

El valor de las viviendas en España ha caído cerca de 360.000 millones de euros desde su máximo en 2008 debido al descenso de los precios

- Entre 2008 y 2010 ha caído tanto el valor de la edificación (responsable de un 50,2% de la reducción de precios) como el del suelo (que representa el 49,8% restante)
- Para comprar todo el parque de viviendas de España se requería en 2010 la remuneración de 9,7 años del conjunto de asalariados españoles, mientras que en 2000 era necesaria la masa salarial correspondiente a 5,8 años de trabajo
- Además de actualizar las series de capital de viviendas, la Fundación BBVA y el Ivie han estimado por primera vez el valor total del *stock* de otras construcciones, incluido el suelo, clasificadas según la actividad productiva en la que se utilizan
- Cataluña, Andalucía y Madrid son las comunidades con un peso más elevado en el valor total del *stock* de edificaciones no residenciales

Madrid, 2 de agosto de 2012.- La Fundación BBVA y el Ivie han publicado el estudio *El stock de capital en viviendas y en otras construcciones en España y su distribución territorial*, un trabajo dirigido por el catedrático de la Universidad de Valencia e investigador del Ivie Ezequiel Uriel, y realizado en colaboración con Carlos Albert, técnico de investigación del Ivie.

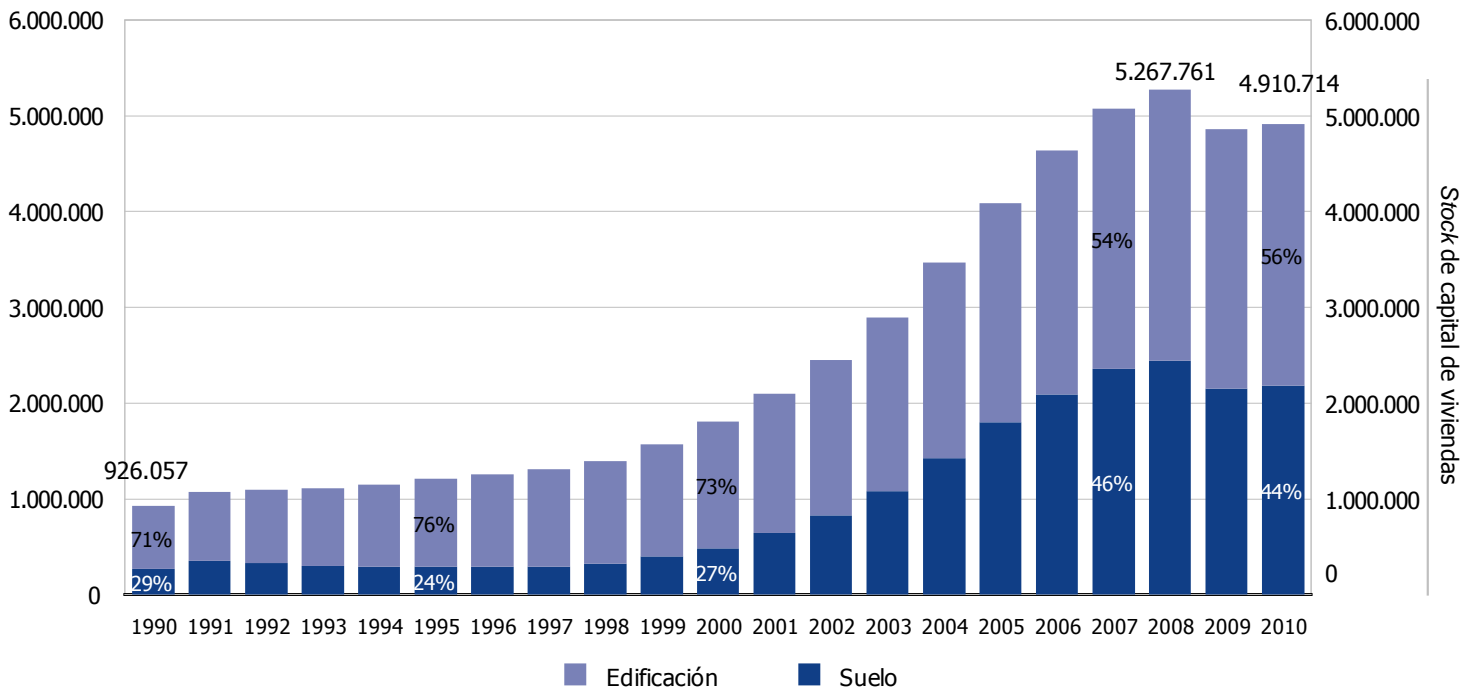
El estudio actualiza los datos del valor del parque de viviendas existente actualmente en España, además de estimar por primera vez el valor de otras construcciones. En la valoración se considera tanto la edificación como el suelo sobre el que se asientan las construcciones. Este trabajo amplía la información de las bases de datos de *stock* de capital Fundación BBVA-Ivie, referidas a todo tipo de activos. Los datos pueden ser consultados en la página web www.fbbva.es.

El valor de las viviendas existentes en España alcanzó un máximo en 2008 estimado en 5,3 billones de euros. Entre 2008 y 2010 ha caído un 6,8%, alrededor de 360.000 millones de euros, situándose el valor del parque de viviendas en 4,9 billones de euros en 2010. Esta disminución se debe a una reducción en los precios (-9,2%), puesto que la superficie construida ha

aumentado un 2,4% en ese periodo. Esa caída en los precios se ha producido tanto en el valor de la edificación (que representa un 50,2% de la reducción) como en el del suelo (que representa el 49,8% restante).

Como muestra el gráfico 1, la evolución del valor de las viviendas en España hasta la llegada de la crisis se caracteriza por un fuerte crecimiento del valor total del parque y un peso creciente en el mismo del valor del suelo. En 2000 el valor total de las viviendas era de 1,8 billones de euros y el suelo suponía un 27% del mismo, pero el peso del suelo llega a alcanzar el 46% en 2008 y el 44% en 2010.

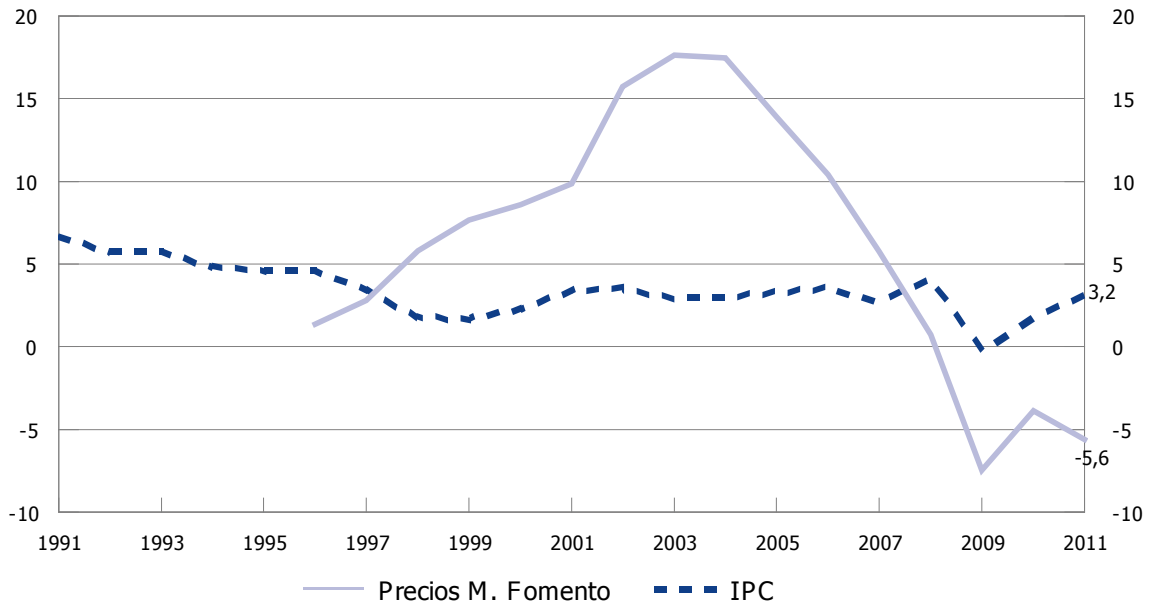
Gráfico 1. Stock de capital en viviendas, residencial y suelo. 1990-2010. Millones de euros



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

En el gráfico 2 se observa la intensidad con la que se ha producido la caída de los precios de la vivienda, que han pasado de aumentar un 12,8% anual en promedio durante el boom inmobiliario, a decrecer desde 2008, acumulándose desde entonces hasta la actualidad un 9,2% de caída.

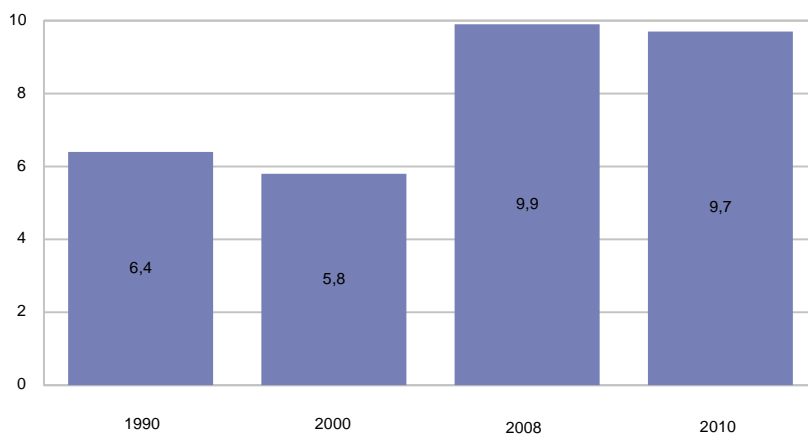
Gráfico 2. Precios medios de las viviendas libres. Tasas de variación anuales. 1990-2011. Porcentajes



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

Para evaluar el alcance del fuerte crecimiento que tuvo lugar durante el boom en el valor del *stock* de las viviendas se puede comparar su montante con la masa salarial (gráfico 3). Así, mientras en 2000 se necesitaba sumar la remuneración de los asalariados correspondiente a 5,8 años de trabajo para comprar todo el parque de viviendas de España, en 2008 se requería la remuneración de 9,9 años. La crisis de la vivienda ha comenzado a reducir el esfuerzo necesario para su adquisición, y en 2010 se requerían 9,7 años de masa salarial para adquirir el total del parque.

Gráfico 3. Remuneración de los asalariados españoles necesaria para comprar todo el parque de viviendas de España. 1990, 2000, 2008 y 2010. Años

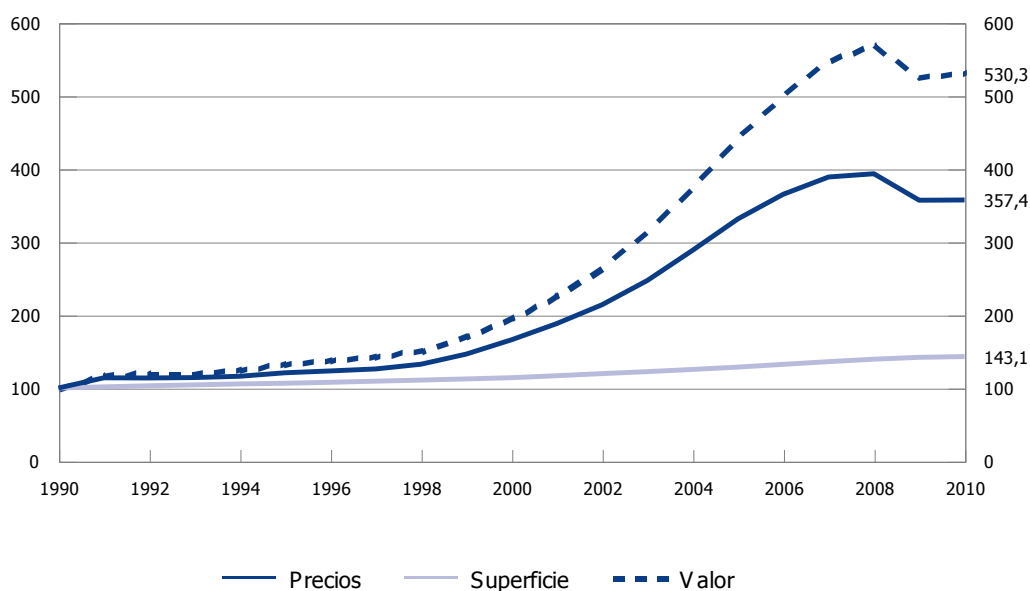


Fuente: Fundación BBVA-Ivie

El gráfico 4 muestra la evolución de las tres magnitudes analizadas en el estudio Fundación BBVA-Ivie: el precio, la superficie y el valor de las viviendas. Entre 1990 y 2010 el valor de la vivienda ha crecido un 430,3% o, lo que es lo mismo, se ha multiplicado por 5,3 en ese periodo. Este aumento de su valor ha sido especialmente notable desde 1998 debido, sobre todo, al crecimiento de los precios, que se han incrementado a una tasa media anual del 8,6% entre esa fecha y 2010, siguiendo una tendencia fuertemente alcista que se interrumpe en 2008. La superficie total ocupada ha crecido a un ritmo mucho menor que los precios, pero también significativamente, elevándose un 43,1% en el conjunto del periodo. Mientras que el crecimiento de la superficie ha seguido siendo positivo, los precios -y el valor- han caído después de 2008.

Gráfico 4. Evolución de los precios medios, superficie y valor total de las viviendas. 1990-2010

1990 = 100



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

Diferencias territoriales

Cataluña y la Comunidad de Madrid son las regiones con los mayores porcentajes del stock de capital en viviendas, tanto al principio como al final del periodo analizado (gráfico 5). Sin embargo, estas comunidades han experimentado a lo largo de los años una ligera pérdida de peso relativo, en el caso de Madrid, y un estancamiento, en Cataluña. En cambio, Andalucía, situada en el tercer lugar tanto en 1990 como en el 2010, ha ganado mucho peso en el periodo, como consecuencia de su intenso ritmo de incremento anual, situado en el 12,5%.

El crecimiento del valor de la vivienda se ha distribuido de forma desigual desde el punto de vista territorial. Así, en las comunidades del sureste de

España el valor de las viviendas ha crecido, en general, a un mayor ritmo que en las situadas al noroeste.

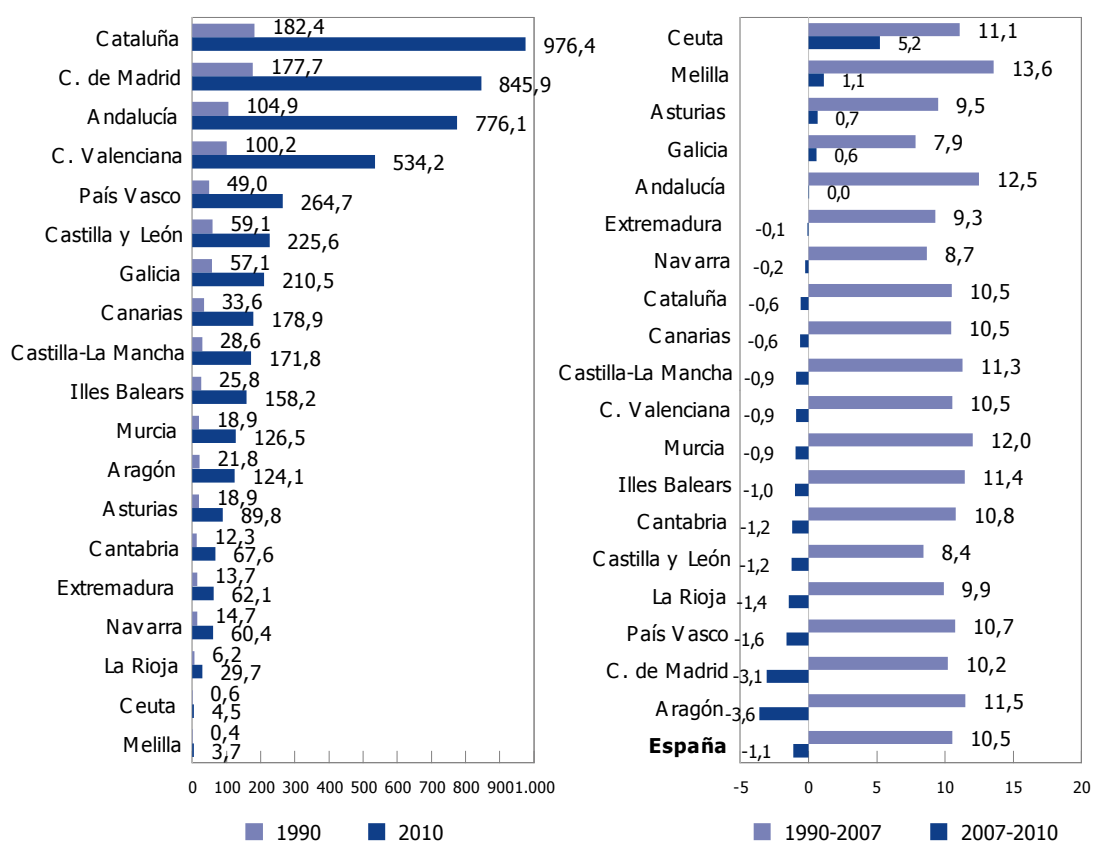
Si tomamos como referencia el Arco Mediterráneo Español, que incluye Cataluña, la Comunitat Valenciana, Illes Balears, la Región de Murcia y Andalucía, el precio de las viviendas ha crecido entre 1990 y 2007 a una tasa media anual del 9,0%, frente un 8,1% del resto de España. La superficie ha crecido un 1,9% en las regiones mediterráneas y un 1,7% en el resto y, finalmente, como resultado de ambos factores, el valor de las viviendas ha crecido un 11,2% en el Arco Mediterráneo y un 9,9% en el resto.

En los primeros años de crisis (2007-2010) en el Mediterráneo se registran caídas menos fuertes en los precios (-2% frente al -3,4% en el resto de España). El incremento de la superficie en ese periodo ha sido igual en los dos territorios (1,7%), mientras que el valor de las viviendas ha disminuido un 0,5% en el Arco Mediterráneo y en las otras comunidades autónomas el descenso ha sido de un 1,7%.

Gráfico 5. Valor del stock de viviendas en las comunidades autónomas. 1990 y 2010

a) Miles de millones de euros

b) Tasa de variación anual (%)

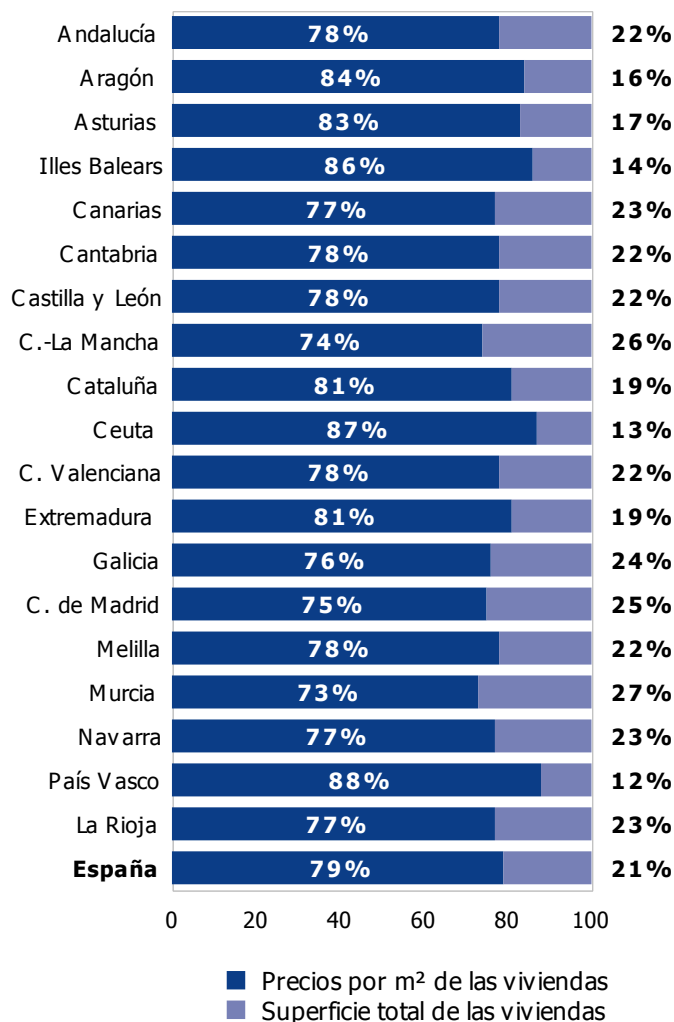


Fuente: Fundación BBVA-Ivie

El gráfico 6 muestra de dónde proviene el crecimiento del valor del stock de viviendas en cada comunidad autónoma, distinguiendo entre el incremento de los precios y el aumento de la superficie. Como se puede apreciar, la

evolución de los precios ha marcado la variación en el valor de las viviendas en las dos décadas analizadas. En todas las regiones cerca del 80% del crecimiento se debe al incremento de precios de las mismas, y en el País Vasco roza el 90%.

Gráfico 6. Descomposición del crecimiento del valor del stock de viviendas por comunidades autónomas. 1990-2010. Porcentaje



Fuente: Fundación BBVA-Ivie

Stock de capital en otras construcciones

El sector de la construcción realiza, además de las viviendas, otras construcciones privadas como locales comerciales, naves industriales y oficinas, utilizadas por la economía española para producir bienes y servicios. El trabajo presentado por la Fundación BBVA y el Ivie estima también por primera vez el valor del stock de capital privado, incluyendo el suelo, de las edificaciones no residenciales existentes en España.

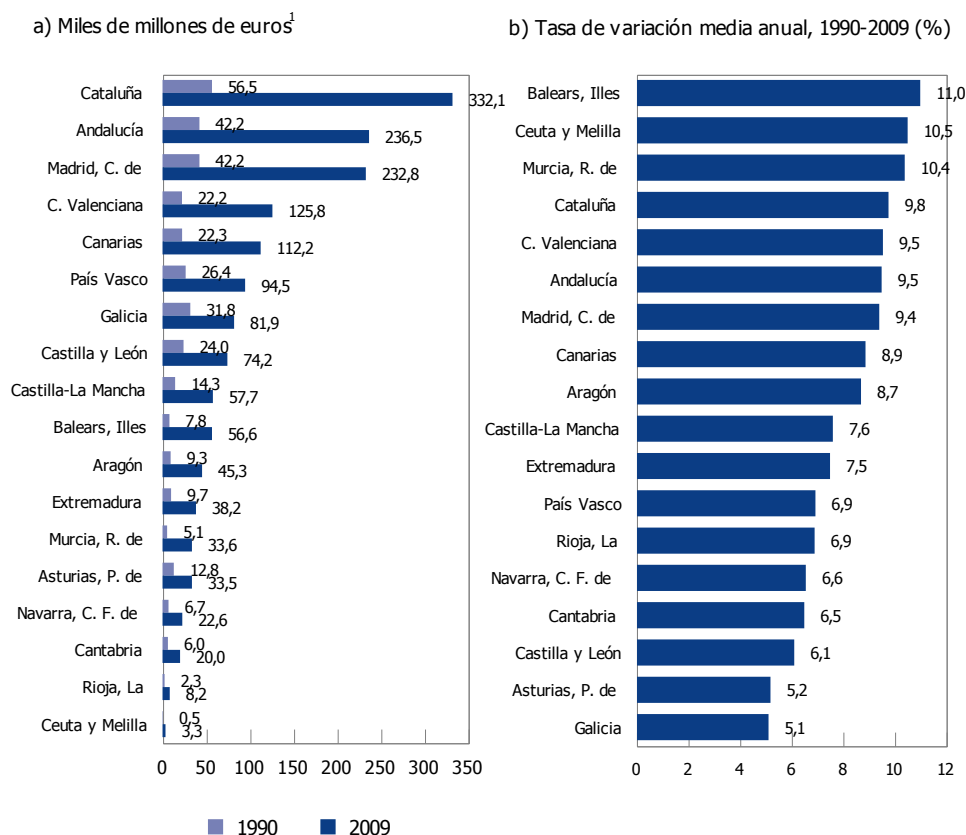
A partir de la información disponible se ha calculado el stock de capital en otras construcciones según su actividad productiva para el periodo 1990-2009. Su valor ha pasado de 342 miles de millones de euros en 1990 a 1.608 miles de

millones en 2009. Así pues, se ha multiplicado por 4,7, mientras en ese mismo periodo el factor multiplicador del valor del stock de las viviendas ha sido de 5,2, debido al mayor incremento de los precios en este último caso. Si comparamos los valores absolutos de ambos tipos de capital, en 2009 el valor del stock de viviendas supera en tres veces el de otras construcciones.

Cataluña, Andalucía y Madrid son las comunidades cuyo peso es más elevado en el valor del stock de otras construcciones, tanto al principio como al final del periodo (panel a del gráfico 7). Estas regiones acumulan respectivamente el 20,6%, el 14,7% y el 14,5% del valor del stock de otras construcciones al final del periodo. En general, la ordenación de 1990 es muy similar a la del 2009, con excepciones como Galicia, que pierde posiciones dado que pasa de representar un 9,3% del stock nacional en 1990 a un 5,1% en 2009.

Respecto a las tasas de crecimiento medio (panel b del gráfico 7), se puede observar que en todas las regiones es sustancial, pero algunas de ellas doblan a otras. Illes Balears, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y la Región de Murcia presentan un porcentaje de variación anual acumulativa superior al 10%. Las menores variaciones corresponden a Galicia y Asturias, y se sitúan en torno al 5%.

Gráfico 7. Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. 1990 y 2009



¹Ordenación de las CC.AA. de menor a mayor peso en 2009.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie

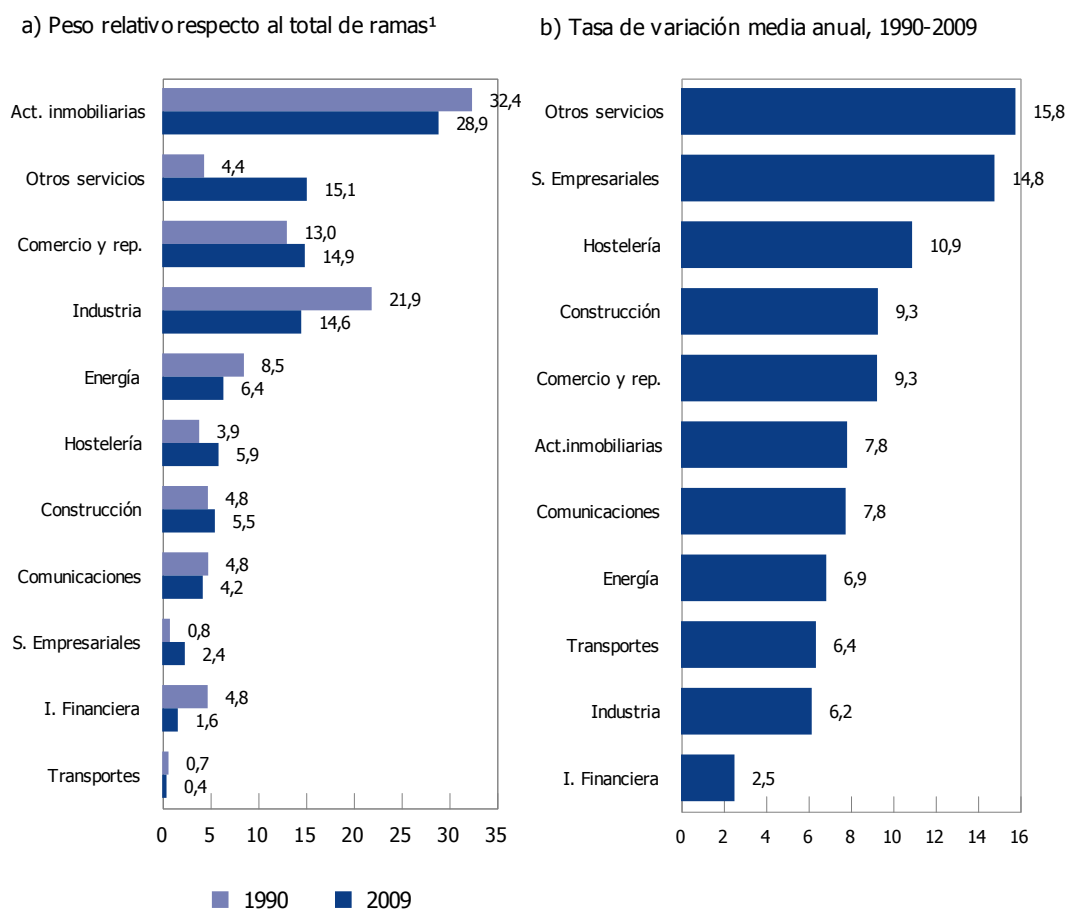
Para valorar el *stock* de otras construcciones, en el estudio Fundación BBVA-Ivie se han considerado precios de tres tipos de construcción: industria, comercio y oficinas. Los niveles más bajos de precios por metro cuadrado corresponden a edificaciones para industria y los más elevados, a edificios para oficinas. Sin embargo, en el periodo 1990-2009 los ritmos de crecimiento han seguido un orden inverso: los precios de los edificios industriales han crecido a una tasa anual media del 4,2%; los locales destinados a comercio al 3,6%; y los locales destinados a oficinas al 3,5%. Todas ellas se sitúan muy por debajo del crecimiento de los precios de las viviendas en este mismo periodo, que alcanza el 6,9%.

Detalle sectorial de otras construcciones diferentes a las viviendas

El panel a del gráfico 8 muestra a qué actividades se dedica el capital acumulado en otras construcciones, al mostrar cómo se distribuye entre las ramas productivas. Debe advertirse, no obstante, que una parte importante de esos capitales (cerca del 30%) son propiedad de las empresas agrupadas en el sector de actividades inmobiliarias, que los alquilan a otros sectores. En 2009 los sectores del comercio, la industria y otros servicios tienen un peso de aproximadamente un 15% cada uno. En general, los servicios concentran buena parte de la ganancia de peso entre 1990 y 2009 de todas las ramas, y la industria, la energía y las actividades financieras, las pérdidas.

Si observamos las tasas de crecimiento del valor del *stock* de otras construcciones por ramas de actividad para España entre 1990 y 2009 (panel b del gráfico 8), constatamos que el mayor crecimiento medio anual (por encima del 10%) ha sido el de otros servicios (15,8%), servicios empresariales (14,8%) y hostelería (10,9%). En cambio, intermediación financiera (2,5%), transportes (6,4%) e industria (6,2%) son las ramas que han crecido a un menor ritmo.

Gráfico 8. Valor del stock de otras construcciones por ramas de actividad. 1990 y 2009. Porcentaje



¹Ordenación de las ramas productivas de mayor a menor peso en 2009.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie

El estudio [El stock de capital en viviendas \(1990-2010\) y en otras construcciones \(1990-2009\) en España, y su distribución territorial](#) forma parte del Programa de Investigaciones Económicas que la Fundación BBVA y el Ivie desarrollan conjuntamente desde hace casi dos décadas, centrado en el estudio con perspectiva de largo plazo del patrón de crecimiento español y su inserción en la economía global. Este Programa ha generado más de cincuenta monografías y diversas bases de datos disponibles en la web de la Fundación BBVA.

Fundación BBVA

Si desea más información, puede ponerse en contacto con el Departamento de Comunicación de la Fundación BBVA (91 374 52 10 y 91 537 37 69 ó comunicacion@bbva.es) o consultar en la web www.fbbva.es