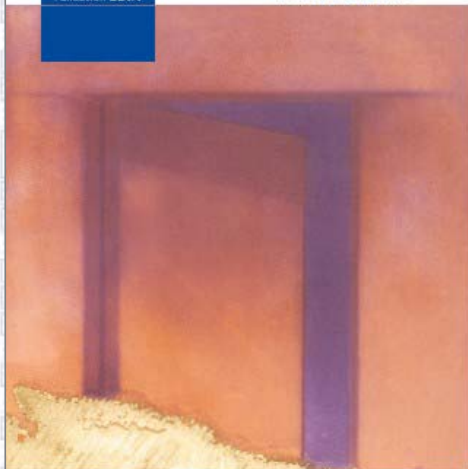


**EL STOCK DE CAPITAL
EN VIVIENDAS EN ESPAÑA
Y SU DISTRIBUCIÓN
TERRITORIAL (1990-2007)**

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

Avance de datos 2008

Madrid, 7 de octubre de 2009

Ivie

INSTITUTO
VALENCIANO DE
INVESTIGACIONES
ECONÓMICAS

Fundación BBVA

■ ■ OBJETIVO: Medición estadística del *stock* de capital en viviendas en España, considerando:

- ■ El valor de la edificación
- ■ El valor del suelo

■ ■ RESULTADOS:

- ■ Series desde 1990 hasta 2007 y avance 2008 para España
- ■ Desagregación territorial: comunidades autónomas
provincias
- ■ Desagregación por estratos de municipios (10 categorías)
- ■ Desagregación según antigüedad



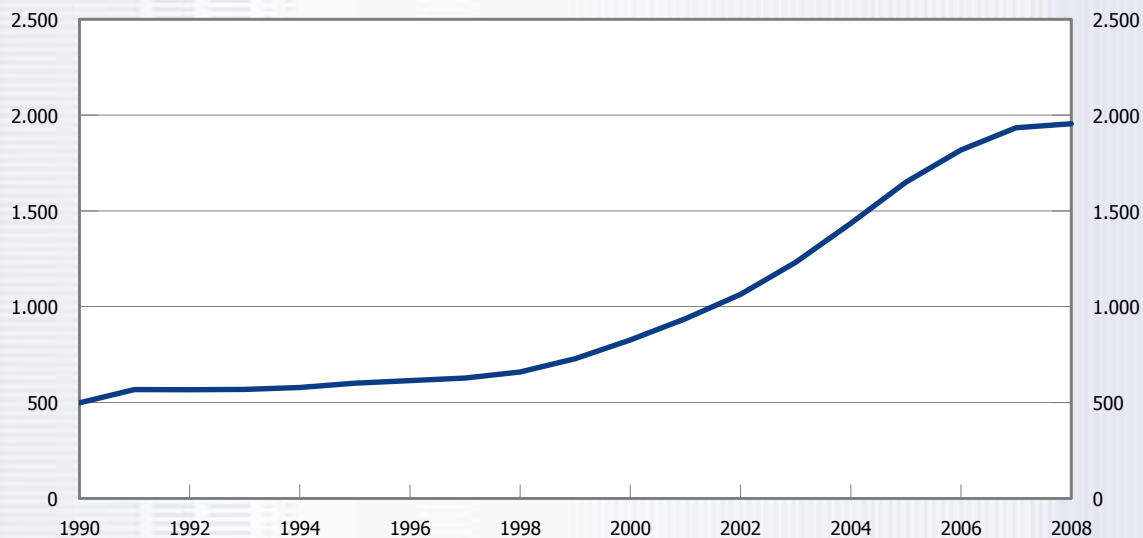
Estructura de la presentación:

1. Estimación del valor de las viviendas
 - 1.1. Precios de las viviendas
 - 1.2. Superficie de las viviendas
 - 1.3. Valor de las viviendas
2. Estimación del valor del suelo

1. Estimación del valor de las viviendas

1.1. Precios de las viviendas

Precios medios por m² de las viviendas libres. España. 1990-2008
(euros / m²)



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.1. Precios de las viviendas

Precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población. 1990-2008 (euros / m²)

	1990	1998	2007	2008
Municipios del interior hasta 2.000 hab.	250	339	1.010	1.047
Municipios del interior entre 2.000 y 5.000 hab.	291	390	1.188	1.222
Municipios del interior entre 5.000 y 10.000 hab.	329	446	1.343	1.397
Municipios del interior entre 10.000 y 25.000 hab.	360	491	1.504	1.532
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	460	643	1.915	1.963
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	447	607	1.823	1.840
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	501	684	2.179	2.171
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	536	712	2.064	2.084
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	594	787	2.226	2.215
Municipios de más de 500.000 hab.	853	1.093	3.211	3.237
España	498	659	1.934	1.955

Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.1. Precios de las viviendas

Crecimiento de los precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población. Tasa de variación anual. 1997-2007

(porcentajes)



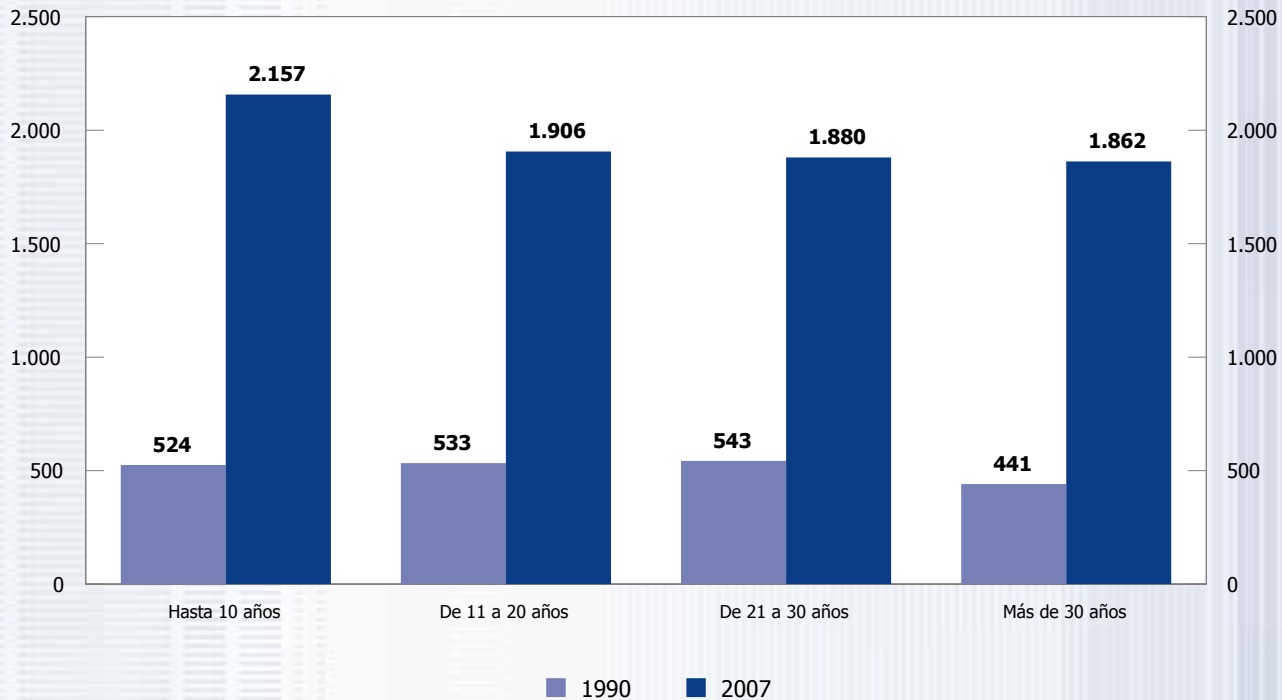
Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.1. Precios de las viviendas

Precios medios por m² de las viviendas libres según antigüedad. 1990-2007

(euros / m²)



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

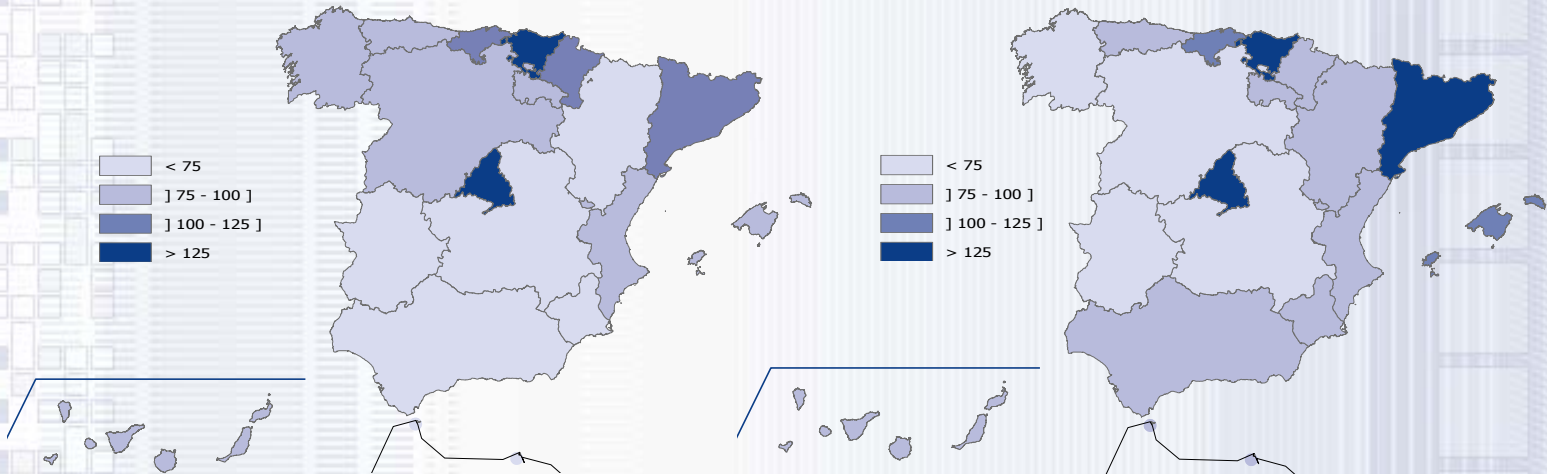
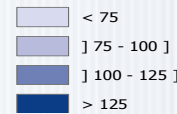
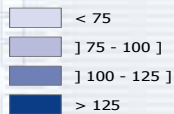
1.1. Precios de las viviendas

Precios medios por m² de las viviendas libres. 1990 y 2007

(España=100)

a) 1990

b) 2007



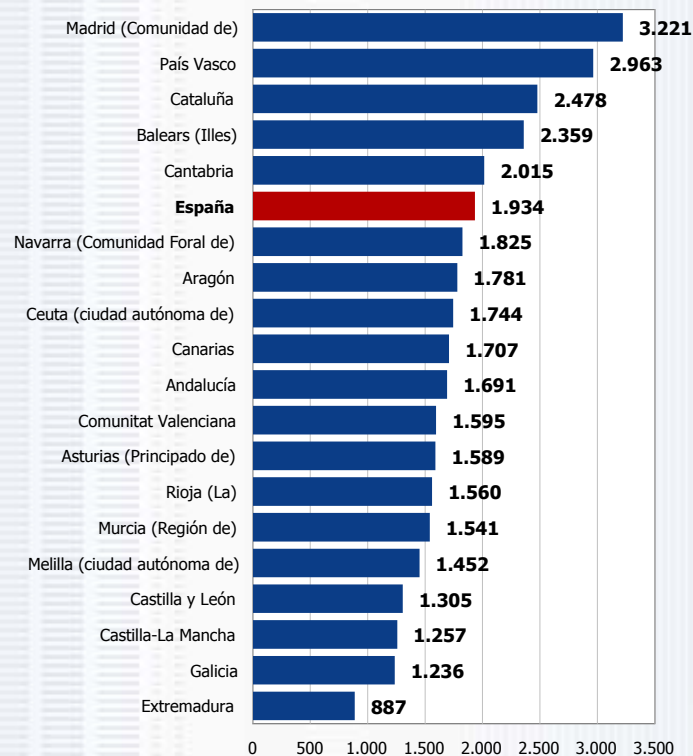
Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.1. Precios de las viviendas

Precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas. 2007

(euros / m²)

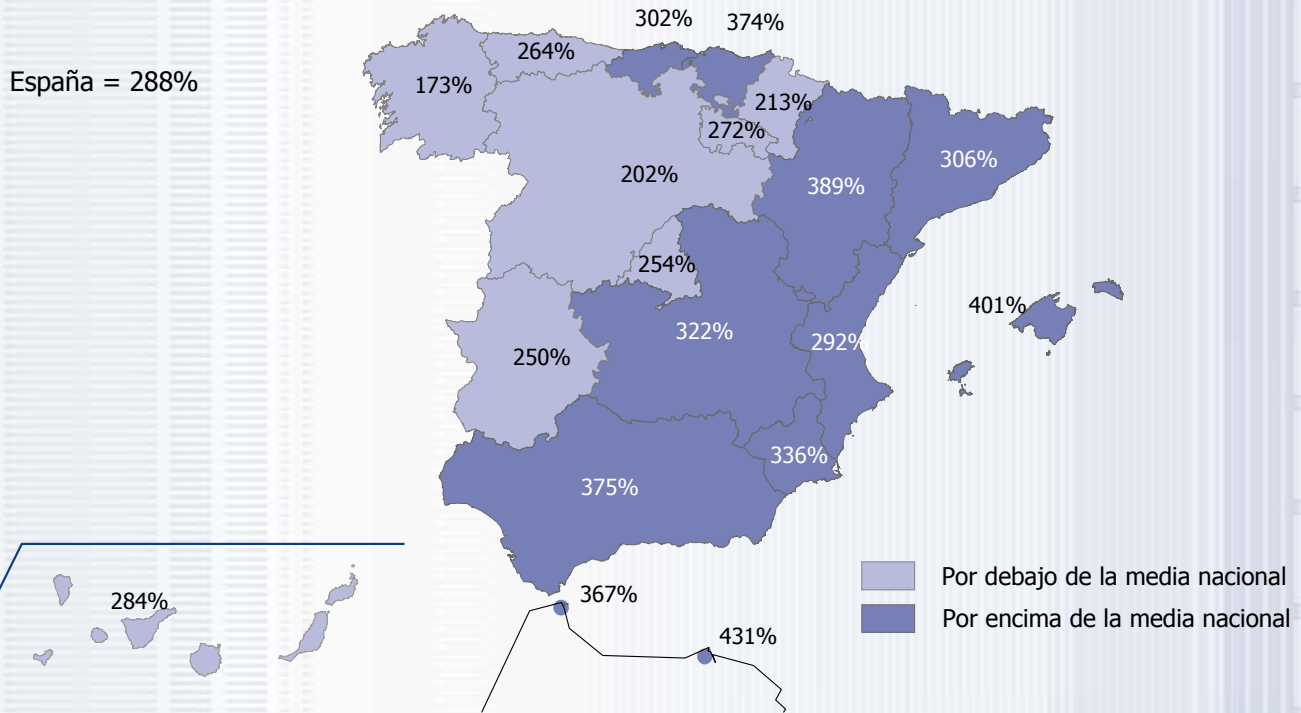


Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.1. Precios de las viviendas

Precios medios por m² de las viviendas libres. Tasa de variación acumulada 1990-2007



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.2. Superficie de las viviendas

Superficie media de las viviendas por estratos de población. 1990-2008

(miles de m²)

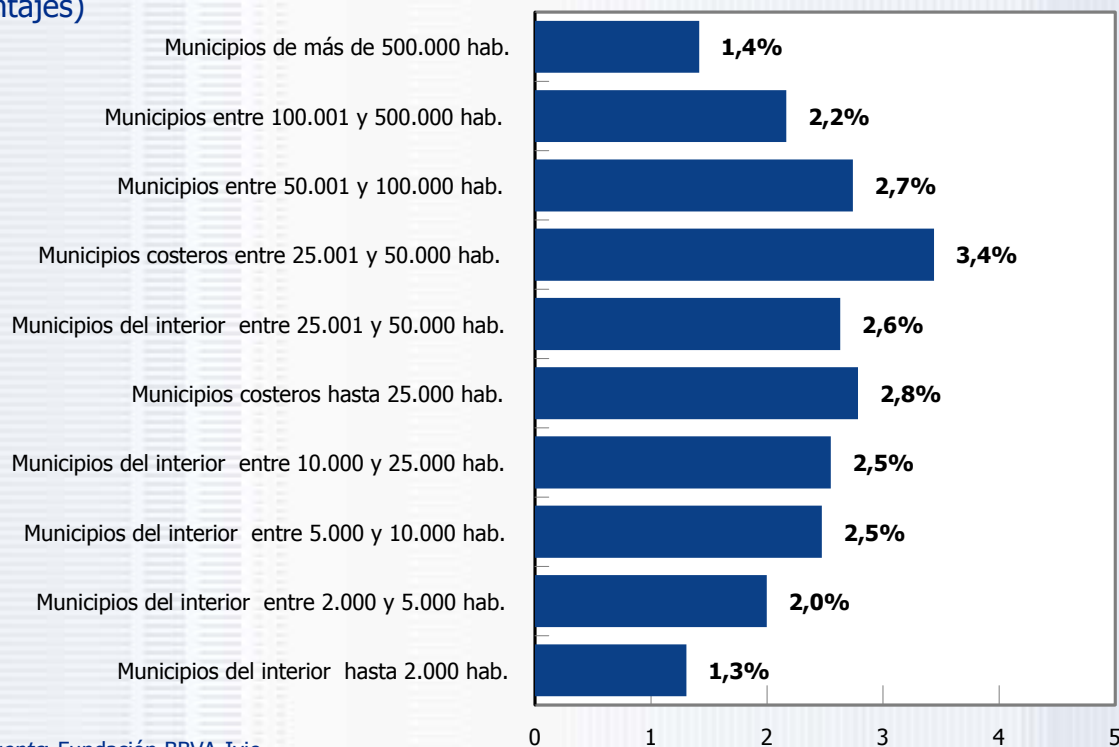
	1990	1998	2007	2008
Municipios del interior hasta 2.000 hab.	128,7	123,1	119,3	119,0
Municipios del interior entre 2.000 y 5.000 hab.	108,1	107,6	108,8	109,0
Municipios del interior entre 5.000 y 10.000 hab.	93,9	97,1	101,2	101,7
Municipios del interior entre 10.000 y 25.000 hab.	77,9	84,0	90,5	91,2
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	97,8	98,1	98,5	98,6
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	91,9	93,3	95,5	95,7
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	92,2	92,8	94,0	94,1
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	90,3	91,5	93,1	93,2
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	87,2	87,9	88,9	89,0
Municipios de más de 500.000 hab.	82,3	82,8	83,7	83,8
España	92,9	93,8	95,3	95,5

Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.2. Superficie de las viviendas

Crecimiento de la superficie total del stock de viviendas por estratos de población. Tasas de variación anual. 1997-2007
(porcentajes)



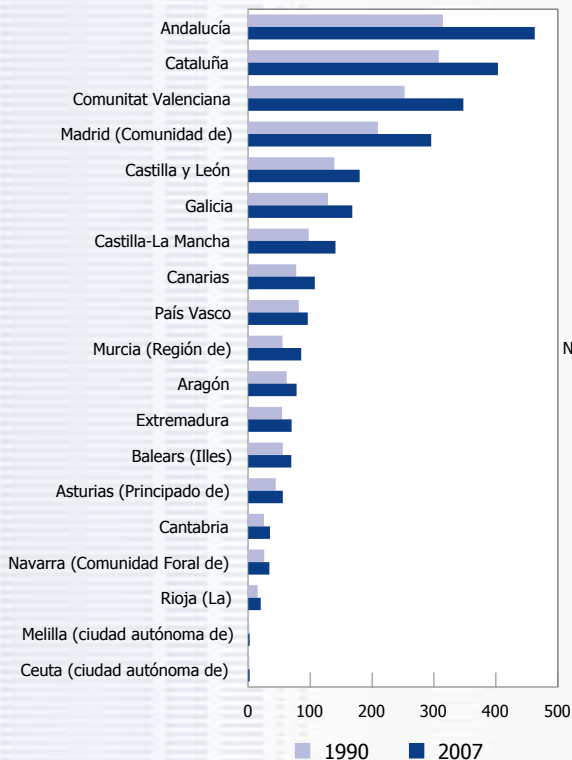
Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

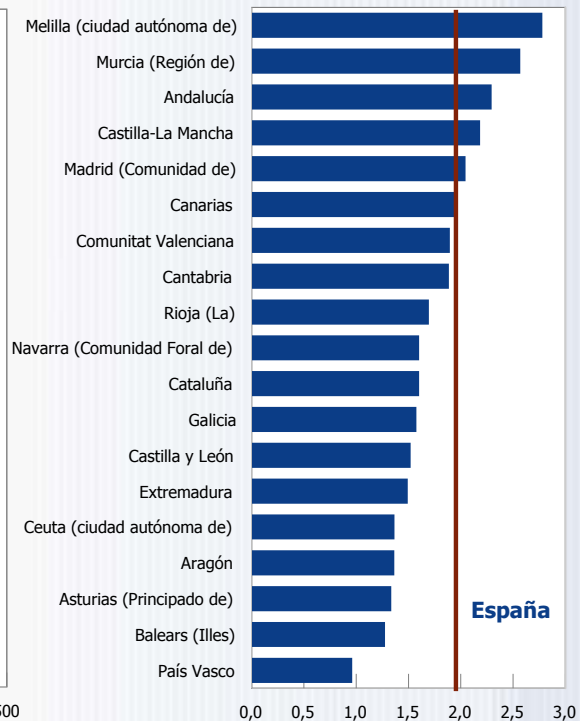
1.2. Superficie de las viviendas

Superficie total del *stock* de viviendas por comunidades autónomas. 1990 y 2007

a) Miles de metros cuadrados



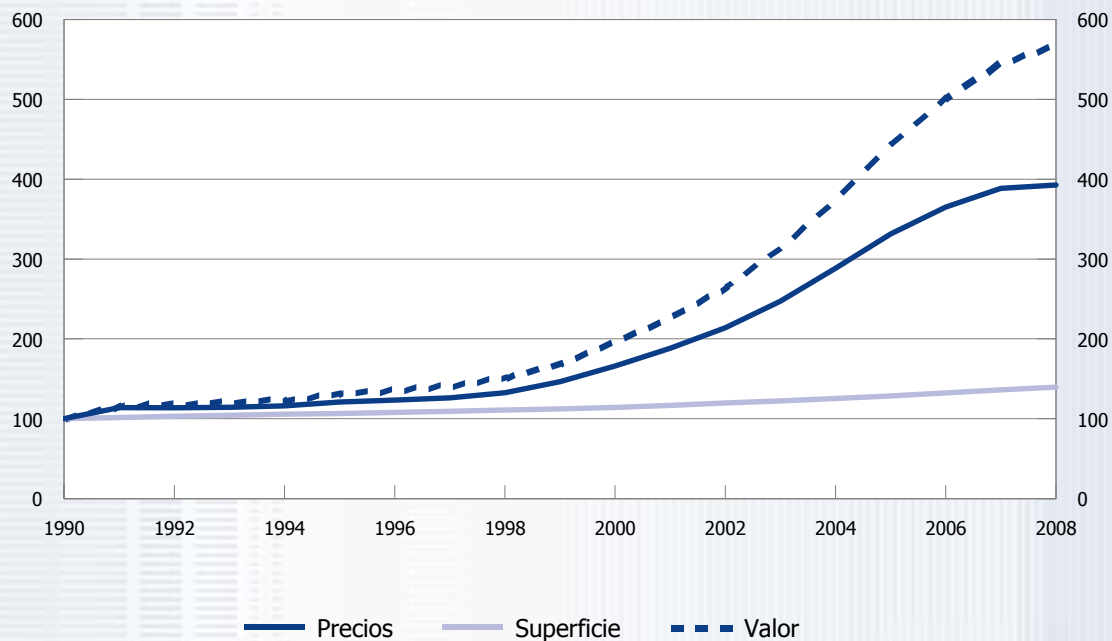
b) Tasa de variación media anual. 1990-2007 (%)



1. Estimación del valor de las viviendas

1.3. Valor de las viviendas

Evolución de precios medios, superficie y valor total de la viviendas. 1990-2008
(1990 = 100)



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.3. Valor de las viviendas

Valor total de las viviendas = Precios (euros/m²) * Superficie (m²)

Valor del *stock* de viviendas por estratos de población. 1990-2008

(millones de euros)

	1990	1998	2007	2008
Municipios del interior hasta 2.000 hab.	60.474	84.606	285.571	303.598
Municipios del interior entre 2.000 y 5.000 hab.	45.002	67.387	248.596	263.571
Municipios del interior entre 5.000 y 10.000 hab.	41.858	66.094	251.852	270.627
Municipios del interior entre 10.000 y 25.000 hab.	60.583	97.501	380.559	399.122
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	99.343	161.052	623.455	660.205
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	48.041	77.423	299.072	310.991
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	30.679	49.646	219.757	225.886
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	89.948	142.152	536.332	556.710
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	211.062	317.951	1.105.057	1.124.557
Municipios de más de 500.000 hab.	239.067	331.799	1.121.639	1.146.624
España	926.057	1.395.610	5.071.890	5.261.890

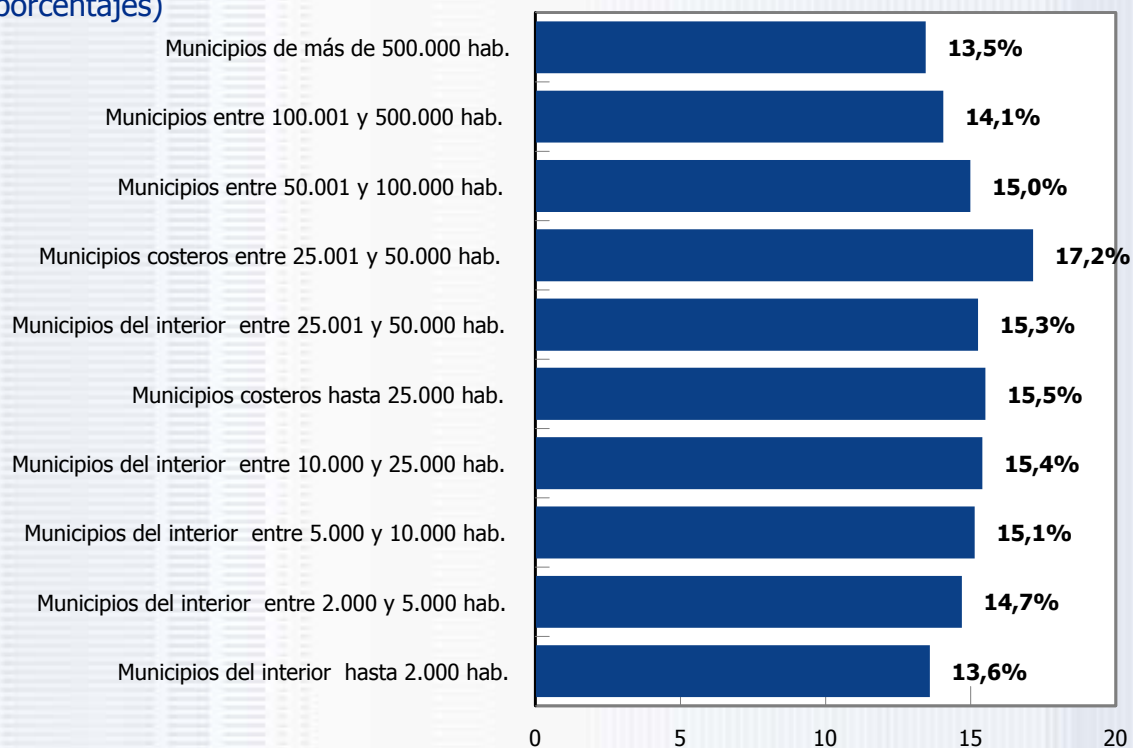
Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.3. Valor de las viviendas

Crecimiento del valor del *stock* de viviendas por estratos de población. Tasas de variación anual. 1997-2007

(porcentajes)



1. Estimación del valor de las viviendas

1.3. Valor de las viviendas

Valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas. 1990–2007

(millones de euros)

	1990	1998	2007	Tasa de variación anual 1990-2007 (%)	Tasa de variación anual 1990-1998 (%)	Tasa de variación anual 1998-2007 (%)
Andalucía	104.923	179.292	771.522	12,45	6,93	17,60
Aragón	21.791	37.809	138.613	11,50	7,13	15,53
Asturias (Principado de)	18.870	31.118	88.079	9,49	6,45	12,26
Balears (Illes)	25.845	52.076	162.936	11,44	9,15	13,51
Canarias	33.611	66.963	182.337	10,46	9,00	11,77
Cantabria	12.256	21.542	70.083	10,80	7,30	14,01
Castilla y León	59.093	87.969	234.244	8,44	5,10	11,50
Castilla-La Mancha	28.610	46.458	176.484	11,30	6,25	15,99
Cataluña	182.398	323.419	993.395	10,48	7,42	13,28
Ceuta (ciudad autónoma de)	649	964	3.875	11,08	5,07	16,71
Comunitat Valenciana	100.178	171.206	549.054	10,53	6,93	13,82
Extremadura	13.698	22.220	62.218	9,31	6,23	12,12
Galicia	57.149	77.017	206.821	7,86	3,80	11,60
Madrid (Comunidad de)	177.668	283.054	928.782	10,22	5,99	14,11
Melilla (ciudad autónoma de)	407	861	3.544	13,58	9,82	17,03
Murcia (Región de)	18.887	34.060	130.066	12,02	7,65	16,05
Navarra (Comunidad Foral de)	14.749	23.807	60.802	8,69	6,17	10,98
País Vasco	49.049	98.730	278.006	10,74	9,14	12,19
Rioja (La)	6.227	9.451	31.028	9,91	5,35	14,12
España	926.057	1.568.015	5.071.890	10,52	6,80	13,93

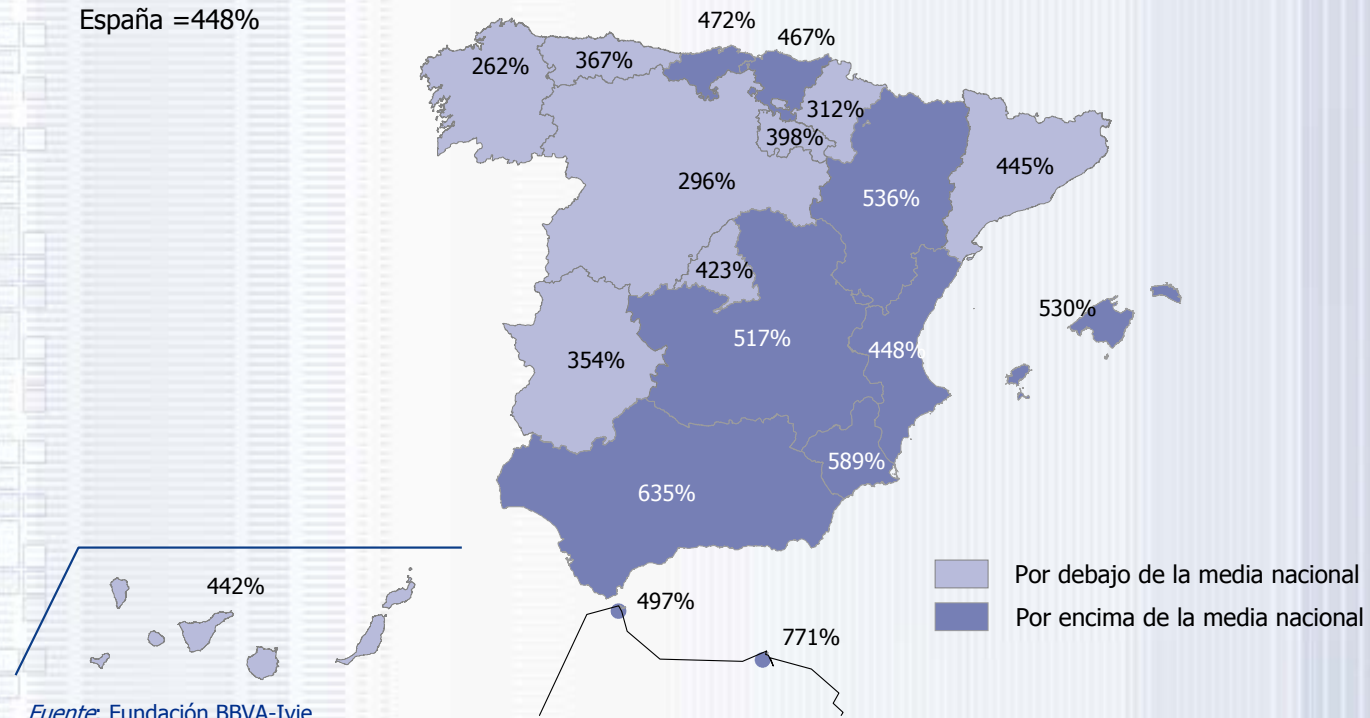
1. Estimación del valor de las viviendas

1.3. Valor de las viviendas

Valor del stock de viviendas. Tasa de variación acumulada 1990-2007

(porcentajes)

España = 448%



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

1. Estimación del valor de las viviendas

1.3. Valor de las viviendas

Descomposición del crecimiento del valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas. 1997-2007 (porcentajes)

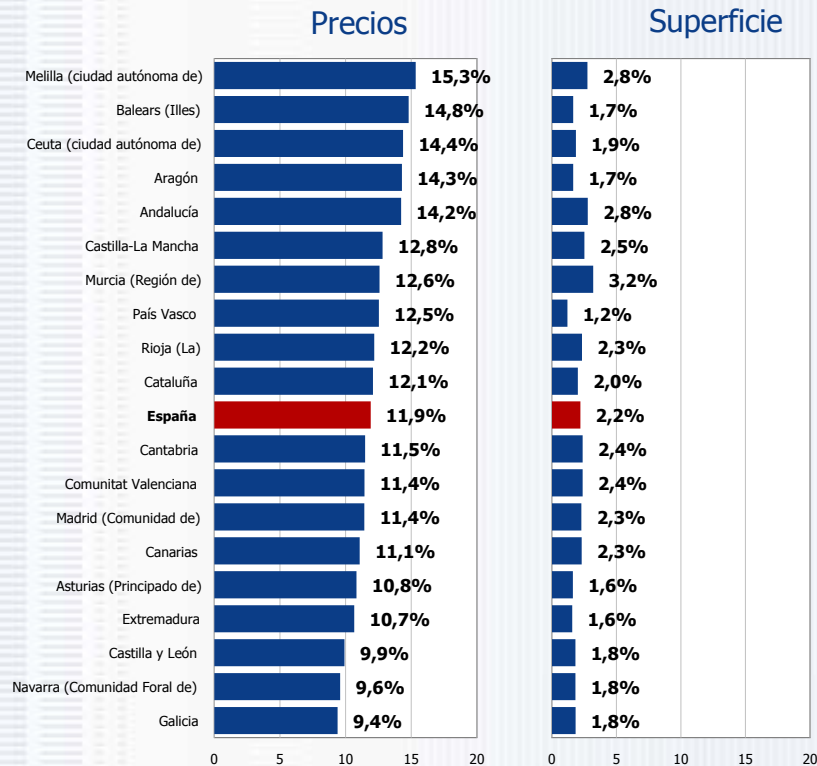


1. Estimación del valor de las viviendas

1.3. Valor de las viviendas

Crecimiento de los precios medios y de la superficie de viviendas por comunidades autónomas. Tasa de variación anual 1997-2007

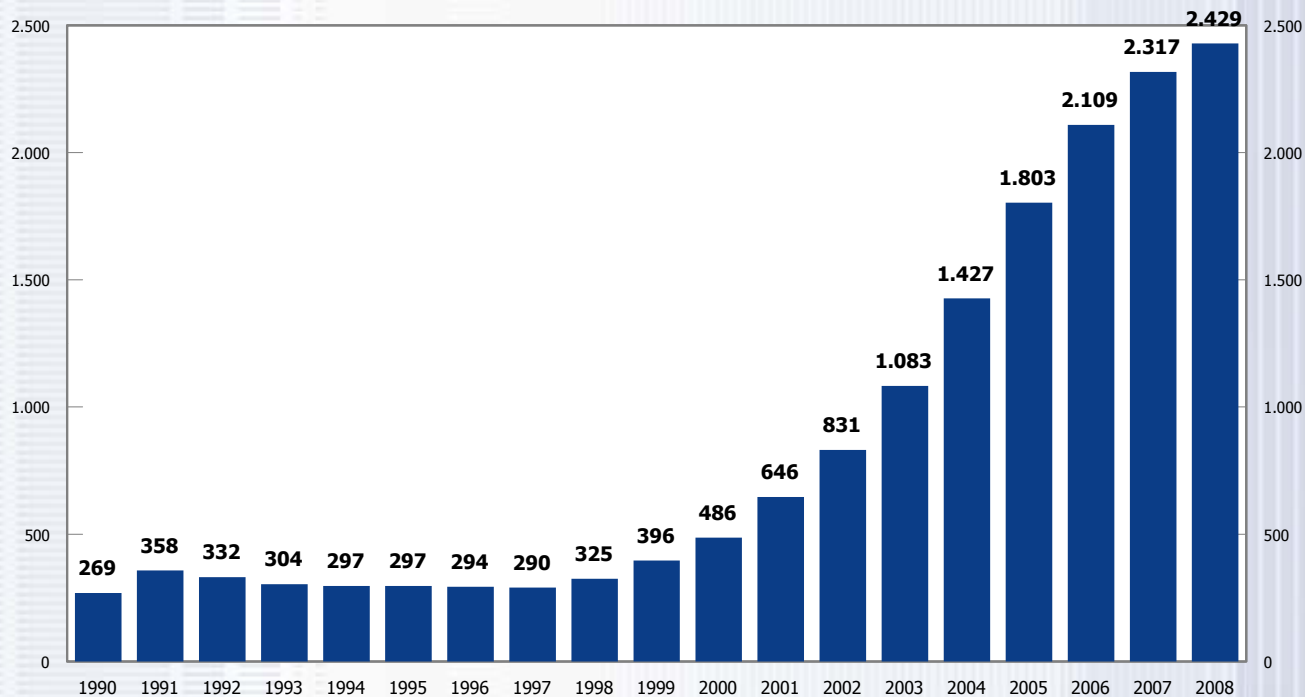
(porcentajes)



2. Estimación del valor del suelo

Stock de capital suelo. 1990-2008

(miles de millones de euros)

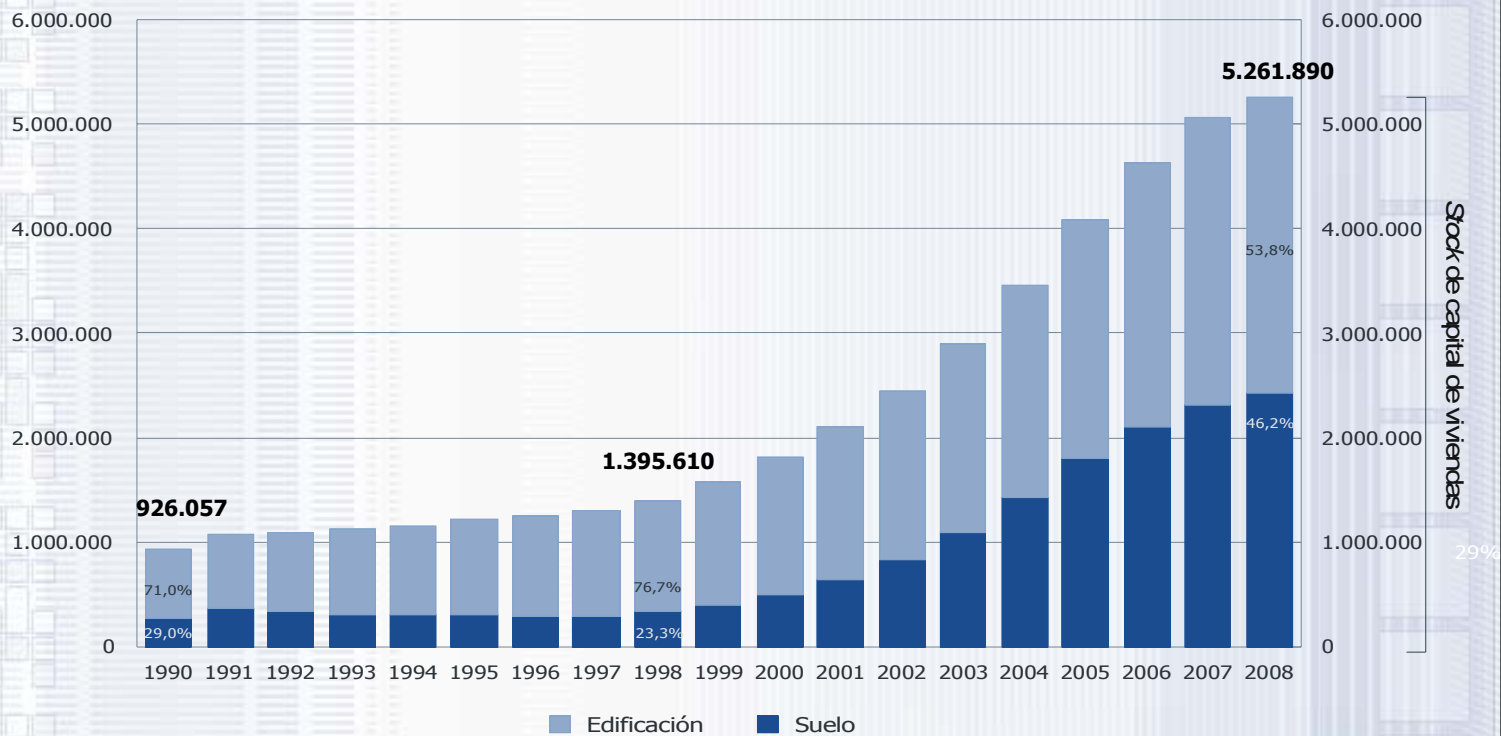


Fuente: Fundación BBVA-Ivie

2. Estimación del valor del suelo

Stock de capital en viviendas, edificación y suelo. 1990-2008

(millones de euros)

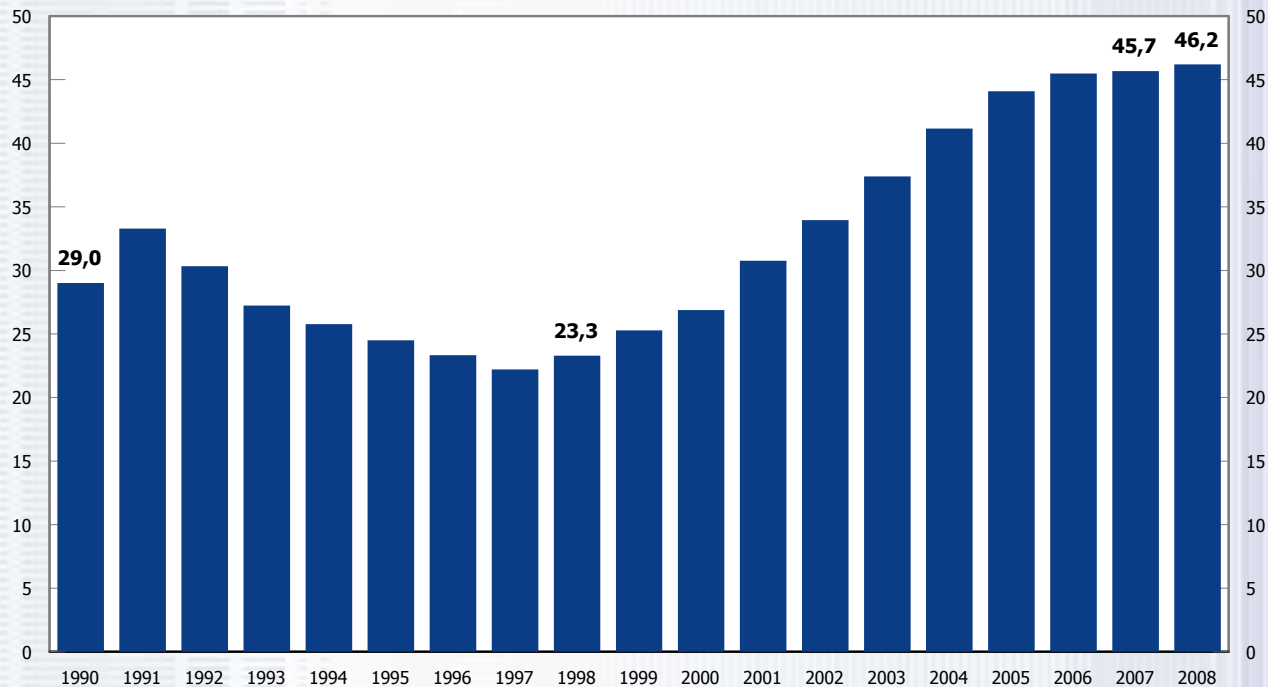


Fuente: Fundación BBVA-Ivie

2. Estimación del valor del suelo

Peso del capital suelo en el valor del *stock* de capital de viviendas. 1990-2008

(porcentajes)



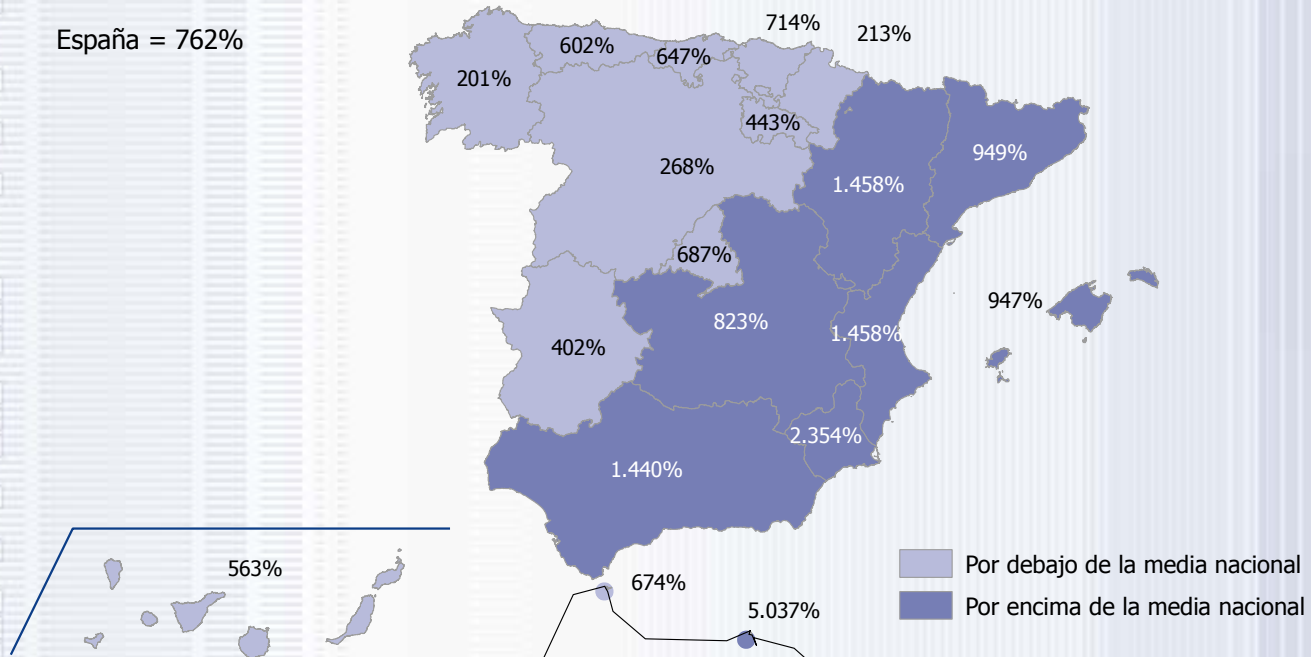
Fuente: Fundación BBVA-Ivie

2. Estimación del valor del suelo

Valor del *stock* de capital suelo. Tasa de variación acumulada 1990-2007

(porcentajes)

España = 762%

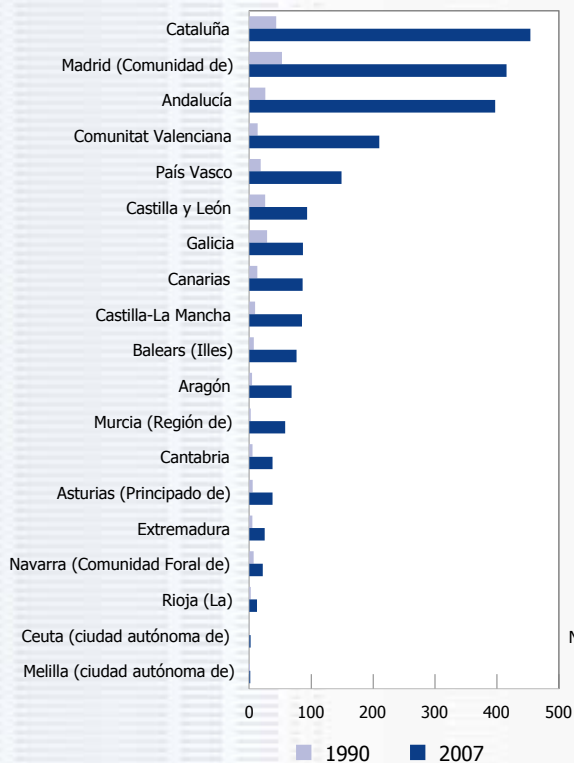


Fuente: Fundación BBVA-Ivie

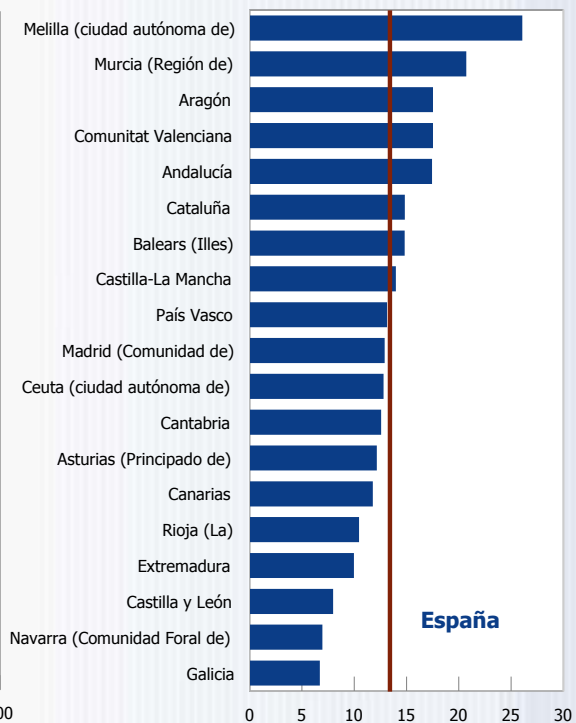
2. Estimación del valor del suelo

Valor del *stock* de capital suelo por comunidades autónomas. 1990 y 2007

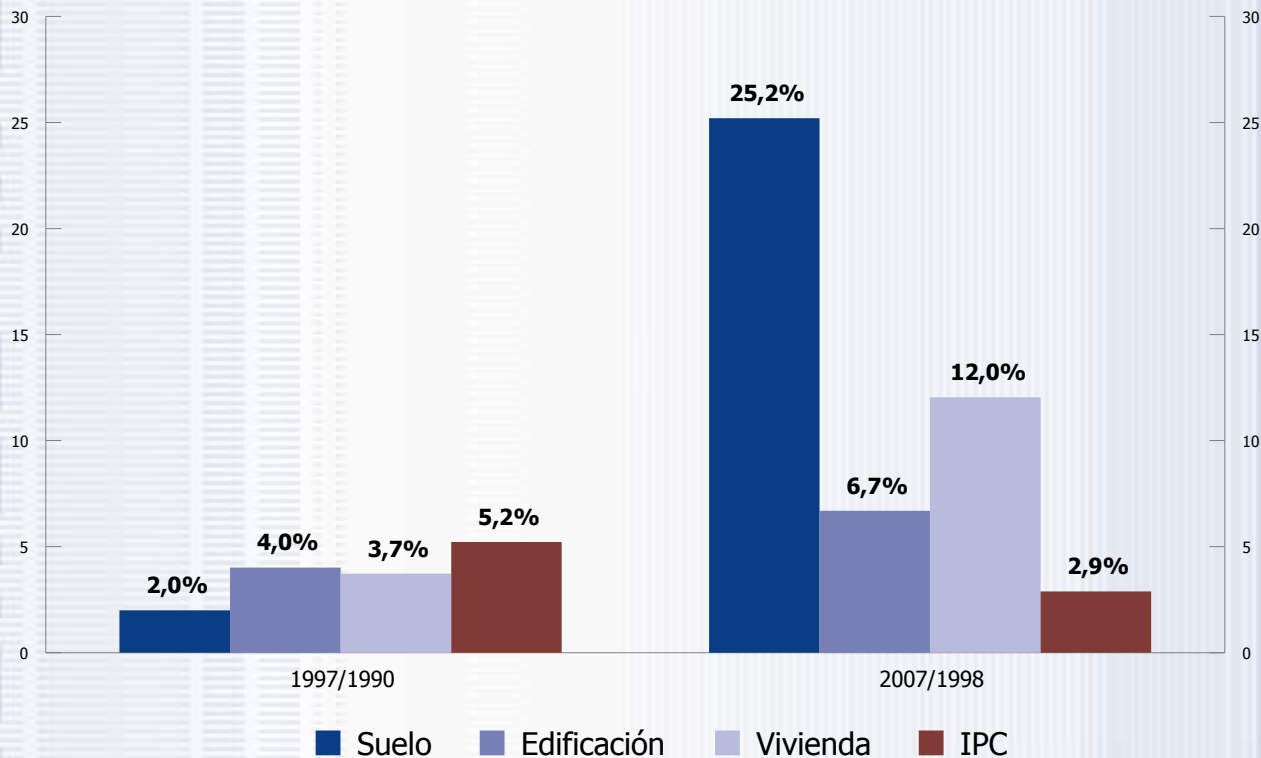
a) Miles de millones de euros



b) Tasa de variación media anual. 1990-2007 (%)



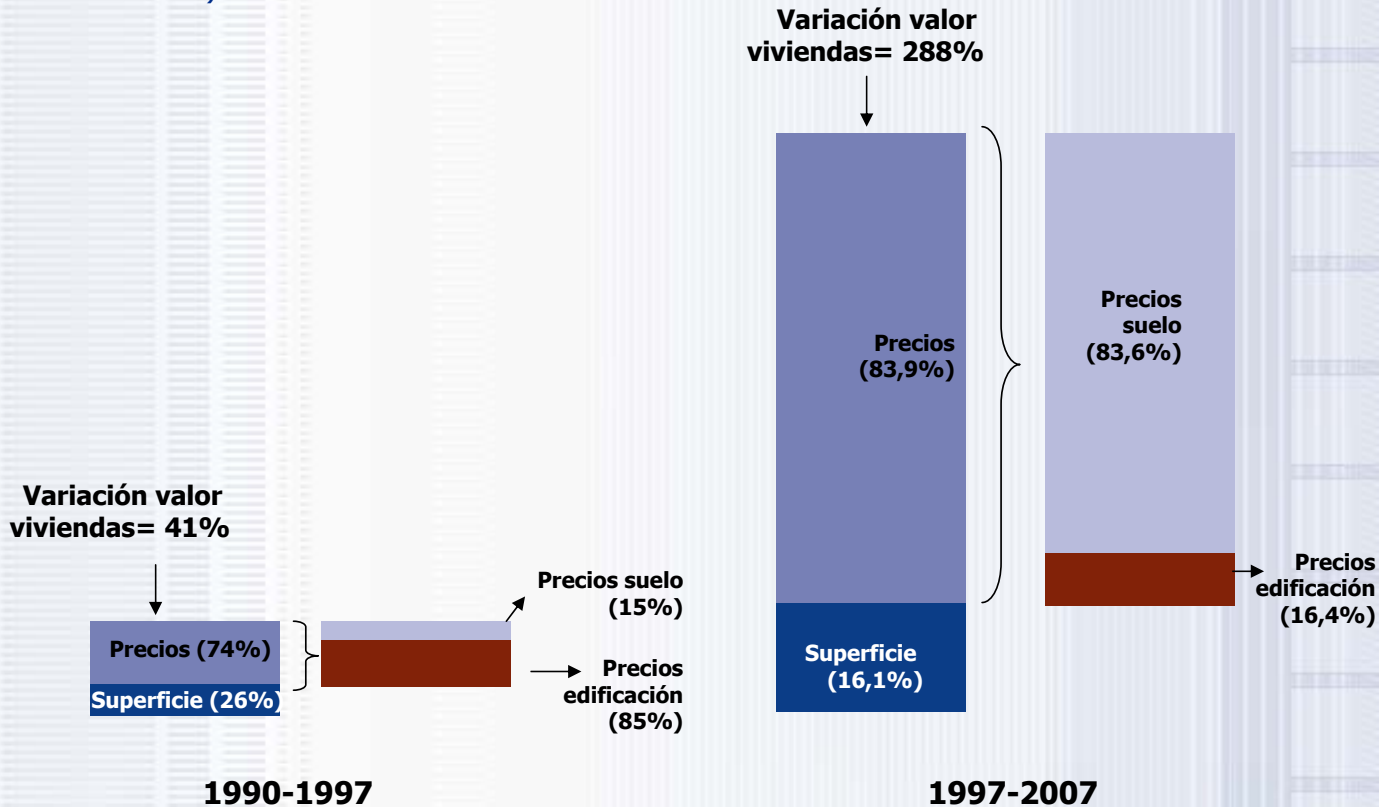
Crecimiento de los precios. Tasa de variación anual. 1990-1997 y 1997-2007
(porcentajes)



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

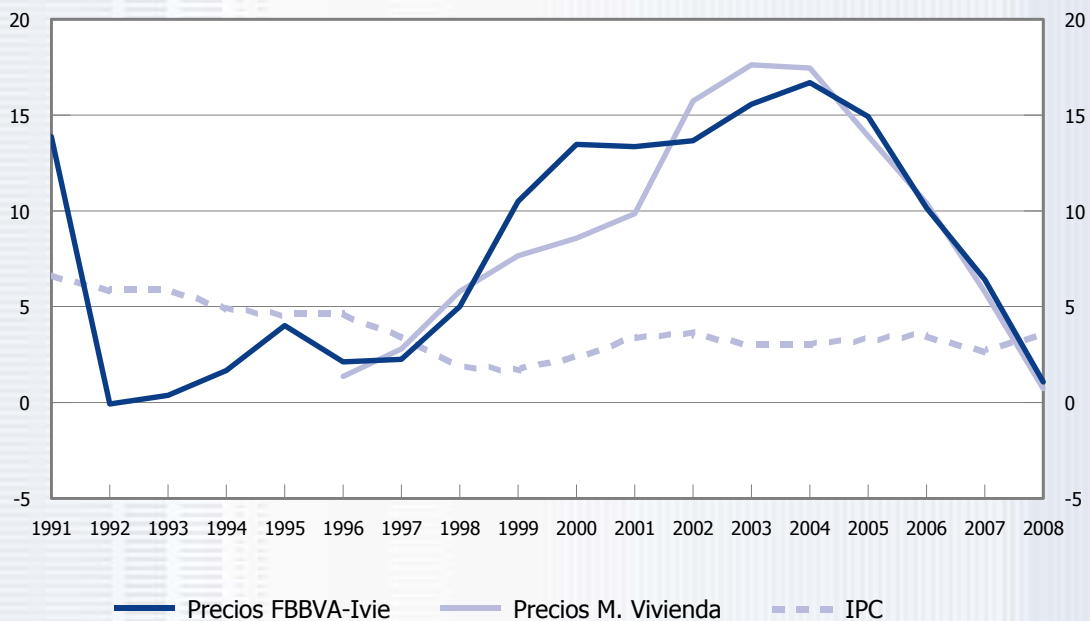
Descomposición del crecimiento del valor del stock de viviendas: valor de la edificación y valor del suelo. 1990-1997 y 1997-2007

(tasas de variación)



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

Precios medios por m² de las viviendas libres. Tasas de variación anuales (porcentaje)



Fuente: Fundación BBVA-Ivie, INE y Ministerio de Vivienda

- **El valor del stock de viviendas en España ha pasado de cerca de 1 billón de euros en 1990 a 5,3 billones en 2008**

- **El valor de la vivienda crece con fuerza en todas las regiones. La distribución espacial del crecimiento del valor de la vivienda ha sido desigual, mayor en las regiones del este y sur peninsular.**
 - En estas regiones crece más también el valor del suelo

- **La superficie total de las viviendas en España ha crecido a una tasa media anual cercana al 2% entre 1990 y 2008** (la población ha crecido al 0,9% anual)
 - **Entre 1997 y 2007, la superficie crece al 2,2% anual** (y la población al 1,4% anual)

- **En el periodo 1990-2008 los precios de las viviendas han crecido a una tasa anual acumulativa del 8%** (mientras, el crecimiento del IPC ha sido del 3,8% anual)
 - **Entre 1997 y 2007, los precios de las viviendas crecen a una tasa media anual del 12%** (mientras que el IPC lo hace al 2,9% anual)

- **En 1998 era necesario utilizar el salario medio neto de 5 años para comprar una vivienda de 90 m². En 2007, es necesario el de 12 años**

- **El precio del suelo en España entre 1990 y 2008 ha crecido a una tasa media anual acumulativa del 14,5%**
 - **En el periodo 1997-2007 el precio del suelo creció al 25,2% anual**

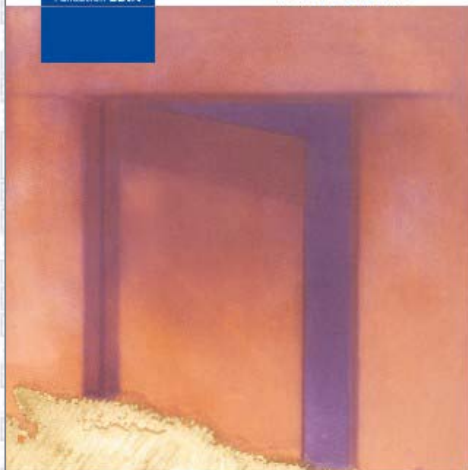
- **Se ha producido un fuerte aumento del peso del valor del suelo en el valor de la vivienda entre 1997 y 2007,**
 - 29% en 1990,
 - 23,2% en 1997 y
 - 46,2% en 2008

- **En 2008 se produce una fuerte reducción en el crecimiento de los precios de la vivienda, que pone fin al *boom* inmobiliario**

**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

Avance de datos 2008

Madrid, 7 de octubre de 2009

Ivie

INSTITUTO
VALENCIANO DE
INVESTIGACIONES
ECONÓMICAS

Fundación BBVA