

La Fundación BBVA y el Ivie incorporan el valor del suelo a sus cálculos del capital residencial

Durante el *boom* inmobiliario, el 84% del aumento del precio de las viviendas se debió al precio del suelo

El incremento de precios de la edificación representó el 16% restante

- El valor de la vivienda en España se ha multiplicado por 3,6 durante el *boom* (1997-2007) y en 2008 alcanza los 5,3 billones de euros
- Entre 1997 y 2007, los precios de las viviendas crecieron al 12% anual, mientras que el aumento del IPC en ese periodo fue del 2,9%
- La superficie total de las viviendas ha aumentado a una tasa media del 2,2% en ese periodo, frente a una tasa de crecimiento de la población del 1,4%
- Cataluña, la Comunidad de Madrid y Andalucía concentran el mayor *stock* de capital en viviendas (53,1% en 2007)
- Andalucía, Melilla y Ceuta son los territorios en los que más ha aumentado el valor de la vivienda entre 1998 y 2007
- La comunidad con un precio de la vivienda por metro cuadrado más elevado en 2007 era Madrid (3.221 euros/m²) y el precio más bajo estaba en Extremadura con 887 euros/m²
- Para comprar una vivienda de 90 m² en España había que destinar en 2007 el salario medio neto de 12 años, mientras que en 1998 era necesario dedicar el salario medio neto de cinco años
- El estudio presenta la información desagregada por comunidades autónomas, provincias, tamaño de los municipios, situación respecto a la costa y antigüedad de las edificaciones

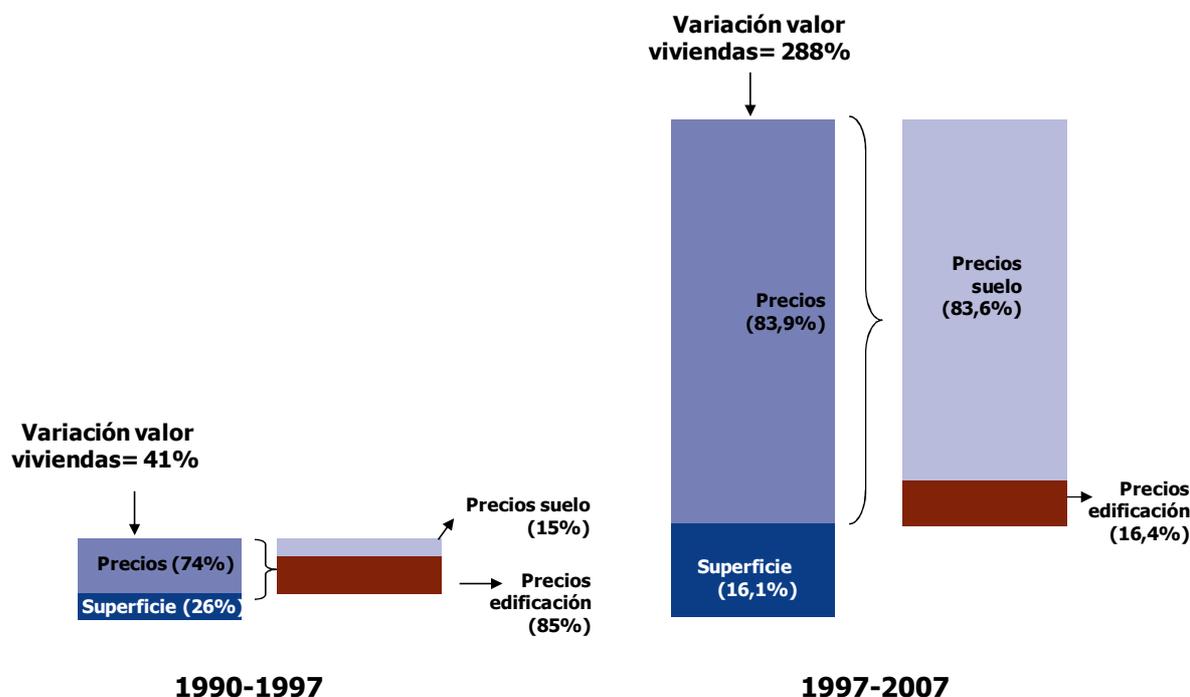
7 de octubre de 2009.- La Fundación BBVA y el Ivie presentan la monografía *El stock de capital en viviendas en España y su distribución territorial (1990-2007)*, un trabajo dirigido por el catedrático de la Universidad de Valencia e investigador del Ivie Ezequiel Uriel, realizado en colaboración con Carlos Albert, Eva Benages y Vicent Cucarella, técnicos del Ivie.

El estudio mide el valor de las viviendas existentes actualmente en España. En este valor se incluye tanto la edificación como el suelo sobre el que están construidas las viviendas.

El trabajo completa la información existente en las bases de datos de *stock* de capital Fundación BBVA-Ivie. Los datos pueden ser consultados en la página web www.fbbva.es.

Durante el *boom* inmobiliario (1997-2007), el valor de las viviendas en España aumentó un 288% (gráfico 1). Ese crecimiento se debió principalmente al incremento de precios (83,9%), correspondiendo el resto al aumento de la superficie construida (16,1%). Del incremento de valor correspondiente a los precios, el 83,6% es debido a la subida del precio del suelo, y el 16,4% restante a la variación de la edificación.

Gráfico 1. 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

En 2008, el valor conjunto del suelo y la edificación de la vivienda en España es igual a 5,3 billones de euros, una cifra que multiplica por más de cinco su valor en 1990, pero que ha aumentado sobre todo en la década del *boom* inmobiliario, durante el cual se ha multiplicado por 3,6. En estos años el valor de la riqueza residencial ha pasado de 1,4 billones de euros en 1998 a 5,1 billones en 2007.

Cuadro 1. Valor del stock de viviendas por estratos de población. 1990-2008. Millones de euros

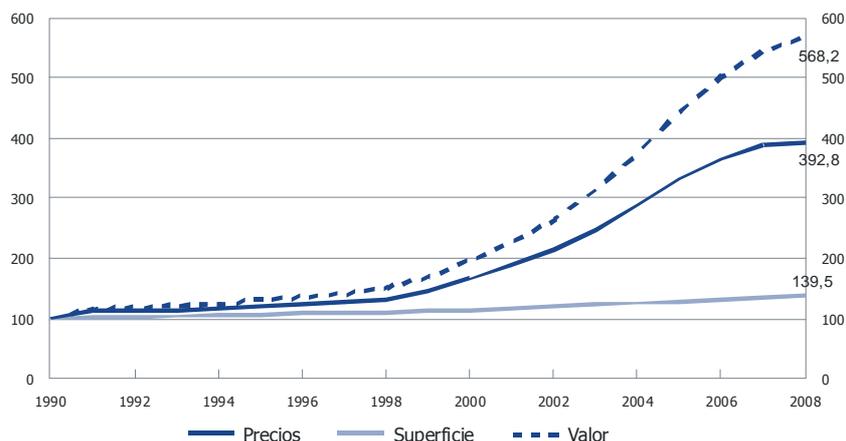
	1990	1998	2007	2008
Municipios del interior hasta 2.000 hab.	60.474	84.606	285.571	303.598
Municipios del interior entre 2.000 y 5.000 hab.	45.002	67.387	248.596	263.571
Municipios del interior entre 5.000 y 10.000 hab.	41.858	66.094	251.852	270.627
Municipios del interior entre 10.000 y 25.000 hab.	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

El gráfico 2 muestra que el valor de la vivienda ha aumentado especialmente desde 1998 debido, sobre todo, al crecimiento de los precios, que se han incrementado a una tasa media anual del 12% entre esa fecha y 2007. En ese mismo periodo, el IPC aumenta a una tasa del 2,9%. La superficie total ocupada por viviendas ha crecido a un ritmo mucho menor que sus precios, a una tasa anual del 2,2%, aunque superior a la tasa de crecimiento de la población (1,4%).

Entre 1990 y 2008 el valor de la vivienda ha crecido un 468% o, lo que es lo mismo, se ha multiplicado por 5,68.

Gráfico 2. Evolución de precios medios, superficie y valor total de las viviendas. 1990-2008. 1990=100



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Los precios correspondientes a las viviendas libres casi se han multiplicado por cuatro desde 1990. Los municipios más poblados y aquellos que se encuentran en la costa presentan los mayores precios, como recoge el cuadro 2.

Cuadro 2. 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

En el periodo 1990-2008, los precios de las viviendas han crecido a una tasa anual acumulativa del 8%, mientras que la variación del IPC era del 3,8% anual. Además, durante el *boom* inmobiliario (1997-2007), los precios de la vivienda han crecido a una tasa media anual del 12%.

El crecimiento de los precios de la vivienda durante ese segundo periodo se debe, sobre todo, a los aumentos en los precios del suelo, que han alcanzado tasas de variación medias anuales del 25,2%. Como consecuencia de estos elevados ritmos de crecimiento, en diez años el valor del suelo de uso residencial se ha multiplicado por 7,5.

Los precios de la edificación también han crecido con fuerza (6,7%), claramente por encima del IPC pero mucho menos que los del suelo.

El estudio de la Fundación BBVA-Ivie ofrece, asimismo, información sobre el precio de las viviendas según la antigüedad de las mismas. Los datos muestran que, cuanto más nueva es la construcción mayor es el precio. Así, por ejemplo, en 2007 una vivienda de hasta 10 años tiene un precio medio de 2.157 euros/m² mientras que si tiene de 11 a 20 años, el precio es de 1.906 euros/m².

Un ejemplo de la importancia del aumento del precio de la vivienda durante los años del *boom* inmobiliario es que para comprar una vivienda de 90 m² en España en 2007 había que destinar el salario medio neto de 12 años, mientras que en 1998 era necesario dedicar el salario medio neto de cinco años.

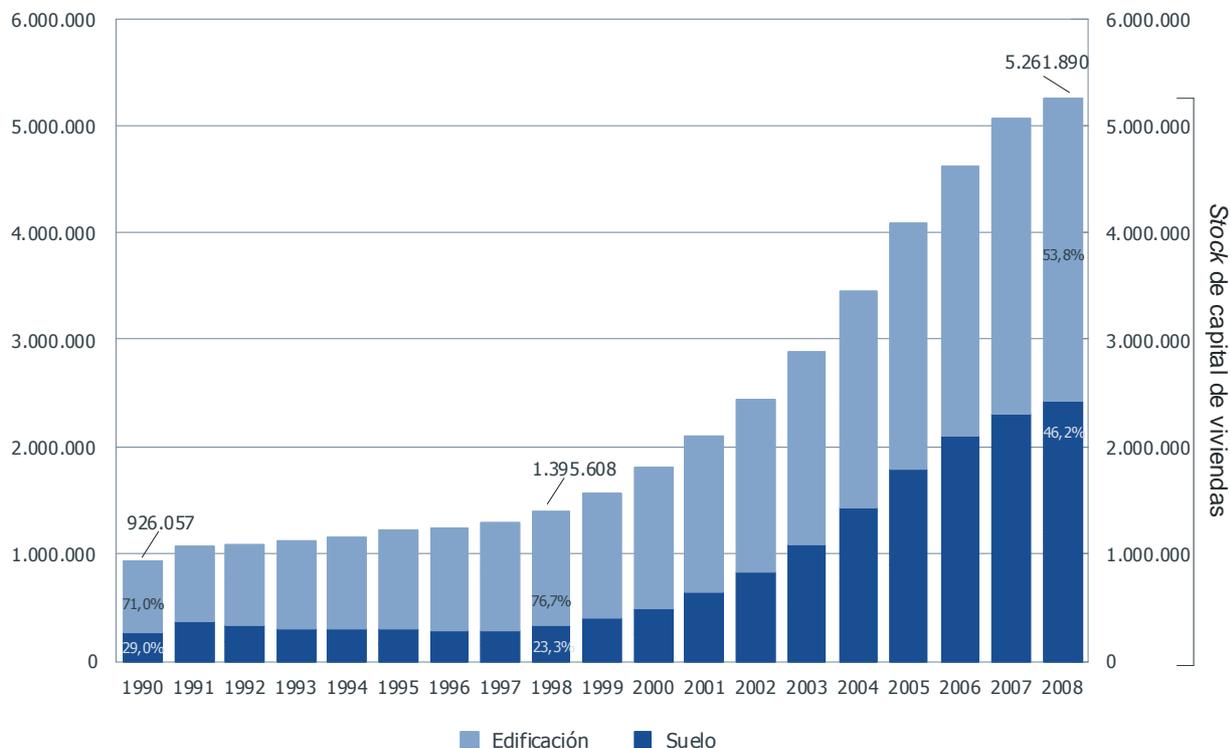
IMPORTANCIA DEL VALOR DEL SUELO

El estudio presentado completa la información de las series de *stock* de capital de la economía española Fundación BBVA-Ivie, al incluir en el mismo la valoración del suelo sobre el que están construidas las viviendas. Ahora se calcula, además del valor de la edificación, el valor del suelo y el valor de las viviendas que resulta de sumar los dos primeros.

El *stock* de capital suelo en España en 2008 tiene un valor de 2,4 billones de euros. Entre 1990 y 1997, el valor del suelo sólo aumentó ligeramente, pero a partir de ese año su incremento ha sido muy rápido debido al crecimiento vertiginoso de sus precios en el periodo 1997-2007.

El peso del suelo en el valor de las viviendas cayó desde el 29% que significaba en 1990 hasta el 22% en 1997 (gráfico 3). A partir de ese año su importancia aumenta con fuerza hasta representar el 46,2% del valor de la vivienda en 2008.

Gráfico 3. Stock de capital en viviendas, residencial y suelo. 1990-2008. Millones de euros y porcentaje



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

DIFERENCIAS TERRITORIALES

El incremento del valor de las viviendas es generalizado en todos los territorios, pero no se produce con la misma intensidad. Los mayores volúmenes de riqueza inmobiliaria se concentran actualmente en los municipios de mayor tamaño (más de 100.000 habitantes) y los costeros de hasta 25.000 habitantes (cuadro 1). Conjuntamente, en estos municipios se localiza el 60% del capital residencial. Los mayores incrementos de valor de las viviendas han tenido lugar en los municipios costeros, debido tanto al incremento de precios como a la mayor superficie construida.

Por regiones (cuadro 3), las comunidades autónomas con un mayor valor de las viviendas en 2007 son Cataluña (993.395 millones de euros), la Comunidad de Madrid (928.782 millones de euros) y Andalucía (771.522 millones de euros). Estas comunidades representan ese año, respectivamente, el 19,6%, 18,3% y 15,2% del total nacional.

Cuadro 3. Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas. 1990-2007. Millones de euros

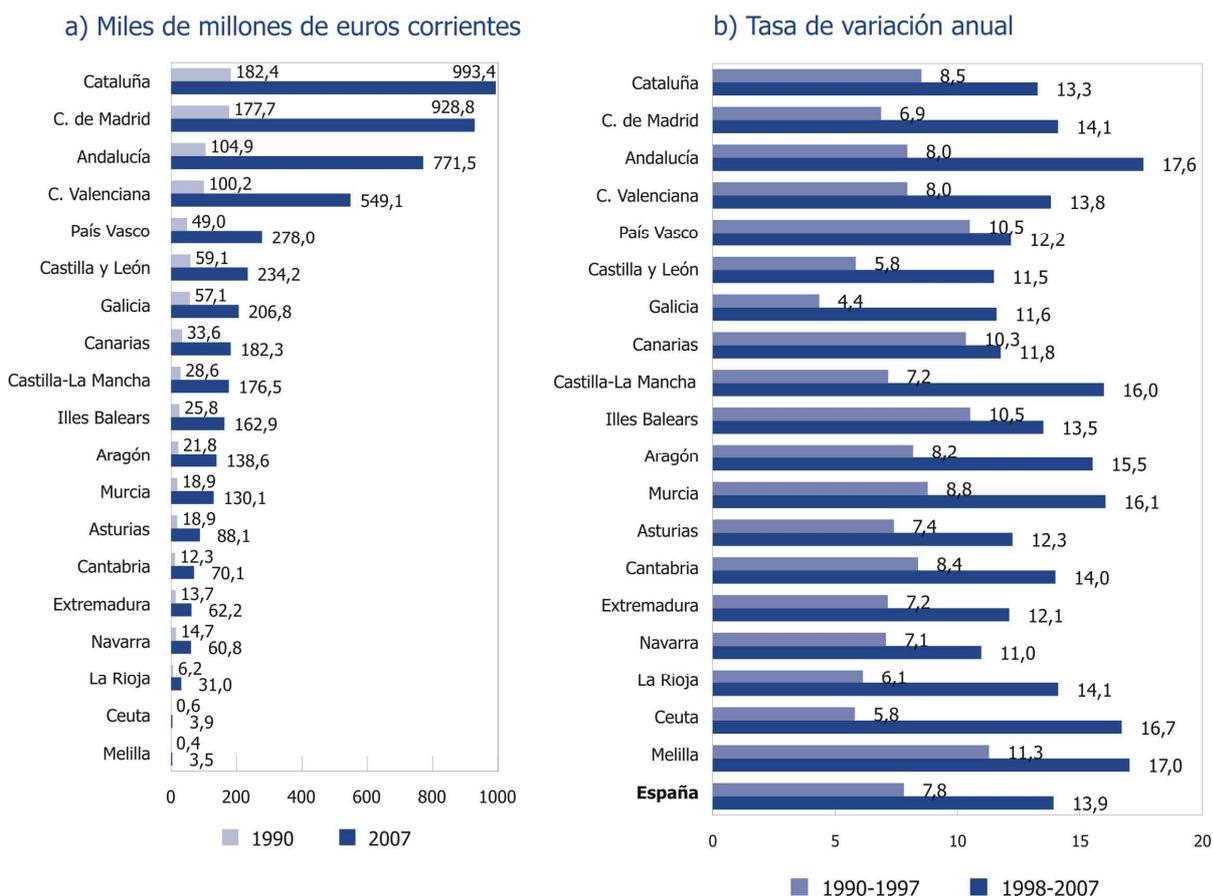
	1990	1998	2007	Tasa de variación anual 1990-2007 (%)
Andalucía	104.923	179.292	771.522	12,5
Aragón	21.791	37.809	138.613	11,5
Asturias	18.870	31.118	88.079	9,5
Illes Balears	25.845	52.076	162.936	11,4
Canarias	33.611	66.963	182.337	10,5
Cantabria	12.256	21.542	70.083	10,8
Castilla y León	59.093	87.969	234.244	8,4
Castilla-La Mancha	28.610	46.458	176.484	11,3
Cataluña	182.398	323.419	993.395	10,5
Ceuta	649	964	3.875	11,1
Comunitat Valenciana	100.178	171.206	549.054	10,5
Extremadura	13.698	22.220	62.218	9,3
Galicia	57.149	77.017	206.821	7,9
C. de Madrid	177.668	283.054	928.782	10,2
Melilla	407	861	3.544	13,6
Murcia	18.887	34.060	130.066	12,0
Navarra	14.749	23.807	60.802	8,7
País Vasco	49.049	98.730	278.006	10,7
La Rioja	6.227	9.451	31.028	9,9
España	926.057	1.568.015	5.071.890	10,5

Fuente: Fundación BBVA-Ivie

Como se observa en el gráfico 4, Cataluña y la Comunidad de Madrid acumulan el mayor *stock* de capital en vivienda, tanto al principio como al final del periodo, aunque en los últimos años se observa una ligera pérdida del peso relativo de ambas. Andalucía ha ganado mucho peso entre 1990 y 2007 (casi cuatro puntos porcentuales) y se mantiene en la tercera posición. Junto a Andalucía, Melilla y Murcia presentan el mayor crecimiento en el conjunto del periodo, con un porcentaje de variación anual superior al 12%. El ritmo al que ha crecido el valor de las viviendas entre 1997 y 2007 ha sido mayor que en el periodo anterior en todas las comunidades autónomas. El valor de la vivienda ha aumentado al menos un 11% al año durante el *boom* inmobiliario en todas las comunidades.

Los territorios que presentan mayores tasas de crecimiento del valor de su capital residencial entre 1997 y 2007 son Andalucía, Ceuta, Melilla, Murcia y Castilla-La Mancha. Y, dentro de la expansión generalizada, los que presentan incrementos relativos más moderados son Navarra, Castilla y León y Galicia.

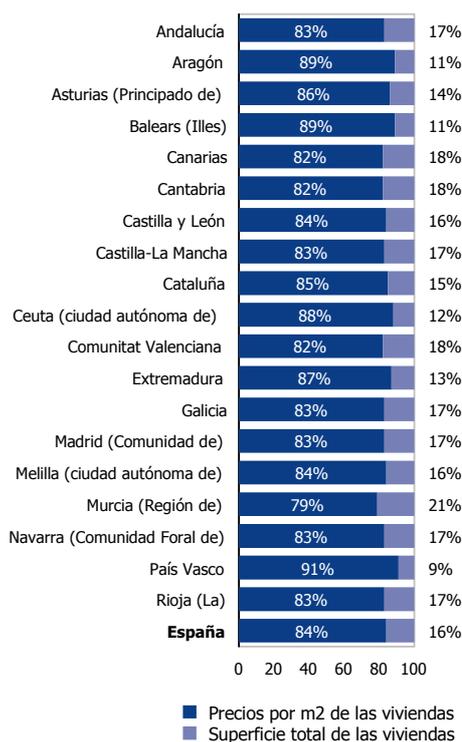
Gráfico 4. Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas. 1990 y 2007



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

En el gráfico 5 se confirma que en el periodo del *boom* el incremento del precio de las viviendas es el gran protagonista del aumento de valor del stock de capital en viviendas en todas las comunidades autónomas. En el País Vasco supera el 90% y en Illes Balears y Aragón se acerca a esa cifra.

Gráfico 5. Descomposición del crecimiento del valor del stock de viviendas por comunidades autónomas. 1997-2007

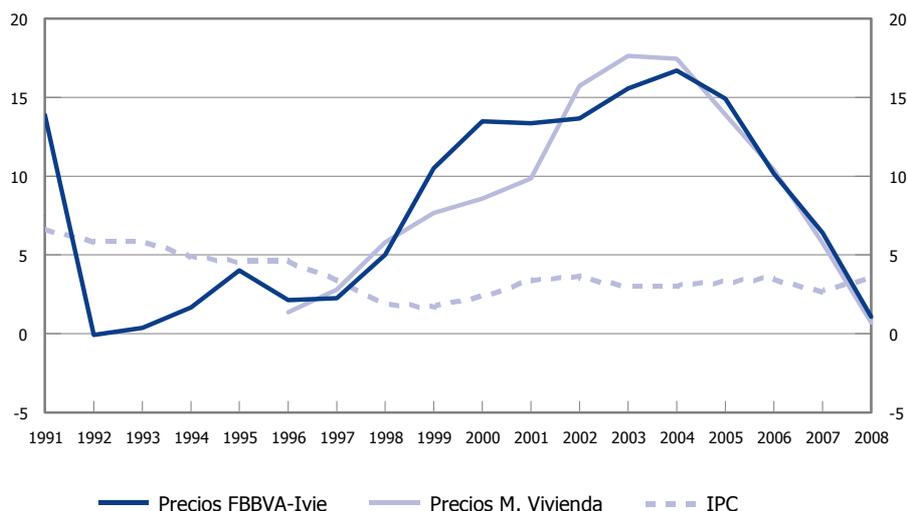


Fuente: Fundación BBVA-Ivie

AVANCE 2008

Durante 2008, el primer año de crisis, los cambios en la situación del mercado de la vivienda han sido profundos. Desde el punto de vista de la valoración del *stock* de viviendas lo más relevante es la fuerte reducción de la tasa de crecimiento de los precios, que en 2009 llegarán a presentar variaciones negativas. En el gráfico 6 se observa la intensidad con la que se produce la caída en el crecimiento de los precios de la vivienda, que han pasado de aumentar en promedio durante el *boom* inmobiliario a un 12,8%, a incrementarse en un 1,1% anual en 2008, situándose por debajo del IPC por primera vez desde 1997 y poniendo fin al *boom* inmobiliario.

Gráfico 6. Precios medios por m² de las viviendas libres. Tasas de variación anuales. Porcentaje



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

DISPONIBILIDAD DE LOS DATOS

La base de datos de la Fundación BBVA y el Ivie incluye información detallada sobre el *stock* de capital para el periodo 1964-2007 por ramas de actividad, así como información histórica del capital público (1900-2005). Con la presentación de este estudio, se completa el *stock* de capital en vivienda incluyendo la valoración del suelo. El banco de datos Fundación BBVA-Ivie está disponible en la web www.fbbva.es.