

La Fundación BBVA y el Ivie han organizado un seminario sobre el valor de la vivienda

El precio de la vivienda de los municipios costeros de entre 25.000 y 50.000 habitantes es el que más ha aumentado en los últimos 17 años

- Las localidades más pequeñas del interior presentan el menor incremento del precio en el periodo estudiado
- Atendiendo a la antigüedad de las viviendas, el mayor incremento en el precio ha tenido lugar entre las que tienen de 2 a 10 años, y aquellas con más de 30 años; en los dos casos, el precio se ha multiplicado por 4,2

23 de diciembre de 2008.- La Fundación BBVA y el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie) han organizado un seminario sobre “El valor de las viviendas en España: medición y análisis”, que ha contado con la participación de destacados especialistas pertenecientes a instituciones como el Ministerio de la Vivienda, el Banco de España y la Universidad de Valencia.

En una de las ponencias presentadas, Ezequiel Uriel (Universidad de Valencia e Ivie) y los técnicos del Ivie Carlos Albert, Eva Benages y Vicent Cucarella, cuantifican la evolución de los precios medios por metro cuadrado de las viviendas libres, distinguiendo según el tamaño del municipio y su ubicación en la costa o en el interior, para el periodo 1990-2007.

Como recoge el cuadro 1, el mayor incremento del precio de la vivienda en este periodo ha tenido lugar en los municipios costeros con un tamaño de entre 25.001 y 50.000 habitantes: tomando como referencia los precios de 1990, en 2007 el precio del metro cuadrado de esas viviendas sería cuatro veces mayor.

Cuadro 1. Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población. 1990-2007 (euros/m²)

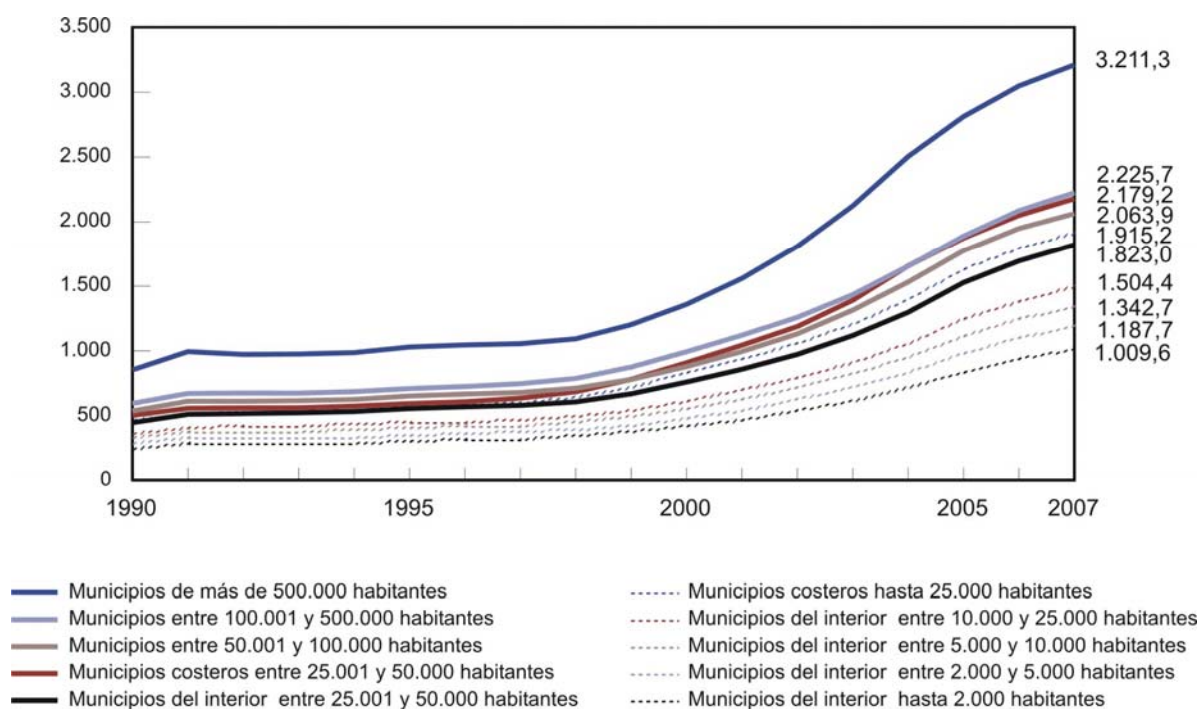
	Índice 2007 (1990=100)	Tasa de variación anual (%)					
		1991	1995	2000	2005	2006	2007
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	416,0	13,0	4,4	13,3	17,0	12,2	8,0
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	416,0	12,2	4,0	14,9	16,2	10,5	6,4
Municipios del interior 25.001-50.000 hab.	408,2	14,3	4,3	13,6	17,7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

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

Los datos también muestran que a partir de 2005 ha tenido lugar una ralentización del crecimiento de los precios de la vivienda. A partir de ese año, la tasa de variación anual continúa siendo positiva, aunque presenta una magnitud menor, como se observa tanto en el detalle de los municipios como en el dato nacional. Si en 2005 los precios en España habían aumentado un 14,9% respecto al año anterior, en 2006 el incremento es de un 10,2% y en 2007 del 6,4%.

Por otro lado, las viviendas situadas en localidades de más de 500.000 habitantes presentan el mayor precio por metro cuadrado (3.211,3 euros/ m² en 2007). Cabe señalar que el precio de las viviendas de municipios costeros con un tamaño de entre 25.001 y 50.000 habitantes (2.179,2 euros/ m²) supera el de municipios de entre 50.001 y 100.000 habitantes, según muestra el gráfico 1.

Gráfico 1. Precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población. 1990-2007 (euros/m²)¹

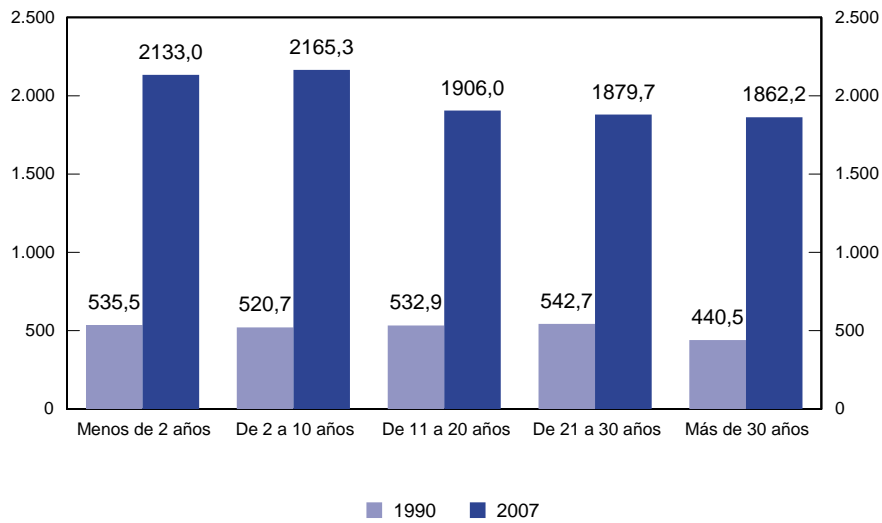


¹En los municipios de más de 50.000 habitantes no se diferencia entre interior y costa, dado que su importancia como núcleo económico hace que esta distinción sea irrelevante

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

Asimismo, atendiendo a la antigüedad de las viviendas, el mayor incremento en el precio durante el periodo analizado ha tenido lugar entre las que tienen de 2 a 10 años, y aquellas con más de 30 años. En los dos casos, el precio se ha multiplicado por 4,2 en los últimos 17 años.

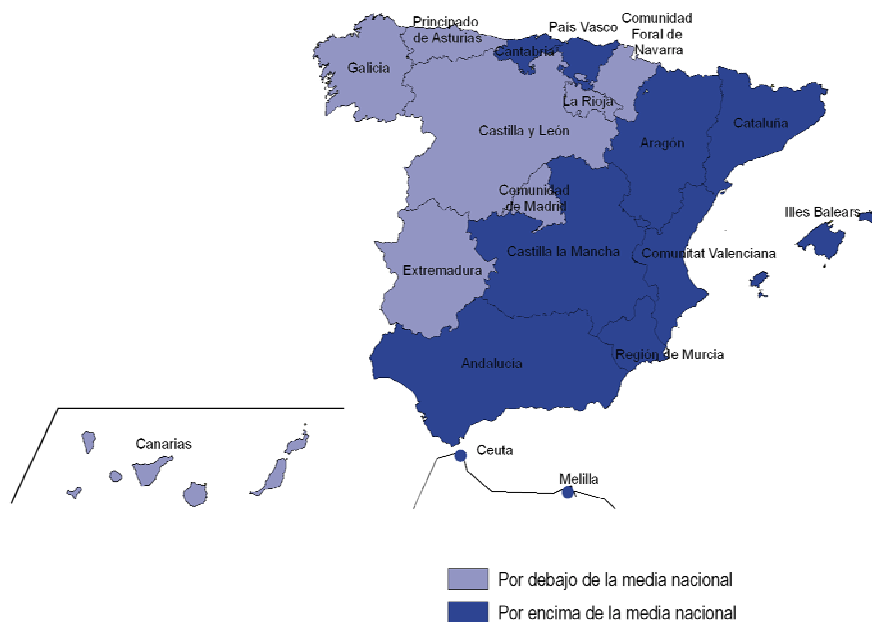
Gráfico 2. Precios medios por m² de las viviendas libres según antigüedad. 1990-2007 (euros/m²)



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

Según los datos presentados en el seminario Fundación BBVA-Ivie, la tasa de variación de los precios se ha situado por encima de la media nacional en el este y sur de la península, junto con Illes Balears, País Vasco y Cantabria, como se observa en el mapa 1.

Mapa 1. Precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población. Tasa de variación 1990-2007



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

El seminario “El valor de las viviendas en España: medición y análisis” forma parte del programa que desarrolla el Ivie en colaboración con la Fundación BBVA. El objetivo de estas actividades es presentar resultados de las investigaciones en curso, así como promover la discusión de distintos trabajos relacionados con las líneas de estudio llevadas a cabo.

La incidencia de la crisis inmobiliaria en el conjunto de la economía o la medición de las magnitudes del sector de la vivienda son algunos de los aspectos que han sido analizados por los expertos que han participado en el encuentro.

Fundación **BBVA**

Departamento de Comunicación de la Fundación BBVA – Tel. 91 537 66 15 y 94 487 46 27