
De 151 a 180 m ²	926	1.330	1.338	1.150	1.740	2.443	4.277	3.817	17.021
Más de 180 m ²	2.505	3.555	2.964	2.351	3.340	4.274	6.094	5.557	30.640
Total	28.265	45.942	36.769	30.955	50.527	84.825	132.341	98.292	507.916

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Cataluña									
Hasta de 30 m ²	3.158	2.752	1.978	943	2.439	2.113	1.144	351	14.878
De 31 a 60 m ²	30.457	30.398	33.037	14.178	63.971	154.284	67.691	8.889	402.905
De 61 a 75 m ²	18.857	20.240	21.702	12.524	47.235	166.480	155.177	21.753	463.968
De 76 a 90 m ²	25.401	25.812	24.564	16.495	41.437	117.503	186.031	80.967	518.210
De 91 a 105 m ²	16.127	14.419	12.337	8.708	17.041	42.304	83.347	31.746	226.029
De 106 a 120 m ²	10.861	8.919	7.501	5.512	8.820	20.310	40.205	19.426	121.354
De 121 a 150 m ²	10.419	8.097	6.425	4.868	7.001	14.203	24.147	16.473	91.633
De 151 a 180 m ²	4.100	3.324	2.364	1.966	2.722	5.221	8.309	7.025	35.031
Más de 180 m ²	9.469	5.743	3.972	2.848	3.719	6.413	10.687	11.704	54.555
Total	128.849	119.704	113.880	68.042	194.385	528.831	576.738	198.334	1.928.763
Ceuta, c. a. de									
Hasta de 30 m ²	45	213	441	195	128	105	20	15	1.162
De 31 a 60 m ²	71	562	1.339	761	1.121	1.089	677	205	5.825
De 61 a 75 m ²	24	174	475	280	398	454	1.292	392	3.489
De 76 a 90 m ²	28	179	435	198	298	410	418	1.188	3.154
De 91 a 105 m ²	10	114	179	80	107	137	382	375	1.384
De 106 a 120 m ²	8	63	103	45	64	117	150	146	696
De 121 a 150 m ²	7	58	78	27	43	60	108	95	476
De 151 a 180 m ²	4	21	31	10	14	11	21	28	140
Más de 180 m ²	3	17	32	17	16	19	19	26	149
Total	200	1.401	3.113	1.613	2.189	2.402	3.087	2.470	16.475

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
C. Valenciana									
Hasta de 30 m ²	595	596	332	179	227	462	392	253	3.036
De 31 a 60 m ²	6.539	9.015	6.518	4.509	24.343	31.999	9.148	7.020	99.091
De 61 a 75 m ²	4.888	7.901	7.355	6.320	27.879	78.101	30.405	12.771	175.620
De 76 a 90 m ²	9.596	15.804	15.453	12.019	35.382	101.907	113.878	80.913	384.952
De 91 a 105 m ²	7.045	11.104	11.105	8.635	19.508	47.153	87.605	28.612	220.767
De 106 a 120 m ²	4.900	7.300	8.025	6.131	13.075	28.230	65.879	22.078	155.618
De 121 a 150 m ²	4.057	6.071	6.552	5.040	9.170	16.949	37.962	18.221	104.022
De 151 a 180 m ²	1.677	2.526	2.518	1.941	3.482	5.994	9.288	6.350	33.776
Más de 180 m ²	2.951	3.756	2.917	2.155	3.515	5.799	8.321	6.800	36.214
Total	42.248	64.073	60.775	46.929	136.581	316.594	362.878	183.018	1.213.096
Extremadura									
Hasta de 30 m ²	810	1.141	661	357	369	356	382	381	4.457
De 31 a 60 m ²	4.975	7.998	5.050	3.515	6.718	8.178	5.601	5.246	47.281
De 61 a 75 m ²	2.683	4.709	3.256	2.517	5.169	9.419	10.298	9.242	47.293
De 76 a 90 m ²	5.509	9.977	6.921	5.151	9.120	11.525	19.984	26.038	94.225
De 91 a 105 m ²	3.838	6.511	4.340	3.156	4.477	5.557	9.861	9.051	46.791
De 106 a 120 m ²	2.555	4.101	2.961	2.092	2.605	3.453	6.819	6.221	30.807
De 121 a 150 m ²	2.190	3.417	2.329	1.642	2.168	2.527	4.492	4.547	23.312
De 151 a 180 m ²	944	1.358	891	634	782	1.009	1.545	1.689	8.852
Más de 180 m ²	2.344	2.643	1.577	986	1.326	1.328	1.829	2.277	14.310
Total	25.848	41.855	27.986	20.050	32.734	43.352	60.811	64.692	317.328

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Galicia									
Hasta de 30 m ²	2.697	2.352	1.134	787	848	883	820	558	10.079
De 31 a 60 m ²	19.176	19.895	13.916	11.297	18.027	22.547	14.364	10.061	129.283
De 61 a 75 m ²	10.272	11.410	9.785	8.801	14.598	34.199	24.386	13.846	127.297
De 76 a 90 m ²	16.091	18.322	15.275	12.847	19.514	47.588	59.365	38.890	227.892
De 91 a 105 m ²	10.069	10.426	8.412	6.815	9.700	23.608	40.713	22.500	132.243
De 106 a 120 m ²	6.231	5.847	5.046	4.003	5.322	12.485	26.063	15.923	80.920
De 121 a 150 m ²	4.475	3.633	3.172	2.421	3.198	6.810	13.069	9.623	46.401
De 151 a 180 m ²	1.724	1.348	1.248	954	1.274	2.373	4.246	3.003	16.170
Más de 180 m ²	2.689	1.599	1.202	895	1.051	1.861	3.535	3.203	16.035
Total	73.424	74.832	59.190	48.820	73.532	152.354	186.561	117.607	786.320
Madrid, C. de									
Hasta de 30 m ²	6.441	6.307	6.546	2.324	2.934	2.589	1.491	763	29.395
De 31 a 60 m ²	13.668	19.860	37.840	15.431	89.838	163.639	50.851	10.941	402.068
De 61 a 75 m ²	4.273	5.514	11.915	8.841	40.094	131.339	103.986	22.667	328.629
De 76 a 90 m ²	5.108	6.020	11.459	9.904	30.550	75.036	159.308	69.814	367.199
De 91 a 105 m ²	3.047	3.319	6.286	5.226	11.943	24.544	64.659	35.468	154.492
De 106 a 120 m ²	1.870	2.134	4.018	3.675	6.816	12.349	34.005	19.027	83.894
De 121 a 150 m ²	1.959	2.128	3.353	3.229	5.934	11.486	20.250	15.655	63.994
De 151 a 180 m ²	858	1.019	1.398	1.301	2.876	5.069	8.173	6.893	27.587
Más de 180 m ²	1.680	2.021	2.657	2.089	4.831	5.985	11.352	14.055	44.670
Total	38.904	48.322	85.472	52.020	195.816	432.036	454.075	195.283	1.501.928

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Melilla, c. a. de									
Hasta de 30 m ²	6	243	435	113	30	19	32	40	918
De 31 a 60 m ²	54	1.171	2.370	719	431	177	120	312	5.354
De 61 a 75 m ²	15	269	710	276	637	166	403	199	2.675
De 76 a 90 m ²	24	341	480	214	238	187	274	489	2.247
De 91 a 105 m ²	15	274	457	188	107	81	253	186	1.561
De 106 a 120 m ²	13	96	139	85	38	22	41	87	521
De 121 a 150 m ²	2	87	94	52	21	18	35	73	382
De 151 a 180 m ²	2	28	34	17	6	5	14	33	139
Más de 180 m ²	5	64	79	41	10	10	14	36	259
Total	136	2.573	4.798	1.705	1.518	685	1.186	1.455	14.056
Murcia, R. de									
Hasta de 30 m ²	98	243	124	59	83	79	63	70	819
De 31 a 60 m ²	1.306	2.798	1.924	1.275	3.599	4.912	1.691	1.367	18.872
De 61 a 75 m ²	1.120	2.321	1.854	1.527	3.516	9.538	5.483	2.648	28.007
De 76 a 90 m ²	2.901	6.172	5.781	4.872	10.214	25.333	34.110	28.345	117.728
De 91 a 105 m ²	1.827	3.597	3.484	3.028	5.567	12.397	18.988	8.803	57.691
De 106 a 120 m ²	1.087	2.046	2.049	1.646	3.087	7.174	12.209	5.902	35.200
De 121 a 150 m ²	798	1.441	1.271	1.145	1.860	4.337	6.930	4.057	21.839
De 151 a 180 m ²	297	520	493	422	843	1.639	2.279	1.590	8.083
Más de 180 m ²	611	938	682	537	776	1.447	1.881	1.484	8.356
Total	10.045	20.076	17.662	14.511	29.545	66.856	83.634	54.266	296.595

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Navarra, C. F. de									
Hasta de 30 m ²	91	47	13	8	8	23	28	16	234
De 31 a 60 m ²	2.010	1.166	724	607	1.895	2.411	949	672	10.434
De 61 a 75 m ²	1.662	1.165	969	1.031	5.200	10.874	4.116	2.072	27.089
De 76 a 90 m ²	3.234	2.741	1.823	1.849	5.495	15.258	16.558	11.314	58.272
De 91 a 105 m ²	2.092	1.748	1.049	877	1.558	4.650	7.568	2.239	21.781
De 106 a 120 m ²	1.824	1.304	868	703	1.059	2.450	5.217	1.899	15.324
De 121 a 150 m ²	1.919	1.032	667	474	631	1.289	2.642	1.347	10.001
De 151 a 180 m ²	1.075	440	258	198	281	445	714	476	3.887
Más de 180 m ²	2.318	937	427	301	362	519	730	550	6.144
Total	16.225	10.580	6.798	6.048	16.489	37.919	38.522	20.585	153.166
País Vasco									
Hasta de 30 m ²	275	218	199	132	286	138	91	28	1.367
De 31 a 60 m ²	7.257	7.597	6.923	5.924	31.932	43.146	8.820	2.754	114.353
De 61 a 75 m ²	5.810	5.934	5.966	5.780	31.803	75.670	46.486	5.975	183.424
De 76 a 90 m ²	7.668	6.609	6.993	5.997	19.251	44.500	74.231	24.684	189.933
De 91 a 105 m ²	5.516	3.716	3.626	3.101	6.582	12.865	23.564	6.774	65.744
De 106 a 120 m ²	3.920	2.204	2.086	1.849	3.063	5.648	9.616	3.472	31.858
De 121 a 150 m ²	3.544	1.946	1.717	1.406	2.045	3.552	5.287	2.619	22.116
De 151 a 180 m ²	1.525	863	713	509	859	1.348	1.389	810	8.016
Más de 180 m ²	4.137	1.567	1.191	651	1.080	1.273	1.883	1.282	13.064
Total	39.652	30.654	29.414	25.349	96.901	188.140	171.367	48.398	629.875

CUADRO A.1.4 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	Total antes de 1991
Rioja, La									
Hasta de 30 m ²	113	88	26	19	16	24	14	26	326
De 31 a 60 m ²	1.827	1.505	742	680	1.730	2.018	787	831	10.120
De 61 a 75 m ²	1.281	1.148	602	593	1.745	4.330	3.076	1.543	14.318
De 76 a 90 m ²	2.029	2.053	1.106	1.137	2.031	5.876	9.925	9.428	33.585
De 91 a 105 m ²	1.071	1.045	613	546	817	1.945	4.031	1.490	11.558
De 106 a 120 m ²	665	573	382	331	542	1.214	2.805	1.159	7.671
De 121 a 150 m ²	410	384	265	180	278	643	1.513	780	4.453
De 151 a 180 m ²	153	135	83	56	117	179	443	258	1.424
Más de 180 m ²	227	160	119	49	86	126	252	196	1.215
Total	7.776	7.091	3.938	3.591	7.362	16.355	22.846	15.711	84.670
España									
Hasta de 30 m ²	27.032	28.051	18.581	9.250	12.511	13.182	9.145	5.537	123.289
De 31 a 60 m ²	148.912	181.859	166.081	109.653	394.224	641.370	249.710	106.753	1.998.562
De 61 a 75 m ²	84.138	106.114	102.989	87.031	273.286	793.191	616.385	214.163	2.277.297
De 76 a 90 m ²	135.174	176.494	158.628	132.438	287.483	702.687	1.094.176	713.676	3.400.756
De 91 a 105 m ²	88.172	108.898	95.532	77.905	136.420	291.165	552.409	271.132	1.621.633
De 106 a 120 m ²	57.888	66.949	60.641	49.205	79.943	161.859	332.549	177.994	987.028
De 121 a 150 m ²	49.889	53.077	46.713	37.848	58.676	110.479	202.607	138.455	697.744
De 151 a 180 m ²	20.086	21.209	18.418	14.771	23.398	41.293	66.096	52.312	257.583
Más de 180 m ²	43.636	37.487	28.403	20.649	30.356	45.972	72.549	70.263	349.315
Total	654.927	780.138	695.986	538.750	1.296.297	2.801.198	3.195.626	1.750.285	11.713.207

Nota: Excluidos los alojamientos.
Fuente: INE (1991) y elaboración propia.

CUADRO A.1.5: Viviendas familiares principales convencionales según período de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Total antes de 1991										Total
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	de 1991	
Andalucía											
Hasta de 30 m ²	525	1.221	1.120	1.061	2.055	2.860	2.922	1.579	1.141	13.342	14.483
De 31 a 60 m ²	12.135	10.880	13.632	16.259	37.442	94.994	117.195	39.014	28.919	341.551	370.470
De 61 a 75 m ²	17.954	8.316	11.550	14.864	34.566	72.896	142.472	92.839	58.085	395.458	453.543
De 76 a 90 m ²	28.375	13.606	19.478	25.369	52.767	100.942	163.108	137.768	144.758	541.412	686.170
De 91 a 105 m ²	15.870	9.160	12.943	16.486	34.422	60.634	88.095	73.065	79.604	310.675	390.279
De 106 a 120 m ²	9.154	5.429	7.394	9.300	19.766	33.778	47.669	37.694	48.721	170.183	218.904
De 121 a 150 m ²	6.557	4.111	5.277	6.332	13.266	23.118	32.657	25.391	35.819	116.708	152.527
De 151 a 180 m ²	2.598	1.720	2.106	2.558	5.297	9.187	13.062	9.425	14.216	45.953	60.170
Más de 180 m ²	2.971	3.256	3.381	3.831	7.002	10.436	12.564	9.401	15.780	52.842	68.621
Total	96.139	57.698	76.882	96.059	206.582	408.845	619.744	426.175	427.042	1.988.123	2.415.166
Aragón											
Hasta de 30 m ²	46	46	58	37	95	83	73	64	49	502	551
De 31 a 60 m ²	5.264	1.592	2.288	3.092	6.841	21.046	24.733	7.836	4.044	72.692	76.736
De 61 a 75 m ²	7.730	1.524	2.260	3.180	8.106	18.360	30.141	19.403	11.075	90.704	101.780
De 76 a 90 m ²	10.513	3.056	4.317	5.156	11.547	18.074	18.950	21.929	30.151	93.541	123.692
De 91 a 105 m ²	5.003	2.043	2.736	3.258	7.790	9.729	9.088	9.996	9.783	49.644	59.427
De 106 a 120 m ²	2.971	1.367	1.807	2.343	5.247	6.290	5.263	5.654	5.455	30.943	36.398
De 121 a 150 m ²	2.180	1.121	1.261	1.717	3.936	4.349	3.533	3.781	4.009	21.877	25.886
De 151 a 180 m ²	792	440	494	656	1.343	1.426	1.085	1.127	1.386	7.363	8.749
Más de 180 m ²	1.012	827	719	817	1.463	1.470	1.055	1.086	1.547	8.448	9.995
Total	35.511	12.016	15.940	20.257	46.367	80.827	93.920	70.876	67.499	375.715	443.214

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Total antes de 1991										Total
	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	de 1991	
Asturias, P. de											
Hasta de 30 m ²	122	184	141	134	218	327	142	74	99	1.343	1.442
De 31 a 60 m ²	6.807	4.619	4.231	5.838	13.632	22.900	18.100	4.843	6.092	80.971	87.063
De 61 a 75 m ²	9.208	2.849	3.099	4.859	11.250	22.088	29.438	13.402	10.415	96.193	106.608
De 76 a 90 m ²	10.322	3.797	3.677	5.319	10.830	16.082	21.876	16.924	21.702	88.827	110.529
De 91 a 105 m ²	4.076	1.923	1.793	2.556	4.946	6.383	7.876	6.629	7.660	36.182	43.842
De 106 a 120 m ²	1.702	1.059	966	1.268	2.295	2.908	3.103	2.374	2.729	15.674	18.404
De 121 a 150 m ²	1.088	692	602	763	1.413	1.940	1.921	1.345	1.822	9.764	11.586
De 151 a 180 m ²	418	275	267	370	603	754	672	431	678	3.791	4.469
Más de 180 m ²	556	480	385	417	708	832	631	431	931	4.439	5.370
Total	34.300	15.879	15.161	21.524	45.895	74.214	83.758	46.452	52.129	337.184	389.313
Baleares, Illes											
Hasta de 30 m ²	121	55	63	52	145	297	400	351	133	1.483	1.616
De 31 a 60 m ²	1.868	838	1.066	1.099	2.285	4.961	7.128	3.877	2.706	23.123	25.828
De 61 a 75 m ²	2.173	774	979	1.337	2.719	5.725	9.008	4.745	3.042	27.461	30.504
De 76 a 90 m ²	5.552	2.193	2.630	3.907	7.190	13.259	19.367	11.413	9.254	65.512	74.766
De 91 a 105 m ²	4.965	2.445	2.832	4.091	6.869	11.930	15.704	10.360	8.460	59.195	67.655
De 106 a 120 m ²	3.359	1.885	2.134	2.812	5.116	7.905	9.571	6.635	5.900	39.418	45.318
De 121 a 150 m ²	2.477	1.601	1.689	1.999	3.472	5.397	6.148	4.442	4.886	27.225	32.111
De 151 a 180 m ²	922	705	680	825	1.261	1.869	2.038	1.482	1.923	9.781	11.705
Más de 180 m ²	1.280	1.298	1.094	1.225	1.678	2.338	2.532	1.856	2.620	13.302	15.922
Total	22.717	11.793	13.167	17.348	30.735	53.682	71.896	45.162	38.924	266.500	305.424

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Canarias											
Hasta de 30 m ²	144	187	314	313	713	843	1.203	577	743	4.293	5.036
De 31 a 60 m ²	2.372	1.874	3.544	4.038	9.370	20.150	22.107	10.595	12.120	74.050	86.170
De 61 a 75 m ²	2.752	1.514	2.850	3.496	8.482	16.401	23.910	14.991	15.645	74.396	90.041
De 76 a 90 m ²	4.437	2.606	5.044	6.749	15.791	24.678	35.886	25.193	26.277	120.383	146.660
De 91 a 105 m ²	2.790	1.861	3.497	4.763	11.021	17.134	23.827	16.122	16.733	81.014	97.747
De 106 a 120 m ²	1.647	1.088	1.925	2.611	6.363	9.056	14.142	9.484	10.789	46.317	57.106
De 121 a 150 m ²	1.034	740	1.288	1.579	3.714	5.347	8.397	5.654	7.087	27.753	34.841
De 151 a 180 m ²	441	366	585	640	1.594	2.218	3.398	2.321	3.139	11.564	14.703
Más de 180 m ²	610	731	1.096	1.110	2.182	3.077	4.011	3.078	4.152	15.895	20.048
Total	16.229	10.965	20.143	25.299	59.231	98.905	136.880	88.015	96.686	455.666	552.352
Cantabria											
Hasta de 30 m ²	45	56	36	37	55	64	46	26	34	367	401
De 31 a 60 m ²	3.149	1.494	1.756	1.985	3.885	7.069	7.923	2.178	2.128	29.438	31.566
De 61 a 75 m ²	4.040	1.267	1.677	2.107	4.177	7.134	9.168	4.875	4.228	34.445	38.673
De 76 a 90 m ²	5.235	2.034	2.281	2.789	4.737	7.980	8.339	7.613	8.396	41.007	49.403
De 91 a 105 m ²	3.112	1.423	1.533	1.624	3.062	4.698	4.418	4.574	5.133	24.444	29.577
De 106 a 120 m ²	1.527	863	926	947	1.559	2.260	2.009	1.782	2.186	11.872	14.058
De 121 a 150 m ²	1.123	610	642	684	1.008	1.642	1.161	1.152	1.816	8.023	9.839
De 151 a 180 m ²	497	319	255	283	453	609	452	417	784	3.283	4.067
Más de 180 m ²	638	473	355	408	605	697	478	449	970	4.104	5.074
Total	19.366	8.539	9.460	10.864	19.540	32.153	33.995	23.066	25.675	156.983	182.658

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Castilla y León											
Hasta de 30 m ²	128	159	210	200	351	316	301	168	166	1.833	1.999
De 31 a 60 m ²	7.182	4.912	6.296	7.403	14.430	31.279	27.995	9.291	8.928	108.789	117.717
De 61 a 75 m ²	11.644	3.999	5.453	7.054	16.306	32.944	54.910	25.507	19.551	157.818	177.369
De 76 a 90 m ²	18.761	7.696	10.092	12.596	24.272	40.947	51.138	46.658	51.817	212.161	263.978
De 91 a 105 m ²	10.223	5.371	6.571	8.022	14.790	21.513	24.649	25.965	25.835	117.105	142.939
De 106 a 120 m ²	6.186	3.820	4.452	5.508	9.147	12.671	13.248	14.215	15.637	69.246	84.882
De 121 a 150 m ²	4.207	2.969	3.285	3.895	6.207	7.900	8.031	8.540	10.751	45.034	55.785
De 151 a 180 m ²	1.663	1.282	1.315	1.610	2.681	3.157	3.018	2.851	4.009	17.578	21.587
Más de 180 m ²	1.920	2.047	1.704	1.914	2.715	3.197	2.600	2.377	4.519	18.475	22.995
Total	61.915	32.257	39.379	48.202	90.900	153.922	185.890	135.573	141.213	748.039	889.251
C.-La Mancha											
Hasta de 30 m ²	72	115	134	140	211	225	218	177	197	1.293	1.490
De 31 a 60 m ²	2.343	2.686	3.365	3.468	5.892	10.043	11.443	5.821	5.466	45.060	50.527
De 61 a 75 m ²	3.398	2.128	2.824	3.051	5.804	10.019	19.718	12.813	11.136	59.755	70.891
De 76 a 90 m ²	9.693	5.002	6.827	8.045	14.371	23.752	38.399	34.109	38.838	140.199	179.037
De 91 a 105 m ²	6.322	3.554	4.805	5.910	10.487	16.883	25.992	24.397	25.480	98.350	123.830
De 106 a 120 m ²	4.385	2.215	3.058	3.629	6.633	10.212	15.312	16.642	19.374	62.086	81.460
De 121 a 150 m ²	3.338	1.673	2.265	2.744	4.725	7.072	10.059	10.811	14.987	42.688	57.675
De 151 a 180 m ²	1.213	619	827	1.071	1.704	2.595	3.512	3.236	5.082	14.776	19.859
Más de 180 m ²	1.525	1.181	1.554	1.700	2.641	3.620	4.065	3.660	5.530	19.946	25.476
Total	32.288	19.172	25.660	29.758	52.468	84.421	128.719	111.668	126.090	484.154	610.244

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Cataluña											
Hasta de 30 m ²	474	647	639	680	985	1.610	1.203	362	510	6.600	7.110
De 31 a 60 m ²	28.317	18.071	25.265	25.386	47.173	114.838	134.233	28.762	22.820	422.044	444.864
De 61 a 75 m ²	39.101	16.585	25.013	24.000	53.376	129.365	169.830	58.040	41.287	515.310	556.597
De 76 a 90 m ²	45.819	22.213	29.273	26.326	62.061	121.371	141.788	64.267	92.208	513.118	605.326
De 91 a 105 m ²	23.737	14.178	16.294	14.127	33.740	58.691	64.583	31.613	55.749	256.962	312.711
De 106 a 120 m ²	12.379	8.789	8.468	7.148	16.618	27.792	28.303	14.133	35.631	123.630	159.262
De 121 a 150 m ²	9.256	7.300	6.315	5.039	11.949	18.928	18.384	9.003	29.429	86.175	115.604
De 151 a 180 m ²	3.880	3.029	2.558	2.017	4.823	7.356	7.066	3.423	13.405	34.151	47.556
Más de 180 m ²	5.512	5.994	3.608	2.778	6.282	9.464	8.182	4.425	20.524	46.245	66.769
Total	168.475	96.807	117.433	107.501	237.007	489.415	573.571	214.028	311.563	2.004.236	2.315.798
Ceuta, c. a. de											
Hasta de 30 m ²	54	60	154	70	208	67	141	172	250	928	1.178
De 31 a 60 m ²	206	536	524	540	777	694	1.379	538	442	5.194	5.636
De 61 a 75 m ²	160	409	258	479	534	408	873	549	380	3.669	4.049
De 76 a 90 m ²	149	627	308	350	377	336	775	358	722	3.279	4.001
De 91 a 105 m ²	95	371	191	187	241	245	501	280	362	2.111	2.473
De 106 a 120 m ²	41	110	109	123	91	113	217	115	97	919	1.016
De 121 a 150 m ²	23	71	63	62	44	48	136	71	48	519	567
De 151 a 180 m ²	9	28	35	22	21	20	48	19	29	200	229
Más de 180 m ²	10	34	29	25	22	31	45	19	33	215	248
Total	747	2.247	1.670	1.858	2.314	1.962	4.115	2.122	2.363	17.034	19.397

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
C. Valenciana											
Hasta de 30 m ²	92	134	122	109	364	423	488	183	375	1.914	2.289
De 31 a 60 m ²	4.228	4.657	5.106	5.422	11.162	28.213	29.206	9.030	12.050	97.025	109.075
De 61 a 75 m ²	8.033	6.197	7.983	9.001	20.104	47.098	67.696	20.711	18.044	186.823	204.867
De 76 a 90 m ²	21.965	14.718	19.943	22.144	47.732	94.554	129.496	57.614	75.839	408.168	484.007
De 91 a 105 m ²	12.190	10.114	12.877	14.998	31.538	56.101	72.220	37.425	42.251	247.463	289.714
De 106 a 120 m ²	8.160	6.834	8.382	10.258	20.636	36.065	43.730	24.807	30.793	158.872	189.665
De 121 a 150 m ²	5.494	4.939	5.743	6.931	14.067	23.487	25.960	14.584	23.519	101.203	124.723
De 151 a 180 m ²	1.954	1.898	1.922	2.479	5.177	7.984	8.084	4.454	8.960	33.952	42.912
Más de 180 m ²	2.148	2.745	2.648	2.713	5.209	7.676	7.408	4.044	10.913	34.592	45.504
Total	64.263	52.237	64.726	74.055	155.989	301.602	384.287	172.852	222.744	1.270.011	1.492.756
Extremadura											
Hasta de 30 m ²	81	95	90	115	190	161	178	139	115	1.049	1.164
De 31 a 60 m ²	2.562	2.555	2.422	2.326	4.892	5.603	7.652	5.874	4.505	33.887	38.392
De 61 a 75 m ²	3.410	2.107	2.339	2.285	4.866	6.122	10.100	10.208	8.452	41.437	49.889
De 76 a 90 m ²	9.648	5.016	5.614	6.166	11.618	13.041	19.935	21.873	30.484	92.910	123.393
De 91 a 105 m ²	4.995	3.256	3.927	4.304	7.613	7.617	11.163	11.980	13.952	54.856	68.808
De 106 a 120 m ²	2.985	2.024	2.370	2.370	4.415	4.105	6.177	7.062	8.600	31.509	40.109
De 121 a 150 m ²	1.935	1.530	1.516	1.508	2.629	2.454	3.637	4.277	5.599	19.486	25.085
De 151 a 180 m ²	689	565	565	484	845	830	1.174	1.350	2.053	6.501	8.554
Más de 180 m ²	929	1.286	958	863	1.379	1.122	1.315	1.438	2.219	9.291	11.510
Total	27.234	18.434	19.802	20.422	38.447	41.055	61.330	64.201	75.978	290.926	366.904

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total antes de 1991	Total
Galicia											
Hasta de 30 m ²	259	275	260	226	354	438	499	235	244	2.546	2.789
De 31 a 60 m ²	9.032	6.286	7.142	6.785	11.607	21.704	21.771	9.220	8.698	93.548	102.246
De 61 a 75 m ²	11.698	4.722	6.272	6.618	12.278	23.884	35.676	17.166	13.122	118.314	131.435
De 76 a 90 m ²	24.984	9.143	11.955	12.551	21.608	40.114	62.693	42.114	37.925	225.162	263.087
De 91 a 105 m ²	17.059	6.608	8.177	8.396	14.052	24.639	38.403	32.071	29.359	149.405	178.764
De 106 a 120 m ²	10.255	4.210	4.969	4.975	8.448	14.043	20.422	18.633	19.693	85.955	105.647
De 121 a 150 m ²	6.189	3.046	3.170	3.242	5.076	7.997	11.237	10.017	11.860	49.975	61.835
De 151 a 180 m ²	2.475	1.426	1.495	1.411	2.105	3.625	4.220	3.462	4.349	20.219	24.568
Más de 180 m ²	3.317	2.290	1.956	1.776	2.496	3.806	4.273	3.855	6.239	23.768	30.007
Total	85.267	38.006	45.397	45.980	78.025	140.250	199.193	136.773	131.488	768.891	900.379
Madrid, C. de											
Hasta de 30 m ²	330	2.191	4.182	1.991	4.098	3.534	1.933	600	761	18.858	19.619
De 31 a 60 m ²	9.708	12.249	28.655	25.207	58.422	164.043	192.630	30.902	22.930	521.815	544.745
De 61 a 75 m ²	9.660	4.656	10.363	10.487	34.409	98.276	155.815	59.699	39.649	383.365	423.014
De 76 a 90 m ²	10.142	4.776	10.037	10.346	34.789	75.900	87.294	72.673	88.807	305.958	394.765
De 91 a 105 m ²	5.244	3.014	6.284	6.678	20.427	38.474	37.611	34.327	58.022	152.060	210.082
De 106 a 120 m ²	2.608	1.721	3.506	4.131	12.377	18.779	16.440	15.084	27.994	74.646	102.640
De 121 a 150 m ²	2.063	1.574	3.223	3.301	9.882	15.519	14.127	9.503	21.312	59.192	80.504
De 151 a 180 m ²	973	723	1.549	1.511	4.013	7.551	6.380	3.885	10.462	26.586	37.048
Más de 180 m ²	1.757	1.213	2.364	2.153	6.325	10.426	7.607	6.144	23.259	37.989	61.248
Total	42.485	32.117	70.163	65.805	184.742	432.502	519.837	232.817	293.196	1.580.469	1.873.664

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900										Total antes de 1991		Total
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001					
Melilla, c. a. de													
Hasta de 30 m ²	4	67	118	56	56	15	37	41	48	393	441		
De 31 a 60 m ²	55	301	1.215	804	513	413	546	604	1.020	4.451	5.470		
De 61 a 75 m ²	34	128	496	340	495	155	258	253	1.092	2.159	3.251		
De 76 a 90 m ²	48	178	510	341	316	133	266	556	1.171	2.349	3.520		
De 91 a 105 m ²	25	167	271	301	235	88	238	338	603	1.664	2.267		
De 106 a 120 m ²	13	128	169	116	94	46	95	204	357	865	1.222		
De 121 a 150 m ²	8	73	78	83	51	24	99	104	319	520	839		
De 151 a 180 m ²	3	17	35	33	16	9	20	33	180	166	347		
Más de 180 m ²	6	39	49	48	43	15	87	55	183	342	525		
Total	197	1.098	2.940	2.121	1.819	900	1.646	2.189	4.974	12.909	17.883		
Murcia, R. de													
Hasta de 30 m ²	19	36	56	51	81	147	88	73	64	550	615		
De 31 a 60 m ²	674	792	1.296	1.436	2.643	5.714	6.166	2.169	2.266	20.890	23.157		
De 61 a 75 m ²	1.019	784	1.390	1.707	3.341	7.244	10.124	5.217	3.334	30.826	34.159		
De 76 a 90 m ²	5.042	2.762	4.426	5.676	11.886	25.105	34.278	27.323	29.777	116.498	146.274		
De 91 a 105 m ²	2.733	1.849	2.922	3.584	7.600	14.850	19.722	16.325	14.983	69.584	84.567		
De 106 a 120 m ²	1.536	1.132	1.581	1.859	4.194	7.538	10.420	9.021	8.426	37.280	45.706		
De 121 a 150 m ²	934	741	862	1.137	2.353	4.047	5.697	5.027	5.418	20.798	26.216		
De 151 a 180 m ²	328	293	329	444	752	1.461	1.952	1.573	1.893	7.131	9.024		
Más de 180 m ²	319	415	420	485	815	1.245	1.692	1.262	1.842	6.653	8.495		
Total	12.603	8.803	13.282	16.380	33.665	67.351	90.137	67.990	68.003	310.210	378.213		

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900										Total antes de 1991			Total
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001						
Navarra, C. F. de														
Hasta de 30 m ²	20	13	14	15	34	24	13	32	144	175				
De 31 a 60 m ²	1.233	609	659	1.581	3.303	2.478	637	1.218	10.884	12.102				
De 61 a 75 m ²	3.059	807	862	3.003	9.271	9.944	2.388	3.236	29.737	32.973				
De 76 a 90 m ²	7.709	1.708	1.884	4.925	13.177	15.323	8.779	17.329	54.392	71.721				
De 91 a 105 m ²	3.161	1.037	1.258	3.215	5.019	5.607	4.636	5.630	24.556	30.186				
De 106 a 120 m ²	2.018	643	888	2.284	3.068	2.824	2.853	3.633	15.120	18.753				
De 121 a 150 m ²	1.343	506	672	1.305	1.860	1.621	1.444	2.588	9.229	11.816				
De 151 a 180 m ²	546	219	316	491	782	540	404	1.001	3.532	4.533				
Más de 180 m ²	857	420	381	807	1.096	555	454	1.349	5.114	6.463				
Total	19.945	4.104	5.961	6.934	17.627	37.610	21.609	36.017	152.706	188.723				
País Vasco														
Hasta de 30 m ²	65	71	88	133	213	117	39	37	794	830				
De 31 a 60 m ²	10.559	4.886	8.197	7.818	20.697	51.673	4.514	5.658	147.602	153.261				
De 61 a 75 m ²	17.076	5.655	9.978	9.703	26.875	61.332	16.300	11.036	204.998	216.034				
De 76 a 90 m ²	18.146	6.822	10.037	24.478	38.520	37.870	22.400	34.077	167.849	201.927				
De 91 a 105 m ²	7.495	4.140	4.501	10.870	16.111	14.052	8.162	13.199	70.110	83.309				
De 106 a 120 m ²	3.372	2.629	2.321	5.430	7.053	5.835	2.989	5.856	31.963	37.820				
De 121 a 150 m ²	2.269	2.270	1.533	3.709	4.792	3.573	1.648	3.944	21.334	25.279				
De 151 a 180 m ²	878	903	692	1.327	1.908	1.237	487	1.327	8.151	9.478				
Más de 180 m ²	1.341	2.086	1.044	1.824	2.249	1.248	580	2.129	11.326	13.454				
Total	61.200	29.462	38.391	37.494	180.598	164.522	57.118	77.263	664.128	741.391				

CUADRO A.1.5 (cont.): Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001

CC. AA. y tipo de vivienda	Antes de 1900										Total antes de 1991		Total	
	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001						
Rioja, La														
Hasta de 30 m ²	13	14	14	17	8	13	22	9	13	110	123			
De 31 a 60 m ²	851	514	738	1.024	1.024	2.203	2.485	693	792	9.131	9.923			
De 61 a 75 m ²	1.436	750	776	1.354	1.354	2.791	5.243	1.735	1.544	14.728	16.272			
De 76 a 90 m ²	3.806	1.701	1.795	2.846	2.846	5.169	10.574	4.845	7.287	32.110	39.397			
De 91 a 105 m ²	1.549	833	822	874	1.284	2.141	4.475	1.874	2.598	13.852	16.449			
De 106 a 120 m ²	993	516	435	592	780	1.328	2.492	1.219	1.799	8.355	10.154			
De 121 a 150 m ²	538	337	229	321	444	729	1.173	624	1.086	4.395	5.481			
De 151 a 180 m ²	186	122	101	107	130	274	383	202	375	1.505	1.880			
Más de 180 m ²	195	201	96	102	183	244	292	113	338	1.425	1.763			
Total	9.568	4.663	4.662	5.322	8.053	14.892	27.139	11.313	15.832	85.610	101.442			
España														
Hasta de 30 m ²	2.615	5.624	7.812	5.372	10.333	11.671	10.033	4.883	5.008	58.343	63.351			
De 31 a 60 m ²	108.544	80.235	117.123	120.305	254.269	610.844	674.426	176.400	152.804	2.142.146	2.294.950			
De 61 a 75 m ²	153.586	64.661	96.339	106.206	252.047	568.257	845.658	380.842	274.353	2.467.596	2.741.949			
De 76 a 90 m ²	240.347	108.505	149.859	167.086	364.140	673.134	897.355	624.408	746.817	3.224.834	3.971.651			
De 91 a 105 m ²	130.645	72.933	94.013	106.196	224.203	372.879	468.222	350.141	415.395	1.819.231	2.234.626			
De 106 a 120 m ²	75.289	46.360	55.616	63.212	131.493	205.012	247.272	190.598	253.671	1.014.852	1.268.524			
De 121 a 150 m ²	52.056	35.875	39.547	43.551	89.249	136.652	157.550	117.419	186.299	671.899	858.198			
De 151 a 180 m ²	20.464	14.964	16.029	17.555	34.637	53.615	58.340	40.580	75.252	256.184	331.436			
Más de 180 m ²	26.903	27.141	23.880	23.699	44.378	63.044	60.638	44.728	105.077	314.411	419.488			
Total	810.448	456.297	600.217	653.182	1.404.750	2.695.107	3.419.495	1.929.999	2.214.678	11.969.495	14.184.173			

Nota: Excluidos los alojamientos.
Fuente: INE (2001c) y elaboración propia.

A.2. Estimación del valor de los locales erróneamente clasificados en el censo

EN el primer capítulo de esta monografía se planteó la hipótesis de que una de las razones del afloramiento de viviendas antiguas entre los censos de 1991 y de 2001 podría ser la clasificación errónea de los locales en el censo de 2001.

Como ya se explicó, la metodología seguida en este censo difiere totalmente de la de los anteriores, ya que partió de la confrontación de los datos del padrón y del Catastro. Por este motivo, la aparición de viviendas más antiguas puede proceder del cambio de uso de algunas viviendas, que han podido cambiar su clasificación entre los dos censos en cuestión, pasando de ser un local en 1991 a ser una vivienda en el censo de 2001.

Según esta hipótesis, el censo de viviendas de 2001 presenta una sobrevaloración del número de viviendas. Por tanto, ya que la información de este censo ha sido el punto de referencia para el cálculo de la serie de *stock* de capital en viviendas, resulta de interés intentar aproximar el volumen que supone esta sobrevaloración, es decir, la parte del valor del *stock* de viviendas estimado que suponen los locales clasificados como viviendas.

El cuadro A.2.1 muestra los locales construidos antes de 1991 que se encuentran ubicados en edificios destinados a viviendas, censados en 1990 y 2001 para todas las comunidades autónomas y para el total nacional, así como las viviendas con las mismas características. Puede observarse que en el censo de locales de 1990 existían en España más de 1,5 millones de locales, mientras que en 2001 esta cantidad se reducía a 1,2 millones.

Para tratar de superar las inconsistencias aparecidas con el afloramiento de viviendas en el censo de 2001, se ha intentado estimar una tasa de *mortalidad* coherente con el *comportamiento* considerado como natural de las viviendas. Dicha tasa de *mortalidad*

CUADRO A.2.1: Viviendas familiares convencionales y locales construidos antes de 1991 en edificios destinados a vivienda familiar por comunidades autónomas. Censos de 1990 y 2001

Provincias	Locales			Viviendas				Viviendas más locales	
	Censo de 1990	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001	Censo de 1991	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001		Diferencias con el censo de 2001
Andalucía	232.327	223.802	170.500	-53.302	2.798.143	2.698.581	2.871.202	172.620	119.318
Aragón	53.113	51.164	40.632	-10.532	568.985	548.740	554.889	6.149	-4.382
Asturias, P. de	48.311	46.538	39.278	-7.260	458.700	442.379	447.728	5.349	-1.911
Baleares, Illes	34.874	33.594	20.019	-13.575	410.233	395.636	439.669	44.032	30.457
Canarias	47.112	45.383	30.168	-15.215	577.739	557.182	702.610	145.427	130.212
Cantabria	21.658	20.863	19.957	-906	221.744	213.854	230.123	16.269	15.363
Castilla y León	103.325	99.534	79.539	-19.995	1.255.858	1.211.173	1.219.643	8.471	-11.524
C.-La Mancha	56.317	54.251	36.124	-18.127	811.130	782.269	798.256	15.987	-2.140
Cataluña	282.900	272.519	205.247	-67.272	2.737.559	2.640.153	2.852.981	212.828	145.556
Ceuta y Melilla, cc. aa. de	1.655	1.595	1.549	-46	34.255	33.036	36.111	3.075	3.029
C. Valenciana	187.847	180.954	168.054	-12.900	2.069.250	1.995.623	2.147.667	152.043	139.144
Extremadura	28.569	27.520	20.402	-7.118	468.629	451.955	467.600	15.645	8.527
Galicia	116.612	112.333	85.724	-26.609	1.120.286	1.080.425	1.090.257	9.832	-16.777
Madrid, C. de	164.097	158.076	142.938	-15.138	1.919.372	1.851.078	2.078.669	227.591	212.454
Murcia, R. de	37.132	35.769	29.117	-6.652	475.936	459.002	478.261	19.259	12.607
Navarra, C. F. de	22.761	21.926	18.928	-2.998	199.903	192.790	209.423	16.633	13.635

CUADRO A.2.1 (cont.): Viviendas familiares convencionales y locales construidos antes de 1991 en edificios destinados a vivienda familiar por comunidades autónomas. Censos de 1990 y 2001

Provincias	Locales				Viviendas				Viviendas más locales
	Censo de 1990	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001	Censo de 1991	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001	
País Vasco	100.438	96.752	106.264	9.512	769.329	741.955	791.255	49.299	58.811
Rioja, La	14.579	14.044	14.787	743	127.025	122.505	130.260	7.755	8.498
España	1.553.626	1.496.616	1.229.227	-267.389	17.024.076	16.418.337	17.546.603	1.128.267	860.878

Fuente: INE (1990b y 2001b) y elaboración propia.

es la tasa implícita que se obtiene al aplicar el procedimiento expuesto en el epígrafe 2.2 para la estimación de la serie de *stock* de viviendas en términos de superficie. Esta tasa se ha aplicado a los locales de 1990 para estimar el *stock* de locales en 2001. El resultado de esta estimación supone un total de 1,4 millones de locales en España. Si se compara con los datos del censo de 2001, surge una diferencia de 267.389 locales que, según estas estimaciones, se dejaron sin contabilizar en la elaboración del último censo de locales.

En la segunda parte del cuadro, se realiza el mismo ejercicio, pero para el caso del *stock* de viviendas familiares convencionales. Las viviendas anteriores a 1991 son algo más de 17 millones, según el censo de 1991 y de 17,5 millones según el censo de 2001. Aplicando la tasa de *mortalidad* anual utilizada también para los locales, se estima que el *stock* de viviendas construidas antes de 1991 y que aún están en pie en 2001 es de 16,3 millones, lo que supone una diferencia con el censo de 2001 de más de un millón de viviendas.

En la última columna del cuadro aparecen las diferencias totales (*viviendas más locales*) con el censo de 2001, que se cifran en 860.878. Esta cifra procede de considerar que el censo de 2001 ha contabilizado 267.389 locales menos y 1.128.267 viviendas de más, de acuerdo con nuestras estimaciones.

El cuadro A.2.2 repite al análisis del cuadro anterior, pero con detalle provincial.

Tras el análisis de los resultados presentados en los cuadros A.2.1 y A.2.2, se puede llegar a la conclusión de que alrededor de un 25% del crecimiento de las viviendas, entre 1991 y 2001, puede proceder de la incorrecta catalogación y contabilización de algunos locales como viviendas. Además, este porcentaje puede aumentar si se tiene en cuenta la gran cantidad de locales que se han creado en edificios destinados a vivienda, construidos después de 1990, sobre todo en el centro de las ciudades.

Este 25% del afloramiento supone sobre el *stock* de viviendas censadas en 2001 un 1,27%. Si suponemos que este porcentaje se mantiene en el *stock* de capital en viviendas, la parte de este que está formada por locales clasificados como viviendas asciende a 26.430 millones de euros.

CUADRO A.2.2: Viviendas familiares convencionales y locales construidos antes de 1991 en edificios destinados a vivienda familiar por provincias. Censos de 1990 y 2001

Provincias	Locales			Viviendas			Viviendas más locales		
	Censo de 1990	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001	Censo de 1991	Aplicada la tasa de mortalidad		Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001
Álava	12.723	12.257	11.389	-868	104.442	100.726	106.658	5.932	5.065
Albacete	13.054	12.575	8.443	-4.132	155.159	149.638	150.580	942	-3.190
Alicant/Alicante	70.869	68.269	61.421	-6.848	774.694	747.129	831.636	84.506	77.659
Almería	16.088	15.498	10.258	-5.240	210.305	202.822	214.510	11.688	6.448
Ávila	6.584	6.343	5.139	-1.204	119.542	115.289	122.422	7.134	5.930
Badajoz	14.666	14.128	10.791	-3.337	264.280	254.877	255.246	370	-2.967
Illes Balears	34.874	33.594	20.019	-13.575	410.233	395.636	439.669	44.032	30.457
Barcelona	209.624	201.932	155.137	-46.795	1.894.710	1.827.294	1.988.530	161.237	114.442
Burgos	17.090	16.463	15.276	-1.187	185.822	179.210	182.020	2.810	1.623
Cáceres	13.902	13.392	9.611	-3.781	204.349	197.078	212.353	15.275	11.494
Cádiz	30.011	28.909	20.564	-8.345	387.783	373.985	396.873	22.887	14.542
Castelló/Castellón	18.623	17.940	14.874	-3.066	266.934	257.436	270.116	12.680	9.614
Ciudad Real	14.977	14.428	8.724	-5.704	200.166	193.044	191.192	-1.852	-7.556
Córdoba	26.372	25.404	20.093	-5.311	278.174	268.276	275.908	7.632	2.321
A Coruña	50.702	48.841	37.429	-11.412	440.839	425.153	432.209	7.056	-4.356

CUADRO A.2.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales y locales construidos antes de 1991 en edificios destinados a vivienda familiar por provincias. Censos de 1990 y 2001

Provincias	Locales			Viviendas			Viviendas más locales		
	Censo de 1990	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001	Censo de 1991	Aplicada la tasa de mortalidad		Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001
Cuenca	7.116	6.855	4.540	-2.315	118.192	113.987	116.070	2.084	-231
Girona	28.337	27.298	15.614	-11.684	334.897	322.981	349.002	26.021	14.338
Granada	33.335	32.112	28.959	-3.153	342.058	329.887	362.324	32.437	29.283
Guadalajara	4.724	4.551	3.505	-1.046	99.477	95.937	98.814	2.877	1.831
Guipúzcoa	33.759	32.520	30.516	-2.004	242.801	234.162	258.169	24.007	22.003
Huelva	10.328	9.949	7.288	-2.661	193.036	186.168	186.603	436	-2.225
Huesca	9.821	9.461	7.260	-2.201	107.521	103.695	105.476	1.781	-420
Jaén	21.384	20.599	12.233	-8.366	258.923	249.710	249.691	-19	-8.385
León	23.456	22.596	15.798	-6.798	244.823	236.112	232.656	-3.456	-10.253
Lleida	17.517	16.875	12.748	-4.127	163.230	157.422	163.450	6.028	1.902
La Rioja	14.579	14.044	14.787	743	127.025	122.505	130.260	7.755	8.498
Lugo	16.257	15.661	11.557	-4.104	165.618	159.725	155.039	-4.686	-8.789
Madrid	164.097	158.076	142.938	-15.138	1.919.372	1.851.078	2.078.669	227.591	212.454
Málaga	51.021	49.149	39.786	-9.363	563.370	543.325	588.254	44.930	35.567
Murcia	37.132	35.769	29.117	-6.652	475.936	459.002	478.261	19.259	12.607
Navarra	22.761	21.926	18.928	-2.998	199.903	192.790	209.423	16.633	13.635
Ourense	17.183	16.553	12.708	-3.845	185.213	178.623	170.974	-7.649	-11.494

CUADRO A.2.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales y locales construidos antes de 1991 en edificios destinados a vivienda familiar por provincias. Censos de 1990 y 2001

Provincias	Locales			Viviendas			Viviendas más locales		
	Censo de 1990	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001	Censo de 1991	Aplicada la tasa de mortalidad		Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001
Asturias	48.311	46.538	39.278	-7.260	458.700	442.379	447.728	5.349	-1.911
Palencia	7.074	6.814	6.138	-676	86.212	83.144	84.460	1.316	639
Las Palmas	21.800	21.000	15.129	-5.871	276.901	267.048	351.465	84.417	78.546
Pontevedra	32.470	31.278	24.030	-7.248	328.616	316.923	332.034	15.111	7.863
Salamanca	13.741	13.237	10.925	-2.312	171.511	165.408	168.323	2.914	602
Santa Cruz de Tenerife	25.312	24.383	15.039	-9.344	300.838	290.134	351.144	61.010	51.666
Cantabria	21.658	20.863	19.957	-906	221.744	213.854	230.123	16.269	15.363
Segovia	5.633	5.426	3.368	-2.058	84.512	81.505	82.070	565	-1.493
Sevilla	43.789	42.182	31.319	-10.863	564.494	544.409	597.038	52.630	41.767
Soria	3.738	3.601	2.647	-954	58.562	56.478	55.671	-807	-1.761
Tarragona	27.422	26.415	21.748	-4.667	344.722	332.456	351.999	19.542	14.875
Teruel	5.370	5.173	3.596	-1.577	91.647	88.386	85.965	-2.421	-3.999
Toledo	16.447	15.843	10.912	-4.931	238.136	229.663	241.600	11.937	7.006
València/Valencia	98.354	94.745	91.759	-2.986	1.027.622	991.058	1.045.915	54.858	51.872
Valladolid	18.056	17.393	15.174	-2.219	193.258	186.382	192.443	6.062	3.842
Vizcaya	53.955	51.976	64.359	12.383	422.086	407.068	426.428	19.360	31.744

CUADRO A.2.2 (cont.): Viviendas familiares convencionales y locales construidos antes de 1991 en edificios destinados a vivienda familiar por provincias. Censos de 1990 y 2001

Provincias	Locales				Viviendas				Viviendas más locales
	Censo de 1990	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001	Censo de 1991	Aplicada la tasa de mortalidad	Censo de 2001	Diferencias con el censo de 2001	
Zamora	7.953	7.661	5.074	-2.587	111.616	107.645	99.578	-8.067	-10.654
Zaragoza	37.921	36.530	29.776	-6.754	369.817	356.658	363.449	6.790	36
Ceuta y Melilla	1.655	1.595	1.549	-46	34.255	33.036	36.111	3.075	3.029
España	1.553.626	1.496.616	1.229.227	-267.389	17.024.076	16.418.337	17.546.603	1.128.267	860.878

Fuente: INE (1990b, 1991, 2001b y 2001c) y elaboración propia.

Bibliografía

- FUNDACIÓN BBVA e IVIE (Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas). *El stock y los servicios del capital en España y su distribución territorial 1964-2007*. Base de datos disponible en Internet: http://www.fbbva.es/TLFU/microsites/stock08/fbbva_stock08_index.html
- INE. *Censo de Edificios de 1950*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1950a.
—. *Censo de Población y Viviendas de 1950*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1950b.
—. *Censo de Población y Viviendas de 1960*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1960.
—. *Censo de Edificios de 1970*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1970a.
—. *Censo de Locales de 1970*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1970b.
—. *Censo de Población y Viviendas de 1970*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1970c.
—. *Censo de Edificios de 1980*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1980a.
—. *Censo de Locales de 1980*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1980b.
—. *Censo de Población y Viviendas de 1981*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1981.
—. *Censo de Edificios de 1990*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1990a.
—. *Censo de Locales de 1990*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1990b.
—. *Censo de Población y Viviendas de 1991*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1991.
—. *Censo de Edificios de 2001*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 2001a.
—. *Censo de Locales de 2001*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 2001b.
—. *Censo de Población y Viviendas de 2001*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 2001c.
- MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA. *Catastro inmobiliario*, Madrid, varios años.
- MINISTERIO DE FOMENTO. *Anuario Estadístico del Ministerio de Fomento*, Madrid, varios años.
- MINISTERIO DE VIVIENDA. *Cuenta Satélite de la Vivienda*, Madrid, 2005.
—. *Estadística de Precios de la Vivienda Libre*, Madrid, varios años.
—. *Estadística de Precios de la Vivienda Protegida*, Madrid, varios años.
—. *Estadística de Transacciones Inmobiliarias*, Madrid, varios años.
—. *Estimación del Parque de Viviendas*, Madrid, varios años.
- NAREDO, José Manuel, Óscar CARPINTERO y Carmen MARCOS. *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1991-2004)*, Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros, 2005.
- OECD. *Measuring Capital OECD Manual*. París: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, 2001.
- WINFREY, Robley. *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*. Bulletin 125. Ames: Iowa Engineering Experiment Station, Iowa State University, 1935.

Índice de cuadros

CUADRO 1.1:	Viviendas familiares según comunidad autónoma y censo	19
CUADRO 1.2:	Viviendas familiares convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 1991	24
CUADRO 1.3:	Viviendas familiares convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 2001	26
CUADRO 1.4:	Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio	31
CUADRO 1.5:	Variación relativa entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio	36
CUADRO 1.6:	Número de viviendas familiares por comunidades autónomas y tipo de ocupación. Censos de 1991 y 2001	39
CUADRO 1.7:	Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación y periodo de construcción. Censos de 1991 y 2001	42
CUADRO 1.8:	Destino de las viviendas familiares convencionales construidas entre 1991 y 2001 por comunidades autónomas ..	43
CUADRO 1.9:	Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 1991	45
CUADRO 1.10:	Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 2001	46
CUADRO 1.11:	Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción y superficie de la vivienda. Censos de 1991 y 2001	49
CUADRO 1.12:	Superficie media de las viviendas principales convencionales por comunidad autónoma y periodo de construcción del edificio	54
CUADRO 1.13:	Superficie de las viviendas familiares principales convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 1991	57

CUADRO 1.14:	Superficie de las viviendas familiares principales convencionales por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio. Censo de 2001	60
CUADRO 1.15:	Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares principales convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma y tamaño de población, según periodo de construcción del edificio	62
CUADRO 1.16:	Variación relativa entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares principales convencionales construidas antes de 1991, según periodo de construcción del edificio	65
CUADRO 1.17:	Viviendas familiares convencionales según estado del edificio y periodo de construcción. Censos de 1991 y 2001	68
CUADRO 1.18:	Edificios destinados a vivienda según periodo de construcción en España	72
CUADRO 1.19:	Edificios destinados a vivienda por comunidad autónoma y censo	76
CUADRO 1.20:	Edificios destinados a viviendas por periodo de construcción y comunidad autónoma. Censo de 1990	79
CUADRO 1.21:	Edificios destinados a viviendas por periodo de construcción y comunidad autónoma. Censo de 2001	80
CUADRO 1.22:	Variación absoluta entre los censos de 1990 y 2001 de los edificios destinados a viviendas construidos antes de 1991 por periodo de construcción y comunidad autónoma	81
CUADRO 1.23:	Variación relativa entre los censos de 1990 y 2001 de los edificios construidos antes de 1991 por periodo de construcción y comunidad autónoma	84
CUADRO 1.24:	Viviendas familiares convencionales y edificios destinados a vivienda en los censos según periodo de construcción	85
CUADRO 1.25:	Locales según comunidad autónoma y censo	90
CUADRO 1.26:	Locales en edificios destinados a vivienda familiar por comunidades autónomas. Censos de 1990 y 2001	91
CUADRO 2.1:	Estratificación de los municipios	97
CUADRO 2.2:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por estratos de población, 1990-2007	106
CUADRO 2.3:	Índices de precios medios por m ² de las viviendas libres por estratos de población, 1990-2007	108
CUADRO 2.4:	Evolución de los precios medios por m ² de las viviendas libres por estratos de población, 1990-2007	109
CUADRO 2.5:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas, 1990-2007	112
CUADRO 2.6:	Índices de precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas, 1990-2007	114
CUADRO 2.7:	Evolución de los precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas, 1990-2007	115

CUADRO 2.8:	Precios medios por m ² de las viviendas libres según periodo de construcción por comunidades autónomas en 2007	118
CUADRO 2.9:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007	119
CUADRO 2.10:	Índices de precios medios por m ² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007	122
CUADRO 2.11:	Evolución de los precios medios por m ² de las viviendas libres por provincias, 1990-2007	127
CUADRO 2.12:	Precios medios por m ² de las viviendas libres según periodo de construcción por provincias, 2007	132
CUADRO 2.13:	Precios medios por m ² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007	134
CUADRO 2.14:	Índices de precios medios por m ² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007	138
CUADRO 2.15:	Evolución de los precios medios por m ² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990-2007 ...	144
CUADRO 2.16:	Precio por m ² de la vivienda protegida sobre el precio por m ² de la vivienda libre por comunidades autónomas	148
CUADRO 2.17:	Distribución Winfrey S-3 original	158
CUADRO 2.18:	Distribución Winfrey S-3 truncada	159
CUADRO 2.19:	Ejemplo de cálculo del <i>stock</i> de viviendas construidas en 1990 para distintos años de referencia	163
CUADRO 2.20:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población, 1990-2007	166
CUADRO 2.21:	Peso de la superficie que ocupa el <i>stock</i> de viviendas en la superficie total por estratos de población, 1990-2007	169
CUADRO 2.22:	Evolución de la superficie total del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población, 1990-2007	170
CUADRO 2.23:	Superficie media del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población, 1990-2007	172
CUADRO 2.24:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007	174
CUADRO 2.25:	Peso de la superficie que ocupa el <i>stock</i> de viviendas en la superficie total por comunidades autónomas, 1990-2007 ...	176
CUADRO 2.26:	Evolución de la superficie total del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007	178
CUADRO 2.27:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por provincias, 1990-2007	180
CUADRO 2.28:	Peso de la superficie que ocupa el <i>stock</i> de viviendas en la superficie total por provincias, 1990-2007	187
CUADRO 2.29:	Evolución de la superficie total del <i>stock</i> de viviendas por provincias, 1990-2007	190
CUADRO 2.30:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población, 1990-2007	194
CUADRO 2.31:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población como porcentaje de España, 1990-2007	197
CUADRO 2.32:	Evolución del valor del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población, 1990-2007	198

CUADRO 2.33:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007	200
CUADRO 2.34:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas como porcentaje de España, 1990-2007	202
CUADRO 2.35:	Evolución del valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007	204
CUADRO 2.36:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por provincias, 1990-2007	212
CUADRO 2.37:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por provincias como porcentaje de España, 1990-2007	218
CUADRO 2.38:	Evolución del valor del <i>stock</i> de viviendas por provincias, 1990-2007	222
CUADRO 3.1:	<i>Stock</i> de capital suelo por comunidades autónomas, 1990-2007	232
CUADRO 3.2:	<i>Stock</i> de capital suelo por comunidades autónomas como porcentaje de España, 1990-2006	234
CUADRO 3.3:	Evolución de la valoración del <i>stock</i> de capital suelo por comunidades autónomas, 1990-2006	235
CUADRO 3.4:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidad autónoma, 1990-2007	239
CUADRO 3.5:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2006	241
CUADRO 3.6:	Evolución del peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2006	244
CUADRO A.1.1:	Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 1991	251
CUADRO A.1.2:	Viviendas familiares convencionales por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma. Censo de 2001	258
CUADRO A.1.3:	Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por tipo de ocupación, periodo de construcción del edificio y comunidad autónoma	265
CUADRO A.1.4:	Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 1991	276
CUADRO A.1.5:	Viviendas familiares principales convencionales según periodo de construcción, superficie de la vivienda y comunidad autónoma. Censo de 2001	282
CUADRO A.2.1:	Viviendas familiares convencionales y locales construidos antes de 1991 en edificios destinados a vivienda familiar por provincias. Censos de 1990 y 2001	294
CUADRO A.2.2:	Viviendas familiares convencionales y locales construidos antes de 1991 en edificios destinados a vivienda familiar por comunidades autónomas. Censos de 1990 y 2001	297

Índice de gráficos

GRÁFICO 1.1:	Peso de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 según periodo de construcción. Censos de 1991 y 2001	23
GRÁFICO 1.2:	Viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por provincias. Censos de 1991 y 2001	30
GRÁFICO 1.3:	Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidades autónomas	33
GRÁFICO 1.4:	Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por provincias	34
GRÁFICO 1.5:	Viviendas familiares por tipo de ocupación y comunidad autónoma	41
GRÁFICO 1.6:	Variación absoluta entre los censos de 1991 y 2001 de la superficie de las viviendas familiares convencionales construidas antes de 1991 por comunidad autónoma	64
GRÁFICO 1.7:	Edificios destinados a vivienda por periodo de construcción y censo	73
GRÁFICO 1.8:	Estructura por edades de las viviendas familiares convencionales y los edificios destinados a vivienda según diferentes censos en España	75
GRÁFICO 1.9:	Variación absoluta entre los censos de 1990 y 2001 de los edificios destinados a vivienda construidos antes de 1991 por comunidades autónomas	82
GRÁFICO 2.1:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por estratos de población, 1990-2007	107
GRÁFICO 2.2:	Precios medios por m ² de las viviendas libres según periodo de construcción, 1990 y 2007	111
GRÁFICO 2.3:	Precios medios por m ² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990 y 2007	137
GRÁFICO 2.4:	Precios medios por m ² de las viviendas libres en los municipios de más de 100.000 habitantes, 1990 y 2007	141
GRÁFICO 2.5:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población, 1990-2007	168
GRÁFICO 2.6:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2007	177
GRÁFICO 2.7:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por provincias, 1990 y 2007	179

GRÁFICO 2.8:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población, 1900-2007	196
GRÁFICO 2.9:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2007	203
GRÁFICO 2.10:	Descomposición del crecimiento del valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990-2007	206
GRÁFICO 2.11:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por habitante clasificado por comunidades autónomas, 1990 y 2007	208
GRÁFICO 2.12:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por km ² clasificado por comunidades autónomas, 1990 y 2007	209
GRÁFICO 2.13:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por provincias, 1990 y 2007	221
GRÁFICO 2.14:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por habitante clasificado por provincias, 1990 y 2007	226
GRÁFICO 2.15:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por km ² clasificado por provincias, 1990 y 2007	228
GRÁFICO 3.1:	<i>Stock</i> de capital residencial y de capital suelo, 1990-2007	230
GRÁFICO 3.2:	<i>Stock</i> de capital suelo y de capital residencial por comunidades autónomas, 1990 y 2006	237
GRÁFICO 3.3:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2006	245
GRÁFICO 3.4:	<i>Stock</i> de capital suelo por habitante clasificado por comunidades autónomas, 1990 y 2006	246
GRÁFICO 3.5:	<i>Stock</i> de capital suelo por km ² clasificado por comunidades autónomas, 1990 y 2006	247

Índice de mapas

MAPA 2.1:	Índice de precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas, 1990 y 2007	113
MAPA 2.2:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas. Tasa de variación, 1990-2007	117
MAPA 2.3:	Índice de precios medios por m ² de las viviendas libres por provincias, 1990 y 2007	125
MAPA 2.4:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por provincias. Tasa de variación, 1990-2007	130
MAPA 2.5:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas. Tasa de variación, 1990-2007	205
MAPA 2.6:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por provincias. Tasa de variación, 1990-2007	225
MAPA 3.1:	Valor del <i>stock</i> de capital suelo por comunidades autónomas. Tasa de variación, 1990-2006	236
MAPA 3.2:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2006	240
MAPA 3.3:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas, 1990 y 2006	242

Índice alfabético

- afloramiento de viviendas, 33, 35, 44, 67, 83, 88-89, 293, 296
- Alacant/Alicante, 126, 126n, 177, 186, 227
- Álava, 117, 126, 130
- alojamientos, 17, 17n, 28, 38, 40c, 41g, 67n
- Andalucía, 21, 23, 28, 56, 59, 74, 77-78, 89, 171, 173, 199, 207-208, 231, 237, 243, 247
- antigüedad, 18, 22-23, 28-29, 35, 38, 48, 52-53, 56, 59, 67, 70-71, 73-74, 78, 82-83, 91, 94-96, 96n, 104, 110, 116, 118c, 130, 132c, 133, 149, 150-155, 160-164
- año de construcción. *V.* antigüedad
- Aragón, 116, 173, 208, 210, 231, 238, 243, 246-248
- Asturias, 56, 199, 203, 247
- Badajoz, 143, 225
- Barcelona, 29, 117, 126, 131, 177, 186, 210-211, 227
- boom* inmobiliario, 105
- Bureau of Economic Analysis, 155
- Cáceres, 117, 227
- Canarias, 21-22, 35, 208, 248
- Cantabria, 21, 41, 78, 89, 111, 116-117, 126, 199, 207, 237-238, 243, 246
- capital. *V. stock* de capital
en viviendas. *V. stock* de capital en viviendas
residencial. *V. stock* de capital residencial
suelo. *V. stock* de capital suelo
- CARPINTERO, O., 15, 88, 70, 74, 152
- Castelló/Castellón, 126n
- Castilla y León, 21, 29, 35, 74, 111, 173, 199, 210, 243, 246-248
- Castilla-La Mancha, 21, 29, 56, 59, 77, 116, 173, 210, 248
- Cataluña, 21-23, 28, 56, 59, 74, 77-78, 89, 111, 171, 173, 199, 207, 210, 231, 236, 243, 246, 248
- Catastro, 69, 82, 89, 293
- Censo
de Edificios, 12, 15, 71, 73-74, 76-78, 82-83, 87
de Locales, 12, 15, 70, 88, 89
de Viviendas, 12-13, 15-18, 21-23, 28-29, 33, 33n, 35, 38, 41, 44, 48, 48n, 52-53, 56, 59, 67, 67n, 69, 70, 74, 83, 87-88, 92-93, 150-153, 152n, 160-161, 293
- Ceuta, ciudad autónoma de, 21, 56, 59, 74, 78, 89, 171, 186, 199, 207, 207n, 243
- coeficiente de variación, 110n, 207n, 243
- comunidades autónomas, 18, 21, 23, 35, 41, 52-53, 56, 59, 74, 77-78, 83, 88-89, 95, 104, 110-111, 113, 116, 149, 171, 173, 196, 199, 203, 205, 207, 211, 230-231, 236-238, 243, 245, 248, 293
- Comunitat Valenciana, 21-23, 28, 38, 44, 77-78, 89, 126n, 171, 173, 207, 210, 231, 238, 243, 247
- Coruña, A, 211, 227-228
- Cuenca, 126, 227
- demolición, 33n, 67, 74
- distribución territorial, 29, 41, 77, 83, 89, 116, 131, 154, 163, 193, 196, 211, 229, 231

edificios destinados a vivienda, 71, 73-74, 77-78, 89, 293, 296

España, 11-14, 18, 21-22, 28, 41, 48, 52-53, 56, 71, 78, 83, 88-89, 93, 94, 105, 107, 143n, 149, 155, 164-165, 168, 229, 231, 238, 243, 293, 296

Estadística
de Precios de la Vivienda Libre, 94
de Precios de la Vivienda Protegida, 148-149
de Transacciones Inmobiliarias, 154

Estimación del Parque de Viviendas, 153, 154

estratos de población, 12, 23, 59, 95-96, 96n, 97c-104c, 105, 107, 110, 154, 165, 168, 196

Extremadura, 21, 38, 59, 110, 149, 173, 199, 203, 207, 210, 231, 247-248

flujos
de entrada, 150, 153
de salida, 150, 154

FBCF (formación bruta de capital fijo), 11

Fundación BBVA, 11, 13-14, 154n, 155, 157, 229

Galicia, 35, 38, 111, 199, 208, 237, 243, 245, 247-248

Girona, 117, 126, 225

Guadalajara, 225

Guipúzcoa, 116, 126, 227

Illes Balears, 38, 56, 59, 117, 126, 207, 210, 225, 227, 246, 248

incoherencia. *V.* inconsistencia

inconsistencia, 13, 15-16, 29, 35, 38, 44, 59, 67, 69-70, 74, 78, 87-88, 91, 229, 293

índice de precios, 105, 108c, 110-111, 113m, 114c, 125m, 126, 131, 138c, 143

INE (Instituto Nacional de Estadística), 15-16, 18, 70-71, 83, 88, 93, 150, 152

intervalos
de antigüedad. *V.* antigüedad
de superficie, 48n, 52-53, 152

Ivie (Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas), 11, 13-14, 154n, 155, 157, 229

Jaén, 142, 225

Lleida, 126

Lugo, 117, 211, 225, 227

Madrid, 21-23, 28-29, 35, 77, 83, 89, 110-111, 116-117, 126, 131, 149, 171, 173, 177, 186, 199, 207, 209-211, 225, 227, 230-231, 236, 238, 245-246, 248

Málaga, 117, 126, 143, 177, 186, 211, 225, 227

MARCOS, C., 15, 88, 70, 74, 152

Melilla, ciudad autónoma de, 21, 56, 59, 74, 78, 89, 171, 173, 186, 199, 207, 207n, 208, 231, 238, 243, 247

mercado inmobiliario, 11, 93

Ministerio
de Fomento, 94-95, 104, 148
de Vivienda, 94-96, 104, 148-150, 153-154, 164

municipios, 11, 28, 44, 95-96, 96n, 97c-104c, 105, 131, 143, 154, 165, 171, 193

Murcia, 173, 177, 199, 231, 238, 243, 247

NAREDO, J. M., 15, 88, 70, 74, 152

Navarra, 21, 78, 89, 116, 126, 130, 199, 203, 207-208, 231, 243, 245, 247-248

obsolescencia, 154

OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico), 155-156

Ourense, 117, 131, 143, 211, 225, 227

País Vasco, 21-22, 38, 77, 111, 116, 130, 173, 207-210, 236-238, 243, 246, 248

Palencia, 177, 186

parque
de viviendas. *V.* stock de viviendas
de edificios. *V.* stock de edificios

PEARSON, K., 155-156

periodo de construcción. *V.* antigüedad

PIB (producto interior bruto), 13

población, 13, 21, 28, 56, 59, 96, 105, 110, 116, 131, 165, 173, 193, 206-207, 225, 243

- precio
- de la vivienda, 12, 13, 93-96, 151, 168, 196, 203, 205
 - de la vivienda de protección oficial (VPO), 94, 143, 148, 148c, 149
 - de la vivienda de renta libre, 94, 104-105, 107, 110-111, 117, 125-126, 131, 143, 148-149
 - del suelo, 12, 95
- provincias, 29, 35, 110, 116-117, 126, 130, 173, 177, 185-186, 196, 210-211, 225, 227
- ranking*, 56, 131, 199, 207-208, 211, 225, 231, 243
- retiro, función de, 153, 155-157, 161
- Rioja, La, 21, 56, 59, 74, 77-78, 89, 171, 199, 231, 246
- ruina, 67, 74
- Santa Cruz de Tenerife, 130
- Sevilla, 117, 177
- sobrevaloración, 69, 92n, 94, 293
- Soria, 130, 177, 210, 227
- stock*
- de capital, 11, 154, 154n, 155, 206
 - en viviendas, 11-15, 18, 93, 94, 105, 151, 152n, 157, 186, 193, 196, 199, 203, 205, 207, 207n, 210, 227, 229-230, 230g, 236, 238, 243, 248, 296
 - residencial, 11-14, 157, 229-231, 230g, 236, 237, 248
 - suelo, 12-14, 157, 229-231, 230g, 236-238, 243, 245-248
- de edificios, 70-71, 73, 73g, 74, 77-78, 83
- de locales, 88-89, 90c, 91, 91c, 193, 293
- de superficie en viviendas, 12-13, 18, 48, 48n, 52-53, 56, 59, 93, 149-153, 163-165, 168, 171, 173, 177, 186, 205, 206g
- de viviendas, 12, 14-15, 17-18, 21-22, 28-29, 33, 35, 38, 48, 52-53, 67, 70, 74, 77, 89, 92-93, 149-151, 161-165, 168
- superficie, 21, 165, 173, 186, 208, 210-211, 243, 248
- construida, 56, 59, 94n, 152n, 153, 153n
- media, 53, 56, 59, 152, 171
- útil, 152n, 153, 153n
- supervivencia, función de, 154-155, 157, 162-164
- Tarragona, 225
- tasa
- de crecimiento. *V.* tasa de variación
 - de mortalidad
 - de los edificios, 33, 70, 74, 83, 85c, 87,
 - de los locales, 89, 296
 - de las viviendas, 35, 48, 83, 85c, 87, 160, 293, 294c, 295c, 296, 297c,
 - de natalidad de las viviendas, 35, 48
 - de variación, 13, 20c, 21, 59, 83, 87, 143, 107, 109c, 110, 115c, 117m, 126, 127c, 129c, 130m, 143, 144c, 170c, 173, 177g, 178c, 179g, 186, 190c, 196, 198c, 203g, 204c, 205m, 208g, 209g, 211, 221g, 222c, 225m, 226g, 228g, 231, 235c, 236m, 243, 246g, 244c, 247g
- tasaciones, 96, 96n, 152
- Teruel, 117, 126, 177, 186, 210, 227
- tipo de ocupación, 12, 38, 39c, 41, 41g, 42c, 44, 45c, 152
- Toledo, 186
- VAB (valor añadido bruto), 206
- València/Valencia, 29, 126n, 177, 211
- Valladolid, 126
- valor
- de los locales, 217c, 293
 - del *stock* de viviendas. *V.* *stock* de capital en viviendas
 - del suelo. *V.* *stock* de capital suelo
- variación
- absoluta, 29, 31c, 33g, 34g, 62c, 64g, 78, 81c, 82g
 - intercensal, 21, 35, 83
 - relativa, 35, 36c, 59, 65c, 83, 84c
- vida media, 155, 157, 158c, 159c, 160-162
- viviendas
- colectivas, 17
 - desocupadas, 38, 39c, 41, 41g, 42c,

43c, 46c, 69, 85c, 152
de protección oficial (VPO), 94,
148-149
de renta libre, 94-95, 148-149
familiares, 17-18, 17n, 38, 39c, 41g,
48, 67n
familiares convencionales, 17-18,
17n, 23, 23g, 26c, 29, 30g, 38, 41,
42c, 43c, 44, 45c, 46c, 48, 68c,
75g, 85c
no principales. *V.* secundarias
ocupadas, 38, 39c, 40c, 85c
principales, 38, 41, 41g, 42c, 43c, 44,
45c, 46c, 48, 53, 85c, 151-152
secundarias, 28, 38, 39c, 41, 41g, 42c,
43c, 44, 45c, 46c, 85c, 152, 152n

stock

de capital en. *V.* *stock* de
capital en viviendas
de superficie en. *V.* *stock* de
superficie en viviendas
de viviendas. *V.* *stock* de viviendas
Vizcaya, 116, 126, 186, 227
VPO. *V.* viviendas de protección oficial

Winfrey, 155-157, 158c, 159c, 160c,
161-162

Zamora, 227
Zaragoza, 117, 126

Nota sobre los autores

EQUIPO INVESTIGADOR

Dirección:

Ezequiel Uriel Jiménez

(Universidad de Valencia e Ivie)

Investigadores:

Carlos Albert Pérez

Eva Benages Candau

Vicent Cucarella Tormo

(Ivie)

Equipo técnico:

Rodrigo Aragón Rodríguez

Héctor García Peris

Susana Sabater Millares

Julia Teschendorff Cooper

(Ivie)

CARLOS ALBERT PÉREZ es licenciado en Economía por la Universidad de Valencia (2006) y máster en Desarrollo, Integración e Instituciones Económicas por la Universidad de Valencia (2008). Fue becario de colaboración en el Departamento de Análisis Económico de la Universidad de Valencia en 2007. Desde 2008 ejerce como técnico de investigación en el Ivie.

RODRIGO ARAGÓN RODRÍGUEZ es licenciado en Informática por la Universidad Politécnica de Valencia y desde 1991 es responsable del área de informática en el Ivie, donde administra los recursos informáticos y las bases de datos del instituto.

EVA BENAGES CANDAU es licenciada en Economía por la Universidad de Valencia (Premio Extraordinario 2004 y Premio al Rendimiento Académico 2003/2004). En 2003 realizó un curso de posgrado en Especialización Profesional en Bolsas y Mercados Financieros, y en 2007 obtuvo la suficiencia investigadora por la Universidad de Valencia con especialización en el área de integración y desarrollo económico. Forma parte del equipo técnico del Ivie desde 2003.

VICENT CUCARELLA TORMO es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valencia (1990) y técnico de investigación del Ivie desde 1992. Ha publicado diversos trabajos sobre estimaciones del *stock* de capital y sobre el sistema de financiación autonómica.

HÉCTOR GARCÍA PERIS es ingeniero superior en Informática por la Universidad Politécnica de Valencia (1999) y especialista universitario en Redes Corporativas e Integración de Sistemas, por la misma universidad (2007). Desde 1999 pertenece al departamento de informática del Ivie, donde administra los recursos informáticos y las bases de datos.

EZEQUIEL URIEL JIMÉNEZ es catedrático de la Universidad de Valencia y profesor investigador del Ivie. Ha sido profesor invitado en la Harvard School of Business en 1979, *visiting fellow* en la Universidad de Warwick durante el curso 1988-1989 y *visiting scholar* en la Universidad de Berkeley (2000-2001). Los campos de su especialización son el mercado de trabajo, los sistemas de información estadísticos, las cuentas nacionales, el análisis regional y las técnicas de predicción. Es autor de numerosos artículos en revistas especializadas y ha publicado más de cuarenta libros, tanto propios como en colaboración, sobre métodos estadísticos y econométricos, análisis regional, sistemas de información estadística y mercado de trabajo.

