

Fundación **BBVA**

El *stock* de capital en viviendas (1990-2010) y en otras construcciones (1990-2009) en España, y su distribución territorial

Ezequiel Uriel Jiménez
Carlos Albert Pérez

Informes 2012

Economía y Sociedad

**El *stock* de capital en viviendas
(1990-2010)
y en otras construcciones
(1990-2009) en España,
y su distribución territorial**

**El *stock* de capital en viviendas
(1990-2010)
y en otras construcciones
(1990-2009) en España,
y su distribución territorial**

Ezequiel Uriel Jiménez
Carlos Albert Pérez

Primera edición, mayo 2012

© Los autores, 2012

© Fundación BBVA, 2012
Plaza de San Nicolás, 4. 48005 Bilbao
www.fbbva.es
publicaciones@fbbva.es

Copia digital de acceso público en www.fbbva.es

Al publicar el presente informe,
la Fundación BBVA no asume responsabilidad alguna
sobre su contenido ni sobre la inclusión en el mismo
de documentos o información complementaria
facilitada por los autores.

Edición y producción: Editorial Biblioteca Nueva, S. L.

ISBN: 978-84-92937-29-5
Depósito legal: BI-796-2012

Impreso en España – *Printed in Spain*

Impreso por Lável Industria Gráfica, S. A.
sobre papel con un 100% de fibras recicladas
y elaborado según las más exigentes normas ambientales europeas.

Índice

AUTORES	9
RESUMEN / SUMMARY	11
INTRODUCCIÓN	13
1. VALORACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS	19
1.1. Los precios de las viviendas	19
1.1.1. Precios de las viviendas de renta libre	19
1.1.2. Precios de las viviendas de protección oficial (VPO).....	22
1.2. Estimación del <i>stock</i> de viviendas en términos de superficie.....	22
1.3. Análisis de resultados: valor del <i>stock</i> de viviendas.....	23
1.4. Apéndice	26
2. VALORACIÓN DEL SUELO ASOCIADO A LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS	51
3. VALORACIÓN DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES	69
3.1. Metodología	69
3.1.1. Análisis de las fuentes de información.....	69
3.1.2. Método aplicado.....	70
3.2. Los precios de otras construcciones	71
3.2.1. Precios de otras construcciones. Industria	72
3.2.2. Precios de otras construcciones. Comercio	73
3.2.3. Precios de otras construcciones. Oficinas.....	73
3.3. Análisis de resultados: valor del <i>stock</i> de otras construcciones.....	76
3.3.1. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Total	76
3.3.2. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Energía	82
3.3.3. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Industria	87
3.3.4. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Construcción	91
3.3.5. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Comercio y reparación	95
3.3.6. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Hostelería	99
3.3.7. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Transportes	103
3.3.8. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Comunicaciones	107
3.3.9. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Intermediación financiera ..	112
3.3.10. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Actividades inmobiliarias ..	116
3.3.11. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Servicios empresariales	120
3.3.12. Valor del <i>stock</i> de otras construcciones. Otros servicios	125

BIBLIOGRAFÍA	131
ÍNDICE DE CUADROS	133
ÍNDICE DE GRÁFICOS	137
ÍNDICE DE MAPAS	139



Autores

Carlos Albert Pérez es licenciado en Economía (2006) y máster en Desarrollo, Integración e Instituciones Económicas (2008) por la Universidad de Valencia. Fue becario de colaboración en el Departamento de Análisis Económico de dicha universidad en el 2007. Desde el 2008 ejerce como técnico de investigación en el Ivie. Sus campos de especialización son la contabilidad nacional y regional, el *stock* de capital en viviendas, la economía regional y los impactos económicos.

Ezequiel Uriel Jiménez es profesor emérito 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.

Resumen *Summary*

El objetivo de este informe es la estimación del valor del *stock* de capital en viviendas y en otras construcciones en España, así como su distribución territorial. En ambos casos la valoración se ha realizado utilizando precios de transacción, a diferencia de las investigaciones sobre el *stock* de capital que viene realizando el Ivie y la Fundación BBVA desde 1995 y que están basadas en el método del inventario (MIP). Con referencia al *stock* de viviendas es preciso señalar que en este informe se actualizan hasta 2010 los resultados aportados por Uriel *et al.* (2009). Además de obtener el valor del *stock* de viviendas, se ha estimado el valor del suelo asociado a las viviendas

This study aims to estimate the value of capital stock in housing and other structures in Spain, and its territorial distribution. In both cases, the valuation was made using transaction prices, unlike the capital stock research conducted by Ivie and the BBVA Foundation since 1995, which has been based to date on the perpetual inventory method (PIM). With reference to the housing stock it should be noted that in this study the results obtained in Uriel et al. (2009) are updated to 2010. In addition to the value of the housing stock, the value of the land associated with housing has

como valor residual al tener en cuenta las series basadas en el MIP. Los resultados obtenidos son consistentes a nivel regional para cada uno de los años estimados.

Por otra parte, en lo que respecta a otras construcciones, es la primera vez que se acomete en España la estimación del valor del *stock* utilizando precios de transacción para su valoración. Esta estimación se ha realizado para el período 1990-2009 por ramas de actividad y por comunidades autónomas. Es importante destacar que la información estadística disponible para realizar esta valoración ha sido mucho menor que para la valoración del *stock* de viviendas.

been estimated as a residual value, taking into account the series based on PIM. The results attained are consistent at a regional level for each estimation year.

On the other hand, with regard to other structures, it is the first time that the value of the stock has been estimated in Spain based on transaction prices. These estimates have been made for the period 1990-2009 by branches of activity and regions. It is important to note that there is far less information available to carry out this assessment than for the assessment of the housing stock.

Introducción

Desde 1995 la Fundación BBVA y el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivие) vienen publicando estimaciones sobre el *stock* de capital en España y su distribución territorial (véase Mas, Pérez y Uriel, varios años)¹. Como es sabido, estas series de *stock* de capital, con la antigua y con la nueva metodología, se obtienen mediante la acumulación de la formación bruta de capital fijo (FBCF) que se ha venido realizando en períodos precedentes, es decir, mediante la aplicación del método del inventario permanente (MIP). Para el conjunto de la economía los flujos de FBCF de un período están formados por bienes y, en algún caso, por servicios que se han producido internamente o que, producidos en otros países, se han importado en ese mismo período. Es decir, los flujos de FBCF y, en consecuencia, del *stock* de capital están integrados únicamente por bienes *producidos*. Los activos integrados en el *stock* de capital suministran un conjunto de servicios de capital que se incorporan en la producción. La cuestión que puede plantearse es la siguiente: en una función de producción ¿solamente deben tenerse en cuenta los servicios derivados de activos producidos?

En la respuesta a la pregunta planteada, debe señalarse que existe acuerdo en la literatura económica de que el suelo, aunque es un activo *no producido*, debe considerarse como un factor de producción y, por lo tanto, como un activo que proporciona un flujo de servicios de capital en la producción. No obstante, es importante ad-

vertir que el suelo es una fuente de servicios de capital en tanto que existan edificios, estructuras o tierras cultivables encima del mismo. Así, un solar no puede ser considerado en ningún caso como un factor de producción. De las distintas categorías de suelo, la que tiene mayor importancia económica actualmente es el suelo asociado a edificaciones, tales como las viviendas y otras construcciones vinculadas a la actividad de los sectores productivos.

La estimación del valor del suelo correspondiente a las viviendas y a otras construcciones es precisamente el objeto del presente informe. Con referencia a las viviendas debemos señalar que en esta obra se actualizan hasta el 2010 los resultados obtenidos en Uriel *et al.* (2009). En cambio, en lo que respecta a otras construcciones, es la primera vez que se acomete en España una estimación del valor del suelo. El lector interesado puede consultar tanto las series actualizadas de *stock* de capital en viviendas como las nuevas series de *stock* de capital en otras construcciones en el sitio web de la Fundación BBVA². A continuación vamos a examinar brevemente los problemas metodológicos, y las soluciones dadas, en la estimación de estos dos activos.

Para la valoración del suelo asociado a las viviendas, el enfoque de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) en su último manual —*Measuring Capital: OECD Manual 2009*— consiste en utilizar información

¹ A partir del 2006 se comienzan a publicar por el mismo equipo series de *stock* y servicios del capital en las que se aplica la nueva metodología de la OCDE, que introduce la evaluación del *stock* de capital por tipos

de activos. Estas series calculadas según la nueva metodología son las que se utilizan en el presente informe.

² Véase http://www.fbbva.es/TLFU/tlfu/esp/areas/econosoc/bbdd/capital_vivienda.jsp.

sobre precios de venta de viviendas (comprendiendo tanto la edificación como el suelo) conjuntamente con información sobre solo edificación para, de esa forma, obtener el valor del suelo de forma residual. En dicho manual se citan los ejemplos de Australia, donde ha estimado el valor del suelo pero solo para el año 2004, de Canadá y de las series elaboradas por Davis y Heathcote (2004) para Estados Unidos.

En el manual de la OCDE (2009) se indica también que la valoración del *stock* de suelo es problemática cuando los precios del suelo varían significativamente, por lo que la aplicación de un precio medio del suelo puede producir un sesgo significativo. Un primer paso hacia la captación de diferencias territoriales en el precio del suelo es contemplar una mínima estratificación —se indica en este manual— para diferenciar entre áreas con las mayores diferencias en los precios del suelo, tales como áreas urbanas *versus* áreas rurales.

Es importante destacar que las series estimadas en Uriel *et al.* (2009), complementadas con la presente actualización, cubren un período relativamente amplio (1990-2010), habiéndose obtenido utilizando datos muy desagregados territorialmente. Así, teniendo en cuenta el tamaño de los municipios de cada provincia y si están situados en el interior o en la costa, se han distinguido 451 estratos o áreas. Mediante la agregación de datos de estratos, se ha obtenido la valoración de las viviendas a nivel de comunidades autónomas y de provincias. El método de valoración del *stock* de viviendas difiere completamente del método de las series sobre *stock* de capital elaboradas por Mas, Pérez y Uriel (varios años). En el presente estudio y para cada uno de los años analizados, se ha estimado el valor del *stock* de las viviendas utilizando datos a nivel muy pormenorizado de los precios de tasación de las viviendas vendidas y de la superficie construida. De esta forma se ha obtenido el valor total del *stock* de viviendas (edificación más suelo), mientras que en Mas, Pérez y Uriel (varios años) se estima el valor de la edificación o *vuelo*. Comparando los resultados de ambas investigaciones, se ha deducido, de forma residual, el valor del suelo. Esta no es una operación exenta de riesgos, ya que el suelo se ha obtenido confrontando dos investigaciones que utilizan metodologías muy diferentes.

Sin embargo, los resultados obtenidos sobre el valor del suelo son consistentes no solo a nivel nacional, sino también a nivel de cada una de las comunidades autónomas. Aunque la vivienda es un activo único, es importante valorar separadamente sus dos componentes, ya que el coste de uso del capital se calcula de forma diferente en cada uno de los mismos.

El segundo objetivo de este texto es la estimación del valor del suelo asociado a *otras construcciones*, que es uno de los tipos de activos para los que se evalúa el *stock* de capital en la nueva metodología de la OCDE aplicada por el Ivie. Conviene señalar, en todo caso, que en el manual de la OCDE (2009), a diferencia de lo que ocurre con la vivienda, hay muy escasas referencias metodológicas sobre la estimación del valor del suelo asociado a otras construcciones.

Por otra parte, las fuentes estadísticas para la valoración del *stock* en otras construcciones son escasas, a diferencia de lo que ocurría con la valoración de las viviendas, para la que dispusimos de información sobre superficie y sobre precios de transacción a nivel muy desagregado. En este sentido señalaremos que para la valoración de otras construcciones no existe información adecuada sobre superficie, tanto en *stocks* como en flujos, que pueda utilizarse en nuestra investigación y por otra parte la información accesible sobre precios es parcial y dispersa. Sin embargo, en el caso de los precios la sociedad tasadora Valtecnic elaboró específicamente para el Ivie series de precios por metro cuadrado de edificaciones de tipo industrial, comercial y de oficinas, para cada uno de los años del período 1990 al 2009 y a nivel de comunidad autónoma.

La información disponible condiciona, como es lógico, los métodos de estimación. Así, el valor del *suelo* del *stock* en otras construcciones se ha calculado aplicando la ratio valor del *suelo*-valor del *vuelo* del *stock* de viviendas, corregida por la relación entre el precio del tipo de edificación (industrial, comercial y de oficinas) de otras construcciones y los precios de la vivienda. A cada rama de actividad se ha asignado un tipo de edificación específico.

El valor del *stock* en otras construcciones se ha estimado para todas las ramas de actividad ex-

cepto para las ramas de agricultura, ganadería y pesca, la Administración Pública, la educación pública y la sanidad pública. Veamos los motivos de estas exclusiones. En el caso de la agricultura, ganadería y pesca no hemos dispuesto de información sobre los precios de adquisición de estos activos, los cuales probablemente son mucho más bajos que los precios de los tipos de edificación que se han tenido en cuenta para hacer la valoración de las construcciones en las otras ramas. Por otra parte, en la valoración global del *stock* de las ramas agrarias debe ser muy relevante el peso que tiene el suelo asociado a las tierras de cultivo, pero la valoración de este suelo exigiría una investigación específica. En lo que respecta al valor del *stock* de otras construcciones del sector público, el problema que se presenta es que en muchos casos las Administraciones Públicas no acuden al mercado para la adquisición del suelo utilizado en la construcción de los edificios en que desarrollan sus actividades.

El contenido de este informe se estructura en los tres siguientes capítulos. El capítulo 1 se dedica a la valoración del *stock* de viviendas, incluyendo el suelo. Para ello, se analizan, por una parte, las series de precios por metro cuadrado de las viviendas y, por otra, las series de superficie ocupada por viviendas. Finalmente, se examinan las series de *stock* de capital en viviendas (edificación + suelo), obtenidas a partir de la información sobre precios y superficie.

En el capítulo 2 se realiza la valoración del capital suelo correspondiente a las viviendas construidas. El *stock* de capital suelo se obtiene como saldo entre el valor del *stock* de capital en viviendas obtenida en el capítulo 1 y el valor del *stock* de capital residencial (edificación o suelo) tomado de Mas, Pérez y Uriel (varios años).

Finalmente, en el capítulo 3, que está dedicado a la valoración del valor del *stock* en otras construcciones para diferentes ramas de actividad, se examina, después de una introducción metodológica, la evolución de los precios de adquisición y los resultados obtenidos en la valoración del *stock*.

Conviene señalar que en el capítulo 1 se han estimado todas las magnitudes para el período 1990-2010, ya que se ha dispuesto de la infor-

mación requerida para todos los años de dicho período. En cambio, en las estimaciones del valor del *stock* del suelo (capítulo 2) y del valor del *stock* en otras construcciones (capítulo 3) los períodos de estimación han sido 1990-2009 para el conjunto nacional y 1990-2008 para las comunidades autónomas. En estos casos la limitación en el período de estimación viene motivada por la disponibilidad de datos de la investigación realizada por Mas, Pérez y Uriel (varios años).

A continuación, se exponen las principales conclusiones que se extraen de los resultados obtenidos a lo largo de estos tres capítulos del informe:

Valoración del stock de viviendas

1. En el período 1990-2010, los precios de las viviendas han crecido a una tasa anual acumulativa del 6,6%. Esta tasa es muy elevada si la comparamos con el índice de precios de consumo (IPC) que en este período ha crecido a una tasa media anual del 3,5%. Es decir, durante un período de veinte años la diferencia entre los precios de las viviendas y el IPC ha sido de un 3,1% anual acumulativo.
2. La superficie total de las viviendas en España ha crecido a una tasa media anual del 1,8% en el período 1990-2010. Esta tasa, que puede parecer moderada cuando la comparamos con el crecimiento del precio de las viviendas, cobra sentido si tenemos en cuenta que la tasa de crecimiento de la población a lo largo de ese período ha sido del 0,9%.
3. La conjunción del crecimiento de los precios y, en mucha menor medida, de la superficie ha hecho que el valor de la vivienda en España haya pasado de algo menos de 1 billón de euros en 1990 a cerca de 5 billones en el 2010, aunque el máximo se alcanzó en el 2008 con 5,3 billones de euros.
4. Para evaluar mejor el montante del valor del *stock* de las viviendas en España, es oportuno establecer comparaciones con la masa salarial. Así, puede verse que en 1990 se necesitaba la remuneración de los asal-

riados españoles en 6,4 años para comprar todo el parque de viviendas de España, mientras que en el 2010 se requerían 9,7 años. En la evolución de esta ratio se pueden considerar tres etapas: en la primera, que va desde 1990 a 1997, esta *ratio* pasa de 6,4 a 5,2 años; en la segunda etapa, que va desde 1997 al 2007, esta ratio crece de forma notable pues pasa de 5,2 a 10,1 años; finalmente, en la última etapa que va desde el 2007 al 2010, y que coincide con la crisis de la vivienda, se pasa de 10,1 a 9,7 años.

5. 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 sudeste el valor de las viviendas, en general, ha crecido a un mayor ritmo que en las comunidades situadas al noroeste. Si tomamos como referencia el Arco Mediterráneo Español (AME), que incluye Cataluña, la Comunitat Valenciana, Illes Balears, la Región de Murcia y Andalucía, se comprueba que en el período 1990-2008 el precio, la superficie y, por tanto, el valor de las viviendas ha crecido más que en el resto de España. Así, el precio de las viviendas ha crecido en este período a una tasa anual del 8,5% en el AME y un 7,3% en el resto de España; la superficie ha crecido un 2% en el AME y un 1,7% en el resto y, finalmente, el valor de las viviendas ha crecido un 10,9% en el AME y un 9,4% en el resto. En el período de crisis 2008-2010 en el AME se registran caídas más fuertes en los precios (-5% en el AME frente al -4,3% en el resto de España) y en el valor del *stock* (-3,9% frente a un -3%). En este último período las tasas anuales de variación en superficie han sido positivas, aunque más pequeñas en el AME (1,2%) que en el resto de España (1,4%). Cuando consideramos el período completo 1990-2010, las tasas de crecimiento en las tres magnitudes son más elevadas en el AME que en el resto de España.

Valoración del suelo asociado a las viviendas construidas

6. Comparando el valor de las viviendas estimado en este informe (suelo + vuelo) con

las series de capital residencial (vuelo), se ha obtenido por diferencia el valor del suelo. 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 total de la vivienda, ya que, para el conjunto de España, pasa de representar el 29% en 1990 al 46,3% en el 2007, aunque baja al 44,8% en el 2009. 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 la fuerte subida de este peso se ha producido en el período 2000-2007.

7. Con objeto de profundizar en el análisis, se ha procedido a la descomposición del crecimiento del valor del *stock* de viviendas entre precios y superficie y a su vez la participación que han tenido los incrementos de los precios del vuelo y del suelo en el incremento de los precios de la vivienda. En este análisis se van a diferenciar tres etapas. En la primera etapa (1990-1997), el valor del *stock* de las viviendas se incrementa en un 41,1%, del cual el 25,7% proviene del crecimiento de la superficie y el 74,3% restante del crecimiento de los precios. A su vez, de este 74,3% de incremento de precios de la vivienda, el 84,4% del incremento es responsabilidad de los precios del vuelo y el 15,6% restante de los precios del suelo. Durante el *boom* inmobiliario (1997-2007), el valor de las viviendas en España aumentó un 288,3%. De este crecimiento un 15,9% corresponde al aumento de la superficie mientras que el resto (84,1%) al incremento de precios. A su vez de este incremento de precios de la vivienda, el 83,6% es debido a la subida del precios del suelo y el 16,4% restante a la variación del vuelo. En el último período analizado (2007-2009), el valor de las viviendas cae en un 4,2%, pues se produce una reducción en los precios (-8,2%) pero un aumento de la superficie (4%). La responsabilidad de esta caída del precio de la vivienda corresponde en un 54,3% al precio del vuelo y en un 45,7% al precio del suelo.

8. Dada la enorme incidencia de los precios en el crecimiento del valor de las viviendas, conviene realizar algunas comparaciones adicionales. En primer lugar destacaremos que en el período del *boom* inmobiliario —1997 al 2007—, la tasa de variación del precio del suelo crece 8,7 veces más que el IPC y la tasa de crecimiento del precio de la edificación es 2,3 veces más elevada que el IPC. Por el contrario, en el período 2007-2009, el IPC se incrementa a una tasa anual del 1,9%, a diferencia de los precios del suelo, de la edificación y de la vivienda, que decrecen, especialmente en el caso del suelo que baja un 5,1%.

9. El peso que tiene el valor del suelo en el valor total de la vivienda se reparte territorialmente de forma desigual y con evolución también muy dispar. Así, puede comprobarse que en 1990 en las comunidades del noroeste, excepto el Principado de Asturias y, en menor medida, en las comunidades de la zona central el peso del suelo en el valor de la vivienda supera ligeramente al peso que tiene en la media nacional. En cambio, en el 2008 la situación es casi la inversa a la de 1990. En ese año en buena parte de las comunidades autónomas situadas en el sudeste y en Cantabria y País Vasco, el peso del suelo en el valor de la vivienda es superior al que tiene en la media española.

Valoración del stock en otras construcciones

10. Para la valoración del *stock* de otras construcciones se han considerado precios de tres tipos de construcción: industria, comercio y oficinas. Los niveles más bajos de precios corresponden a edificaciones para industria y los más elevados a edificios para oficinas. Sin embargo, cuando examinamos los ritmos de crecimiento en el período 1990-2009, el orden es el inverso. Así, los precios de los edificios industriales han crecido durante ese período a una tasa anual media del

4,2%, los locales destinados a comercio han crecido a una tasa del 3,6% y los locales destinados a oficinas han crecido a una tasa del 3,5%. En cualquier caso, estas tasas se sitúan muy por debajo del crecimiento de los precios de las viviendas en este mismo período (6,9%).

11. Como se ha indicado, el valor del *stock* en otras construcciones se ha estimado para todas las ramas de actividad excepto las ramas de agricultura, ganadería y pesca, la Administración Pública, la educación pública y la sanidad pública. Circunscribiéndonos a las ramas investigadas, es importante señalar que el valor total del *stock* de otras construcciones ha tenido un crecimiento medio anual del 8,4% en el período 1990-2009 frente al 9,1% que ha crecido el valor del *stock* de las viviendas en ese mismo período. Dado que no hay muchas diferencias entre las tasas de crecimiento del valor, y teniendo en cuenta que el crecimiento de precios ha sido muy superior en el caso de las viviendas, implícitamente se deduce que el crecimiento en términos reales (es decir, en términos de superficie) ha sido más importante en otras construcciones que en vivienda.

12. El valor del *stock* en otras construcciones de las ramas estimadas para el conjunto de España ha pasado de 339 miles de millones de euros en 1990 a 1.578 miles de millones en el 2009, multiplicándose en ese período el valor de este *stock* por 4,6. El factor multiplicador del valor del *stock* de las viviendas fue de 5,2 para este mismo período, debido al mayor papel desempeñado por los precios. Si comparamos los valores absolutos, en el 2009 el valor del *stock* de viviendas supera en tres veces el valor del *stock* de otras construcciones. Suponiendo *grosso modo* que el valor del *stock* de otras construcciones se hubiera incrementado en un 25%³ si se hubieran investigado todas

³ El peso de las ramas omitidas en la investigación es del 21% cuando se toma como referencia el VAB total y el 17% cuando la referencia es el valor del *stock* de otras construcciones sin incluir el valor del suelo. El supuesto

que hemos hecho implica que el valor del *stock* en otras construcciones (suelo incluido) es el 20% del total de todas las ramas.

las ramas de actividad, entonces este factor multiplicativo pasaría a 2,5.

13. En 1990 las tres ramas con mayor peso en el valor del *stock* (*actividades inmobiliarias, industria y comercio y reparación*) representaban conjuntamente el 67,1% del valor del *stock* en otras construcciones de las ramas investigadas. Al final del período estudiado, se producen cambios en el peso que tienen las diferentes ramas. Así en el 2009 las ramas con mayor peso en el *stock* son ahora, y por este orden, *actividades inmobiliarias, otros servicios e industria*. Estas tres ramas tienen un peso del 58,9%.

Todo esto apunta a que se ha producido una redistribución del valor del *stock* en otras construcciones entre las diferentes ramas de actividad.

14. En cuanto a la distribución territorial del valor del *stock* en otras construcciones señalaremos que Cataluña, Andalucía y la Comunidad de Madrid son las regiones cuyo peso en el total nacional es más elevado, tanto al principio como al final del período. Estas comunidades han aumentado su peso a lo largo del período estudiado, pasando de representar un 41,6% en 1990 a un 49,6% en el 2008.

1

Valoración del *stock* de viviendas

En este capítulo se presentan los resultados obtenidos en la estimación del valor del *stock* de viviendas en España. Como ya se ha indicado, esta valoración se ha llevado a cabo utilizando información sobre los precios observados en las transacciones efectuadas, teniendo por tanto en cuenta no solo la edificación (el *vuelo*), sino también el valor del suelo asociado a la edificación. En la valoración que hemos realizado se han utilizado precios por metro cuadrado pagados en la compraventa de viviendas, que incluyen la edificación y el suelo asociado. En el primer epígrafe, se procede al análisis de los precios medios de las viviendas para el período 1990-2010. El segundo elemento necesario para efectuar la valoración es la superficie de las viviendas, que se ha estimado a partir de los datos de los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE) y otras informaciones adicionales provenientes fundamentalmente de estadísticas del Ministerio de Vivienda y del Ministerio de Fomento. En el segundo epígrafe se analizan los resultados obtenidos sobre la superficie de las viviendas en España. A partir de la información sobre precios y superficie de las viviendas, se obtiene de forma inmediata la valoración del *stock* de viviendas en España, examinándose en el tercer epígrafe los resultados de esta valoración.

1.1. LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS

Antes de iniciar el análisis de los precios, es necesario tener en cuenta la distinción entre viviendas de renta libre y viviendas de protección oficial. En algunos estudios de valoración del parque de viviendas en España se tienen en cuenta solamente los precios de las viviendas de

renta libre. Ahora bien, esta decisión metodológica conduce a una sobrestimación del valor del *stock* de viviendas, ya que la normativa sobre viviendas de protección oficial impone, al menos durante un lapso de años, un precio inferior a la vivienda de renta libre y, por tanto, una valoración menor. En el 2010, por ejemplo, el precio por metro cuadrado de la vivienda de protección oficial en España representaba aproximadamente el 60% del precio de la vivienda libre.

Aunque el porcentaje de viviendas de protección oficial es, en estos momentos, relativamente bajo en España, con objeto de evitar el problema de sobrestimación aludido, en este estudio se ha procedido a estimar por separado los precios de las viviendas de renta libre y los de las viviendas de protección oficial, según se verá en los dos próximos epígrafes.

1.1.1. PRECIOS DE LAS VIVIENDAS DE RENTA LIBRE

Los precios de las viviendas dependen de multitud de factores. Uno de los factores que influyen de forma determinante en el precio de una vivienda es el área geográfica en que está ubicada. Así, es evidente que entre los diferentes municipios de una provincia o comunidad autónoma existen diferencias significativas de precio en función de factores como el tamaño municipal (en promedio, en las ciudades más grandes los precios de la vivienda son más elevados) o la situación geográfica (los precios por metro cuadrado de las viviendas de los municipios de la costa se sitúan, en general, por encima de los correspondientes a los municipios del interior).

También es importante para la valoración de las viviendas tener en cuenta la antigüedad de las mismas, ya que el precio depende, en parte, de la fecha de construcción. Aunque 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 al que se registra en la periferia.

Para tener en cuenta estos dos factores (localización y antigüedad de las viviendas), en la valoración de las viviendas para el período 1990-2007 llevada a cabo anteriormente por el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie) —Uriel *et al.* (2009)— se solicitó a los Ministerios de Vivienda y de Fomento una tabulación especial de la información sobre precios medios de las viviendas para 451 estratos o agrupaciones municipales para el período 2004-2007. Los estratos se establecieron dentro de cada provincia, en función de los tamaños poblacionales y de la situación de los municipios respecto a la costa, tratando de forma individualizada a cada uno de los municipios de más de 25.000 habitantes. A su vez, para cada uno de los estratos se dispuso de información de precios para varios intervalos de antigüedad. Los precios correspondientes a los años 1990-2003 se estimaron a partir de diversas fuentes estadísticas, siguiendo los mismos estratos y conservando la diferenciación según antigüedad de las viviendas. En Uriel *et al.* (2009) puede verse en detalle los procedimientos aplicados, así como la descripción de cada uno de los 451 estratos.

Para el presente estudio, en el que la valoración de las viviendas se extiende hasta el 2010, se solicitó de nuevo al Ministerio de Fomento una tabulación *ad hoc* como la que acabamos de mencionar pero referida al período 2008-2010.

Una vez dada esta referencia metodológica, vamos a analizar a continuación los resultados obtenidos. En primer lugar, en el cuadro 1.A.1⁴ se presentan los precios medios por estratos de población, en los que se tiene en cuenta no solo el tamaño de los municipios sino también su situación respecto a la costa. En este cuadro 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. Destaca la poca variación entre 1991 y 1994 de los precios medios, que se mantuvieron casi estables. Sin embargo, el crecimiento se intensificó entre 1998 y el 2007, coincidiendo con el *boom* inmobiliario de este período. En los dos últimos años analizados se ha producido una caída en el precio medio de la vivienda libre.

La importancia de la diferenciación por tipo de municipio en los niveles de precios de las viviendas es evidente a partir de la información representada en el cuadro 1.A.1. 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 el 2010, mientras que en los municipios más pequeños el precio medio de las viviendas es de 1.187 euros por metros cuadrados, en los municipios de más de 500.000 habitantes el precio se multiplica por 2,5, alcanzando los 2.919 euros.

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) y a partir del 2008 hasta el final del período analizado, coincidiendo en ambos períodos con una situación de desaceleración o crisis de la economía española. En el cuadro 1.A.2, se muestran las tasas de variación anual de los precios medios de los estratos estudiados. Como

⁴ Véanse los cuadros, gráficos y mapas de este capítulo

en el apéndice al final de este.

puede observarse, la variación es 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 el 2006. En el 2007 y el 2008 los precios de la vivienda han aumentado, pero lo han hecho a tasas mucho más moderadas que en los años anteriores. En el 2009 ya se observa el fin del ciclo expansivo, pues se produce una caída en el precio de la vivienda del 9,2%, manteniéndose el nivel en el 2010 al presentar una tasa de crecimiento prácticamente nula (0,1%). Por otra parte, en el cuadro 1.A.2, además de las tasas de variación anual en cada uno de los años del período 1990-2010, también se muestra el índice con base 1990 = 100 calculado para el año 2010. Como puede apreciarse, los precios se han más que triplicado en todos los estratos.

En el análisis del precio de las viviendas por comunidades autónomas puede verse, como muestra el cuadro 1.A.3, que los niveles de precios por metro cuadrado de las viviendas en cada una de las comunidades autónomas son muy distintos entre sí. El máximo se alcanza en el 2007 en la comunidad madrileña con 3.221 euros. En el 2010, los precios varían desde los 2.827 euros por metro cuadrado de la Comunidad de Madrid hasta los 846 euros de Extremadura. Estas diferencias de precios no han mostrado tendencia a reducirse a lo largo de casi todo el período analizado, pues el coeficiente de variación⁵ de los precios se ha mantenido en valores muy similares en todos los años considerados, aunque a partir del 2005 empieza a reducirse.

En el mapa 1.A.1 se ilustran los índices de precios de las viviendas por comunidades autónomas con respecto a España para los años 1990 y el 2010. En 1990, los mayores índices de precios correspondían a algunas comunidades del norte, la Comunidad de Madrid y Cataluña. En cambio, en el 2010 la situación es un tanto distinta. A pesar de que la Comunidad de Madrid, Cataluña y algunas comunidades del norte como 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, excepto en Illes Balears), en detrimento de otras comunidades como Galicia, Castilla y León, Extremadura y Castilla-La Mancha, cuyos precios en el 2010 son inferiores al 75% de la media nacional. 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 1.A.4). En cualquier caso, las tasas de variación de los precios de la vivienda en todas las regiones son siempre positivas desde 1998 hasta el 2007, superando en muchos casos el 10%. En el 2008 y el 2009 muchas comunidades presentan caídas en el precio (todas en el 2009, excepto las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla). En el último año analizado, el 2010, la variación es prácticamente nula en todas las comunidades españolas.

El mapa 1.A.2 diferencia entre los territorios en los que los precios se incrementan por encima de la media nacional y aquellos en los que crecen por debajo. Puede comprobarse que las comunidades del área mediterránea (Cataluña, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Región de Murcia y Andalucía), junto con Aragón, Castilla-La Mancha, Cantabria y el País Vasco, tienen un crecimiento de precios superior a la media. Esta división 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 complementaria de interés es la que distingue entre los precios de las viviendas según su antigüedad. A modo de resumen, el cuadro 1.A.5 recoge esta información por comunidades autónomas para el año 2010. Según puede observarse, en todas las comunidades autónomas, excepto en la Comunidad Foral de Navarra, los precios por metro cuadrado son mayores en las viviendas con menos de 10 años de antigüedad. Sin embargo, en la Comunidad Foral de Navarra los precios más elevados corresponden a las viviendas entre 11 y 20 años de antigüedad.

⁵ El coeficiente de variación toma el valor de 0,338

en 1990, 0,374 en el 2000 y 0,315 en el 2010.

1.1.2. 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 al realizar su valoración, dada la diferencia de precios entre ambos. Si no se hiciera esta diferenciación, ello conllevaría un sesgo al alza en la valoración, sobre todo en los primeros años estudiados, en los que las viviendas protegidas tenían un peso relativamente importante. En 1990, el 21,7% de las viviendas construidas eran de protección oficial en España, mientras que en el 2002 se marcó el mínimo histórico, con un 7,5%. Sin embargo, en el 2010, debido a la reducción en la construcción de viviendas de renta libre, el porcentaje de VPO construidas recuperó los valores del principio de la década de los años noventa, con un 20,7%.

No obstante, no es tarea fácil diferenciar con suficiente detalle territorial entre los precios de las viviendas libres y de las protegidas, pues la Estadística de Precios de Vivienda Protegida que publica el Ministerio de Fomento ofrece datos por comunidades autónomas 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. Dichos precios son los máximos establecidos por ley para las VPO, que cada comunidad autónoma puede fijar en el nivel que considere oportuno siempre que no se supere el precio máximo oficial que se va estableciendo en sucesivos reales decretos. De esto se deriva la dificultad de conocer los precios efectivos de venta de las VPO.

En Uriel *et al.* (2009), ante esta carencia de información detallada sobre los precios de la vivienda protegida en España, se calculó para cada comunidad autónoma la ratio entre el precio de las viviendas libres y el de las protegidas, en los años 2005, 2006 y 2007. Estas ratios se aplican a todos los años analizados, a partir de los precios disponibles para las viviendas libres. Así se obtienen los precios de las viviendas protegidas para cada estrato y año de antigüedad de la vivienda.

1.2. ESTIMACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS EN TÉRMINOS DE SUPERFICIE

La estimación de la superficie de las viviendas se ha realizado en tres fases: en primer lugar, se estima el *stock* de viviendas en términos de superficie a 31 de diciembre del 2001, utilizando los datos procedentes del Censo de Población y Viviendas del 2001; en segundo lugar, se estima la superficie de las viviendas construidas en el período 1990-2010 (flujo de entrada de viviendas); por último, se procede a la estimación de series de *stock* de viviendas en términos de superficie para el período 1990-2010, que incluye los flujos de salida de viviendas utilizando el MIP. Este proceso, ciertamente muy laborioso, se explica con el máximo detalle en Uriel *et al.* (2009).

El cuadro 1.A.6 presenta los resultados obtenidos en dicha estimación. Se muestra la superficie total del *stock* de viviendas por estratos de población para todo el período analizado (1990-2010). Para el total de España, la superficie total que se destina o está ocupada por viviendas en el 2010 asciende a 2.792 km².

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 de viviendas; en 1990, el 36,5% del *stock* de superficie a escala nacional se encontraba en este tipo de municipios; en el 2010 este porcentaje apenas ha variado, situándose en un 35,5%. 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 a la de los estratos urbanos. Por otro lado, la menor superficie destinada a vivienda la presentan los municipios entre 25.001 y 50.000 habitantes durante todo el período.

La evolución seguida por el *stock* de viviendas, en términos de superficie, se presenta en el cuadro 1.A.7. Si tomamos como base igual a 100 el año 1990, el índice alcanza en el 2010 un valor de 143,1 a escala nacional. Puede observarse que

todos los estratos estudiados han aumentado su superficie construida, alcanzándose el índice más elevado (165,7) en los municipios costeros con una población entre 25.000 y 50.000 habitantes. Por el contrario, el índice más bajo (124,7) corresponde a los municipios de más de 500.000 habitantes. Probablemente, este bajo índice puede deberse al progresivo agotamiento de la superficie construable en las grandes ciudades.

Las variaciones experimentadas por la superficie cada año se mueven casi siempre por debajo del 5% anual y son de mucha menor magnitud que las experimentadas por los precios de las viviendas. Desde el 2006, se produce un paulatino descenso del crecimiento de la superficie que culmina con una variación en el 2010 de tan solo el 0,8%.

Al contrario de lo que ocurría con los precios, los municipios más pequeños e interiores son los que tienen viviendas con una mayor superficie media, según puede comprobarse en el cuadro 1.A.8. 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 metro cuadrado en las grandes ciudades obliga a reducir la superficie de las viviendas. 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 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 el cuadro 1.A.9 se presenta este tipo de información pero diferenciando por comunidades autónomas. La superficie se concentra a lo largo de todo el período estudiado en cuatro comunidades: Andalucía, Cataluña, la Comunitat Valenciana y la Comunidad de Madrid que acumulan, en el 2010, el 57% de la superficie total española del *stock* de viviendas. Destaca entre ellas la comunidad andaluza que ocupa el 17% del total en el 2010. Por otro lado, La Rioja es la comunidad con menor su-

perficie construida (0,8%), si no se tiene en cuenta a las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

En el cuadro 1.A.10 se refleja la evolución de la superficie entre 1990 y el 2010. Se puede observar que todas las tasas de variación de las comunidades autónomas españolas son positivas. Destacan la Región de Murcia, la ciudad autónoma de Melilla, Castilla-La Mancha y Andalucía, en las que la superficie creció más de un 50% en el período analizado. Por otro lado, la comunidad donde el crecimiento de la superficie del *stock* de las viviendas ha sido menor es el País Vasco, que ocupaba en el 2010 solo un 21,5% más de superficie que en 1990.

La distribución territorial de la superficie total del *stock* de viviendas se observa en el gráfico 1.A.1 (panel *a*), según comunidades autónomas en el primer y último año del período analizado (1990 y 2010). De las cuatro comunidades mencionadas anteriormente, Andalucía, Comunitat Valenciana y Comunidad de Madrid han ganado peso relativo durante este período, mientras que Cataluña lo ha perdido.

El panel *b* del gráfico 1.A.1 muestra el crecimiento anual de la superficie total del *stock* de viviendas en cada una de las comunidades autónomas españolas. La Región de Murcia, la ciudad autónoma de Melilla, Castilla-La Mancha y Andalucía son las regiones españolas cuya superficie destinada a viviendas ha crecido en mayor medida, con una tasa media anual superior al 2%. Por el contrario, en el País Vasco no se supera el 1% de crecimiento.

1.3. ANÁLISIS DE RESULTADOS: VALOR DEL STOCK DE VIVIENDAS

El valor del *stock* de viviendas se obtiene a partir de las dos variables analizadas hasta el momento: los precios y la superficie de las viviendas. El valor del *stock* se calcula como el producto de los precios medios de las viviendas de cada estrato de población por su superficie, teniendo en cuenta el año de construcción de la vivienda. La estimación se realiza a partir de los datos con el mayor detalle territorial, y los correspondientes a las distintas agrupaciones territoriales se obtienen por agregación. Los valores de las viviendas

están expresados en euros de cada año. En Uriel *et al.* (2009) se explica con detalle todo el proceso seguido en la estimación.

El cuadro 1.A.11 recoge la información relativa al reparto del valor del *stock* de viviendas, en función del tamaño poblacional y de la situación respecto a la costa en el caso de los municipios de menos de 50.000 habitantes. El valor del *stock* de viviendas ha aumentado ininterrumpidamente desde 1990, año en el que se aproximaba al billón de euros (926.057 millones de euros), hasta el 2008 cuando supera los 5 billones de euros. En el 2009, se reduce el valor del *stock* de viviendas (4.861.459 millones de euros) por primera vez en todo el período analizado. En el último año estudiado, el 2010, el crecimiento vuelve a ser positivo, aunque de muy escasa cuantía. Resumiendo, señalaremos que el valor del *stock* de capital en viviendas se ha multiplicado por 5,3 en el período analizado.

El cuadro 1.A.12 refleja las tasas de variación del *stock* de capital en viviendas por estratos. Las tasas de variación son positivas en cada uno de los años del período analizado, con la excepción del 2009 cuando en todos los estratos analizados se reduce el valor del *stock* de viviendas. Conviene destacar que la variación producida en los últimos años tanto de carácter positivo como negativo está muy influida por el espectacular aumento y la reducción posterior de los precios de la vivienda, pues la superficie destinada a viviendas experimenta aumentos continuos pero moderados.

Una vez analizados el precio, la superficie y el valor de las viviendas por separado, el gráfico 1.A.2 muestra la evolución de estas tres magnitudes. 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 8,6% entre esa fecha y el 2010. La superficie total ocupada ha crecido a un ritmo mucho menor que sus precios. Desde el 2008, mientras que el crecimiento de la superficie ha seguido siendo positivo, los precios y el valor cayeron en el 2009 y se han recuperado muy ligeramente en el 2010.

A continuación vamos a examinar la distribución territorial del valor de las viviendas entre comunidades autónomas. En primer lugar, el cuadro 1.A.13

muestra el valor del *stock* de viviendas que corresponde a cada una de ellas. En el 2010, las comunidades autónomas donde es mayor el valor del *stock* son Cataluña (976.421 millones de euros), la Comunidad de Madrid (845.940) y Andalucía (776.116). Por otro lado, además de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, La Rioja, la Comunidad Foral de Navarra, Extremadura, Cantabria y el Principado de Asturias presentan un valor total de las viviendas por debajo de los 100.000 millones de euros, siguiendo una ordenación muy similar a la de 1990, que fue el primer año analizado.

En el cuadro 1.A.14 pueden verse las tasas de variación anuales a lo largo del período estudiado en cada una de las comunidades autónomas. En general, y a pesar de las diferencias que se verán en el gráfico 1.A.3, la tendencia es similar en todas las comunidades autónomas, con variaciones positivas y bastante elevadas desde 1999 hasta el 2007. En el 2008, se reducen drásticamente las tasas de crecimiento de los precios, pasando a ser negativas en el 2009.

Cataluña y la Comunidad de Madrid son las regiones cuyo porcentaje del *stock* de capital en viviendas es mayor, tanto al principio como al final del período. Sin embargo, obsérvese que 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. Sin embargo, Andalucía, situada en el tercer lugar en la ordenación tanto en 1990 como en el 2010, ha ganado mucho peso en el período considerado, como se comprueba al comparar las barras del gráfico 1.A.3.

Andalucía y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla presentan las mayores tasas de crecimiento medio, según puede verse en el panel *b* del gráfico 1.A.3, con un porcentaje de variación anual superior al 10%. Las menores variaciones corresponden a Galicia, Castilla y León, la Comunidad Foral de Navarra, Extremadura y el Principado de Asturias, si bien todas superan el 6%.

Por otra parte, en el mapa 1.A.3, se diferencia entre las comunidades autónomas cuyo valor del *stock* de viviendas ha crecido por encima o por debajo del incremento medio nacional. Como puede verse, las comunidades situadas en la parte noroccidental,

con la excepción del País Vasco y Cantabria, han crecido por debajo de la media nacional.

El gráfico 1.A.4 muestra la descomposición porcentual del crecimiento experimentado por el valor del *stock* de viviendas en cada comunidad autónoma. Esta descomposición 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. 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 tiene en el total depende, evidentemente, de su 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 kilómetros cuadrados y el valor añadido bruto (VAB). De ellos, solamente vamos a tener en cuenta los dos primeros, pues el *stock* de viviendas no es estrictamente productivo, por lo que su relación con el VAB es menos directa. En los gráficos 1.A.5 y 1.A.6⁶ pueden apreciarse las diferencias existentes entre la distribución del valor del *stock* de viviendas por kilómetro cuadrado y por habitante.

Según el panel *a* del gráfico 1.A.5, las comunidades que presentaban en 1990 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 Andalucía, Extremadura y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Se observa una ligera convergencia entre comunidades autónomas con respecto a esta variable, ya que las comunidades mencionadas con mayor

valor de las viviendas por habitante en 1990 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 el 2010. 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 con la media nacional, como se observa mediante la comparación de las barras correspondientes a los dos años considerados. Por otro lado, en el 2010 aparecen otras comunidades con un valor de sus viviendas per cápita superior a la media española, como el País Vasco y Cantabria.

La variación media anual del valor del *stock* de viviendas per cápita está recogida en el panel *b* del gráfico 1.A.5. Como puede observarse, la ordenación del valor total de mayor a menor crecimiento, vista en el gráfico 1.A.3, cambia levemente al considerar el valor per cápita. Ahora las comunidades en las que, en promedio, se incrementa más el valor de sus viviendas son las dos ciudades autónomas, Andalucía y País Vasco, mientras que la Comunidad Foral de Navarra, Galicia, la Comunidad de Madrid y Canarias son las que menores incrementos experimentan.

Merece la pena analizar también la distribución del valor del *stock* de viviendas en España en relación con la superficie de cada comunidad autónoma, que recoge el gráfico 1.A.6.

La comunidad autónoma con un mayor valor de las viviendas por kilómetro cuadrado es la Comunidad de Madrid, tanto al principio como al final del período, pues multiplica por más de 10 la media nacional. También es elevado (aunque a gran distancia de la Comunidad de Madrid) el valor del *stock* de viviendas por kilómetro cuadrado del País Vasco, Illes Balears y Cataluña, mientras que las comunidades cuya superficie es más extensa y su densidad de población menor se suelen situar por debajo de la media nacional (Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla y León y Aragón).

⁶ De este gráfico 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 el gráfico.

1.4. APÉNDICE

CUADRO 1.A.1: Precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población (1990-2010)
(euros/m²)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	301	340	345	347	354	370	380	390	410	452	512
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	460	517	522	526	541	563	578	601	643	723	831
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	447	510	517	522	532	555	569	579	607	668	759
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	501	557	560	561	574	594	607	635	684	780	908
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	536	611	611	615	625	652	667	678	712	779	879
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	594	671	675	673	685	709	725	746	787	874	993
Municipios de más de 500.000 hab.	853	994	972	976	986	1.030	1.045	1.055	1.093	1.202	1.359
España	498	567	566	568	578	601	614	628	659	728	826

CUADRO 1.A.2: Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población (1990-2010)

	Índice 2010 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)									
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	395,0	13,0	1,4	0,8	2,0	4,4	2,7	2,6	5,2	10,1	
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	388,6	12,2	1,1	0,8	2,8	4,0	2,7	3,9	7,1	12,4	
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	372,6	14,3	1,2	1,0	1,9	4,3	2,5	1,8	4,7	10,1	
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	393,8	11,2	0,5	0,2	2,2	3,5	2,3	4,5	7,7	14,1	
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	350,9	13,9	0,0	0,8	1,6	4,2	2,3	1,7	4,9	9,4	
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	340,3	12,9	0,5	-0,2	1,8	3,5	2,2	2,9	5,5	11,1	
Municipios de más de 500.000 hab.	342,2	16,6	-2,3	0,4	1,0	4,5	1,5	1,0	3,6	10,0	
España	357,4	13,9	-0,1	0,4	1,7	4,0	2,1	2,2	5,0	10,5	

CUADRO 1.A.1 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población (1990-2010) (euros/m ²)										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	580	657	756	882	1.032	1.158	1.250	1.288	1.177	1.187
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	936	1.053	1.209	1.402	1.629	1.800	1.926	1.973	1.793	1.789
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	858	972	1.119	1.298	1.528	1.695	1.817	1.836	1.666	1.664
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	1.043	1.188	1.390	1.657	1.875	2.051	2.179	2.165	1.977	1.973
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	994	1.131	1.314	1.532	1.776	1.949	2.065	2.077	1.885	1.881
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	1.120	1.258	1.434	1.655	1.890	2.087	2.228	2.227	2.022	2.023
Municipios de más de 500.000 hab.	1.559	1.809	2.124	2.505	2.813	3.049	3.211	3.237	2.925	2.919
España	937	1.065	1.230	1.436	1.650	1.817	1.935	1.957	1.777	1.779

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.2 (cont.): Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por estratos de población (1990-2010)											
	Tasa de variación anual (porcentaje)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	13,3	13,3	13,3	15,0	16,7	17,0	12,2	8,0	3,0	-8,6	0,9
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	14,9	12,7	12,5	14,8	16,0	16,2	10,5	7,0	2,4	-9,1	-0,2
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	13,6	13,0	13,4	15,1	16,0	17,7	11,0	7,2	1,0	-9,2	-0,1
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	16,4	14,8	13,9	17,1	19,2	13,2	9,4	6,3	-0,6	-8,7	-0,2
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	12,8	13,2	13,7	16,2	16,5	16,0	9,7	6,0	0,6	-9,2	-0,2
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	13,6	12,8	12,3	14,0	15,4	14,2	10,4	6,7	0,0	-9,2	0,0
Municipios de más de 500.000 hab.	13,1	14,7	16,1	17,4	17,9	12,3	8,4	5,3	0,8	-9,6	-0,2
España	13,5	13,4	13,7	15,6	16,7	14,9	10,2	6,5	1,1	-9,2	0,1

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.3: Precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas (1990-2010) (euros/m²)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	356	395	411	418	424	434	435	447	464	505
Aragón	364	405	415	411	422	444	462	468	496	565
Asturias, P. de	436	508	525	510	529	521	555	568	595	652
Balears, Illes	471	491	503	504	524	541	556	593	690	874
Canarias	444	490	492	486	500	530	550	597	660	764
Cantabria	501	583	603	586	606	632	655	679	711	764
Castilla y León	432	480	480	458	459	480	492	508	534	575
Castilla-La Mancha	298	324	334	345	337	358	371	376	388	412
Cataluña	611	720	707	703	721	745	765	792	843	963
Ceuta, c. a. de	373	413	428	434	439	448	446	455	476	511
C. Valenciana	407	453	462	474	486	511	525	540	563	614
Extremadura	253	272	283	290	299	310	326	322	337	359
Galicia	453	496	465	466	474	485	495	504	525	542
Madrid, C. de	910	1.081	1.035	1.044	1.043	1.099	1.102	1.092	1.110	1.187
Melilla, c. a. de	273	282	294	315	321	342	348	349	391	438
Murcia, R. de	353	392	401	412	422	443	457	471	492	534
Navarra, C. F. de	584	648	663	647	653	674	684	731	761	832
País Vasco	625	724	786	809	842	879	905	910	989	1.159
Rioja, La	420	467	479	469	474	489	501	494	508	587
España	498	567	566	568	578	601	614	628	659	728

CUADRO 1.A.4: Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas (1990-2010)

Comunidades autónomas	Índice 2010 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	452,6	11,1	4,0	1,7	1,3	2,3	0,3	2,8	3,8	8,7
Aragón	416,9	11,2	2,6	-1,1	2,7	5,2	4,1	1,3	6,0	14,0
Asturias, P. de	356,5	16,5	3,4	-2,9	3,6	-1,5	6,5	2,5	4,7	9,5
Balears, Illes	465,6	4,4	2,4	0,2	3,9	3,3	2,8	6,6	16,3	26,7
Canarias	357,1	10,4	0,3	-1,1	2,9	5,9	3,8	8,5	10,6	15,7
Cantabria	369,6	16,4	3,4	-2,8	3,5	4,2	3,7	3,7	4,7	7,4
Castilla y León	279,0	11,1	-0,1	-4,6	0,3	4,5	2,6	3,2	5,1	7,7
Castilla-La Mancha	371,8	8,9	2,9	3,5	-2,3	6,0	3,7	1,5	3,1	6,2
Cataluña	382,6	17,8	-1,7	-0,6	2,6	3,4	2,7	3,5	6,5	14,2
Ceuta, c. a. de	528,5	10,6	3,8	1,4	1,1	2,1	-0,5	2,0	4,8	7,3
C. Valenciana	362,3	11,3	2,1	2,6	2,5	5,1	2,8	2,8	4,3	9,0
Extremadura	333,7	7,4	4,1	2,2	3,1	4,0	5,0	-1,1	4,6	6,5
Galicia	265,2	9,5	-6,1	0,2	1,6	2,5	1,9	1,9	4,2	3,2
Madrid, C. de	310,6	18,8	-4,3	0,9	-0,2	5,4	0,3	-0,9	1,6	7,0
Melilla, c. a. de	533,2	3,2	4,0	7,3	1,8	6,7	1,7	0,2	12,1	12,0
Murcia, R. de	387,4	11,1	2,3	2,6	2,6	4,8	3,2	3,0	4,5	8,7
Navarra, C. F. de	292,6	11,0	2,4	-2,4	0,9	3,2	1,4	6,9	4,1	9,4
País Vasco	439,4	15,7	8,6	3,0	4,1	4,3	3,0	0,5	8,7	17,2
Rioja, La	328,8	11,2	2,7	-2,0	1,1	3,1	2,4	-1,4	2,8	15,5
España	357,4	13,9	-0,1	0,4	1,7	4,0	2,1	2,2	5,0	10,5

CUADRO 1.A.3 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas (1990-2010) (euros/m²)											
Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Andalucía	573	673	796	963	1.212	1.413	1.563	1.699	1.757	1.608	1.611
Aragón	661	756	887	1.012	1.190	1.402	1.618	1.781	1.735	1.505	1.519
Asturias, P. de	720	788	882	990	1.140	1.308	1.454	1.589	1.625	1.554	1.556
Balears, Illes	1.063	1.216	1.356	1.514	1.693	1.924	2.166	2.359	2.376	2.210	2.192
Canarias	890	1.005	1.105	1.209	1.311	1.462	1.597	1.707	1.704	1.587	1.585
Cantabria	864	1.009	1.155	1.286	1.442	1.633	1.881	2.015	1.990	1.850	1.851
Castilla y León	638	702	763	837	961	1.085	1.215	1.305	1.292	1.194	1.206
Castilla-La Mancha	445	503	585	695	838	1.011	1.152	1.257	1.225	1.099	1.107
Cataluña	1.111	1.268	1.400	1.591	1.867	2.132	2.325	2.479	2.621	2.337	2.338
Ceuta, c. a. de	564	657	789	962	1.204	1.388	1.707	1.744	1.930	1.989	1.972
C. Valenciana	686	750	835	966	1.114	1.345	1.486	1.595	1.641	1.473	1.473
Extremadura	387	429	477	538	619	722	810	887	896	840	846
Galicia	587	642	698	781	885	1.025	1.146	1.236	1.268	1.201	1.201
Madrid, C. de	1.316	1.513	1.829	2.215	2.591	2.903	3.121	3.221	3.116	2.832	2.827
Melilla, c. a. de	492	534	598	698	841	1.088	1.275	1.452	1.436	1.454	1.458
Murcia, R. de	600	652	743	874	1.058	1.261	1.403	1.541	1.501	1.363	1.368
Navarra, C. F. de	967	1.092	1.187	1.289	1.397	1.575	1.731	1.825	1.806	1.705	1.708
País Vasco	1.412	1.627	1.824	2.049	2.247	2.529	2.862	2.963	2.990	2.726	2.747
Rioja, La	674	812	944	1.068	1.143	1.310	1.478	1.560	1.520	1.345	1.380
España	826	937	1.065	1.230	1.436	1.650	1.817	1.935	1.957	1.777	1.779

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.4 (cont.): Evolución de los precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas (1990-2010)											
Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Andalucía	13,6	17,5	18,1	21,1	25,8	16,6	10,6	8,7	3,4	-8,4	0,2
Aragón	16,8	14,4	17,3	14,1	17,7	17,7	15,4	10,1	-2,6	-13,3	0,9
Asturias, P. de	10,5	9,4	11,9	12,3	15,1	14,7	11,2	9,3	2,3	-4,4	0,1
Balears, Illes	21,6	14,3	11,6	11,7	11,8	13,6	12,6	8,9	0,7	-7,0	-0,8
Canarias	16,6	12,9	9,9	9,4	8,5	11,5	9,2	6,9	-0,1	-6,9	-0,1
Cantabria	13,1	16,7	14,5	11,3	12,1	13,3	15,2	7,1	-1,3	-7,0	0,1
Castilla y León	11,1	10,1	8,7	9,6	14,8	12,9	12,0	7,4	-1,0	-7,6	1,0
Castilla-La Mancha	8,0	13,1	16,2	18,8	20,7	20,6	13,9	9,1	-2,5	-10,3	0,8
Cataluña	15,4	14,2	10,4	13,7	17,3	14,2	9,0	6,6	5,7	-10,8	0,0
Ceuta, c. a. de	10,4	16,4	20,2	21,9	25,1	15,3	23,0	2,2	10,7	3,1	-0,8
C. Valenciana	11,9	9,2	11,4	15,7	15,3	20,7	10,5	7,3	2,9	-10,2	0,0
Extremadura	7,8	10,7	11,4	12,6	15,1	16,7	12,1	9,5	1,0	-6,2	0,7
Galicia	8,3	9,4	8,7	11,9	13,3	15,8	11,8	7,9	2,6	-5,3	0,0
Madrid, C. de	10,9	14,9	20,9	21,1	17,0	12,0	7,5	3,2	-3,3	-9,1	-0,2
Melilla, c. a. de	12,4	8,5	12,0	16,7	20,6	29,3	17,2	13,9	-1,1	1,3	0,3
Murcia, R. de	12,3	8,7	13,9	17,6	21,1	19,2	11,3	9,8	-2,6	-9,2	0,3
Navarra, C. F. de	16,2	12,9	8,7	8,6	8,4	12,8	9,9	5,5	-1,0	-5,6	0,2
País Vasco	21,8	15,2	12,1	12,3	9,7	12,6	13,2	3,5	0,9	-8,8	0,8
Rioja, La	14,9	20,4	16,3	13,1	7,0	14,6	12,8	5,5	-2,5	-11,5	2,6
España	13,5	13,4	13,7	15,6	16,7	14,9	10,2	6,5	1,1	-9,2	0,1

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.5: Precios medios por m² de las viviendas libres según antigüedad por comunidades autónomas (2010)
 (euros/m²)

Comunidades autónomas	Antigüedad de la vivienda			
	Menos de 2 años	Total	Más de 2 años	
			De 2 a 10 años	De 11 a 20 años
			1991	1992
Andalucía	1.821	1.606	1.888	1.614
Aragón	1.938	1.506	1.889	1.719
Asturias, P. de	1.827	1.549	1.822	1.702
Baleares, Illes	2.461	2.184	2.472	2.328
Canarias	1.741	1.580	1.775	1.627
Cantabria	1.937	1.848	1.951	1.934
Castilla y León	1.503	1.198	1.474	1.369
Castilla-La Mancha	1.390	1.093	1.343	1.180
Cataluña	2.514	2.334	2.446	2.252
Ceuta, c. a. de	2.035	1.971	2.014	1.858
C. Valenciana	1.763	1.465	1.750	1.575
Extremadura	1.118	839	1.100	954
Galicia	1.472	1.193	1.487	1.254
Madrid, C. de	2.780	2.828	2.748	2.576
Melilla, c. a. de	1.696	1.452	1.669	1.461
Murcia, R. de	1.611	1.356	1.603	1.418
Navarra, C. F. de	1.876	1.704	1.840	1.914
País Vasco	3.020	2.742	2.945	2.877
Rioja, La	1.684	1.366	1.670	1.497
España	1.890	1.776	1.952	1.784

CUADRO 1.A.6: Superficie total del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)
 (miles de m²)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	712.447	721.552	730.627	737.989	745.557	752.977	761.886	770.401	780.919	791.936
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	224.482	228.799	232.761	236.454	240.117	242.263	246.011	249.844	254.246	259.227
Municipios del interior 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	133.523
Municipios costeros 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	75.566
Municipios 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	206.425
Municipios 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	416.876
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	311.078
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	2.194.631

CUADRO 1.A.5 (cont.): Precios medios por m² de las viviendas libres según antigüedad por comunidades autónomas (2010)
(euros/m²)

Comunidades autónomas	Menos de 2 años	Antigüedad de la vivienda		
		Total	Más de 2 años	
			De 21 a 30 años	Más de 30 años
			1993	1994
Andalucía	1.821	1.606	1.570	1.474
Aragón	1.938	1.506	1.637	1.301
Asturias, P. de	1.827	1.549	1.590	1.432
Baleares, Illes	2.461	2.184	2.307	2.036
Canarias	1.741	1.580	1.645	1.470
Cantabria	1.937	1.848	1.944	1.760
Castilla y León	1.503	1.198	1.195	1.064
Castilla-La Mancha	1.390	1.093	1.062	944
Cataluña	2.514	2.334	2.140	2.348
Ceuta, c. a. de	2.035	1.971	1.765	2.010
C. Valenciana	1.763	1.465	1.475	1.328
Extremadura	1.118	839	834	741
Galicia	1.472	1.193	1.118	1.096
Madrid, C. de	2.780	2.828	2.590	2.982
Melilla, c. a. de	1.696	1.452	1.271	1.395
Murcia, R. de	1.611	1.356	1.363	1.177
Navarra, C. F. de	1.876	1.704	1.742	1.603
País Vasco	3.020	2.742	2.775	2.684
Rioja, La	1.684	1.366	1.436	1.199
España	1.890	1.776	1.685	1.729

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.**CUADRO 1.A.6 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)**
(miles de m²)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	803.501	821.360	837.697	852.512	869.759	889.262	913.838	940.668	967.071	984.692	990.607
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	264.339	272.246	281.018	289.593	298.808	308.308	318.604	328.869	339.308	346.028	348.988
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	136.105	140.233	143.828	147.318	151.404	155.978	161.415	166.766	171.838	175.218	177.267
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	77.196	80.231	84.501	88.668	91.953	95.266	98.719	102.016	104.971	106.906	108.081
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	210.763	216.852	223.351	229.659	237.112	244.338	252.494	260.301	267.244	272.562	275.559
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	422.571	432.184	442.558	452.901	464.883	477.018	490.327	502.103	513.436	521.570	526.556
Municipios de más de 500.000 hab.	313.172	316.895	321.742	327.357	334.282	341.469	348.132	353.480	358.815	362.792	364.878
España	2.227.646	2.280.002	2.334.695	2.388.007	2.448.200	2.511.639	2.583.529	2.654.203	2.722.683	2.769.767	2.791.937

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.7: Evolución de la superficie total del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)

	Índice 2010 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	139,0	1,3	1,3	1,0	1,0	1,0	1,2	1,1	1,4	1,4
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	155,5	1,9	1,7	1,6	1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	2,0
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	156,7	2,5	2,2	1,8	1,6	1,2	1,7	1,9	2,0	1,8
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	165,7	2,0	1,9	1,5	1,6	0,8	1,6	1,6	1,7	2,1
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	157,8	2,3	2,1	1,8	1,8	1,2	1,9	1,9	1,8	2,1
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	142,6	1,7	1,4	1,3	1,3	0,9	1,4	1,4	1,5	1,4
Municipios de más de 500.000 hab.	124,7	0,9	0,7	0,6	0,8	0,3	0,7	0,7	0,6	0,6
España	143,1	1,6	1,4	1,2	1,2	0,9	1,3	1,3	1,4	1,5

CUADRO 1.A.8: Superficie media del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)

 (m² por vivienda)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	101,1	101,3	101,4	101,5	101,6	101,7	101,8	102,0	102,1	102,3
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	97,8	97,9	97,9	98,0	97,9	98,0	98,1	98,1	98,1	98,2
Municipios del interior 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
Municipios costeros 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
Municipios 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
Municipios 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
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
España	92,9	93,1	93,2	93,3	93,4	93,5	93,6	93,7	93,8	93,9

CUADRO 1.A.7 (cont.): Evolución de la superficie total del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)

	Tasa de variación anual (porcentaje)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	1,5	2,2	2,0	1,8	2,0	2,2	2,8	2,9	2,8	1,8	0,6
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	2,0	3,0	3,2	3,1	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2	2,0	0,9
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	1,9	3,0	2,6	2,4	2,8	3,0	3,5	3,3	3,0	2,0	1,2
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	2,2	3,9	5,3	4,9	3,7	3,6	3,6	3,3	2,9	1,8	1,1
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	2,1	2,9	3,0	2,8	3,2	3,0	3,3	3,1	2,7	2,0	1,1
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	1,4	2,3	2,4	2,3	2,6	2,6	2,8	2,4	2,3	1,6	1,0
Municipios de más de 500.000 hab.	0,7	1,2	1,5	1,7	2,1	2,2	2,0	1,5	1,5	1,1	0,6
España	1,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6	2,9	2,7	2,6	1,7	0,8

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.8 (cont.): Superficie media del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)(m² por vivienda)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	102,5	102,7	102,9	103,1	103,4	103,6	103,9	104,2	104,5	104,9	104,8
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	98,2	98,3	98,3	98,3	98,4	98,4	98,5	98,5	98,5	98,7	98,6
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	93,6	93,9	94,1	94,4	94,6	94,5	94,8	95,1	95,4	95,7	95,7
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	93,0	93,2	93,4	93,6	93,7	91,6	91,8	92,0	92,2	92,3	92,3
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	91,9	92,1	92,2	92,4	92,5	92,8	92,9	93,1	93,3	93,5	93,6
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	88,1	88,2	88,4	88,5	88,6	88,8	88,9	89,0	89,1	89,2	89,2
Municipios de más de 500.000 hab.	83,0	83,1	83,2	83,3	83,4	84,0	84,1	84,1	84,2	84,4	84,4
España	94,1	94,3	94,4	94,6	94,7	94,9	95,1	95,3	95,5	95,7	95,7

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.9: Superficie total del stock de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)										
(miles de m²)										
Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	314.605	320.782	326.740	331.482	336.696	340.943	346.500	351.452	357.568	364.113
Aragón	62.083	62.943	63.535	64.068	64.624	65.090	65.777	66.333	67.023	67.715
Asturias, P. de	44.483	45.054	45.570	45.984	46.360	46.578	46.998	47.361	47.846	48.291
Baleares, Illes	56.015	56.508	57.036	57.445	57.864	58.035	58.508	58.945	59.434	60.022
Canarias	77.499	78.842	80.028	81.225	82.358	82.999	84.245	85.459	86.871	88.501
Cantabria	25.515	25.886	26.234	26.578	26.901	27.153	27.433	27.686	28.065	28.447
Castilla y León	139.136	141.054	142.562	143.909	145.291	146.665	148.234	149.961	151.818	153.713
Castilla-La Mancha	97.684	99.571	101.516	103.005	104.622	106.445	108.246	109.936	111.678	113.627
Cataluña	307.847	311.669	315.496	318.597	321.839	323.186	326.744	330.246	334.360	338.608
Ceuta, c. a. de	1.777	1.788	1.794	1.801	1.816	1.813	1.849	1.861	1.884	1.904
C. Valenciana	252.593	256.436	259.767	262.950	266.087	267.742	271.009	274.387	277.908	281.941
Extremadura	54.480	55.287	56.147	56.843	57.646	58.265	59.043	59.864	60.806	61.693
Galicia	128.765	130.809	132.476	134.043	135.370	136.734	138.329	139.873	141.570	143.250
Madrid, C. de	209.501	213.771	217.476	220.744	224.392	226.996	230.846	235.701	240.102	244.565
Melilla, c. a. de	1.550	1.604	1.631	1.685	1.739	1.763	1.805	1.881	1.952	2.026
Murcia, R. de	55.471	56.654	57.675	58.536	59.464	60.343	61.314	62.289	63.333	64.570
Navarra, C. F. de	25.948	26.270	26.556	26.876	27.188	27.612	28.018	28.346	28.667	29.008
País Vasco	81.622	82.283	82.843	83.397	83.842	84.169	84.668	85.111	85.820	86.397
Rioja, La	15.101	15.234	15.373	15.529	15.639	15.679	15.859	15.959	16.099	16.238
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	2.194.631

CUADRO 1.A.9 (cont.): Superficie total del stock de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)											
(miles de m²)											
Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Andalucía	371.070	382.800	396.079	409.967	422.491	434.316	448.774	462.710	475.711	483.364	487.397
Aragón	68.407	69.925	71.370	72.871	73.998	75.429	76.805	78.157	80.137	81.674	82.331
Asturias, P. de	48.739	49.674	50.458	51.294	52.390	53.533	54.743	55.721	56.736	57.444	58.033
Baleares, Illes	60.573	61.573	62.966	64.317	65.481	66.773	68.018	69.485	70.870	72.027	72.472
Canarias	89.877	91.744	94.614	97.213	99.803	102.333	105.048	107.449	110.403	112.215	113.275
Cantabria	29.029	30.185	30.869	31.717	32.550	33.141	34.135	35.058	35.836	36.747	36.935
Castilla y León	155.801	159.227	162.456	165.125	167.974	171.366	175.758	179.834	183.814	186.459	187.448
Castilla-La Mancha	115.643	118.247	120.313	122.511	125.333	128.709	133.826	141.072	147.750	152.648	155.659
Cataluña	342.981	349.544	357.222	364.891	374.997	384.333	393.497	403.276	413.151	418.407	420.457
Ceuta, c. a. de	1.935	1.974	2.042	2.101	2.142	2.169	2.193	2.237	2.255	2.267	2.309
C. Valenciana	286.416	293.287	301.044	308.159	316.619	327.525	337.830	347.612	357.277	363.435	365.423
Extremadura	62.638	64.035	64.884	66.071	66.961	67.914	68.744	70.086	71.286	72.505	73.147
Galicia	144.995	148.136	151.383	154.143	157.447	160.749	164.153	167.968	171.824	174.424	175.793
Madrid, C. de	248.979	254.698	259.585	264.505	272.202	280.237	288.872	295.555	300.859	305.894	308.443
Melilla, c. a. de	2.088	2.137	2.221	2.294	2.346	2.381	2.413	2.472	2.490	2.510	2.535
Murcia, R. de	65.733	67.756	69.352	71.082	73.651	76.450	81.450	85.381	89.247	91.935	93.363
Navarra, C. F. de	29.309	29.888	30.483	30.994	31.519	32.186	33.190	34.001	35.000	35.840	36.031
País Vasco	86.973	88.162	89.892	90.891	92.026	93.293	94.598	96.032	97.162	98.502	99.144
Rioja, La	16.461	17.007	17.460	17.862	18.272	18.802	19.483	20.098	20.876	21.471	21.745
España	2.227.646	2.280.002	2.334.695	2.388.007	2.448.200	2.511.639	2.583.529	2.654.203	2.722.683	2.769.767	2.791.937

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.10: Evolución de la superficie total del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)

Comunidades autónomas	Índice 2010 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	154,9	2,0	1,9	1,5	1,6	1,3	1,6	1,4	1,7	1,8
Aragón	132,6	1,4	0,9	0,8	0,9	0,7	1,1	0,8	1,0	1,0
Asturias, P. de	130,5	1,3	1,1	0,9	0,8	0,5	0,9	0,8	1,0	0,9
Balears, Illes	129,4	0,9	0,9	0,7	0,7	0,3	0,8	0,7	0,8	1,0
Canarias	146,2	1,7	1,5	1,5	1,4	0,8	1,5	1,4	1,7	1,9
Cantabria	144,8	1,5	1,3	1,3	1,2	0,9	1,0	0,9	1,4	1,4
Castilla y León	134,7	1,4	1,1	0,9	1,0	0,9	1,1	1,2	1,2	1,2
Castilla-La Mancha	159,4	1,9	2,0	1,5	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7
Cataluña	136,6	1,2	1,2	1,0	1,0	0,4	1,1	1,1	1,2	1,3
Ceuta, c. a. de	129,9	0,6	0,3	0,4	0,8	-0,1	2,0	0,6	1,2	1,1
C. Valenciana	144,7	1,5	1,3	1,2	1,2	0,6	1,2	1,2	1,3	1,5
Extremadura	134,3	1,5	1,6	1,2	1,4	1,1	1,3	1,4	1,6	1,5
Galicia	136,5	1,6	1,3	1,2	1,0	1,0	1,2	1,1	1,2	1,2
Madrid, C. de	147,2	2,0	1,7	1,5	1,7	1,2	1,7	2,1	1,9	1,9
Melilla, c. a. de	163,6	3,5	1,7	3,3	3,2	1,4	2,4	4,2	3,8	3,8
Murcia, R. de	168,3	2,1	1,8	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,7	2,0
Navarra, C. F. de	138,9	1,2	1,1	1,2	1,2	1,6	1,5	1,2	1,1	1,2
País Vasco	121,5	0,8	0,7	0,7	0,5	0,4	0,6	0,5	0,8	0,7
Rioja, La	144,0	0,9	0,9	1,0	0,7	0,3	1,1	0,6	0,9	0,9
España	143,1	1,6	1,4	1,2	1,2	0,9	1,3	1,3	1,4	1,5

CUADRO 1.A.11: Valor del *stock* de viviendas por estratos de población (1990-2010)

(millones de euros)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	207.918	238.250	245.075	249.939	257.981	272.642	284.003	295.294	315.588	352.801
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	99.343	114.091	117.667	120.843	126.515	133.223	139.391	147.518	161.052	184.805
Municipios del interior 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	86.999
Municipios costeros 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	57.918
Municipios 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	159.018
Municipios 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	358.445
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	368.030
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	1.568.015

CUADRO 1.A.10 (cont.): Evolución de la superficie total del stock de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)											
Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Andalucía	1,9	3,2	3,5	3,5	3,1	2,8	3,3	3,1	2,8	1,6	0,8
Aragón	1,0	2,2	2,1	2,1	1,5	1,9	1,8	1,8	2,5	1,9	0,8
Asturias, P. de	0,9	1,9	1,6	1,7	2,1	2,2	2,3	1,8	1,8	1,2	1,0
Balears, Illes	0,9	1,7	2,3	2,1	1,8	2,0	1,9	2,2	2,0	1,6	0,6
Canarias	1,6	2,1	3,1	2,7	2,7	2,5	2,7	2,3	2,7	1,6	0,9
Cantabria	2,0	4,0	2,3	2,7	2,6	1,8	3,0	2,7	2,2	2,5	0,5
Castilla y León	1,4	2,2	2,0	1,6	1,7	2,0	2,6	2,3	2,2	1,4	0,5
Castilla-La Mancha	1,8	2,3	1,7	1,8	2,3	2,7	4,0	5,4	4,7	3,3	2,0
Cataluña	1,3	1,9	2,2	2,1	2,8	2,5	2,4	2,5	2,4	1,3	0,5
Ceuta, c. a. de	1,6	2,0	3,4	2,9	2,0	1,2	1,1	2,0	0,8	0,6	1,8
C. Valenciana	1,6	2,4	2,6	2,4	2,7	3,4	3,1	2,9	2,8	1,7	0,5
Extremadura	1,5	2,2	1,3	1,8	1,3	1,4	1,2	2,0	1,7	1,7	0,9
Galicia	1,2	2,2	2,2	1,8	2,1	2,1	2,1	2,3	2,3	1,5	0,8
Madrid, C. de	1,8	2,3	1,9	1,9	2,9	3,0	3,1	2,3	1,8	1,7	0,8
Melilla, c. a. de	3,1	2,3	3,9	3,3	2,3	1,5	1,4	2,4	0,7	0,8	1,0
Murcia, R. de	1,8	3,1	2,4	2,5	3,6	3,8	6,5	4,8	4,5	3,0	1,6
Navarra, C. F. de	1,0	2,0	2,0	1,7	1,7	2,1	3,1	2,4	2,9	2,4	0,5
País Vasco	0,7	1,4	2,0	1,1	1,2	1,4	1,4	1,5	1,2	1,4	0,7
Rioja, La	1,4	3,3	2,7	2,3	2,3	2,9	3,6	3,2	3,9	2,9	1,3
España	1,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6	2,9	2,7	2,6	1,7	0,8

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.11 (cont.): Valor del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)											
(millones de euros)											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	406.021	470.659	544.204	637.606	759.807	909.481	1.048.765	1.166.178	1.235.348	1.147.519	1.166.937
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	216.809	251.670	292.290	345.945	414.361	496.839	567.380	627.305	663.472	614.502	619.417
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	100.930	117.673	137.044	161.730	193.024	234.142	269.048	298.199	310.574	287.473	290.693
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	68.984	82.304	98.770	121.446	150.233	176.245	199.829	219.784	225.011	209.297	211.470
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	183.547	213.878	250.772	300.099	361.545	432.445	490.918	536.641	555.008	514.616	519.661
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	413.051	476.880	549.194	641.124	759.771	890.501	1.011.026	1.106.022	1.131.264	1.043.020	1.053.670
Municipios de más de 500.000 hab.	419.894	487.702	575.205	687.669	827.747	949.678	1.048.985	1.121.651	1.147.083	1.045.031	1.048.866
España	1.809.236	2.100.767	2.447.478	2.895.619	3.466.488	4.089.331	4.635.952	5.075.779	5.267.761	4.861.459	4.910.715

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.12: Evolución del valor del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)

	Índice 2010 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	561,3	14,6	2,9	2,0	3,2	5,7	4,2	4,0	6,9	11,8
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	623,5	14,8	3,1	2,7	4,7	5,3	4,6	5,8	9,2	14,7
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	605,1	17,6	3,7	3,2	3,8	6,0	4,6	4,0	7,1	12,4
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	689,3	14,2	3,0	2,3	4,4	5,1	4,5	6,6	10,0	16,7
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	577,7	17,1	2,5	3,0	3,7	5,9	4,5	3,9	7,1	11,9
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	499,2	15,3	2,3	1,3	3,4	4,7	3,9	4,5	7,2	12,7
Municipios de más de 500.000 hab.	438,7	18,2	-1,2	1,4	2,2	5,2	2,5	1,9	4,5	10,9
España	530,3	16,1	1,7	1,9	3,3	5,3	3,8	3,9	6,8	12,4

CUADRO 1.A.13: Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)

(millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	104.923	119.674	127.399	132.024	136.490	142.067	145.450	152.221	161.518	179.292
Aragón	21.791	24.604	25.518	25.504	26.504	28.181	29.723	30.454	32.704	37.809
Asturias, P. de	18.870	22.304	23.364	22.923	24.000	23.790	25.603	26.493	28.083	31.118
Baleares, Illes	25.845	27.250	28.199	28.473	29.903	31.041	32.263	34.710	40.698	52.076
Canarias	33.611	37.817	38.581	38.774	40.567	43.471	45.825	50.484	56.748	66.963
Cantabria	12.256	14.537	15.312	15.135	15.911	16.793	17.645	18.538	19.751	21.542
Castilla y León	59.093	66.598	67.318	64.889	65.802	69.552	72.229	75.569	80.559	87.969
Castilla-La Mancha	28.610	31.774	33.368	35.064	34.829	37.593	39.659	40.944	42.948	46.458
Cataluña	182.398	218.104	217.507	218.874	227.419	236.706	246.414	258.291	279.125	323.419
Ceuta, c. a. de	649	722	755	768	782	799	813	837	889	964
C. Valenciana	100.178	113.593	117.679	122.446	127.218	134.701	140.378	146.280	154.698	171.206
Extremadura	13.698	14.937	15.810	16.382	17.153	18.046	19.226	19.309	20.543	22.220
Galicia	57.149	63.642	60.507	61.412	63.099	65.401	67.514	69.666	73.604	77.017
Madrid, C. de	177.668	216.287	211.437	217.885	222.389	238.870	245.425	249.444	259.161	283.054
Melilla, c. a. de	407	435	460	508	535	581	606	634	735	861
Murcia, R. de	18.887	21.512	22.488	23.496	24.564	26.191	27.533	28.871	30.716	34.060
Navarra, C. F. de	14.749	16.605	17.224	17.035	17.423	18.298	18.852	20.402	21.496	23.807
País Vasco	49.049	57.587	63.164	65.683	68.934	72.402	75.124	76.087	83.532	98.730
Rioja, La	6.227	6.987	7.246	7.180	7.314	7.564	7.847	7.802	8.103	9.451
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	1.568.015

CUADRO 1.A.12 (cont.): Evolución del valor del stock de viviendas por estratos de población (1990-2010)

	Tasa de variación anual (porcentaje)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Municipios del interior hasta 25.000 hab.	15,1	15,9	15,6	17,2	19,2	19,7	15,3	11,2	5,9	-7,1	1,7
Municipios costeros hasta 25.000 hab.	17,3	16,1	16,1	18,4	19,8	19,9	14,2	10,6	5,8	-7,4	0,8
Municipios del interior entre 25.001 y 50.000 hab.	16,0	16,6	16,5	18,0	19,3	21,3	14,9	10,8	4,2	-7,4	1,1
Municipios costeros entre 25.001 y 50.000 hab.	19,1	19,3	20,0	23,0	23,7	17,3	13,4	10,0	2,4	-7,0	1,0
Municipios entre 50.001 y 100.000 hab.	15,4	16,5	17,2	19,7	20,5	19,6	13,5	9,3	3,4	-7,3	1,0
Municipios entre 100.001 y 500.000 hab.	15,2	15,5	15,2	16,7	18,5	17,2	13,5	9,4	2,3	-7,8	1,0
Municipios de más de 500.000 hab.	14,1	16,1	17,9	19,6	20,4	14,7	10,5	6,9	2,3	-8,9	0,4
España	15,4	16,1	16,5	18,3	19,7	18,0	13,4	9,5	3,8	-7,7	1,0

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.13 (cont.): Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)

(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Andalucía	208.042	252.375	308.768	387.254	502.571	603.335	690.569	775.468	825.331	767.169	776.116
Aragón	44.767	52.434	62.866	73.324	87.643	105.217	123.666	138.614	138.255	121.795	124.124
Asturias, P. de	34.804	38.852	44.233	50.502	59.404	69.632	79.186	88.054	91.741	88.640	89.796
Balears, Illes	63.935	74.276	84.741	96.673	109.952	127.470	146.302	162.937	167.551	158.257	158.219
Canarias	79.345	91.467	103.767	116.701	130.114	148.734	166.660	182.339	187.349	177.347	178.930
Cantabria	24.949	30.279	35.467	40.565	46.651	53.781	63.747	70.083	70.672	67.097	67.615
Castilla y León	99.118	111.578	123.768	137.955	161.071	185.583	213.143	234.242	236.962	221.801	225.637
Castilla-La Mancha	51.113	59.141	69.930	84.606	104.485	129.503	153.423	176.514	180.359	166.963	171.769
Cataluña	378.257	440.151	496.610	576.797	695.426	813.762	908.695	993.408	1.076.216	970.320	976.421
Ceuta, c. a. de	1.085	1.288	1.606	2.027	2.564	2.997	3.721	3.871	4.324	4.474	4.510
C. Valenciana	194.657	217.752	248.874	294.595	349.090	435.808	496.955	549.040	581.429	530.408	534.218
Extremadura	24.342	27.578	31.111	35.690	41.620	49.213	55.790	62.217	64.076	60.997	62.086
Galicia	84.519	94.531	105.071	119.754	138.686	163.924	187.262	206.822	217.227	208.467	210.471
Madrid, C. de	320.301	377.033	465.174	575.097	691.335	797.163	881.323	928.718	913.202	840.991	845.940
Melilla, c. a. de	1.003	1.122	1.302	1.571	1.954	2.569	3.055	3.546	3.538	3.618	3.666
Murcia, R. de	38.941	43.656	50.890	61.319	76.946	95.071	112.777	130.068	132.678	123.882	126.463
Navarra, C. F. de	27.966	32.188	35.644	39.347	43.376	49.902	56.331	60.801	61.954	59.801	60.379
País Vasco	121.071	141.359	161.290	182.925	202.894	231.255	264.822	278.009	283.409	260.896	264.657
Rioja, La	11.022	13.706	16.363	18.918	20.707	24.413	28.526	31.027	31.487	28.538	29.698
España	1.809.236	2.100.767	2.447.478	2.895.619	3.466.488	4.089.331	4.635.952	5.075.779	5.267.761	4.861.459	4.910.715

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 1.A.14: Evolución del valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)										
Comunidades autónomas	Índice 2010 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	739,7	14,1	6,5	3,6	3,4	4,1	2,4	4,7	6,1	11,0
Aragón	569,6	12,9	3,7	-0,1	3,9	6,3	5,5	2,5	7,4	15,6
Asturias, P. de	475,9	18,2	4,7	-1,9	4,7	-0,9	7,6	3,5	6,0	10,8
Balears, Illes	612,2	5,4	3,5	1,0	5,0	3,8	3,9	7,6	17,3	28,0
Canarias	532,4	12,5	2,0	0,5	4,6	7,2	5,4	10,2	12,4	18,0
Cantabria	551,7	18,6	5,3	-1,2	5,1	5,5	5,1	5,1	6,5	9,1
Castilla y León	381,8	12,7	1,1	-3,6	1,4	5,7	3,8	4,6	6,6	9,2
Castilla-La Mancha	600,4	11,1	5,0	5,1	-0,7	7,9	5,5	3,2	4,9	8,2
Cataluña	535,3	19,6	-0,3	0,6	3,9	4,1	4,1	4,8	8,1	15,9
Ceuta, c. a. de	694,7	11,3	4,5	1,7	1,8	2,2	1,7	3,0	6,1	8,5
C. Valenciana	533,3	13,4	3,6	4,1	3,9	5,9	4,2	4,2	5,8	10,7
Extremadura	453,2	9,0	5,8	3,6	4,7	5,2	6,5	0,4	6,4	8,2
Galicia	368,3	11,4	-4,9	1,5	2,7	3,6	3,2	3,2	5,7	4,6
Madrid, C. de	476,1	21,7	-2,2	3,0	2,1	7,4	2,7	1,6	3,9	9,2
Melilla, c. a. de	901,1	7,0	5,8	10,3	5,5	8,6	4,2	4,6	16,0	17,0
Murcia, R. de	669,6	13,9	4,5	4,5	4,5	6,6	5,1	4,9	6,4	10,9
Navarra, C. F. de	409,4	12,6	3,7	-1,1	2,3	5,0	3,0	8,2	5,4	10,7
País Vasco	539,6	17,4	9,7	4,0	4,9	5,0	3,8	1,3	9,8	18,2
Rioja, La	476,9	12,2	3,7	-0,9	1,9	3,4	3,7	-0,6	3,9	16,6
España	530,3	16,1	1,7	1,9	3,3	5,3	3,8	3,9	6,8	12,4

CUADRO 1.A.14 (cont.): Evolución del valor del stock de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)											
Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Andalucía	16,0	21,3	22,3	25,4	29,8	20,0	14,5	12,3	6,4	-7,0	1,2
Aragón	18,4	17,1	19,9	16,6	19,5	20,1	17,5	12,1	-0,3	-11,9	1,9
Asturias, P. de	11,8	11,6	13,9	14,2	17,6	17,2	13,7	11,2	4,2	-3,4	1,3
Balears, Illes	22,8	16,2	14,1	14,1	13,7	15,9	14,8	11,4	2,8	-5,5	0,0
Canarias	18,5	15,3	13,4	12,5	11,5	14,3	12,1	9,4	2,7	-5,3	0,9
Cantabria	15,8	21,4	17,1	14,4	15,0	15,3	18,5	9,9	0,8	-5,1	0,8
Castilla y León	12,7	12,6	10,9	11,5	16,8	15,2	14,9	9,9	1,2	-6,4	1,7
Castilla-La Mancha	10,0	15,7	18,2	21,0	23,5	23,9	18,5	15,1	2,2	-7,4	2,9
Cataluña	17,0	16,4	12,8	16,1	20,6	17,0	11,7	9,3	8,3	-9,8	0,6
Ceuta, c. a. de	12,5	18,7	24,6	26,3	26,5	16,9	24,1	4,0	11,7	3,5	0,8
C. Valenciana	13,7	11,9	14,3	18,4	18,5	24,8	14,0	10,5	5,9	-8,8	0,7
Extremadura	9,5	13,3	12,8	14,7	16,6	18,2	13,4	11,5	3,0	-4,8	1,8
Galicia	9,7	11,8	11,2	14,0	15,8	18,2	14,2	10,4	5,0	-4,0	1,0
Madrid, C. de	13,2	17,7	23,4	23,6	20,2	15,3	10,6	5,4	-1,7	-7,9	0,6
Melilla, c. a. de	16,6	11,8	16,1	20,6	24,4	31,5	18,9	16,1	-0,2	2,3	1,3
Murcia, R. de	14,3	12,1	16,6	20,5	25,5	23,6	18,6	15,3	2,0	-6,6	2,1
Navarra, C. F. de	17,5	15,1	10,7	10,4	10,2	15,0	12,9	7,9	1,9	-3,5	1,0
País Vasco	22,6	16,8	14,1	13,4	10,9	14,0	14,5	5,0	1,9	-7,9	1,4
Rioja, La	16,6	24,4	19,4	15,6	9,5	17,9	16,9	8,8	1,5	-9,4	4,1
España	15,4	16,1	16,5	18,3	19,7	18,0	13,4	9,5	3,8	-7,7	1,0

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

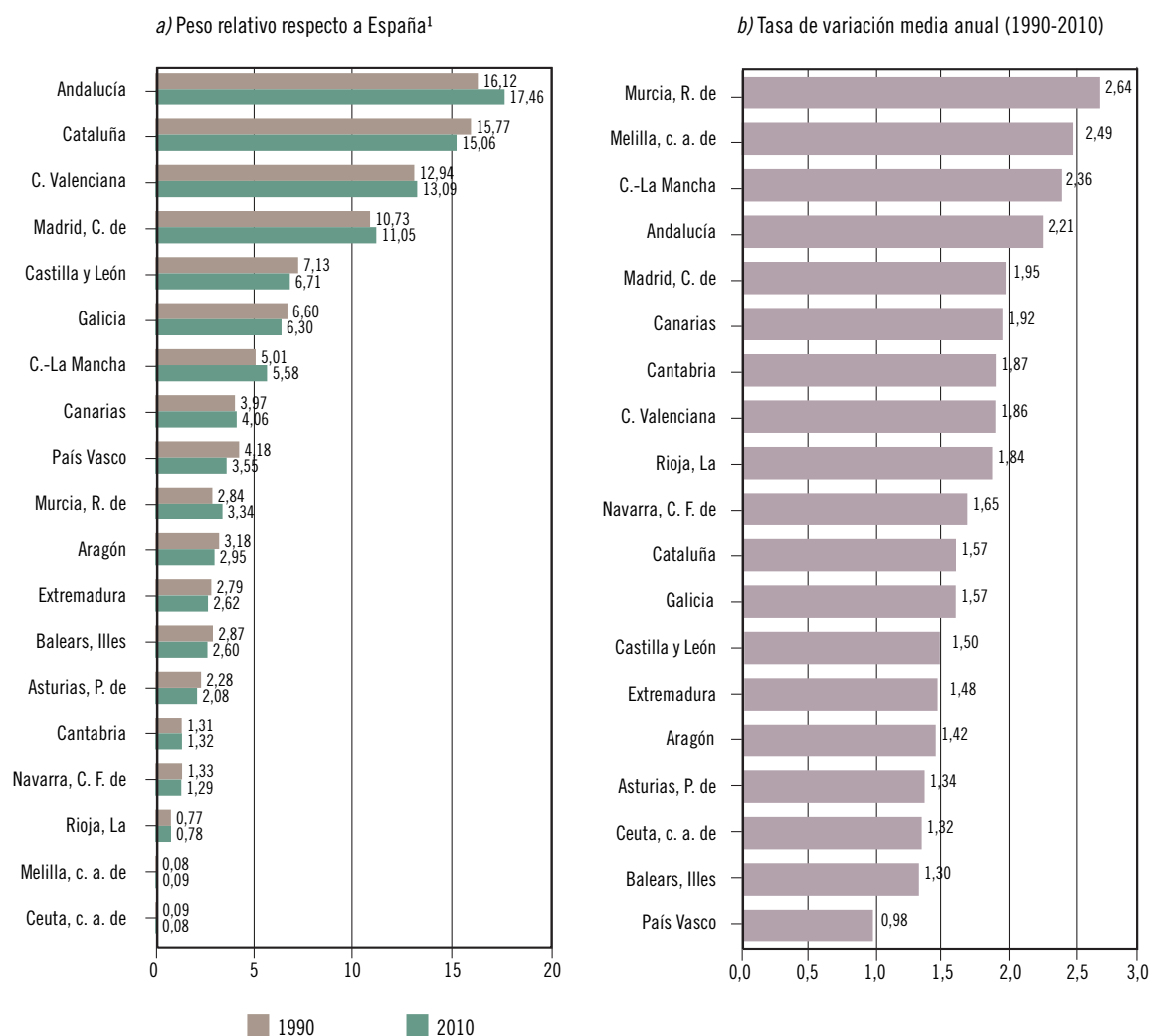


Gráfico 1.A.1 Superficie total del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2010) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2010.

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

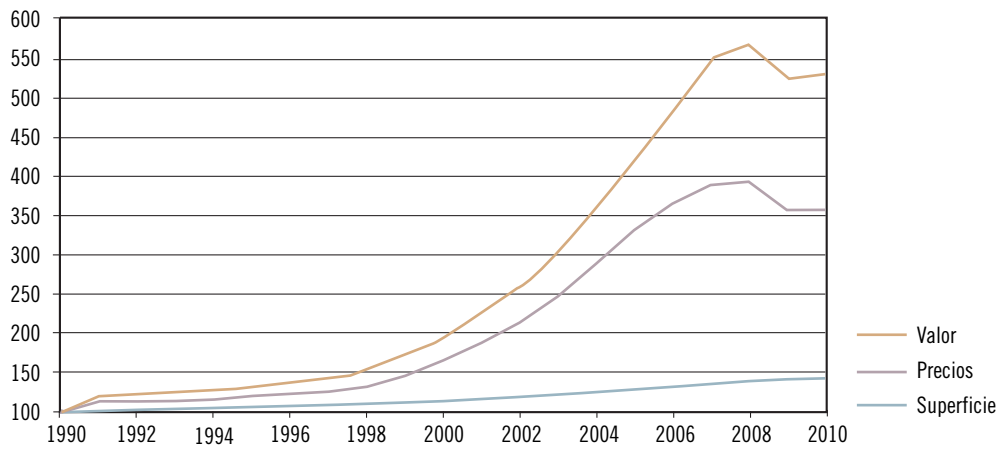


Gráfico 1.A.2 Evolución de los precios, la superficie y el valor del *stock* de viviendas (1990 y 2010)

(1990 = 100)

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

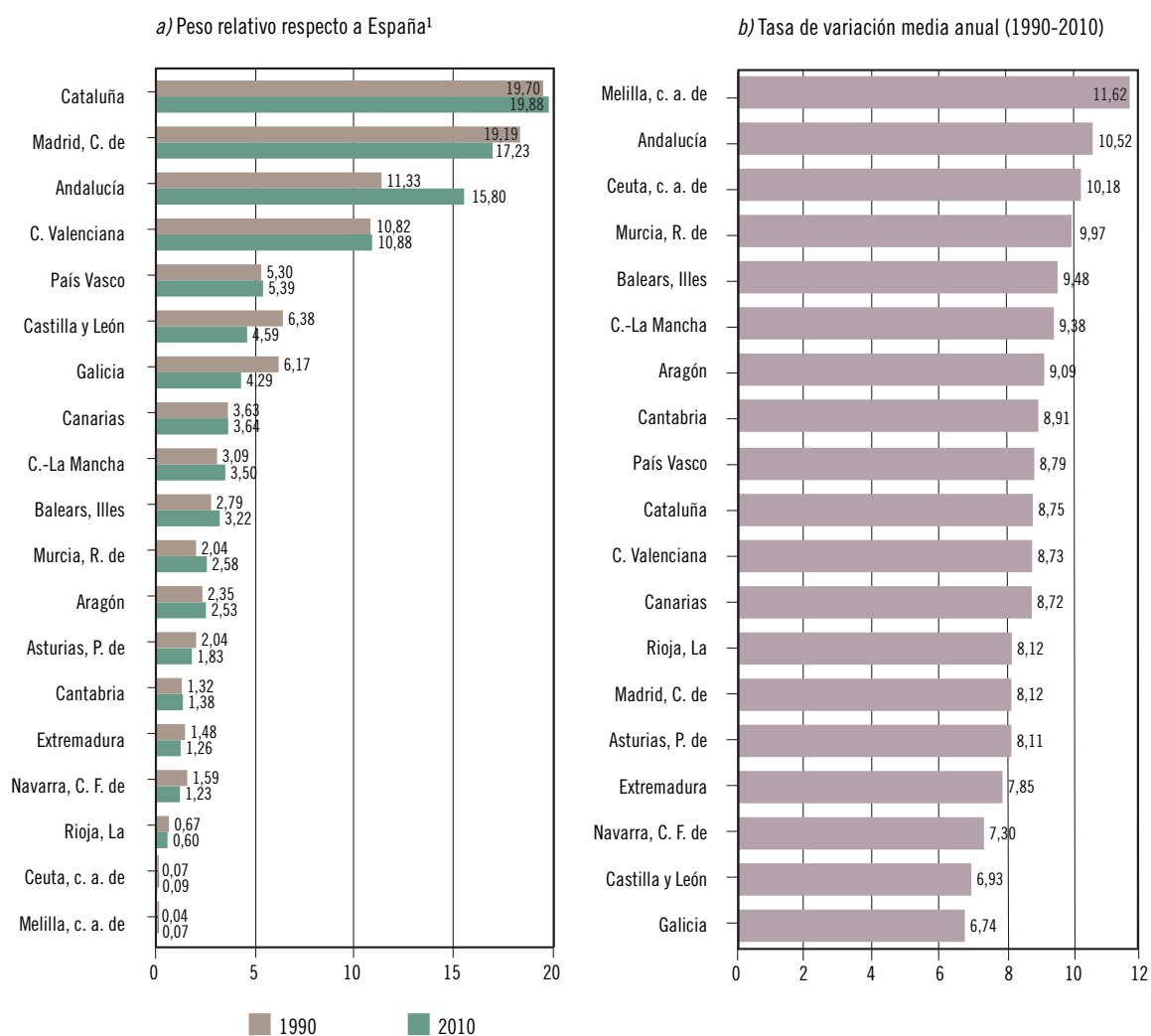


Gráfico 1.A.3 Valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2010) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2010.

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

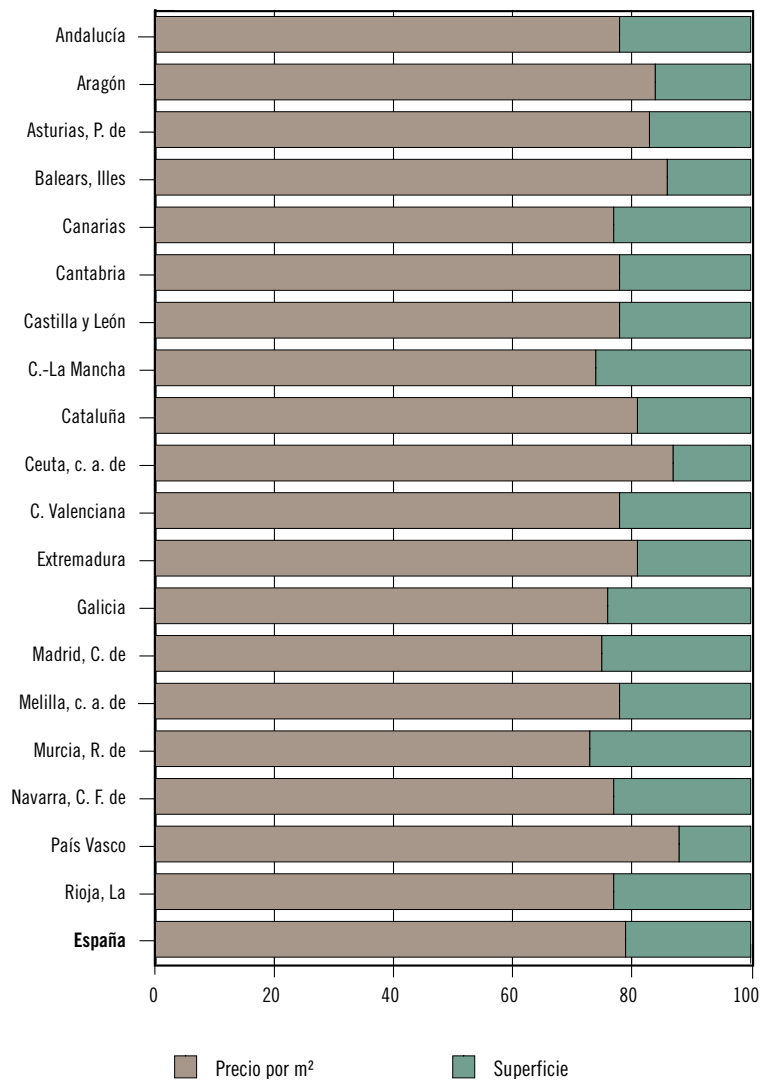


Gráfico 1.A.4 Descomposición del crecimiento del valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)

(porcentaje)

Nota: La descomposición del crecimiento se ha llevado a cabo utilizando diferencias logarítmicas.

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

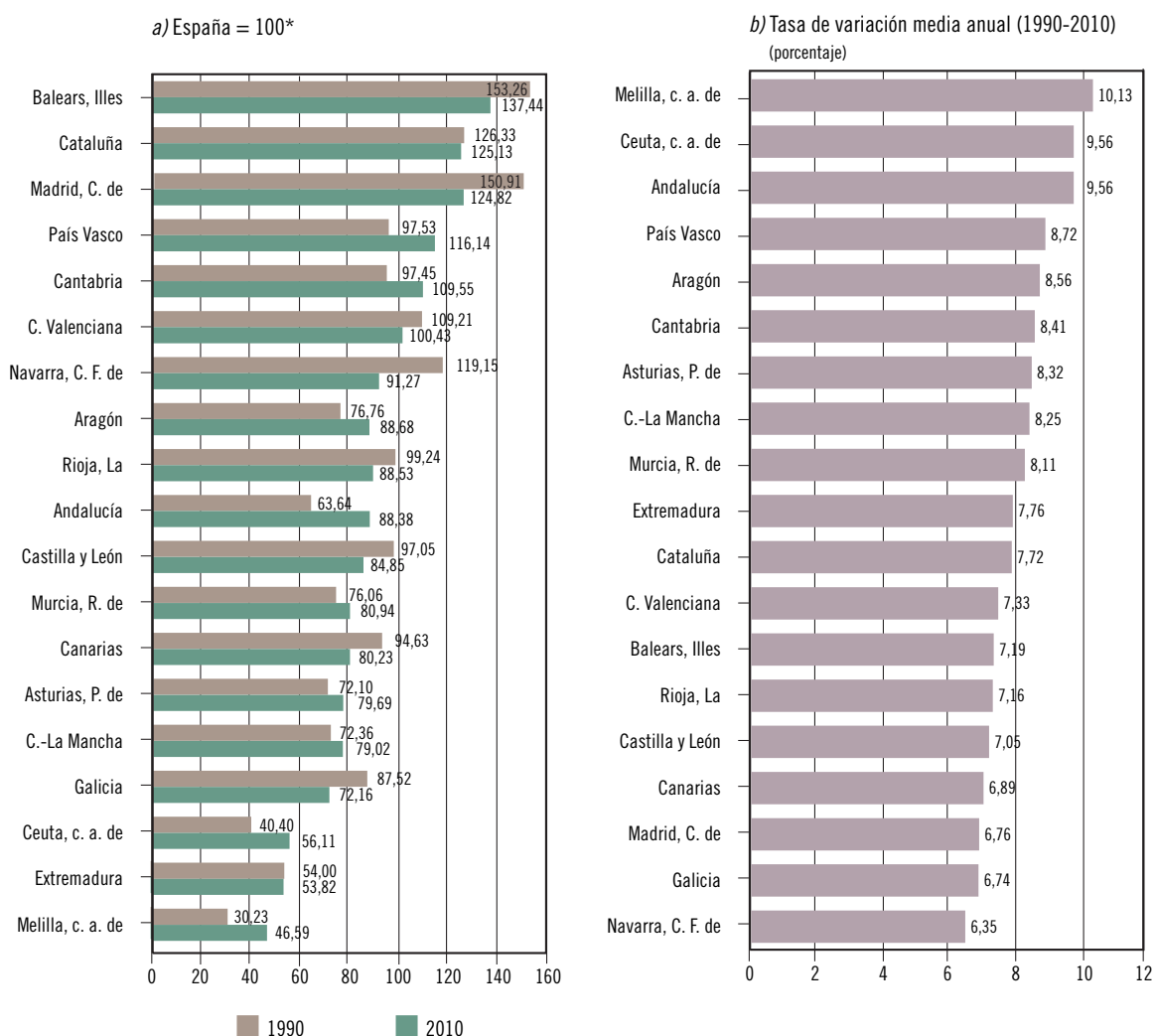


Gráfico 1.A.5 Valor del *stock* de viviendas por habitante clasificado por comunidades autónomas (1990 y 2010)

* Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2010.

Fuente: INE, Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

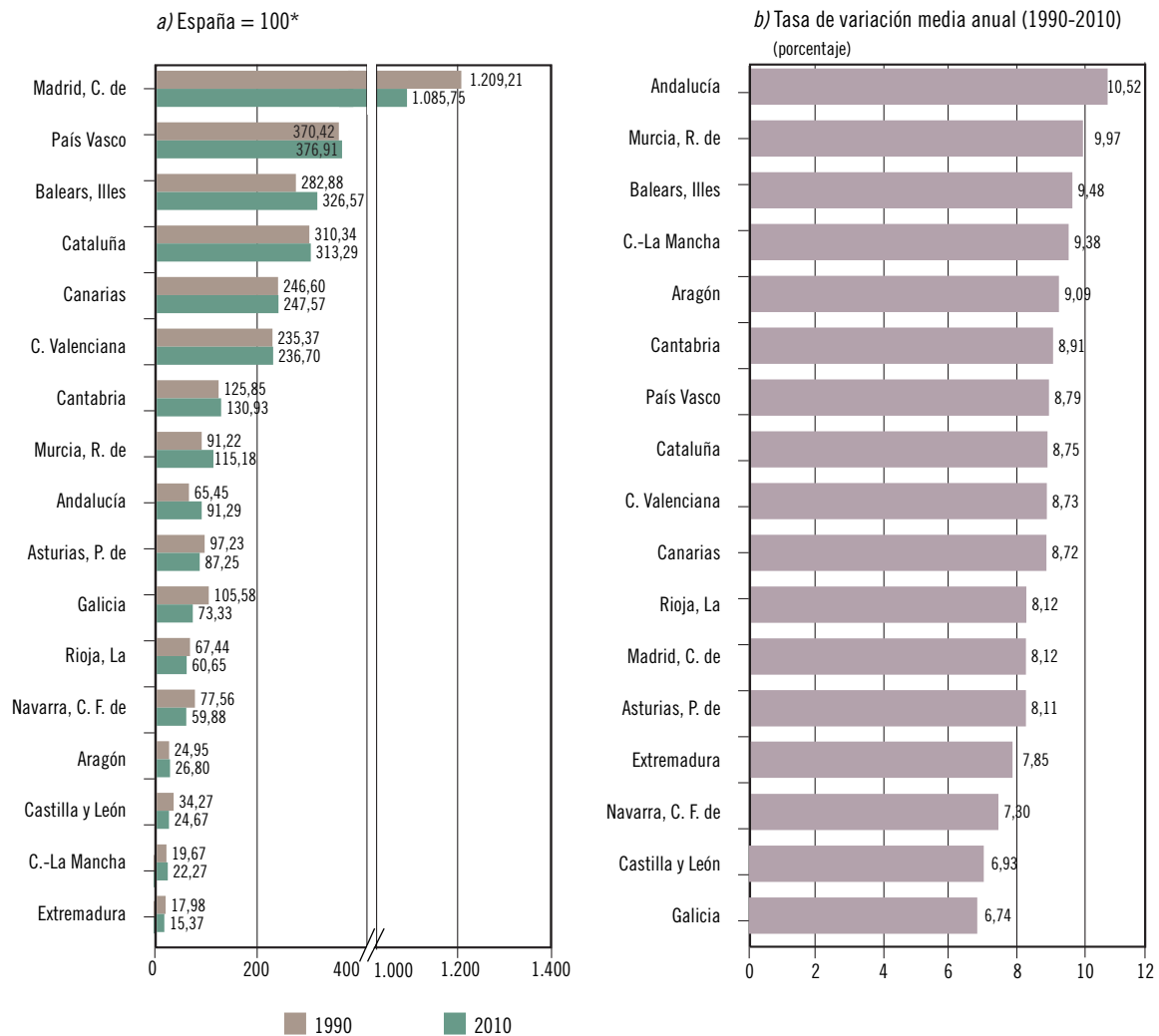
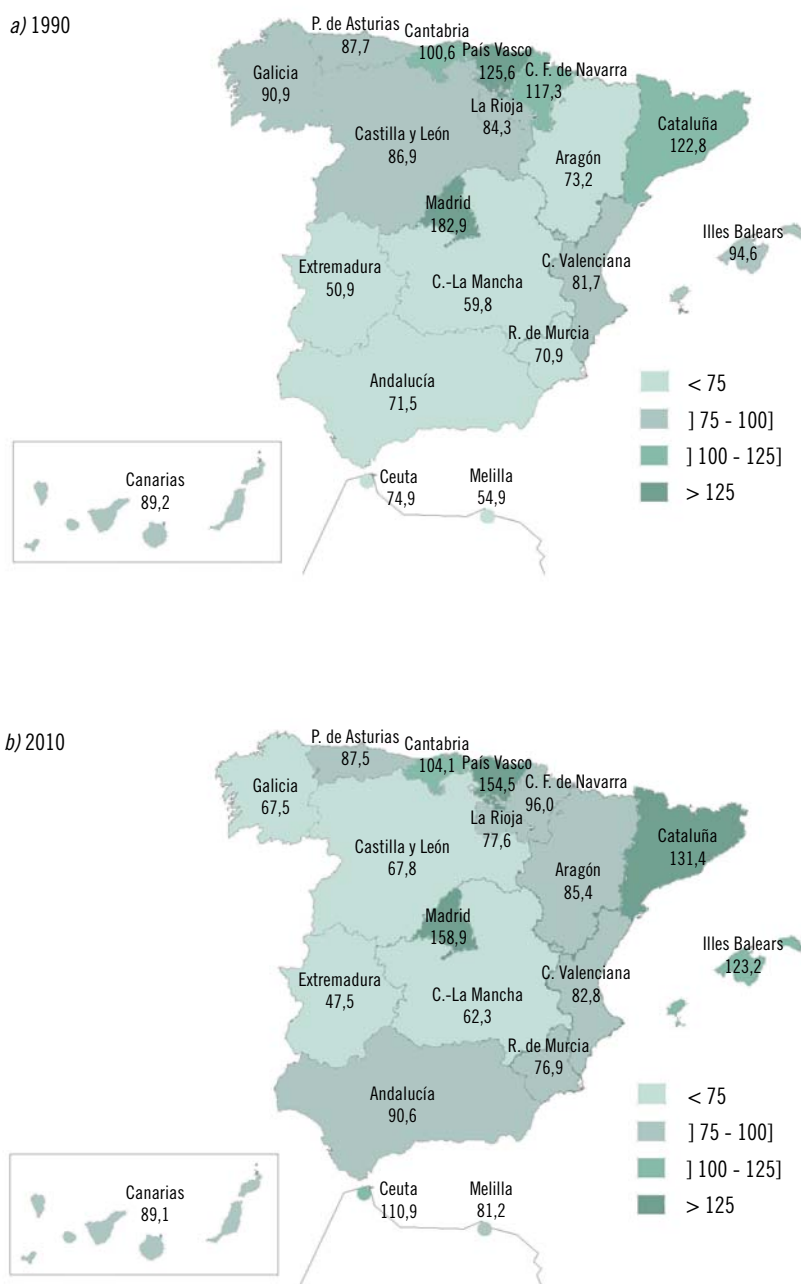


Gráfico 1.A.6 Valor del stock de viviendas por km² clasificado por comunidades autónomas (1990 y 2010)

* Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2010.

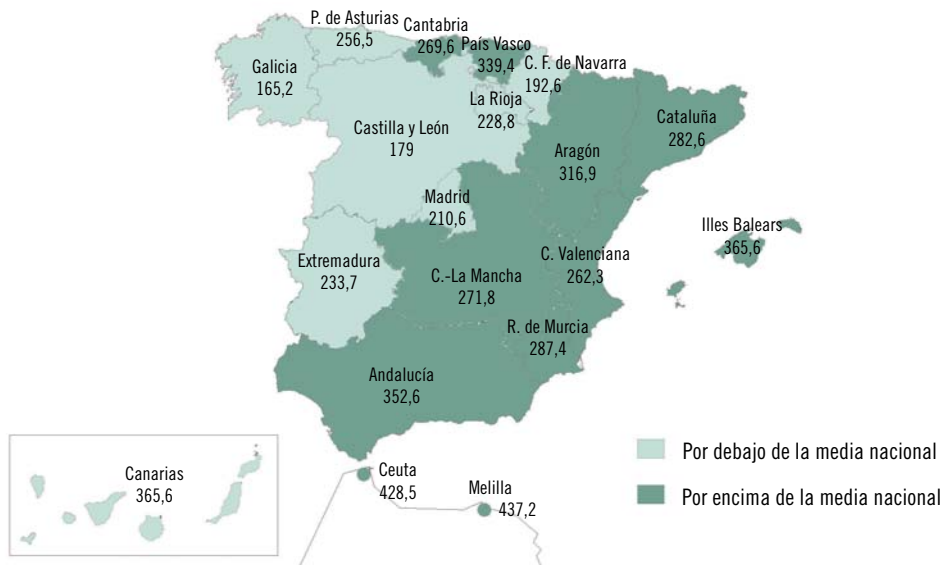
Nota: Excluidas las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Fuente: INE, Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.



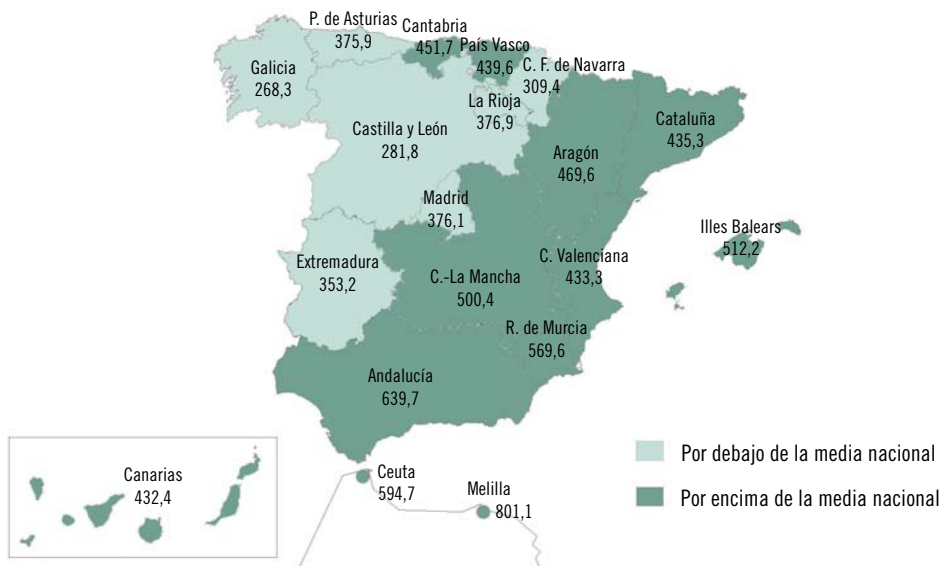
Mapa 1.A.1 Índice de precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas (1990 y 2010)
(España = 100)

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.



Mapa 1.A.2 Precios medios por m² de las viviendas libres por comunidades autónomas. Tasa de variación (1990-2010) (porcentaje)

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.



Mapa 1.A.3 Valor del stock de viviendas por comunidades autónomas. Tasa de variación (1990-2010) (porcentaje)

Fuente: Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

2

Valoración del suelo asociado a las viviendas construidas

En este capítulo se presenta la estimación del *stock* de capital suelo asociado a las viviendas construidas. El valor del *stock* de viviendas estimado en el capítulo anterior está formado por el valor de la vivienda en sí, es decir, de la construcción o edificación (*vuelo*), más el valor del suelo en el que está ubicada. Para diferenciar entre el valor del suelo y el del vuelo, se utilizan las series de capital residencial elaboradas por el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie) y la Fundación BBVA. Estas series no incluyen el valor del suelo; solamente contabilizan el valor del edificio o la construcción, es decir, el valor del vuelo. Aquí se asume que el valor del suelo es la diferencia entre el valor del *stock* de viviendas, estimado en el capítulo anterior (capital suelo + capital vuelo), y el *stock* de capital residencial de las series del Ivie para la Fundación BBVA (capital vuelo). En Uriel *et al.* (2009) se explica con mayor detalle el procedimiento. La disponibilidad de las series de *stock* de capital residencial hace que el 2009 sea el último año para el que podemos calcular el valor del suelo para el conjunto nacional y el 2008 sea el último año a nivel autonómico.

En el gráfico 2.1 se muestra el crecimiento experimentado por las dos componentes del valor de la vivienda. Es evidente el notable crecimiento del capital suelo entre 1990 y el 2010, que ha pasado de 268.688 millones de euros en 1990 hasta los 2,2 billones en el 2010. Es destacable no solo el aumento del *stock* de capital suelo, sino también su incremento en relación con el aumento del *stock* de capital vuelo (asociado a la construcción o edificación de la vivienda) desde principios del siglo XXI. De hecho, en el 2009, último año analizado,

ambos tipos de capital presentaban unos valores similares, cercanos a los 2,5 billones de euros.

En el cuadro 2.1, el *stock* de capital suelo aparece distribuido por comunidades autónomas. Los valores más elevados en todo el período corresponden a la Comunidad de Madrid y Cataluña. Así, en la Comunidad de Madrid, el valor del suelo era de 52.746 millones de euros en 1990, pasando a ser 392.242 millones en el 2009; en Cataluña estas cifras suponían 43.297 y 521.612 millones de euros, respectivamente. Como podemos ver, las dos primeras posiciones se intercambian al final del período analizado. En el lado opuesto, si se excluyen a las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, se encuentran 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 el 2008.

El cuadro 2.2 muestra la evolución entre 1990 y el 2008 de las tasas de variación anual del *stock* de capital suelo por comunidades autónomas; también se refleja en este cuadro el valor del capital suelo en el 2008, tomando como base 1990. A simple vista, se observa que la tasa de variación anual del capital suelo en el conjunto nacional ha sufrido varios cambios de tendencia durante este período. 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 el 2001, cuya tasa de variación anual asciende a 32,8%. A partir de aquí, el crecimiento se reduce paulatinamente hasta producirse una

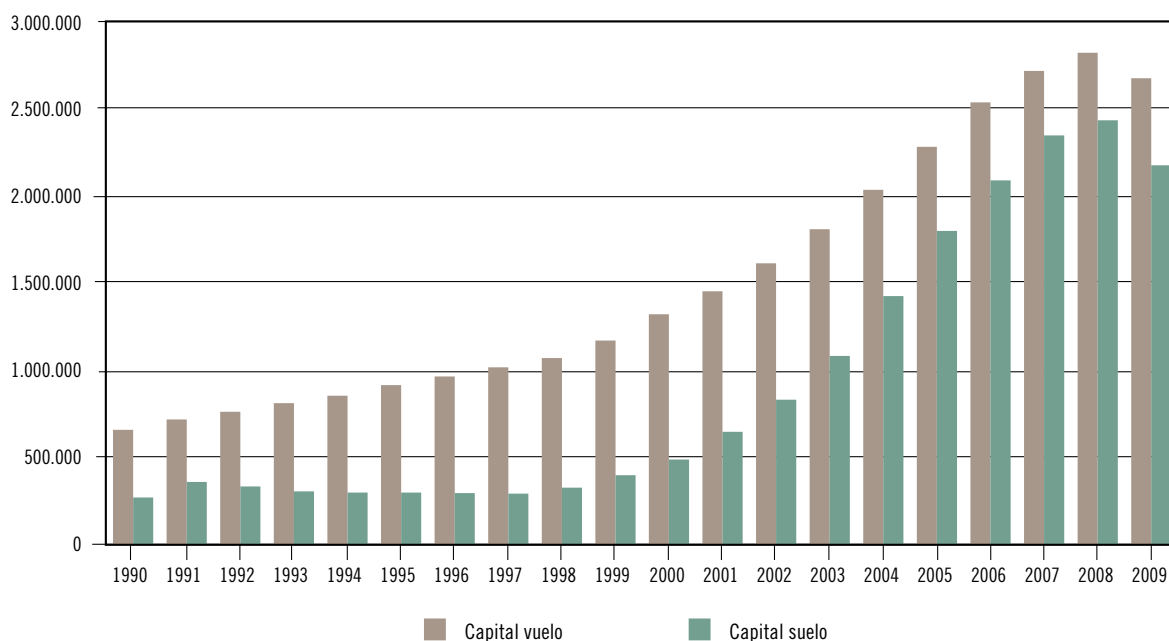


Gráfico 2.1 Stock de capital vuelo y de capital suelo en España (1990-2010)

(millones de euros)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

caída del 10,6% en el valor del suelo en el último año analizado. Por otra parte, el índice con base 1990 = 100 muestra que el *stock* de capital suelo de España en el 2008 era nueve veces mayor que el de 1990. Desagregando por comunidades autónomas, la ciudad autónoma de Melilla, la Región de Murcia, la Comunitat Valenciana y Andalucía son aquellas en las que el crecimiento del *stock* de capital suelo ha sido mayor entre 1990 y el 2008.

El gráfico 2.2 permite comparar el *stock* de capital suelo y de capital vuelo, para cada una de las comunidades autónomas. En 1990, el primer puesto del *ranking* en valor del suelo, según puede verse en el panel *a*, lo ocupa la Comunidad de Madrid (52.746 millones de euros), seguida por Cataluña (43.297); en el *ranking* del valor del vuelo se intercambian estos dos primeros puestos: 139.101 millones de euros en Cataluña y 124.922 en la Comunidad de Madrid. El panel *b* del gráfico 2.2 repite la comparación entre los dos tipos de capital pero para el año 2008. 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 vuelo en algunas comunidades como País Vasco, Cantabria y Andalucía.

El mapa 2.1 ofrece la variación del *stock* de capital suelo que se ha producido en las distintas comunidades del territorio español desde otro punto de vista. El mapa distingue entre las comunidades cuyo capital suelo crece a una tasa mayor que la media nacional y aquellas otras en las que crece a una tasa menor. A primera vista, es fácil observar que la vertiente oriental de la península Ibérica es la zona donde el *stock* de capital suelo ha crecido más entre 1990 y el 2008.

Continuando con el análisis de la participación del suelo en el valor total de la vivienda, se ha elaborado el gráfico 2.3 en el que se representa la descomposición porcentual a nivel nacional del valor de la vivienda, diferenciando entre el que corresponde al suelo y el que corresponde a la edificación. En 1990, en el total nacional el peso del suelo era del 29%. Sin embargo, este peso alcanza el 46,3% en el 2008 y el 44,8% en el 2009.

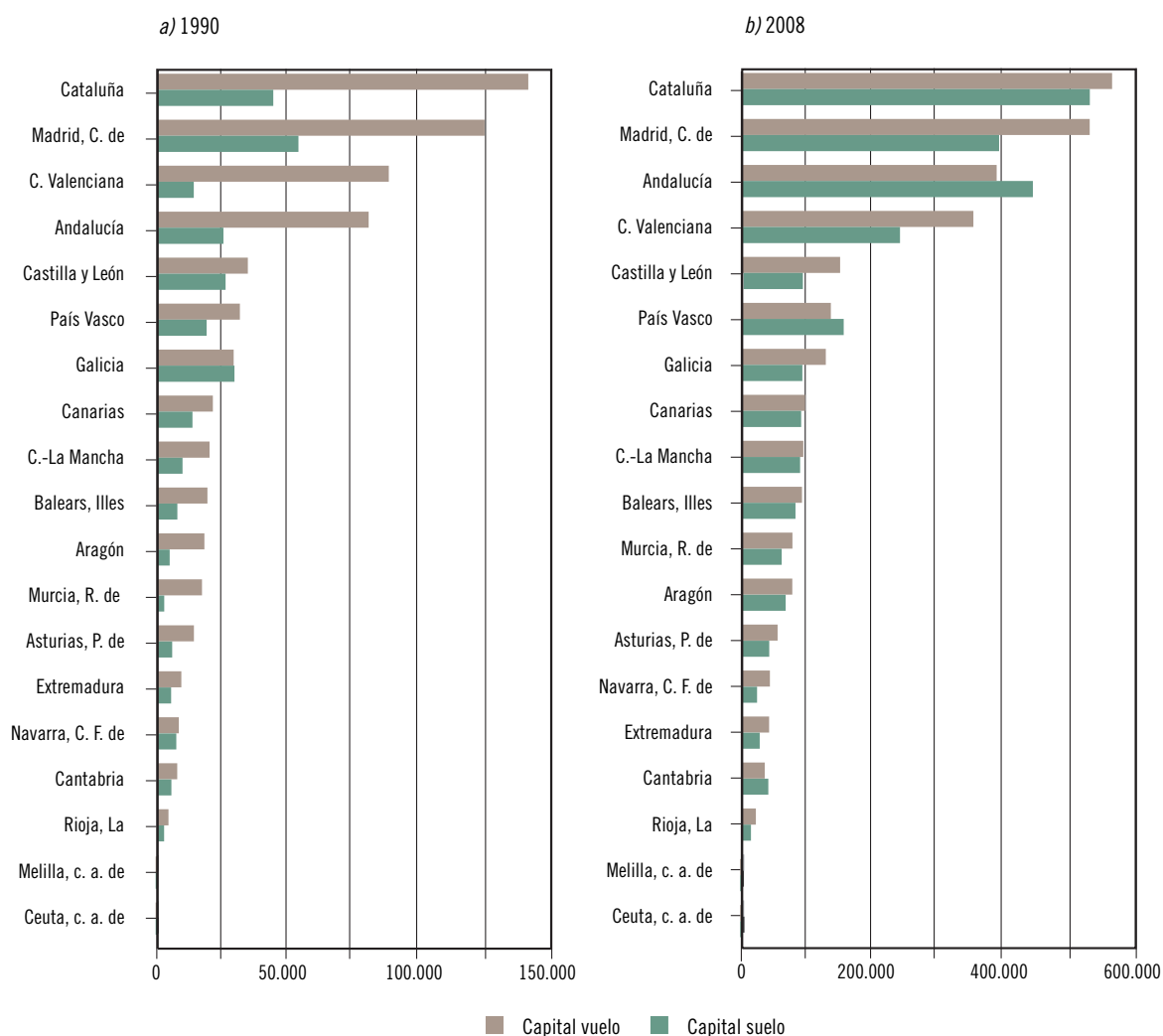


Gráfico 2.2 Stock de capital suelo y de capital vuelo por comunidades autónomas (1990 y 2008)

(millones de euros)

Nota: Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor capital vuelo en 1990 y el 2008, respectivamente.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

Como hemos visto anteriormente, el valor del *stock* de viviendas se ha obtenido como producto del precio por metro cuadrado y la superficie en metros cuadrados. Por tanto, el crecimiento del valor de la vivienda puede descomponerse en la variación de los dos factores que lo definen. Así, el gráfico 2.4 muestra la descomposición del crecimiento del valor del *stock* de viviendas entre precios y superficie y dentro del crecimiento del precio cuál es la parte correspondiente al incremento de los precios

del suelo y cuál la correspondiente al incremento de los precios del vuelo. En el análisis hemos diferenciado tres etapas. En la primera etapa (1990-1997), la variación del valor de las viviendas alcanza el 41,1%; el 25,7% de este crecimiento proviene del crecimiento de la superficie y el restante (74,3%) del crecimiento de los precios. Del incremento del valor correspondiente a los precios, el 84,4% es debido a la subida de precios del vuelo y el 15,6% restante a la variación del suelo.

CUADRO 2.1: Stock de capital suelo por comunidades autónomas (1990-2009) (euros/m ²)										
Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	25.784	32.201	33.717	32.020	30.740	28.434	25.175	25.186	26.701	30.085
Aragón	4.378	5.657	5.541	4.348	4.294	4.417	4.659	3.943	5.061	7.956
Asturias, P. de	5.343	7.604	7.929	6.696	7.077	5.833	6.900	7.192	8.362	10.289
Balears, Illes	7.280	6.423	5.860	4.644	4.783	3.955	3.610	4.322	8.264	15.969
Canarias	12.979	15.077	14.588	13.228	13.839	15.000	16.088	19.454	24.575	32.056
Cantabria	5.025	6.743	6.884	6.055	6.296	6.374	6.603	6.852	7.433	7.941
Castilla y León	25.373	29.925	28.354	23.510	22.195	22.720	22.753	23.297	25.676	28.191
Castilla-La Mancha	9.217	10.242	10.288	10.088	8.110	8.525	8.757	8.136	8.301	8.841
Cataluña	43.297	67.582	59.061	51.271	52.125	49.916	50.529	53.043	63.419	86.687
Ceuta, c. a. de	274	324	343	330	310	304	303	316	312	349
C. Valenciana	13.473	17.851	16.625	15.419	15.017	14.902	14.773	14.550	16.530	20.337
Extremadura	4.937	5.390	5.740	5.737	5.956	6.048	6.659	6.166	6.890	7.558
Galicia	28.736	32.785	27.965	26.872	26.939	26.799	26.844	26.821	28.371	27.655
Madrid, C. de	52.746	81.881	67.298	63.387	58.308	62.539	58.737	51.121	49.974	54.340
Melilla, c. a. de	29	36	34	34	33	34	34	33	42	54
Murcia, R. de	2.351	3.124	2.935	2.734	2.680	2.678	2.678	2.654	3.033	3.738
Navarra, C. F. de	6.892	7.959	8.016	7.167	7.015	7.007	6.889	7.635	7.751	8.465
País Vasco	18.281	24.480	27.814	27.813	28.880	29.396	29.697	27.990	33.023	44.004
Rioja, La	2.292	2.623	2.572	2.199	2.095	1.951	1.837	1.417	1.279	1.924
España	268.688	357.908	331.566	303.551	296.692	296.834	293.523	290.129	324.998	396.439

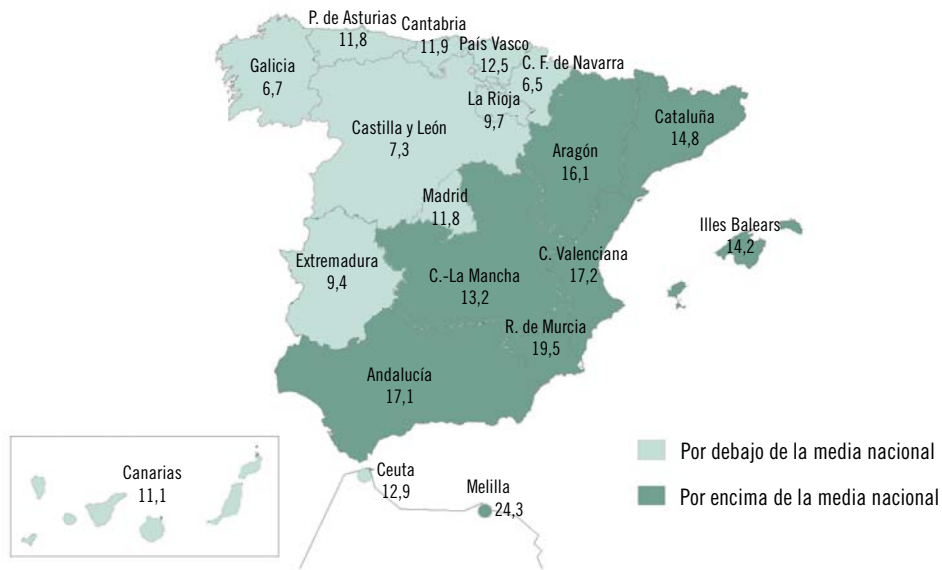
CUADRO 2.1 (cont.): Stock de capital suelo por comunidades autónomas (1990-2009) (euros/m ²)										
Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	37.554	64.046	98.068	149.204	233.357	298.918	349.414	407.308	440.848	n. d.
Aragón	11.466	15.984	22.568	28.191	36.599	47.798	59.228	68.691	64.167	n. d.
Asturias, P. de	11.475	13.059	15.403	17.954	22.582	28.033	32.597	37.966	39.636	n. d.
Balears, Illes	22.325	28.323	33.594	39.343	45.984	55.495	66.354	77.446	78.981	n. d.
Canarias	40.026	46.893	52.539	57.405	61.350	70.461	78.368	86.724	87.374	n. d.
Cantabria	9.793	13.607	16.848	19.551	23.339	27.382	34.286	38.591	38.044	n. d.
Castilla y León	32.068	37.940	41.942	46.099	57.620	69.690	83.928	94.729	90.957	n. d.
Castilla-La Mancha	8.445	12.315	17.839	25.991	38.503	55.170	70.279	86.523	85.761	n. d.
Cataluña	111.783	147.821	173.109	215.982	288.412	359.506	405.318	456.869	521.612	n. d.
Ceuta, c. a. de	370	495	716	982	1.335	1.558	2.107	2.078	2.443	n. d.
C. Valenciana	24.900	32.576	44.515	66.717	96.353	154.375	185.504	215.809	235.214	n. d.
Extremadura	8.189	9.544	10.719	12.349	14.698	18.744	21.492	24.926	24.765	n. d.
Galicia	29.042	33.235	36.555	42.527	51.108	65.150	76.710	87.708	92.767	n. d.
Madrid, C. de	62.723	94.280	152.322	226.107	300.593	362.129	402.165	421.142	392.242	n. d.
Melilla, c. a. de	68	87	148	255	464	862	1.146	1.508	1.451	n. d.
Murcia, R. de	4.602	6.058	9.287	14.710	24.776	36.476	47.211	59.194	58.322	n. d.
Navarra, C. F. de	9.859	12.156	13.229	14.045	14.703	17.502	20.046	21.791	21.454	n. d.
País Vasco	59.278	73.422	85.822	98.424	107.754	124.038	145.727	150.737	151.434	n. d.
Rioja, La	2.495	4.303	5.896	7.115	7.314	9.217	11.437	12.553	12.099	n. d.
España	486.461	646.144	831.121	1.082.951	1.426.843	1.802.505	2.093.317	2.352.294	2.439.573	2.180.292

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 2.2: Evolución del <i>stock</i> de capital suelo por comunidades autónomas (1990-2009)										
Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	1.709,7	24,9	4,7	-5,0	-4,0	-7,5	-11,5	0,0	6,0	12,7
Aragón	1.465,6	29,2	-2,1	-21,5	-1,3	2,9	5,5	-15,4	28,3	57,2
Asturias, P. de	741,8	42,3	4,3	-15,5	5,7	-17,6	18,3	4,2	16,3	23,0
Baleares, Illes	1.084,9	-11,8	-8,8	-20,8	3,0	-17,3	-8,7	19,7	91,2	93,2
Canarias	673,2	16,2	-3,2	-9,3	4,6	8,4	7,3	20,9	26,3	30,4
Cantabria	757,0	34,2	2,1	-12,1	4,0	1,2	3,6	3,8	8,5	6,8
Castilla y León	358,5	17,9	-5,2	-17,1	-5,6	2,4	0,1	2,4	10,2	9,8
Castilla-La Mancha	930,5	11,1	0,4	-1,9	-19,6	5,1	2,7	-7,1	2,0	6,5
Cataluña	1.204,7	56,1	-12,6	-13,2	1,7	-4,2	1,2	5,0	19,6	36,7
Ceuta, c. a. de	890,7	18,2	5,8	-3,8	-6,0	-1,9	-0,5	4,4	-1,2	11,7
C. Valenciana	1.745,8	32,5	-6,9	-7,3	-2,6	-0,8	-0,9	-1,5	13,6	23,0
Extremadura	501,6	9,2	6,5	-0,1	3,8	1,6	10,1	-7,4	11,7	9,7
Galicia	322,8	14,1	-14,7	-3,9	0,2	-0,5	0,2	-0,1	5,8	-2,5
Madrid, C. de	743,6	55,2	-17,8	-5,8	-8,0	7,3	-6,1	-13,0	-2,2	8,7
Melilla, c. a. de	5.004,2	24,8	-4,9	-1,7	-1,1	1,8	-0,9	-1,1	24,6	30,1
Murcia, R. de	2.480,7	32,9	-6,0	-6,9	-2,0	-0,1	0,0	-0,9	14,3	23,2
Navarra, C. F. de	311,3	15,5	0,7	-10,6	-2,1	-0,1	-1,7	10,8	1,5	9,2
País Vasco	828,4	33,9	13,6	0,0	3,8	1,8	1,0	-5,7	18,0	33,3
Rioja, La	527,9	14,5	-2,0	-14,5	-4,7	-6,9	-5,9	-22,9	-9,7	50,4
España	908,0	33,2	-7,4	-8,4	-2,3	0,0	-1,1	-1,2	12,0	22,0

CUADRO 2.2 (cont.): Evolución del stock de capital suelo por comunidades autónomas (1990-2009)										
Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	24,8	70,5	53,1	52,1	56,4	28,1	16,9	16,6	8,2	n. d.
Aragón	44,1	39,4	41,2	24,9	29,8	30,6	23,9	16,0	-6,6	n. d.
Asturias, P. de	11,5	13,8	18,0	16,6	25,8	24,1	16,3	16,5	4,4	n. d.
Baleares, Illes	39,8	26,9	18,6	17,1	16,9	20,7	19,6	16,7	2,0	n. d.
Canarias	24,9	17,2	12,0	9,3	6,9	14,8	11,2	10,7	0,7	n. d.
Cantabria	23,3	38,9	23,8	16,0	19,4	17,3	25,2	12,6	-1,4	n. d.
Castilla y León	13,8	18,3	10,5	9,9	25,0	20,9	20,4	12,9	-4,0	n. d.
Castilla-La Mancha	-4,5	45,8	44,9	45,7	48,1	43,3	27,4	23,1	-0,9	n. d.
Cataluña	28,9	32,2	17,1	24,8	33,5	24,7	12,7	12,7	14,2	n. d.
Ceuta, c. a. de	6,0	33,9	44,5	37,2	35,9	16,8	35,2	-1,4	17,6	n. d.
C. Valenciana	22,4	30,8	36,7	49,9	44,4	60,2	20,2	16,3	9,0	n. d.
Extremadura	8,3	16,6	12,3	15,2	19,0	27,5	14,7	16,0	-0,6	n. d.
Galicia	5,0	14,4	10,0	16,3	20,2	27,5	17,7	14,3	5,8	n. d.
Madrid, C. de	15,4	50,3	61,6	48,4	32,9	20,5	11,1	4,7	-6,9	n. d.
Melilla, c. a. de	25,5	28,5	69,5	72,7	81,7	85,7	33,0	31,6	-3,8	n. d.
Murcia, R. de	23,1	31,6	53,3	58,4	68,4	47,2	29,4	25,4	-1,5	n. d.
Navarra, C. F. de	16,5	23,3	8,8	6,2	4,7	19,0	14,5	8,7	-1,5	n. d.
País Vasco	34,7	23,9	16,9	14,7	9,5	15,1	17,5	3,4	0,5	n. d.
Rioja, La	29,7	72,5	37,0	20,7	2,8	26,0	24,1	9,8	-3,6	n. d.
España	22,7	32,8	28,6	30,3	31,8	26,3	16,1	12,4	3,7	-10,6

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.



Mapa 2.1 Stock de capital suelo por comunidades autónomas. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

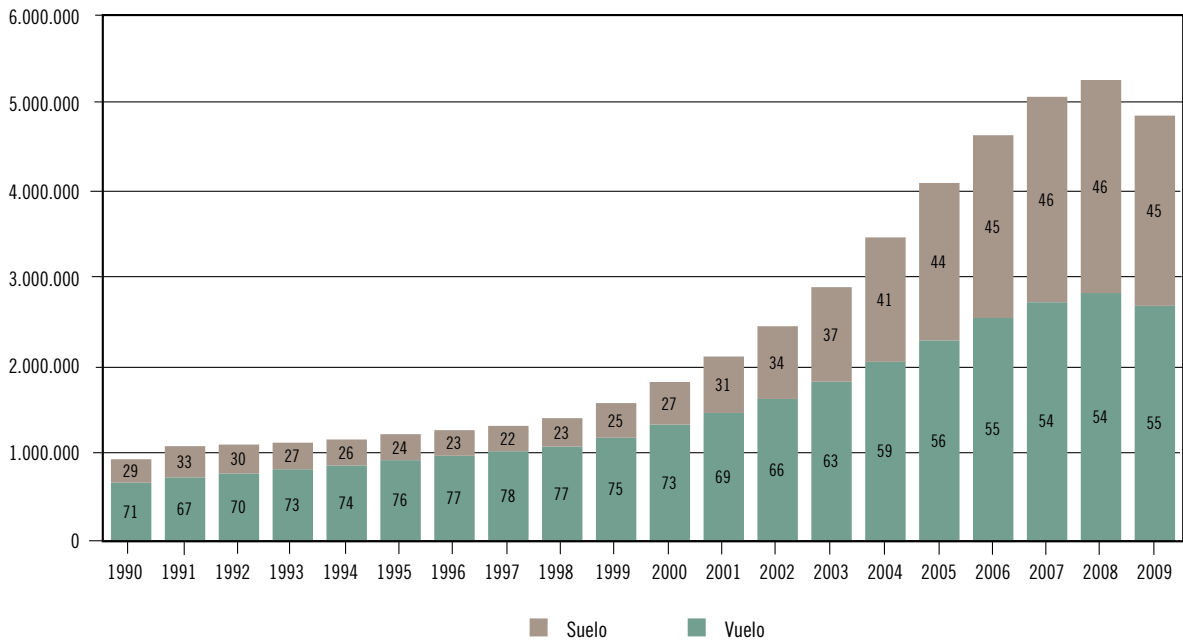


Gráfico 2.3 Stock de capital en viviendas (1990-2008)

(millones de euros, porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

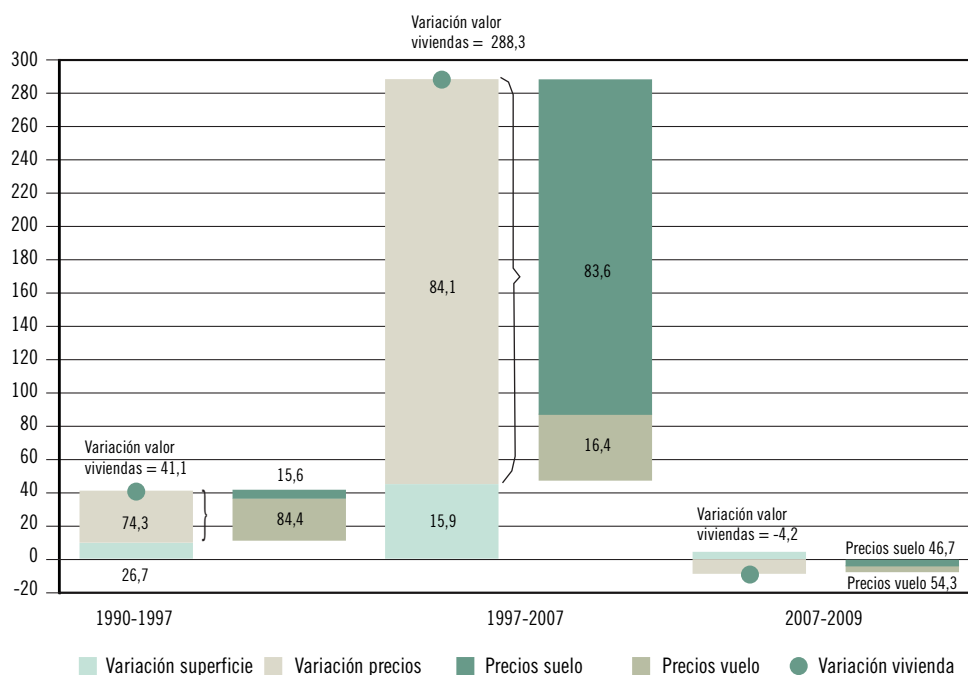


Gráfico 2.4 Descomposición del crecimiento del valor del *stock* de viviendas: valor del vuelo y valor del suelo (1990-2009)

(tasas de variación, porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

Durante el *boom* inmobiliario (1997-2007)⁷, el valor de las viviendas en España aumentó un 288,3%. Este crecimiento se debe principalmente al incremento de precios (84,1%), correspondiendo el resto al aumento de la superficie construida (15,9%). Del incremento del valor correspondiente a los precios, el 83,6% es debido a la subida de precios del suelo y el 16,4% restante a la variación del vuelo.

En el último período analizado (2007-2009), el valor de las viviendas cae en un 4,2%, pues se produce una reducción en los precios (-8,2%) y un aumento en la superficie (4%). Además la caída en los precios se produce tanto en el vuelo (un 54,3% de la reducción) como en el suelo (45,7%).

Dada la enorme incidencia de los precios en el crecimiento del valor de las viviendas, en el gráfico 2.5 se compara la tasa de variación del precio

del suelo, del precio de la edificación (vuelo) y del precio de la vivienda con el IPC. Destaca la tasa de variación del precio del suelo entre 1997 y el 2007, ya que crece 8,7 veces más que el IPC. El resto de las variables también presentan un crecimiento mayor que el índice de precios general de la economía. Por otro lado, mientras que en el período 2007-2009, el IPC presenta un valor positivo del 1,9% anual, el resto de variables analizadas (suelo, edificación y viviendas) han visto reducidos sus precios, especialmente el suelo que decrece un 5,1%.

El cuadro 2.3 y el mapa 2.2 muestran el peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas y para el total de España. En 1990, solamente Galicia supera el 50% del peso del suelo, mientras que en la Comunitat Valenciana y la Región de Murcia este era menor del 20%. En cambio, en el 2008 destaca

⁷ En Uriel *et al.* (2009), el año 2007 fue el último para

el que se dispuso de información a nivel nacional.

CUADRO 2.3: Peso del capital suelo en el valor del stock de viviendas por comunidades autónomas (1990-2009)
(porcentaje)

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

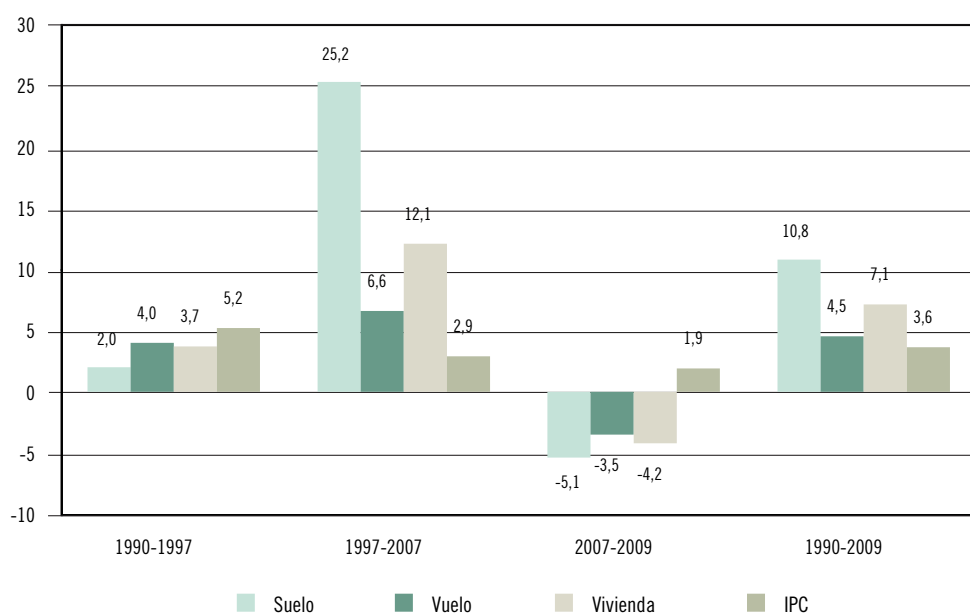


Gráfico 2.5 Crecimiento de los precios. Tasa de variación anual (1990-2009)
(porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

CUADRO 2.3 (cont.): Peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990-2009) (porcentaje)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	18,1	25,4	31,8	38,5	46,4	49,5	50,6	52,5	53,4	n. d.
Aragón	25,6	30,5	35,9	38,4	41,8	45,4	47,9	49,6	46,4	n. d.
Asturias, P. de	33,0	33,6	34,8	35,6	38,0	40,3	41,2	43,1	43,2	n. d.
Baleares, Illes	34,9	38,1	39,6	40,7	41,8	43,5	45,4	47,5	47,1	n. d.
Canarias	50,4	51,3	50,6	49,2	47,2	47,4	47,0	47,6	46,6	n. d.
Cantabria	39,3	44,9	47,5	48,2	50,0	50,9	53,8	55,1	53,8	n. d.
Castilla y León	32,4	34,0	33,9	33,4	35,8	37,6	39,4	40,4	38,4	n. d.
Castilla-La Mancha	16,5	20,8	25,5	30,7	36,8	42,6	45,8	49,0	47,6	n. d.
Cataluña	29,6	33,6	34,9	37,4	41,5	44,2	44,6	46,0	48,5	n. d.
Ceuta, c. a. de	34,1	38,5	44,6	48,4	52,1	52,0	56,6	53,7	56,5	n. d.
C. Valenciana	12,8	15,0	17,9	22,6	27,6	35,4	37,3	39,3	40,5	n. d.
Extremadura	33,6	34,6	34,5	34,6	35,3	38,1	38,5	40,1	38,6	n. d.
Galicia	34,4	35,2	34,8	35,5	36,9	39,7	41,0	42,4	42,7	n. d.
Madrid, C. de	19,6	25,0	32,7	39,3	43,5	45,4	45,6	45,3	43,0	n. d.
Melilla, c. a. de	6,8	7,8	11,4	16,3	23,7	33,5	37,5	42,5	41,0	n. d.
Murcia, R. de	11,8	13,9	18,2	24,0	32,2	38,4	41,9	45,5	44,0	n. d.
Navarra, C. F. de	35,3	37,8	37,1	35,7	33,9	35,1	35,6	35,8	34,6	n. d.
País Vasco	49,0	51,9	53,2	53,8	53,1	53,6	55,0	54,2	53,4	n. d.
Rioja, La	22,6	31,4	36,0	37,6	35,3	37,8	40,1	40,5	38,4	n. d.
España	26,9	30,8	34,0	37,4	41,2	44,1	45,2	46,3	46,3	44,8

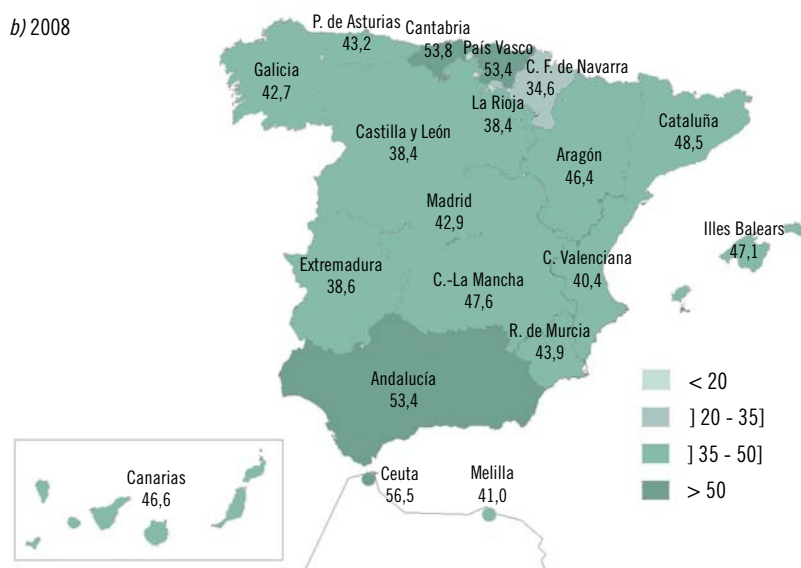
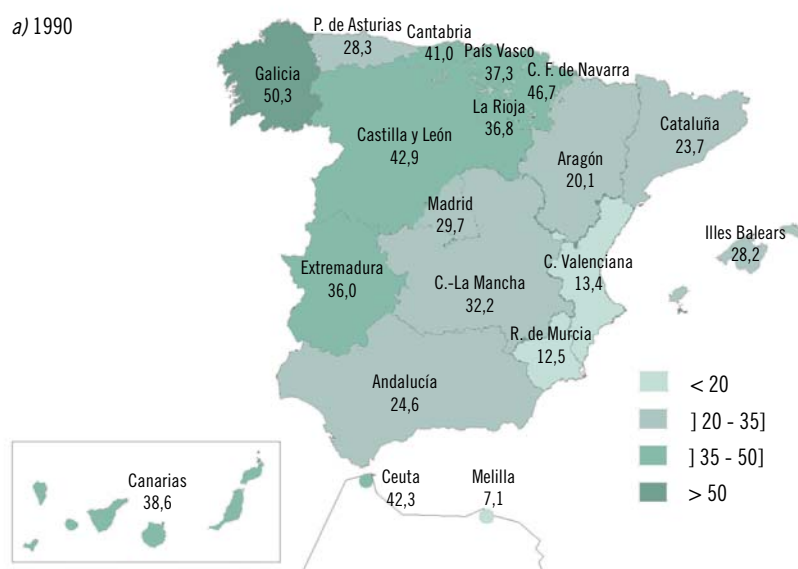
Fuente: Fundación BBVA-Ivive (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

el hecho de que en varias comunidades autónomas el peso del suelo supera el 50% del valor de la vivienda. En concreto, en la ciudad autónoma de Ceuta (56,5%), Cantabria (53,8%), Andalucía (53,4%) y País Vasco (53,4%) más de la mitad del valor de la vivienda corresponde al suelo. En este último año, en la mayoría de las comunidades autónomas el peso del suelo en el valor de la vivienda se sitúa entre el 35 y el 50%.

En el panel *a* del mapa 2.3 se muestra el peso del suelo en el valor de las viviendas por comunidades autónomas para 1990, en relación con la media nacional. Puede verse que en la vertiente noroccidental de la península Ibérica, excepto el Principado de Asturias, se supera con claridad la media nacional. En las comunidades de la zona central (Extremadura, Castilla-La Mancha y la Comunidad de Madrid) el peso del suelo supera ligeramente la media nacional. Sin embargo, todas las comunidades de la costa mediterránea están

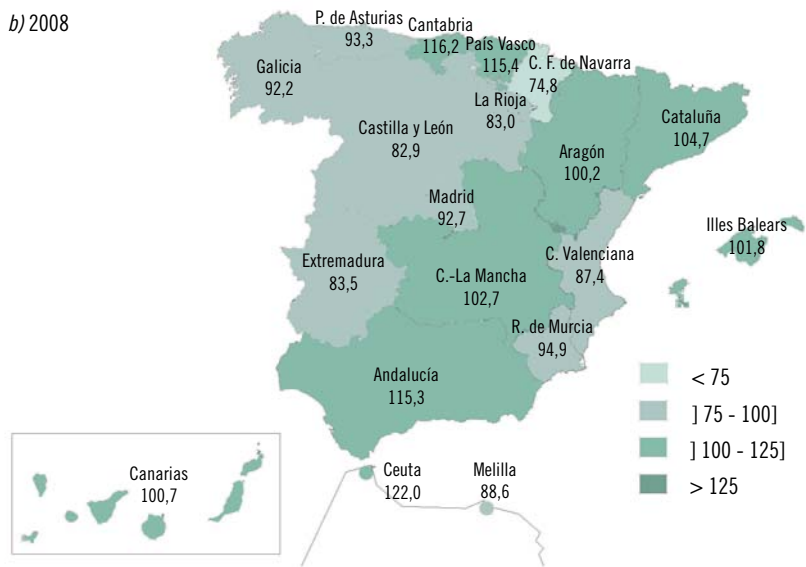
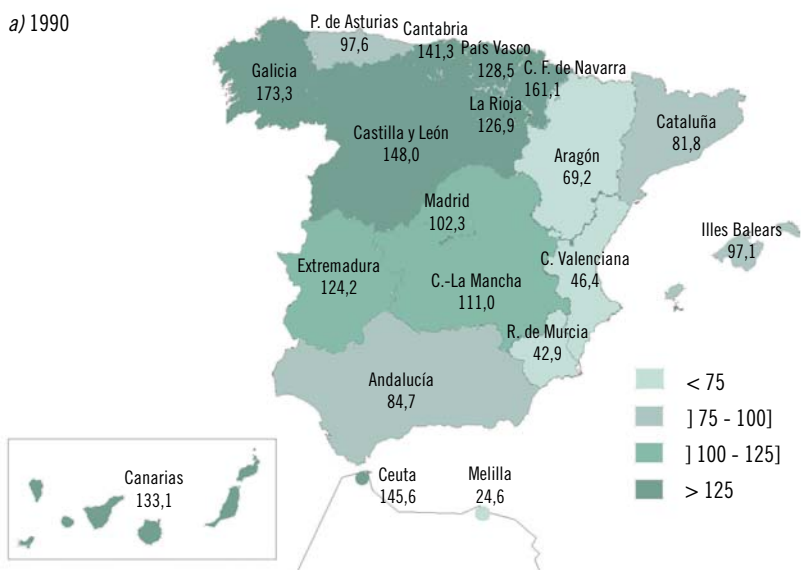
por debajo de la media nacional, destacando por su menor peso del suelo en el valor de la vivienda la ciudad autónoma de Melilla, la Comunitat Valenciana, la Región de Murcia y Aragón.

El panel *b* del mapa 2.3 repite el mismo análisis para el año 2008. La situación es casi la inversa a la de 1990. Así, en el 2008 las comunidades autónomas situadas en la parte suroriental 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, aunque en este año ninguna región supera el 125% de la media nacional. 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 una reducción de las diferencias de cada territorio con la media nacional.



Mapa 2.2 Peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.



Mapa 2.3 Peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2008) (España = 100)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

El cuadro 2.4 recoge la evolución del peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas entre 1990 y el 2008. La tasa de variación anual del total nacional es positiva, excepto en los años comprendidos entre 1992 y 1997 y en los dos últimos años analizados, siendo el 2001 el año con mayor crecimiento del peso del suelo en el valor de la vivienda (14,4%) en España. El valor del suelo en relación con el valor de las viviendas es, en el 2008, un 59,6% 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 panel *a* del gráfico 2.6 permite comparar, en 1990 y el 2008, el peso relativo del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas. Se observa que se ha producido un aumento en la importancia del capital suelo. En el 2008, aquellas comunidades

en las que el suelo representa un peso mayor en el *stock* de capital en viviendas son la ciudad autónoma de Ceuta, País Vasco, Cantabria y Andalucía, pues en todas ellas 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 las tres últimas citadas, 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 2.6. Esta diferencia ha sido superior a los 20 puntos porcentuales en la ciudad autónoma de Melilla, la Región de Murcia, Andalucía, la Comunitat Valenciana, Aragón y Cataluña.

CUADRO 2.4: Evolución del peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	217,4	9,5	-1,6	-8,4	-7,1	-11,1	-13,5	-4,4	-0,1	1,5
Aragón	231,0	14,4	-5,6	-21,5	-5,0	-3,2	0,0	-17,4	19,5	36,0
Asturias, P. de	152,6	20,4	-0,4	-13,9	0,9	-16,8	9,9	0,7	9,7	11,0
Baleares, Illes	167,4	-16,3	-11,8	-21,5	-1,9	-20,3	-12,2	11,3	63,1	51,0
Canarias	120,8	3,2	-5,2	-9,8	0,0	1,2	1,7	9,8	12,4	10,5
Cantabria	131,3	13,1	-3,1	-11,0	-1,1	-4,1	-1,4	-1,2	1,8	-2,1
Castilla y León	89,4	4,7	-6,3	-14,0	-6,9	-3,2	-3,6	-2,1	3,4	0,5
Castilla-La Mancha	147,6	0,1	-4,4	-6,7	-19,1	-2,6	-2,6	-10,0	-2,7	-1,5
Cataluña	204,2	30,5	-12,4	-13,7	-2,2	-8,0	-2,8	0,1	10,6	18,0
Ceuta, c. a. de	133,7	6,2	1,2	-5,4	-7,7	-4,0	-2,2	1,4	-7,0	3,0
C. Valenciana	300,8	16,8	-10,1	-10,9	-6,3	-6,3	-4,9	-5,5	7,4	11,2
Extremadura	107,2	0,1	0,6	-3,5	-0,8	-3,5	3,3	-7,8	5,0	1,4
Galicia	84,9	2,4	-10,3	-5,3	-2,4	-4,0	-3,0	-3,2	0,1	-6,8
Madrid, C. de	144,7	27,5	-15,9	-8,6	-9,9	-0,1	-8,6	-14,4	-5,9	-0,4
Melilla, c. a. de	575,4	16,6	-10,1	-10,9	-6,2	-6,3	-4,9	-5,5	7,4	11,1
Murcia, R. de	353,1	16,6	-10,1	-10,9	-6,2	-6,3	-4,9	-5,5	7,4	11,1
Navarra, C. F. de	74,1	2,6	-2,9	-9,6	-4,3	-4,9	-4,6	2,4	-3,7	-1,4
País Vasco	143,4	14,1	3,6	-3,8	-1,1	-3,1	-2,6	-6,9	7,5	12,7
Rioja, La	104,4	2,0	-5,5	-13,7	-6,4	-10,0	-9,2	-22,4	-13,1	28,9
España	159,6	14,8	-8,9	-10,2	-5,3	-5,0	-4,7	-4,9	4,9	8,6

Del mismo modo que en el capítulo anterior dedicado al valor del *stock* de viviendas, se utilizan indicadores (población y superficie) para relativizar el efecto tamaño de las comunidades con el objetivo de analizar las diferencias en la distribución territorial del capital suelo por comunidades autónomas entre 1990 y el 2008. El panel *a* del gráfico 2.7 muestra el *stock* de capital suelo por habitante para el primer y el último año del período analizado en relación con la media nacional. 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 Balears, Castilla y León, Cantabria, La Rioja, Canarias, País Vasco y Cataluña. En el 2008, el número de comunidades cuyo *stock* de capital suelo por habitante está por encima de la media española es menor. Illes Balears es la región que supera

en mayor medida el dato agregado nacional, aunque también lo hacen Cataluña, País Vasco, Cantabria, la Comunidad de Madrid y Andalucía. En los últimos puestos y con un capital suelo per cápita inferior al 75% de la media nacional, se sitúan las dos ciudades autónomas, Extremadura, Galicia, la Comunidad Foral de Navarra, Castilla y León, el Principado de Asturias y La Rioja.

El panel *b* del gráfico 2.7 muestra el crecimiento medio anual entre 1990 y el 2008 del *stock* de capital suelo per cápita para cada comunidad autónoma. La ciudad autónoma de Melilla es la única que supera el 20% de variación media anual. Otras comunidades como la Región de Murcia, Andalucía, la Comunitat Valenciana y Aragón superan el 15% de variación media anual. Por el contrario, la Comunidad Foral de Navarra y Galicia apenas experimentan un crecimiento anual por debajo del 7%.

CUADRO 2.4 (cont.): Evolución del peso del capital suelo en el valor del *stock* de viviendas por comunidades autónomas (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	7,6	40,6	25,2	21,3	20,5	6,7	2,1	3,8	1,7	n. d.
Aragón	21,7	19,0	17,8	7,1	8,6	8,8	5,4	3,5	-6,3	n. d.
Asturias, P. de	-0,3	1,9	3,6	2,1	6,9	5,9	2,3	4,7	0,2	n. d.
Balears, Illes	13,9	9,2	4,0	2,7	2,8	4,1	4,2	4,8	-0,8	n. d.
Canarias	5,4	1,6	-1,2	-2,8	-4,1	0,5	-0,7	1,1	-1,9	n. d.
Cantabria	6,5	14,5	5,7	1,5	3,8	1,8	5,6	2,4	-2,2	n. d.
Castilla y León	1,0	5,1	-0,3	-1,4	7,1	5,0	4,9	2,7	-5,1	n. d.
Castilla-La Mancha	-13,2	26,0	22,5	20,4	20,0	15,6	7,5	7,0	-3,0	n. d.
Cataluña	10,3	13,6	3,8	7,4	10,8	6,5	1,0	3,1	5,4	n. d.
Ceuta, c. a. de	-5,8	12,8	15,9	8,6	7,5	-0,1	8,9	-5,2	5,3	n. d.
C. Valenciana	7,7	17,0	19,6	26,6	21,9	28,3	5,4	5,3	2,9	n. d.
Extremadura	-1,1	2,9	-0,4	0,4	2,1	7,8	1,1	4,0	-3,5	n. d.
Galicia	-4,3	2,3	-1,0	2,1	3,8	7,8	3,1	3,5	0,7	n. d.
Madrid, C. de	2,0	27,7	31,0	20,1	10,6	4,5	0,5	-0,6	-5,3	n. d.
Melilla, c. a. de	7,7	14,9	46,0	43,1	46,1	41,2	11,9	13,3	-3,6	n. d.
Murcia, R. de	7,7	17,4	31,5	31,5	34,2	19,2	9,1	8,7	-3,4	n. d.
Navarra, C. F. de	-0,8	7,1	-1,7	-3,8	-5,0	3,5	1,5	0,7	-3,4	n. d.
País Vasco	9,9	6,1	2,4	1,1	-1,3	1,0	2,6	-1,5	-1,5	n. d.
Rioja, La	11,2	38,7	14,8	4,4	-6,1	6,9	6,2	0,9	-5,0	n. d.
España	6,3	14,4	10,4	10,1	10,1	7,1	2,4	2,6	-0,1	-3,2

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

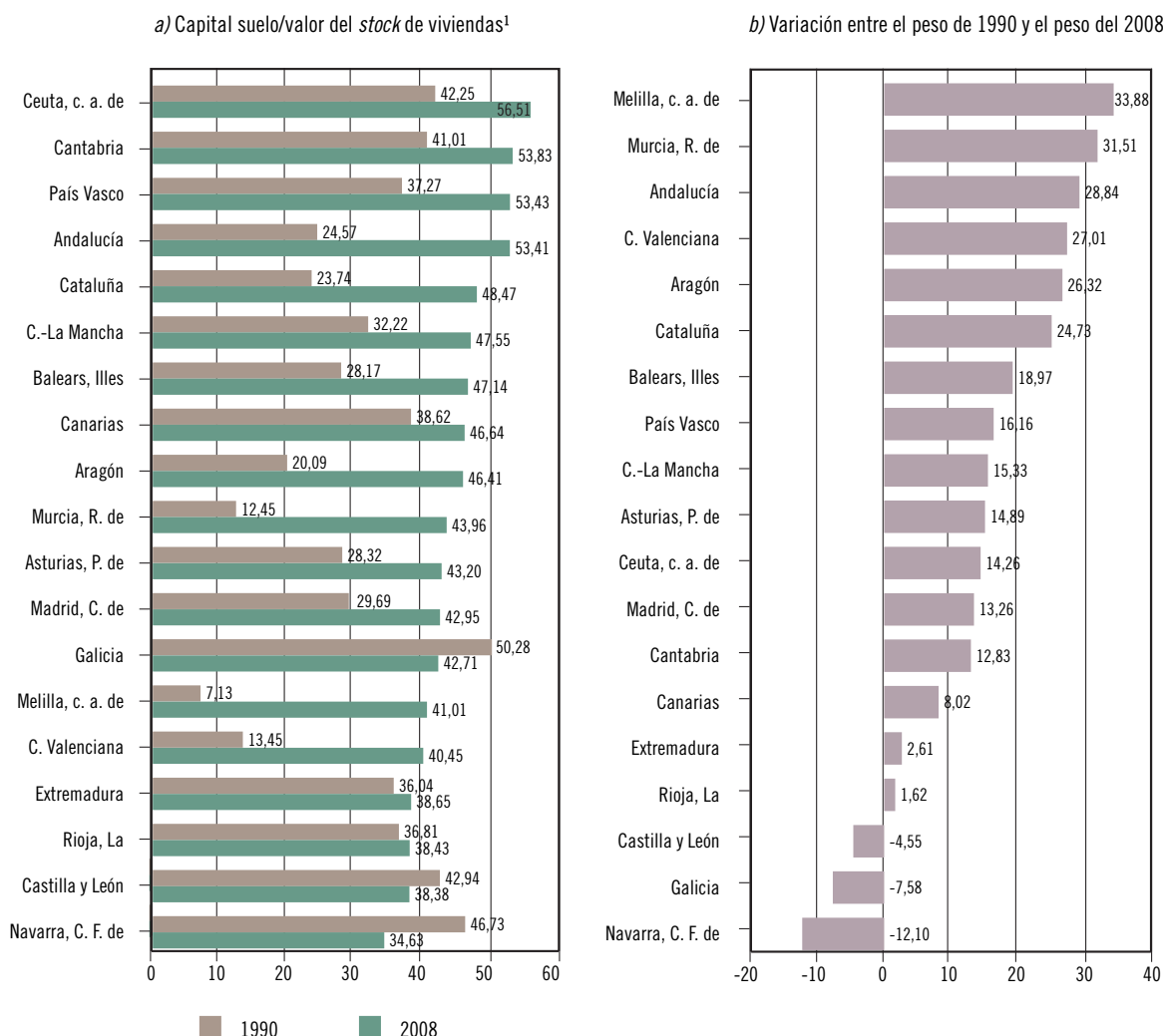


Gráfico 2.6 Peso del capital suelo en el valor del stock de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2008)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

El otro indicador de tamaño utilizado es la superficie. El panel a del gráfico 2.8 muestra el capital suelo por kilómetro cuadrado en 1990 y el 2008 de cada una de las comunidades autónomas en relación con el total nacional. Destaca por encima de todas las regiones españolas, si se excluyen a las dos ciudades autónomas, la Comunidad de Madrid, que multiplica por 12,3 a la media nacional en 1990 y por 10,1 en el 2008. Otras regiones en las que se supera claramente la media nacional son País Vasco (cuatro veces más), Cataluña, Illes Balears, Canarias o la Comunitat Valenciana. 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 el valor del stock de viviendas. Este incremento ha sido mayor que el experimentado por el stock de capital residencial (vuelo), 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, aunque en los dos últimos años analizados el suelo ha reducido ligeramente su peso en el valor de la vivienda.

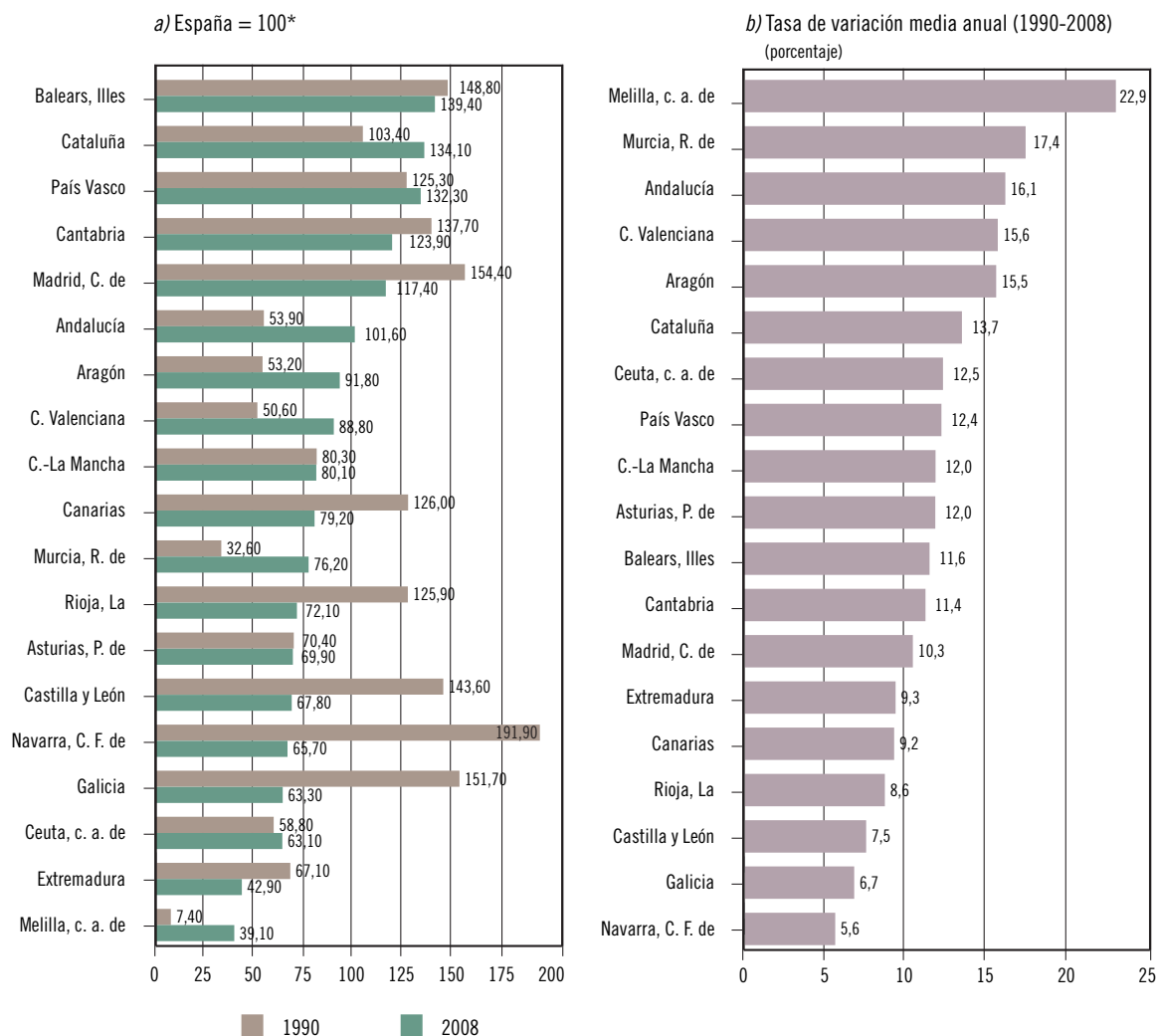


Gráfico 2.7 Stock de capital suelo por habitante clasificado por comunidades autónomas (1990 y 2008)

* Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor índice en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

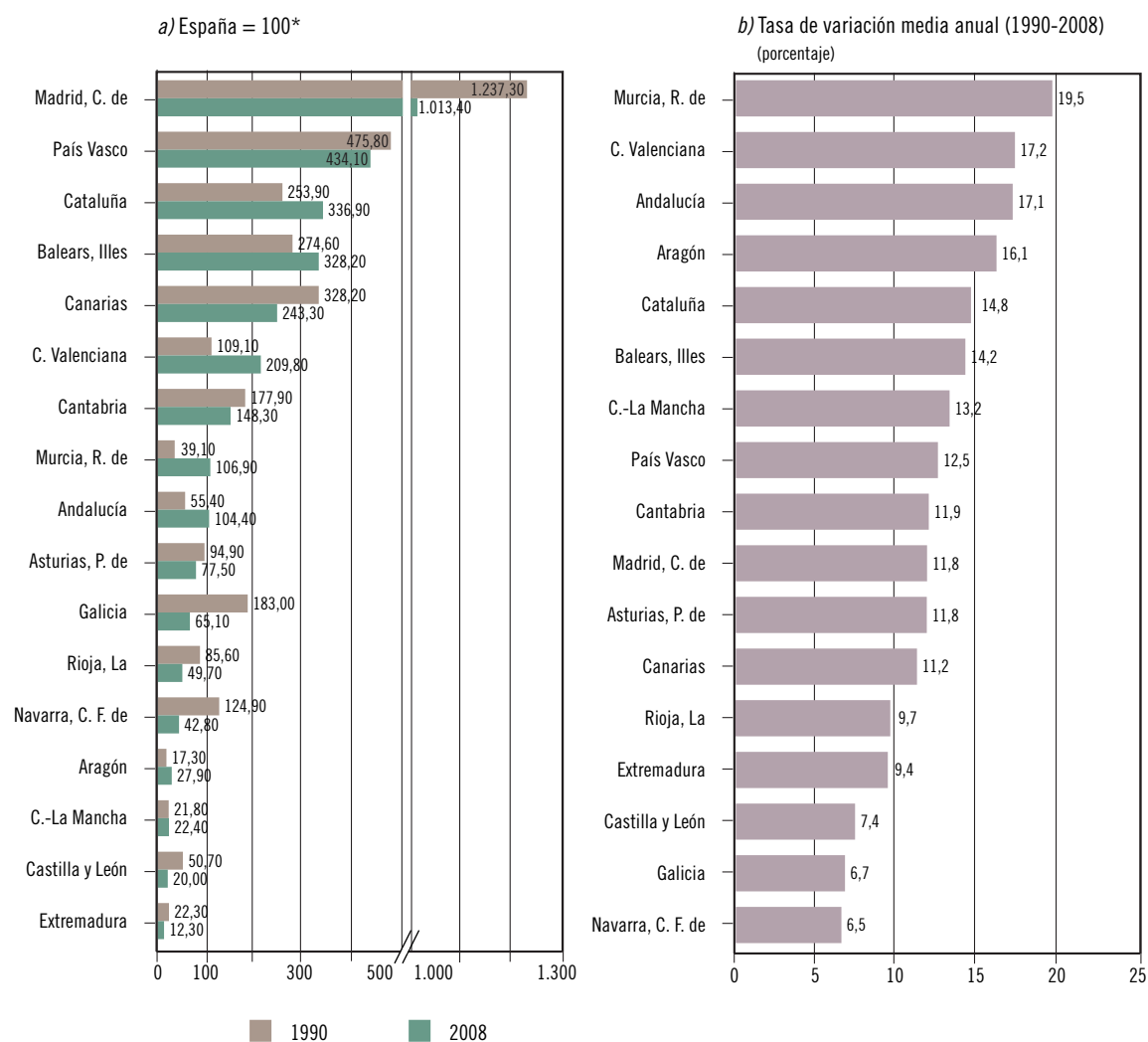


Gráfico 2.8 Stock de capital suelo por km² clasificado por comunidades autónomas (1990 y 2008)

* Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor índice en el 2008.

Nota: Excluidas las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2011), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009) y elaboración propia.

3

Valoración del *stock* de otras construcciones

El objetivo de este capítulo es la valoración del *stock* de otras construcciones por ramas de actividad, incluyendo el valor del suelo en esta valoración. La exposición se realiza a lo largo de tres epígrafes. En el primer epígrafe, dedicado a cuestiones metodológicas, se hace un análisis previo de fuentes estadísticas antes de pasar a explicar el método aplicado. En el segundo epígrafe se analiza la evolución de los precios medios por metro cuadrado de las construcciones según el tipo de edificación. En el último epígrafe, se presentan los resultados obtenidos de la valoración del *stock* de otras construcciones por ramas de actividad y por comunidades autónomas.

3.1. METODOLOGÍA

En este epígrafe se va a realizar un análisis de las fuentes de información, ya que condicionan el método aplicado que se examinará en un segundo epígrafe.

3.1.1. ANÁLISIS DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la valoración del *stock* de capital en vivienda se dispuso de fuentes estadísticas sobre superficie y precios medios de las viviendas. En este epígrafe se van a analizar las fuentes estadísticas sobre superficie y precios que podían ser adecuadas para realizar la valoración de otras construcciones por ramas de actividad.

En las fuentes estadísticas sobre superficie de otras construcciones conviene diferenciar entre datos sobre *stocks* y sobre flujos. En lo que se

refiere a datos sobre *stocks*, se han examinado las siguientes fuentes: el Catastro (Ministerio de Economía y Hacienda), la base de datos CORINE y la base de datos Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España (SIOSE).

El Catastro, en la configuración accesible por internet y que se ha aplicado al período 2006-2010, ofrece solamente información sobre el total de superficie sin edificar y el total de superficie edificada, en lo que respecta a las parcelas urbanas. Bien es cierto que, con la información primaria que se introduce en el Catastro, se podría obtener información cruzada utilizable, aunque no totalmente ajustada, a las necesidades de este estudio. En cualquier caso, el Catastro no ha facilitado ningún tipo de tabulaciones realizadas *ad hoc*.

CORINE es una base de datos sobre ocupación de suelo promovida por la Agencia Europea de Medioambiente y elaborada para los años 1987, 2000 y 2006. En esta base se diferencia la superficie por los usos del suelo siguientes: artificial, agrícola, forestal con vegetación natural y espacios abiertos, zonas húmedas y superficies de agua. Dentro de la superficie artificial, se distingue entre superficie de las zonas urbanas, zonas industriales, comerciales y de transporte, zonas de extracción minera, vertederos y de construcción y zonas verdes artificiales no agrícolas. Con todo, esta fuente presenta problemas que impiden su utilización para nuestro estudio por su imprecisión a un nivel geográfico detallado. Así, a una consulta planteada sobre el nivel de exactitud de los datos, la respuesta fue que los mapas de clasificación por zonas se construyen a partir de imágenes tomadas por satélite basadas en una superficie mínima de 100 hectáreas. Por tanto, cuando una

zona se clasifica como comercial, implica que se refiere a grandes centros comerciales. De forma análoga, las zonas que se identifican dentro de la ciudad son mayoritariamente residenciales. En definitiva, la base de datos CORINE no es utilizable para nuestro estudio. Otras fuentes de carácter geográfico consultadas ofrecen el mismo tipo de problemas, como es el caso del SIOSE.

Por otra parte, las fuentes de información más relevantes sobre flujos son las estadísticas basadas en las licencias de obras y visados concedidos que se publican en los Anuarios Estadísticos del Ministerio de Fomento. En estas estadísticas aparece información acerca de edificios no residenciales (tanto en número como en superficie) distinguiendo entre licencias y visados desde 1990 hasta la actualidad. Sin embargo, la desagregación por tipo de edificación no alcanza el detalle mínimo requerido en nuestras estimaciones.

En resumen, podemos decir que no existe información adecuada de la superficie de otras construcciones, tanto en *stocks* como en flujos, que pueda utilizarse en nuestra investigación.

Pasando a la información sobre precios que pueda ser aplicada para realizar la valoración de otras construcciones, señalaremos que no existe ninguna estadística oficial sobre precios de otras construcciones, a diferencia de la existente para viviendas sobre las que el Ministerio de Fomento, o el Ministerio de Vivienda, han publicado regularmente estadísticas de precios basadas en tasaciones. Por esta razón, y con el objetivo de obtener precios para valorar otras construcciones, hemos realizado consultas a empresas dedicadas a la promoción como CB Richard Ellis, Aguirre Newman y Atisreal-BNP Paribas y a la empresa tasadora Valtecnic. En sus análisis sobre precios, tanto las empresas promotoras como las tasadoras solamente distinguen entre tres tipos de construcción no residencial: industrial, comercial y oficinas.

La información sobre precios finalmente utilizada ha sido la proporcionada por Valtecnic, que ha elaborado para el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie) series de precios por metro cuadrado de edificaciones de tipo industrial, comercial y de oficinas, para cada uno de los años del período 1990 al 2009 y a nivel

de comunidad autónoma. Estas series han sido la fuente estadística básica que se ha utilizado en la valoración de otras construcciones. No obstante, dado que las series de precios tenían algunas observaciones faltantes, se ha procedido a realizar interpolaciones tomando como referencia los precios medios nacionales, calculados, como es obvio, sin tener en cuenta las observaciones faltantes. Por otra parte, en algunas ocasiones se han encontrado oscilaciones de precios anómalas que probablemente han sido debidas a que los cálculos se han realizado con muy pocas observaciones. En estos casos, poco numerosos por otra parte, se ha procedido a sustituir los precios por medias móviles de tres años.

3.1.2. MÉTODO APLICADO

Por definición, el valor total de la edificación de otras construcciones (incluyendo el suelo) para la región r , la rama j en el año t es igual a

$$ValTotalOc_{ijt} = ValSuelOc_{ijt} + ValVueIOc_{ijt} \quad (3.1)$$

donde $ValSuelOc_{ijt}$ y $ValVueIOc_{ijt}$ es el valor del *suelo* y del *vuelo*, respectivamente, de otras construcciones en la región r , la rama j en el año t .

La estimación del valor del vuelo de otras construcciones no plantea ningún problema, ya que se puede tomar directamente de las series de capital asociado a otras construcciones no clasificadas en otra parte (*Otras construcciones n. c. o. p.*) elaboradas por el Ivie para la Fundación BBVA. En estas series se estima el valor de las edificaciones por acumulación de inversiones, es decir, sin tener en cuenta el valor del suelo.

Si no dispusiéramos de ninguna información sobre los precios de venta correspondientes a otras construcciones, el valor del suelo del *stock* de otras construcciones se podría aproximar aplicando la ratio entre el valor del suelo del *stock* de viviendas ($ValSueIViv_{rt}$) y el valor del vuelo del *stock* de viviendas ($ValVueIViv_{rt}$) al valor del vuelo del *stock* de otras construcciones ($ValVueIOc_{ijt}$); es decir, aplicando la fórmula:

$$ValSueIOc_{ijt} = ValVueIOc_{ijt} \times \frac{ValSueIViv_{rt}}{ValVueIViv_{rt}} \quad (3.2)$$

Esta aproximación es un poco burda, ya que parte del supuesto de que la ratio *valor vuelo/valor suelo* de cualquier tipo de local es constante e igual a la que existe en el caso de las viviendas. Así, no parece razonable pensar que, en una región dada, se le pueda aplicar la misma ratio a una nave industrial y a un local comercial.

Afortunadamente y como ya hemos visto, para valorar otras construcciones por ramas de actividad, disponemos de información de precios medios por metro cuadrado para tres tipos de edificaciones (industrial, comercial y de oficinas). Esta información se ha utilizado para realizar una estimación alternativa. Para ello hemos adoptado el supuesto de que la ratio *valor suelo/valor vuelo* es proporcional al precio del metro cuadrado tanto en viviendas como en otras construcciones. También hemos adoptado el supuesto de que la constante de proporcionalidad es la misma en ambos casos pero distinta para cada una de las comunidades autónomas. Analíticamente,

$$\frac{ValSue/Viv_{rt}}{ValVuel/Viv_{rt}} = k_r \times pm^2v_{rt} \quad k_r > 0 \forall r$$

$$\frac{ValSue/OC_{rt}}{ValVuel/OC_{rt}} = k_r \times pm^2oc_{rt} \quad h = \text{industrial, comercial, servicios} \quad (3.3)$$

donde pm^2v_{rt} son los precios de la vivienda y pm^2oc_{rt} los precios de los diferentes tipos de edificaciones de otras construcciones.

El supuesto de que la ratio *valor suelo/valor vuelo* sea proporcional al precio del metro cuadrado parece en principio bastante razonable. En cuanto al segundo supuesto sobre la constante de proporcionalidad de cada comunidad autónoma, no es difícil de aceptar que esta sea la misma en las viviendas que en los locales comerciales y de servicios, ya que en definitiva compiten por un mismo espacio urbano. No ocurre lo mismo con las edificaciones dedicadas a industria que están situadas muchas veces en zonas periféricas. En todo caso, el valor del suelo de los locales industriales sí vendrá afectado de acuerdo con la segunda ecuación de (3.3) por unos precios que en general serán más bajos que en los otros tres tipos de edificaciones.

Conviene señalar que la adopción de una constante de proporcionalidad única es necesaria para poder determinar el valor del suelo de otras construcciones a partir de la información disponible. En efecto, a partir de las dos ecuaciones que aparecen en (3.3) se llega al siguiente resultado:

$$ValSue/OC_{rt} = ValVuel/OC_{rt} \times \frac{ValSue/Viv_{rt}}{ValVuel/Viv_{rt}} \times \frac{pm^2oc_{rt}}{pm^2v_{rt}} \quad (3.4)$$

Para poder aplicar la ecuación (3.4), es necesario asignar un tipo de edificación a cada una de las ramas de actividad analizadas. En el cuadro 3.1 se realiza dicha asignación.

CUADRO 3.1: Precios aplicados al stock de otras construcciones	
Precios por sectores	
Energía	Industria
Industria	Industria
Construcción	Industria
Comercio y reparación	Comercio
Hostelería	Comercio
Transportes	Industria
Comunicaciones	Oficinas
Intermediación financiera	Oficinas
Actividades inmobiliarias	Oficinas
Servicios empresariales	Oficinas
Otros servicios	Comercio

Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, una vez determinado el valor del suelo y por una simple agregación, se obtiene el valor del stock de otras construcciones (suelo + vuelo).

3.2. LOS PRECIOS DE OTRAS CONSTRUCCIONES

El estudio de los precios de las otras construcciones no residenciales (no comprendidas en otros apartados, es decir, sin tener en cuenta las infraestructuras) tiene interés por sí mismo, debido a las circunstancias especiales en la evolución a lo largo de la última década del mercado inmobiliario en nuestro país. Por ello, el presente epígrafe muestra

un análisis diferenciado de los precios por tipo de edificación de las otras construcciones a lo largo del período considerado (1990-2009).

Según hemos señalado en el epígrafe anterior, se ha diferenciado entre la edificación de tipo industrial, comercial y la dedicada a la ubicación de oficinas. Conviene destacar que la disparidad de los precios por tipo de edificación es muy importante. Así, en el 2009, por ejemplo, en España el precio por metro cuadrado en construcciones dedicadas a oficinas supone 3,5 veces el precio por metro cuadrado de las dedicadas a la industria y 1,3 veces el de las destinadas a la actividad comercial. Esta diferencia se ha incrementado en la última década con respecto a la década anterior.

3.2.1. PRECIOS DE OTRAS CONSTRUCCIONES. INDUSTRIA

El cuadro 3.2 muestra los precios medios por metro cuadrado de otras construcciones edificadas sobre suelo industrial en el período 1990-2009, tanto

para el conjunto nacional como para las comunidades autónomas. Se observa, en primer lugar, que el precio medio de este tipo de construcciones ha crecido anualmente en España un 4,2% entre 1990 y el 2009, pasando de 367 euros por metro cuadrado al inicio del período hasta 805 euros en el 2009. En la evolución que han seguido los precios en España desde 1990, se pueden distinguir tres etapas: la primera llega hasta 1999 y se caracteriza por un crecimiento anual del precio medio muy bajo o incluso negativo; por el contrario, en la etapa que va desde 1999 hasta el 2007, los precios medios crecen de forma importante llegando a alcanzar cotas del 15% anual; finalmente, en la tercera etapa la variación del precio de las construcciones industriales ha sido negativa.

Si examinamos las diferencias por comunidades autónomas, puede verse que en 1990 los precios varían desde los 484 euros/m² de la Comunidad de Madrid hasta los 149 euros de Extremadura. En el 2009, la región española cuyos precios son más elevados es Illes Balears con 1.666 euros/m² seguida por la Comunidad de Madrid (1.166 euros/m²)

CUADRO 3.2: Precios medios por m² por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)
(euros/m²)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	374	361	352	343	345	322	301	278	286	301
Aragón	285	249	222	227	205	198	231	251	276	259
Asturias, P. de	467	454	404	371	350	341	321	332	361	401
Balears, Illes	380	451	542	638	567	473	382	396	456	529
Canarias	304	368	403	393	347	361	359	378	400	498
Cantabria	267	282	276	270	248	254	263	276	311	379
Castilla y León	245	386	380	412	258	259	206	193	180	208
Castilla-La Mancha	263	305	342	294	268	226	221	191	212	213
Cataluña	339	358	350	343	315	323	315	329	346	405
C. Valenciana	270	288	286	270	243	216	216	215	245	293
Extremadura	149	174	217	244	234	230	239	260	251	266
Galicia	396	338	283	273	245	234	233	226	303	328
Madrid, C. de	484	505	488	470	453	469	461	453	459	522
Murcia, R. de	259	263	239	206	178	150	142	131	152	175
Navarra, C. F. de	317	335	310	286	299	316	305	256	269	346
País Vasco	392	413	404	396	364	369	370	396	421	487
Rioja, La	249	263	257	252	232	223	228	247	344	453
España	367	387	378	371	341	340	330	331	346	386

y Canarias (1.017 euros/m²). Por otro lado, Aragón es la comunidad autónoma donde el precio en el 2009 es más bajo (452 euros/m²).

3.2.2. PRECIOS DE OTRAS CONSTRUCCIONES. COMERCIO

En España, en el período 1990-2009, según puede verse en el cuadro 3.3, el crecimiento de los precios medios por metro cuadrado de otras construcciones dedicadas a la actividad comercial ha sido del 3,6% anual. De nuevo, se pueden distinguir tres etapas en la evolución de los precios en el comercio en el período analizado: en la primera, que se extiende hasta 1997, las variaciones anuales son negativas; la segunda, entre 1998 y el 2007, se caracteriza por un crecimiento positivo y estable aunque menor que en la industria; por último, en el 2008 y el 2009 se registra un decrecimiento de 3,5 y 0,5%, respectivamente. Como puede comprobarse, los precios por metro cuadrado de otras construcciones dedicadas al comercio casi triplican los precios de las construcciones dedicadas a la industria.

Cuando se examina la evolución por comunidades autónomas, destaca el caso de Illes Balears por tener un crecimiento medio anual muy por encima de la media nacional (7,4%). También puede establecerse que el crecimiento de los precios sigue el mismo patrón que a nivel nacional con tres etapas muy definidas: en la primera etapa, con caídas en los precios, destaca la disminución del 24% en Castilla y León en 1996; en la segunda etapa, con subidas en los precios, hay que resaltar el caso de la Región de Murcia en la que los precios se incrementan un 44% en el 2003 y, en la tercera etapa, ya de crisis inmobiliaria, la comunidad con mayores caídas en los precios es el Principado de Asturias (-11% en el 2009).

3.2.3. PRECIOS DE OTRAS CONSTRUCCIONES. OFICINAS

El cuadro 3.4 muestra que el precio medio en edificaciones para oficinas era de 1.451 euros por metro cuadrado en 1990, mientras que llega

CUADRO 3.2 (cont.): Precios medios por m ² por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)										
(euros/m ²)										
Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	343	389	459	550	624	712	788	850	839	821
Aragón	278	430	472	523	459	519	592	563	508	452
Asturias, P. de	443	513	503	562	537	607	674	700	698	597
Balears, Illes	653	728	903	1.120	1.335	1.573	1.650	1.752	1.645	1.666
Canarias	564	649	604	648	730	859	991	1.016	1.035	1.017
Cantabria	425	488	505	546	570	658	747	841	772	803
Castilla y León	240	292	341	391	433	466	477	486	469	484
Castilla-La Mancha	259	284	332	390	465	553	593	605	562	562
Cataluña	464	560	623	683	708	790	876	957	959	969
C. Valenciana	353	421	518	667	709	701	657	690	681	671
Extremadura	292	313	328	328	351	372	421	455	457	455
Galicia	423	357	355	313	374	399	460	490	537	551
Madrid, C. de	581	649	715	839	960	1.100	1.212	1.274	1.201	1.166
Murcia, R. de	162	206	246	363	445	551	597	641	588	613
Navarra, C. F. de	435	538	631	575	576	662	797	829	728	720
País Vasco	545	621	666	726	775	847	918	905	878	810
Rioja, La	462	447	393	448	456	461	451	481	554	594
España	443	509	575	654	712	804	864	891	837	805

Fuente: Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.3: Precios medios por m² por comunidades autónomas. Comercio (1990-2009)										
(euros/m²)										
Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	1.131	1.042	1.034	1.027	1.102	980	878	790	813	826
Aragón	860	719	654	679	657	602	674	714	783	711
Asturias, P. de	1.412	1.308	1.189	1.112	1.120	1.038	937	942	1.027	1.103
Balears, Illes	1.149	1.301	1.595	1.912	1.813	1.441	1.114	1.126	1.296	1.454
Canarias	918	1.062	1.184	1.176	1.109	1.098	1.048	1.073	1.137	1.367
Cantabria	808	813	811	809	794	772	767	784	884	1.041
Castilla y León	739	1.114	1.116	1.233	825	788	601	549	512	571
Castilla-La Mancha	795	879	1.006	879	855	687	646	543	602	585
Cataluña	1.025	1.032	1.029	1.026	1.007	984	919	934	984	1.112
C. Valenciana	817	831	842	809	778	658	630	611	696	804
Extremadura	452	501	637	730	748	701	697	739	715	731
Galicia	1.196	975	831	816	783	712	680	641	861	901
Madrid, C. de	1.462	1.457	1.434	1.407	1.450	1.426	1.348	1.285	1.303	1.436
Murcia, R. de	784	759	702	617	570	458	416	371	433	481
Navarra, C. F. de	959	965	913	856	956	961	890	727	765	951
País Vasco	1.183	1.191	1.189	1.185	1.163	1.123	1.080	1.124	1.198	1.339
Rioja, La	753	759	757	755	741	679	666	702	979	1.246
España	1.108	1.115	1.113	1.110	1.089	1.034	965	941	983	1.060

CUADRO 3.4: Precios medios por m² por comunidades autónomas. Oficinas (1990-2009)										
(euros/m²)										
Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	1.482	1.430	1.512	1.359	1.281	1.046	900	902	918	933
Aragón	1.127	987	957	899	764	642	691	816	885	803
Asturias, P. de	1.849	1.795	1.739	1.472	1.302	1.108	962	1.075	1.159	1.246
Balears, Illes	1.505	1.784	2.334	2.530	2.107	1.538	1.143	1.285	1.463	1.642
Canarias	1.203	1.457	1.732	1.556	1.289	1.172	1.075	1.225	1.284	1.544
Cantabria	1.058	1.115	1.187	1.071	923	824	787	896	998	1.176
Castilla y León	968	1.528	1.633	1.632	959	841	617	627	578	645
Castilla-La Mancha	1.041	1.205	1.471	1.164	994	733	662	620	680	661
Cataluña	1.342	1.415	1.506	1.359	1.171	1.050	943	1.066	1.111	1.256
C. Valenciana	1.071	1.141	1.232	1.071	904	702	646	697	786	909
Extremadura	591	688	932	966	870	748	715	844	807	825
Galicia	1.567	1.338	1.216	1.080	910	760	698	732	973	1.018
Madrid, C. de	1.914	1.998	2.098	1.863	1.685	1.522	1.382	1.468	1.472	1.621
Murcia, R. de	1.026	1.041	1.027	816	662	489	426	424	489	544
Navarra, C. F. de	1.256	1.324	1.335	1.133	1.111	1.026	913	831	864	1.074
País Vasco	1.550	1.634	1.739	1.569	1.352	1.199	1.108	1.283	1.353	1.512
Rioja, La	987	1.040	1.107	999	861	725	683	802	1.105	1.408
España	1.451	1.530	1.628	1.469	1.266	1.103	989	1.075	1.110	1.197

CUADRO 3.3 (cont.): Precios medios por m² por comunidades autónomas. Comercio (1990-2009)										
(euros/m²)										
Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	894	987	1.129	1.319	1.515	1.697	1.958	2.123	2.163	2.212
Aragón	724	1.092	1.161	1.253	1.114	1.238	1.471	1.407	1.310	1.216
Asturias, P. de	1.155	1.301	1.237	1.346	1.305	1.446	1.675	1.748	1.798	1.606
Balears, Illes	1.702	1.847	2.220	2.684	3.242	3.750	4.099	4.378	4.240	4.486
Canarias	1.471	1.647	1.484	1.553	1.772	2.048	2.463	2.538	2.668	2.738
Cantabria	1.109	1.238	1.241	1.309	1.384	1.568	1.858	2.102	1.989	2.161
Castilla y León	625	741	838	937	1.051	1.110	1.185	1.213	1.209	1.303
Castilla-La Mancha	674	722	816	934	1.129	1.318	1.474	1.511	1.448	1.512
Cataluña	1.211	1.420	1.532	1.636	1.719	1.884	2.177	2.392	2.473	2.609
C. Valenciana	920	1.069	1.273	1.599	1.721	1.671	1.632	1.724	1.755	1.807
Extremadura	762	795	806	787	853	888	1.045	1.137	1.177	1.226
Galicia	1.104	906	873	750	909	951	1.144	1.223	1.384	1.483
Madrid, C. de	1.514	1.646	1.757	2.011	2.330	2.623	3.013	3.183	3.096	3.139
Murcia, R. de	423	523	604	870	1.081	1.313	1.484	1.602	1.516	1.651
Navarra, C. F. de	1.134	1.366	1.550	1.379	1.398	1.577	1.980	2.072	1.875	1.938
País Vasco	1.421	1.576	1.636	1.740	1.883	2.018	2.281	2.262	2.263	2.180
Rioja, La	1.205	1.134	966	1.074	1.106	1.100	1.121	1.202	1.428	1.599
España	1.154	1.291	1.414	1.567	1.729	1.916	2.148	2.226	2.157	2.168

Fuente: Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.4 (cont.): Precios medios por m² por comunidades autónomas. Oficinas (1990-2009)										
(euros/m²)										
Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	1.035	1.186	1.396	1.704	1.978	2.248	2.405	2.610	2.624	2.851
Aragón	838	1.313	1.435	1.619	1.454	1.639	1.807	1.730	1.589	1.568
Asturias, P. de	1.337	1.564	1.529	1.740	1.704	1.916	2.058	2.149	2.182	2.071
Balears, Illes	1.970	2.220	2.745	3.468	4.233	4.967	5.035	5.381	5.144	5.783
Canarias	1.703	1.979	1.835	2.007	2.313	2.712	3.026	3.120	3.237	3.530
Cantabria	1.284	1.488	1.535	1.691	1.807	2.076	2.282	2.584	2.413	2.786
Castilla y León	724	890	1.036	1.211	1.372	1.470	1.456	1.491	1.467	1.680
Castilla-La Mancha	781	867	1.009	1.207	1.474	1.746	1.811	1.857	1.757	1.950
Cataluña	1.402	1.706	1.894	2.114	2.245	2.495	2.675	2.940	3.000	3.364
C. Valenciana	1.065	1.285	1.574	2.066	2.246	2.214	2.005	2.120	2.129	2.329
Extremadura	882	956	997	1.016	1.114	1.176	1.284	1.398	1.428	1.580
Galicia	1.278	1.089	1.079	969	1.187	1.260	1.405	1.504	1.679	1.913
Madrid, C. de	1.753	1.979	2.172	2.598	3.042	3.474	3.701	3.913	3.756	4.047
Murcia, R. de	490	629	747	1.124	1.412	1.739	1.823	1.969	1.839	2.128
Navarra, C. F. de	1.313	1.642	1.917	1.781	1.826	2.089	2.432	2.546	2.275	2.498
País Vasco	1.645	1.894	2.023	2.248	2.458	2.673	2.802	2.780	2.746	2.811
Rioja, La	1.395	1.363	1.194	1.388	1.444	1.457	1.377	1.478	1.733	2.062
España	1.336	1.552	1.748	2.025	2.257	2.538	2.639	2.736	2.617	2.795

Fuente: Valtecnic (2011) y elaboración propia.

a 2.795 euros por metro cuadrado en el 2009. El crecimiento medio anual en España entre estos años ha sido del 3,5%. Si se comparan estos precios con los examinados en los dos epígrafes previos, se puede observar que las construcciones dedicadas a oficinas tienen un precio por metro cuadrado 3,5 veces superior al de la industria o 1,3 veces al del comercio. La evolución a lo largo del período estudiado ha sido dispar con un crecimiento inicial positivo, una posterior variación negativa (-13,8% en 1994), otra fase de crecimiento anual continuado hasta el 2007 produciéndose una caída en el 2008 del 4,3% y, curiosamente, un repunte en el último año analizado, el 2009 (6,8%).

Cuando el análisis se centra en las comunidades autónomas, se advierte que, en 1990, la Comunidad de Madrid presenta un precio por metro cuadrado de otras construcciones dedicadas a oficinas de 1.914 euros, lo que supone un 31% más que en la media nacional. Tras la comunidad madrileña destaca el Principado de Asturias con un precio de 1.849 euros. En el 2009, las comunidades españolas con mayor precio son Illes Balears (5.783 euros, un 106% más que la media nacional) y la Comunidad de Madrid (4.047 euros, un 44% más que la media nacional).

3.3. ANÁLISIS DE RESULTADOS: VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES

En este epígrafe se presentan los resultados sobre la valoración del *stock* de otras construcciones (edificaciones no residenciales sin tener en cuenta las infraestructuras) para distintas ramas de actividad y por comunidades autónomas. Estos resultados se han obtenido mediante la aplicación de la metodología desarrollada en el epígrafe 3.1. De acuerdo con este método, el valor del *stock* de otras construcciones está formado por el valor de la construcción o edificación (vuelo), más el valor del suelo en el que está situada la edificación.

En los epígrafes siguientes se van a presentar y analizar los resultados obtenidos en la estimación del valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas y para las

siguientes ramas económicas, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de 1993 (CNAE-93), Revisión 1: energía, industria, construcción, comercio y reparación, hostelería, transportes, comunicaciones, intermediación financiera, actividades inmobiliarias, servicios empresariales y otros servicios. Antes de analizar cada una de estas ramas, se examinará el valor del *stock* total, obtenido por agregación de las ramas enumeradas.

3.3.1. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. TOTAL

En este apartado vamos a analizar los resultados obtenidos del valor del *stock* de otras construcciones para el total de las ramas analizadas. Conviene recordar que en este total no están incluidas por falta de información las ramas de agricultura, ganadería y pesca, la Administración Pública, la educación pública y la sanidad pública. Para que sirva de referencia, señalaremos que el valor añadido bruto (VAB) del total de ramas analizadas supone el 79% del VAB de la economía española en el 2009. Por otra parte, si no se incluye el valor del suelo, el valor del *stock* de otras construcciones de las ramas analizadas supone el 83% del *stock* de capital de todas las ramas.

El cuadro 3.5 refleja el valor total del *stock* de otras construcciones, desglosado por comunidades autónomas. Como puede observarse, el valor del *stock* de otras construcciones ha aumentado de forma continua, excepto en 1993 y el 2009, desde el período inicial cuando alcanzaba los 340.000 millones de euros (1990) hasta superar los 1,6 billones de euros en el 2009. Por tanto, el valor *total* del *stock* de otras construcciones se ha multiplicado por 4,6, con un crecimiento medio anual del 8,4%.

Las comunidades autónomas que acumulan un mayor valor de *stock* de otras construcciones en el 2008 son Cataluña (314.907 millones de euros), Andalucía (262.120 millones de euros) y la Comunidad de Madrid (230.474 millones de euros), siendo también estas las comunidades más importantes en 1990. En cambio, el menor *stock* lo presentan las ciudades autónomas de

Ceuta y Melilla, La Rioja, la Comunidad Foral de Navarra y Cantabria.

En el cuadro 3.6 se detallan las tasas de variación anual entre 1990 y el 2008 en cada una de las comunidades autónomas. En general, la tendencia es relativamente similar en todas las comunidades con variaciones positivas pero reducidas hasta 1998, unas elevadas tasas de crecimiento que alcanzan el máximo en el 2005 y un paulatino descenso de las tasas del valor *total* del *stock* de otras construcciones. En el 2009, para el que se disponen de datos a

nivel nacional, la tasa de variación es negativa (-3,1%).

El panel *a* del gráfico 3.1 muestra el peso en el conjunto nacional de cada comunidad autónoma en 1990 y en el 2008 en el valor *total* del *stock* de otras construcciones. Cataluña, Andalucía y la Comunidad de Madrid son las comunidades cuyo peso es más elevado, tanto al principio como al final del período. Estas regiones han aumentado su peso a lo largo del período estudiado, acumulando respectivamente el 19,3, el 16,1 y el 14,1% del valor del *stock* de otras construcciones

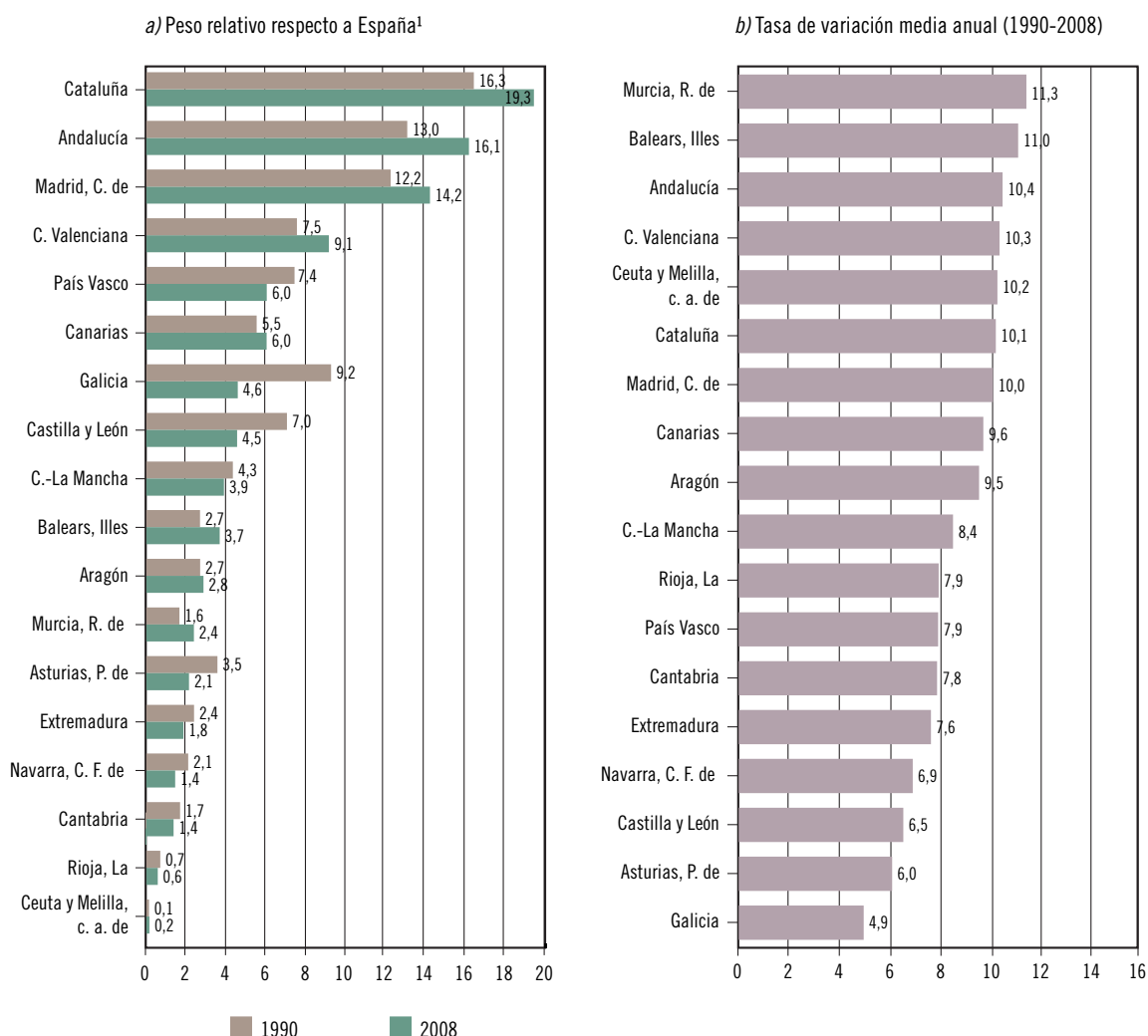


Gráfico 3.1 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.5: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas (1990-2009)
 (millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	44.198	49.758	54.411	53.624	55.265	53.864	52.612	54.463	57.237	61.400
Aragón	9.097	10.062	10.542	10.611	11.098	11.666	12.528	13.087	14.220	15.673
Asturias, P. de	12.032	14.018	14.167	13.087	13.335	12.679	13.055	13.882	14.922	16.505
Balears, Illes	9.083	9.838	11.156	10.897	10.813	9.782	9.312	10.201	12.618	16.300
Canarias	18.658	22.961	25.983	24.996	25.567	27.059	28.164	32.110	36.850	45.881
Cantabria	5.702	6.598	7.071	6.894	6.953	7.173	7.348	7.837	8.453	9.333
Castilla y León	23.797	34.122	36.148	35.756	28.878	29.572	27.708	28.826	29.487	32.023
Castilla-La Mancha	14.633	17.282	19.907	18.604	17.327	16.852	17.166	17.070	18.133	19.009
Cataluña	55.470	68.080	71.748	72.118	75.120	78.834	81.314	87.585	94.331	108.397
C. Valenciana	25.480	30.136	32.036	32.501	33.666	35.125	36.593	38.552	41.169	45.468
Extremadura	8.075	9.380	11.545	12.491	12.852	12.875	13.401	14.092	14.498	15.301
Galicia	31.267	30.658	28.500	28.051	27.762	27.421	27.706	28.683	33.694	34.720
Madrid, C. de	41.385	51.782	54.060	54.680	56.789	61.024	61.804	64.090	66.449	72.552
Murcia, R. de	5.591	6.552	6.921	6.971	7.328	7.741	8.160	8.846	9.546	10.501
Navarra, C. F. de	7.075	8.039	8.512	8.316	8.907	9.442	9.394	9.476	9.808	11.007
País Vasco	25.082	29.501	32.464	32.827	33.320	34.404	34.901	36.671	39.523	45.281
Rioja, La	2.349	2.629	2.826	2.747	2.767	2.829	2.924	3.045	3.292	4.001
Ceuta y Melilla, c. a. de	429	467	520	526	553	546	542	561	589	633
España	339.405	401.862	428.517	425.696	428.299	438.888	444.631	469.078	504.819	563.985

CUADRO 3.6: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	593,1	12,6	9,4	-1,4	3,1	-2,5	-2,3	3,5	5,1	7,3
Aragón	509,7	10,6	4,8	0,7	4,6	5,1	7,4	4,5	8,7	10,2
Asturias, P. de	287,3	16,5	1,1	-7,6	1,9	-4,9	3,0	6,3	7,5	10,6
Balears, Illes	655,2	8,3	13,4	-2,3	-0,8	-9,5	-4,8	9,6	23,7	29,2
Canarias	523,6	23,1	13,2	-3,8	2,3	5,8	4,1	14,0	14,8	24,5
Cantabria	387,2	15,7	7,2	-2,5	0,9	3,2	2,4	6,7	7,9	10,4
Castilla y León	309,6	43,4	5,9	-1,1	-19,2	2,4	-6,3	4,0	2,3	8,6
Castilla-La Mancha	430,2	18,1	15,2	-6,5	-6,9	-2,7	1,9	-0,6	6,2	4,8
Cataluña	567,7	22,7	5,4	0,5	4,2	4,9	3,1	7,7	7,7	14,9
C. Valenciana	581,6	18,3	6,3	1,5	3,6	4,3	4,2	5,4	6,8	10,4
Extremadura	371,7	16,2	23,1	8,2	2,9	0,2	4,1	5,2	2,9	5,5
Galicia	237,4	-1,9	-7,0	-1,6	-1,0	-1,2	1,0	3,5	17,5	3,0
Madrid, C. de	556,9	25,1	4,4	1,1	3,9	7,5	1,3	3,7	3,7	9,2
Murcia, R. de	690,2	17,2	5,6	0,7	5,1	5,6	5,4	8,4	7,9	10,0
Navarra, C. F. de	329,8	13,6	5,9	-2,3	7,1	6,0	-0,5	0,9	3,5	12,2
País Vasco	389,9	17,6	10,0	1,1	1,5	3,3	1,4	5,1	7,8	14,6
Rioja, La	391,3	11,9	7,5	-2,8	0,7	2,2	3,4	4,1	8,1	21,5
Ceuta y Melilla, c. a. de	573,6	8,8	11,5	1,0	5,3	-1,3	-0,8	3,6	4,9	7,5
España	479,7	18,4	6,6	-0,7	0,6	2,5	1,3	5,5	7,6	11,7

CUADRO 3.5 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas (1990-2009)

(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	70.340	85.421	103.665	127.763	158.749	187.664	215.935	243.869	262.120	n. d.
Aragón	18.236	23.227	26.888	30.392	31.253	36.633	43.222	45.827	46.365	n. d.
Asturias, P. de	18.149	20.009	20.661	22.409	23.592	26.697	30.054	32.611	34.568	n. d.
Balears, Illes	20.088	23.154	27.461	32.561	38.678	45.615	50.953	57.906	59.515	n. d.
Canarias	53.707	60.346	58.180	60.635	66.089	75.312	86.189	91.888	97.698	n. d.
Cantabria	10.612	12.339	13.081	14.007	15.297	17.083	19.628	22.022	22.079	n. d.
Castilla y León	36.046	40.690	44.332	47.981	53.633	59.898	66.131	71.300	73.668	n. d.
Castilla-La Mancha	20.984	23.846	27.548	32.259	39.439	48.262	55.312	61.782	62.953	n. d.
Cataluña	125.856	146.777	163.776	181.330	201.559	231.435	259.851	288.580	314.907	n. d.
C. Valenciana	51.774	58.350	68.746	82.762	96.517	114.244	123.158	137.279	148.188	n. d.
Extremadura	16.872	18.112	18.659	18.972	20.293	22.642	25.394	28.341	30.017	n. d.
Galicia	40.625	39.633	40.872	40.833	46.668	52.590	60.584	66.464	74.227	n. d.
Madrid, C. de	83.312	98.207	116.889	139.953	164.050	189.594	212.699	228.980	230.474	n. d.
Murcia, R. de	11.621	12.908	15.599	18.729	22.210	27.560	32.706	37.707	38.587	n. d.
Navarra, C. F. de	12.672	14.905	16.526	16.507	17.230	19.348	22.245	23.611	23.330	n. d.
País Vasco	52.495	59.421	64.171	69.147	73.858	80.980	90.527	94.003	97.796	n. d.
Rioja, La	4.497	5.238	5.514	6.138	6.429	7.058	7.634	8.301	9.192	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	706	839	1.025	1.183	1.321	1.745	2.056	2.298	2.459	n. d.
España	648.592	743.422	833.593	943.562	1.076.867	1.244.360	1.404.278	1.542.771	1.628.143	1.577.521

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.**CUADRO 3.6 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas (1990-2009)**

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	14,6	21,4	21,4	23,2	24,3	18,2	15,1	12,9	7,5	n. d.
Aragón	16,4	27,4	15,8	13,0	2,8	17,2	18,0	6,0	1,2	n. d.
Asturias, P. de	10,0	10,3	3,3	8,5	5,3	13,2	12,6	8,5	6,0	n. d.
Balears, Illes	23,2	15,3	18,6	18,6	18,8	17,9	11,7	13,6	2,8	n. d.
Canarias	17,1	12,4	-3,6	4,2	9,0	14,0	14,4	6,6	6,3	n. d.
Cantabria	13,7	16,3	6,0	7,1	9,2	11,7	14,9	12,2	0,3	n. d.
Castilla y León	12,6	12,9	9,0	8,2	11,8	11,7	10,4	7,8	3,3	n. d.
Castilla-La Mancha	10,4	13,6	15,5	17,1	22,3	22,4	14,6	11,7	1,9	n. d.
Cataluña	16,1	16,6	11,6	10,7	11,2	14,8	12,3	11,1	9,1	n. d.
C. Valenciana	13,9	12,7	17,8	20,4	16,6	18,4	7,8	11,5	7,9	n. d.
Extremadura	10,3	7,3	3,0	1,7	7,0	11,6	12,2	11,6	5,9	n. d.
Galicia	17,0	-2,4	3,1	-0,1	14,3	12,7	15,2	9,7	11,7	n. d.
Madrid, C. de	14,8	17,9	19,0	19,7	17,2	15,6	12,2	7,7	0,7	n. d.
Murcia, R. de	10,7	11,1	20,8	20,1	18,6	24,1	18,7	15,3	2,3	n. d.
Navarra, C. F. de	15,1	17,6	10,9	-0,1	4,4	12,3	15,0	6,1	-1,2	n. d.
País Vasco	15,9	13,2	8,0	7,8	6,8	9,6	11,8	3,8	4,0	n. d.
Rioja, La	12,4	16,5	5,3	11,3	4,7	9,8	8,2	8,7	10,7	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	11,5	18,8	22,1	15,4	11,6	32,1	17,8	11,8	7,0	n. d.
España	15,0	14,6	12,1	13,2	14,1	15,6	12,9	9,9	5,5	-3,1

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

al final del período. En general, la ordenación de 1990 es muy similar a la del 2008, con algunas excepciones como Galicia que pierde posiciones pues pasa de representar de un 9,2% en 1990 a un 4,6% en el 2008.

Las tasas de crecimiento medio se representan en el panel *b* del gráfico 3.1. Puede comprobarse que la Región de Murcia, Illes Balears, Andalucía, la Comunitat Valenciana, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y Cataluña presentan un porcentaje de variación anual acumulativa superior al 10%. Las menores variaciones corresponden a Castilla y León, el Principado de Asturias y Galicia, si bien superan el 5%, excepto la comunidad gallega.

En el mapa 3.1 las comunidades autónomas están separadas en dos grupos en función de si se ha incrementado el valor *total* del *stock* de otras construcciones en mayor o menor medida que la media nacional. En todas las comunidades mediterráneas (Cataluña, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Región de Murcia y Andalucía), junto con Canarias, la Comunidad de Madrid y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, la tasa de crecimiento del valor total del capital en otras construcciones ha sido superior al crecimiento medio nacional.

El cuadro 3.7 refleja el valor *total* del *stock* de otras construcciones en España, desglosado según las ramas productivas analizadas. En 1990, destaca de forma especial la rama de *actividades inmobiliarias* con un valor de 109.042 millones de euros, que representa cerca de un tercio del valor total. Otras ramas de actividad que también presentan valores elevados son la *industria* (75.016 millones de euros) y el *comercio* (43.820 millones de euros). En el 2009 se advierten algunos cambios. Las *actividades inmobiliarias* siguen siendo la rama más importante (459.497 millones de euros), pero la de *otros servicios* ahora ocupa la segunda posición (242.370 millones de euros), por delante de la *industria* y el *comercio* (235.038 y 234.965 millones de euros). A lo largo de todo el período estudiado, los valores más pequeños del *stock* en otras construcciones corresponden a *transportes* y a *servicios empresariales*: en 1990 el valor del *stock* es de 2.240 y 2.768 millones de euros respectivamente, mientras que en el 2009 les corresponde 6.796 y 28.870 millones de euros.

El cuadro 3.8 ofrece las tasas de variación del valor de otras construcciones para el conjunto nacional desglosado por ramas de actividad durante el período analizado. Destaca que, en conjunto,



Mapa 3.1 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

el índice crece menos que el de la vivienda, pero en algunas ramas (importantes) crece igual (comercio, construcción) y en otras más (hostelería, servicios empresariales, otros servicios). Entre 1990 y el 2009 el valor de otras construcciones de *otros servicios* se ha multiplicado por 16, alcanzando el máximo de variación anual en el año 2000 con un 35,4%; los *servicios empresariales* han multiplicado su valor por 10 y la hostelería por 6,7. Por otra parte, cabe destacar que, en el último año analizado, todas las ramas productivas presentan una variación negativa, excepto en *intermediación financiera* y en

servicios empresariales que crecen un 11,3 y un 3,6% respectivamente.

El panel *a* del gráfico 3.2, refleja el peso de cada una de la ramas en 1990 y en el 2009. Las *actividades inmobiliarias* aglutinan aproximadamente el 30% del valor total de otras construcciones en el 2009, mientras que *otros servicios*, *industria* y *comercio* tienen un peso de aproximadamente 15% cada uno. Por otra parte, *otros servicios* concentran buena parte de la ganancia en peso entre 1990 y el 2009 de todas las ramas y, junto a la *hostelería*, *construcción* y *servicios*

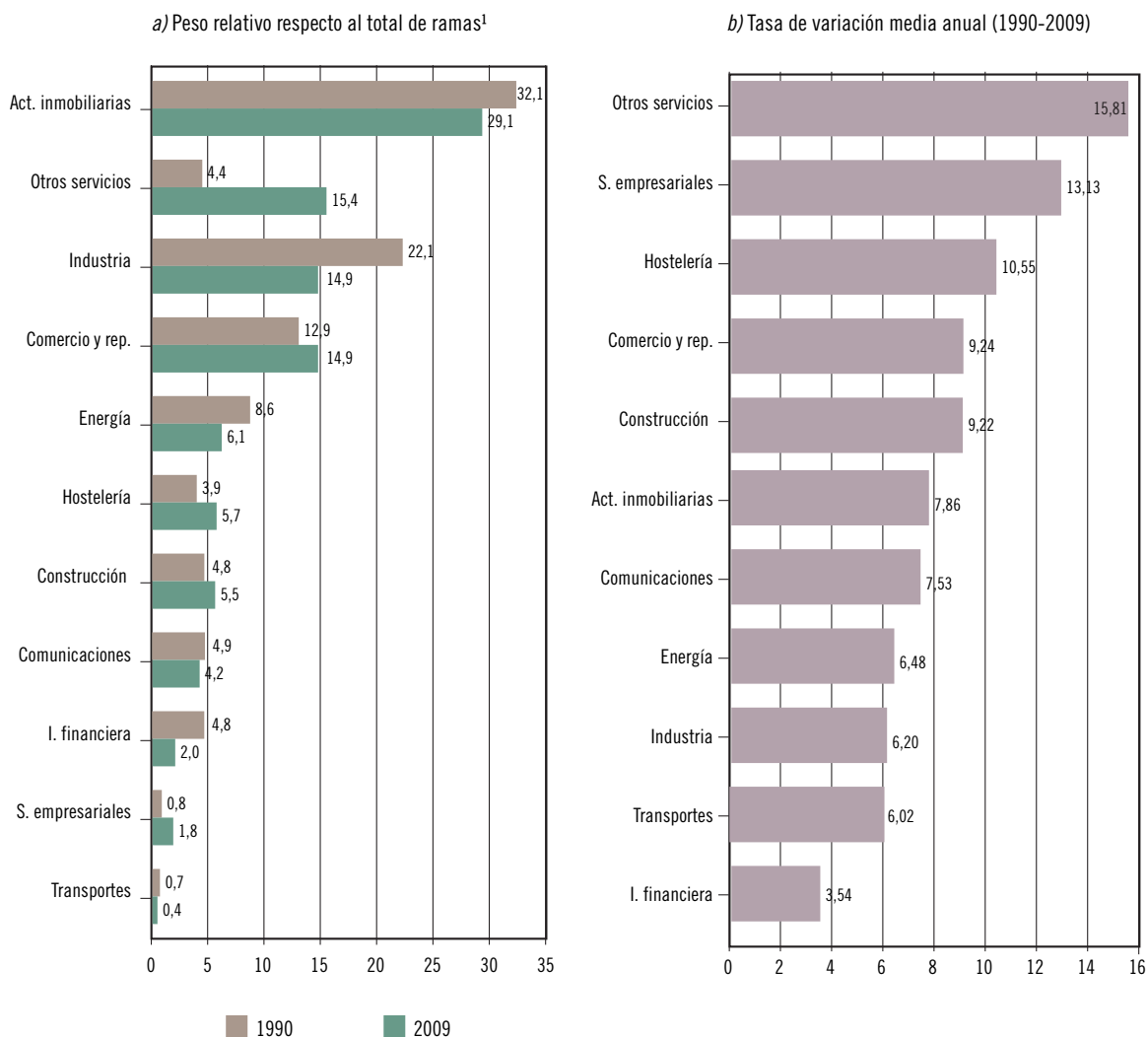


Gráfico 3.2 Valor del *stock* de otras construcciones por ramas de actividad (1990-2008) (porcentaje)

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

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.7: Valor del stock de otras construcciones por ramas de actividad (1990-2009)
(millones de euros)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Energía	29.239	32.671	33.385	33.844	34.166	35.222	35.842	36.865	38.128	40.581
Industria	75.016	88.226	91.971	95.170	97.212	102.273	105.688	110.450	116.682	128.351
Construcción	16.339	18.729	19.757	20.429	21.105	22.448	23.574	24.883	26.574	29.398
Comercio y reparación	43.820	52.144	56.362	58.406	61.963	65.231	67.445	71.766	79.998	92.449
Hostelería	13.256	15.692	17.374	17.771	19.444	20.280	20.972	22.856	26.205	31.478
Transportes	2.240	2.484	2.716	2.803	2.865	3.388	3.541	3.721	3.853	4.090
Comunicaciones	16.497	20.435	22.454	20.902	19.448	19.454	19.628	20.570	21.911	24.526
Intermediación financiera	16.287	19.879	21.578	20.507	19.959	19.906	18.171	18.418	17.972	17.876
Actividades inmobiliarias	109.042	129.288	137.412	128.946	122.849	119.073	116.304	123.632	133.424	148.533
Servicios empresariales	2.768	4.063	5.312	5.769	6.418	7.191	7.819	8.700	9.316	11.040
Otros servicios	14.901	18.251	20.198	21.151	22.871	24.422	25.647	27.219	30.757	35.664
Total	339.405	401.862	428.517	425.696	428.299	438.888	444.631	469.078	504.819	563.985

CUADRO 3.8: Evolución del valor del stock de otras construcciones por ramas de actividad (1990-2009)

	Índice 2009 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Energía	329,9	11,7	2,2	1,4	1,0	3,1	1,8	2,9	3,4	6,4
Industria	313,3	17,6	4,2	3,5	2,1	5,2	3,3	4,5	5,6	10,0
Construcción	533,9	14,6	5,5	3,4	3,3	6,4	5,0	5,6	6,8	10,6
Comercio y reparación	536,2	19,0	8,1	3,6	6,1	5,3	3,4	6,4	11,5	15,6
Hostelería	672,9	18,4	10,7	2,3	9,4	4,3	3,4	9,0	14,7	20,1
Transportes	303,4	10,9	9,3	3,2	2,2	18,2	4,5	5,1	3,5	6,2
Comunicaciones	397,5	23,9	9,9	-6,9	-7,0	0,0	0,9	4,8	6,5	11,9
Intermediación financiera	193,5	22,1	8,5	-5,0	-2,7	-0,3	-8,7	1,4	-2,4	-0,5
Actividades inmobiliarias	421,4	18,6	6,3	-6,2	-4,7	-3,1	-2,3	6,3	7,9	11,3
Servicios empresariales	1.043,1	46,8	30,8	8,6	11,3	12,0	8,7	11,3	7,1	18,5
Otros servicios	1.626,5	22,5	10,7	4,7	8,1	6,8	5,0	6,1	13,0	16,0
Total	464,8	18,4	6,6	-0,7	0,6	2,5	1,3	5,5	7,6	11,7

empresariales (aunque estos en menor medida), son las únicas actividades que ganan en peso.

El panel *b* del gráfico 3.2 muestra las tasas de crecimiento anual del valor del *stock* de otras construcciones por rama de actividad para España entre 1990 y el 2009. Las ramas cuyo crecimiento medio anual ha sido mayor (por encima del 10%) son *otros servicios* (15,8%), *servicios empresariales* (13,1%) y *hostelería* (10,5%). En cambio, *intermediación financiera* (3,5%), *transportes* (6%) e *industria* (6,2%) son las que han crecido a menor ritmo.

3.3.2. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. ENERGÍA

El cuadro 3.9 muestra el valor del *stock* de otras construcciones en el sector *energía* por comunidades autónomas. A nivel nacional, puede comprobarse que ha tenido lugar un aumento ininterrumpido del valor del *stock* desde 1990 hasta el 2008, pasando de 29.239 millones de euros a 100.170 millones de euros. En el 2009, el único año donde se da una tasa de variación anual negativa, se produce una caída del 3,7%. El valor del capital en otras construcciones en *energía* se

CUADRO 3.7 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por ramas de actividad (1990-2009)
(millones de euros)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Energía	45.404	49.884	54.891	60.101	67.460	76.468	88.041	95.845	100.170	96.447
Industria	143.089	156.708	170.376	185.090	200.969	220.365	235.735	245.072	247.698	235.038
Construcción	34.341	38.666	43.327	48.856	56.030	65.259	75.950	84.954	89.673	87.238
Comercio y reparación	104.700	118.622	130.850	145.764	167.735	192.044	216.453	233.565	243.795	234.965
Hostelería	36.601	42.481	47.034	53.720	62.439	72.329	83.259	92.026	97.905	89.203
Transportes	4.407	4.572	5.528	6.688	6.954	7.359	7.595	7.693	7.559	6.796
Comunicaciones	34.299	43.818	50.984	57.440	61.879	67.510	68.852	69.950	67.944	65.577
Intermediación financiera	18.280	19.743	19.829	20.944	23.050	25.199	27.486	26.349	28.325	31.520
Actividades inmobiliarias	166.705	189.849	214.037	246.859	287.987	346.512	392.598	444.102	472.937	459.497
Servicios empresariales	12.473	15.508	17.190	19.265	21.059	23.320	24.328	26.497	27.857	28.870
Otros servicios	48.293	63.571	79.547	98.835	121.306	147.994	183.981	216.718	244.281	242.370
Total	648.592	743.422	833.593	943.562	1.076.867	1.244.360	1.404.278	1.542.771	1.628.143	1.577.521

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.8 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por ramas de actividad (1990-2009)

	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Energía	11,9	9,9	10,0	9,5	12,2	13,4	15,1	8,9	4,5	-3,7
Industria	11,5	9,5	8,7	8,6	8,6	9,7	7,0	4,0	1,1	-5,1
Construcción	16,8	12,6	12,1	12,8	14,7	16,5	16,4	11,9	5,6	-2,7
Comercio y reparación	13,3	13,3	10,3	11,4	15,1	14,5	12,7	7,9	4,4	-3,6
Hostelería	16,3	16,1	10,7	14,2	16,2	15,8	15,1	10,5	6,4	-8,9
Transportes	7,8	3,7	20,9	21,0	4,0	5,8	3,2	1,3	-1,7	-10,1
Comunicaciones	39,8	27,8	16,4	12,7	7,7	9,1	2,0	1,6	-2,9	-3,5
Intermediación financiera	2,3	8,0	0,4	5,6	10,1	9,3	9,1	-4,1	7,5	11,3
Actividades inmobiliarias	12,2	13,9	12,7	15,3	16,7	20,3	13,3	13,1	6,5	-2,8
Servicios empresariales	13,0	24,3	10,8	12,1	9,3	10,7	4,3	8,9	5,1	3,6
Otros servicios	35,4	31,6	25,1	24,2	22,7	22,0	24,3	17,8	12,7	-0,8
Total	15,0	14,6	12,1	13,2	14,1	15,6	12,9	9,9	5,5	-3,1

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

ha multiplicado por 3,3 con un crecimiento medio anual del 6,5%.

Cataluña es la comunidad autónoma con un mayor stock de otras construcciones dedicadas a la energía en todo el período analizado (6.147 millones de euros en 1990 y 20.811 millones de euros en el 2008), seguida de Andalucía (2.743 y 16.856 millones de euros), la Comunidad de Madrid (1.872 y 15.230 millones de euros) y la Comunitat Valenciana (2.010 y 6.747 millones de euros). En el lado opuesto, el menor

nivel de acumulación lo presentan con mucha diferencia sobre el resto de regiones españolas las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, y la comunidad de La Rioja con valores siempre inferiores a 125 millones de euros en todo el período analizado.

El cuadro 3.10 muestra la tasa de variación anual del valor del stock en otras construcciones en energía de las comunidades autónomas para cada uno de los años del período analizado. A grandes rasgos, se advierte un crecimiento continuo de

CUADRO 3.9: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	2.743	2.976	3.081	3.128	3.197	3.396	3.514	3.811	3.943	4.155
Aragón	1.023	1.099	1.126	1.144	1.218	1.239	1.332	1.351	1.401	1.486
Asturias, P. de	1.350	1.524	1.515	1.475	1.498	1.474	1.495	1.541	1.616	1.736
Balears, Illes	227	243	275	286	298	307	312	332	363	416
Canarias	595	708	768	800	860	947	1.019	1.096	1.176	1.340
Cantabria	525	583	586	565	557	563	567	582	607	648
Castilla y León	2.565	3.232	3.174	3.176	2.838	2.921	2.797	2.844	2.830	2.947
Castilla-La Mancha	2.346	2.541	2.647	2.456	2.299	2.253	2.226	2.170	2.348	2.458
Cataluña	6.147	6.940	6.989	7.128	7.317	7.582	7.730	7.943	8.090	8.618
C. Valenciana	2.010	2.181	2.234	2.257	2.307	2.375	2.416	2.454	2.504	2.626
Extremadura	2.550	2.840	3.173	3.308	3.221	3.140	3.145	3.111	3.047	3.074
Galicia	2.681	2.632	2.449	2.514	2.644	2.687	2.682	2.693	2.911	2.995
Madrid, C. de	1.872	2.293	2.377	2.595	2.800	3.064	3.250	3.446	3.718	4.161
Murcia, R. de	379	412	422	442	454	509	580	674	688	732
Navarra, C. F. de	635	687	734	724	765	814	804	845	848	929
País Vasco	1.528	1.707	1.754	1.764	1.808	1.862	1.882	1.875	1.943	2.161
Rioja, La	24	29	35	36	39	41	44	46	47	51
Ceuta y Melilla, c. a. de	39	43	46	47	47	47	48	49	48	50
España	29.239	32.671	33.385	33.844	34.166	35.222	35.842	36.865	38.128	40.581

CUADRO 3.10: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	614,6	8,5	3,5	1,5	2,2	6,2	3,5	8,5	3,5	5,4
Aragón	357,0	7,5	2,4	1,6	6,5	1,7	7,5	1,4	3,7	6,1
Asturias, P. de	197,4	12,9	-0,6	-2,6	1,5	-1,6	1,4	3,1	4,9	7,4
Balears, Illes	896,3	7,0	13,0	3,8	4,2	3,2	1,6	6,3	9,6	14,5
Canarias	431,4	19,0	8,4	4,2	7,5	10,0	7,7	7,5	7,3	13,9
Cantabria	229,8	11,2	0,5	-3,6	-1,5	1,1	0,8	2,5	4,3	6,7
Castilla y León	181,6	26,0	-1,8	0,1	-10,6	2,9	-4,2	1,7	-0,5	4,1
Castilla-La Mancha	227,8	8,3	4,2	-7,2	-6,4	-2,0	-1,2	-2,5	8,2	4,7
Cataluña	338,5	12,9	0,7	2,0	2,7	3,6	2,0	2,8	1,8	6,5
C. Valenciana	335,6	8,5	2,4	1,0	2,2	3,0	1,7	1,6	2,0	4,8
Extremadura	151,4	11,4	11,8	4,2	-2,6	-2,5	0,2	-1,1	-2,1	0,9
Galicia	194,8	-1,8	-7,0	2,7	5,2	1,6	-0,2	0,4	8,1	2,9
Madrid, C. de	813,8	22,5	3,6	9,2	7,9	9,4	6,1	6,0	7,9	11,9
Murcia, R. de	636,6	8,6	2,5	4,6	2,7	12,2	13,9	16,3	2,0	6,4
Navarra, C. F. de	332,6	8,1	6,9	-1,4	5,7	6,4	-1,3	5,2	0,3	9,6
País Vasco	298,1	11,7	2,7	0,6	2,5	3,0	1,1	-0,4	3,6	11,2
Rioja, La	501,0	19,3	19,9	3,8	7,6	5,6	5,3	5,5	2,2	9,6
Ceuta y Melilla, c. a. de	282,8	10,3	6,2	2,8	1,1	0,1	0,5	2,1	-1,4	3,5
España	342,6	11,7	2,2	1,4	1,0	3,1	1,8	2,9	3,4	6,4

CUADRO 3.9 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	4.719	5.412	6.263	7.265	8.892	10.764	13.431	15.526	16.856	n. d.
Aragón	1.655	1.930	2.169	2.388	2.478	2.912	3.409	3.605	3.651	n. d.
Asturias, P. de	1.864	1.987	2.035	2.140	2.230	2.418	2.604	2.641	2.665	n. d.
Balears, Illes	500	573	687	811	983	1.267	1.610	1.910	2.038	n. d.
Canarias	1.529	1.671	1.667	1.734	1.877	2.093	2.356	2.469	2.568	n. d.
Cantabria	724	812	855	894	951	1.005	1.131	1.230	1.206	n. d.
Castilla y León	3.234	3.482	3.685	3.851	4.126	4.383	4.604	4.708	4.658	n. d.
Castilla-La Mancha	2.715	2.970	3.304	3.664	4.278	4.851	5.239	5.417	5.343	n. d.
Cataluña	9.637	10.676	11.684	12.626	13.731	15.461	17.698	19.498	20.811	n. d.
C. Valenciana	2.954	3.264	3.750	4.287	4.949	5.485	5.993	6.442	6.747	n. d.
Extremadura	3.254	3.314	3.305	3.241	3.309	3.476	3.729	3.876	3.860	n. d.
Galicia	3.370	3.322	3.440	3.442	3.842	4.161	4.725	4.937	5.222	n. d.
Madrid, C. de	4.813	5.598	6.743	8.089	9.686	11.220	13.274	14.584	15.230	n. d.
Murcia, R. de	810	880	1.013	1.164	1.375	1.618	1.971	2.322	2.415	n. d.
Navarra, C. F. de	1.052	1.176	1.285	1.302	1.344	1.519	1.879	2.059	2.113	n. d.
País Vasco	2.461	2.691	2.869	3.050	3.247	3.645	4.178	4.400	4.556	n. d.
Rioja, La	58	66	72	79	85	97	108	114	123	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	54	60	67	72	76	91	102	108	110	n. d.
España	45.404	49.884	54.891	60.101	67.460	76.468	88.041	95.845	100.170	96.447

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.10 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	13,6	14,7	15,7	16,0	22,4	21,1	24,8	15,6	8,6	n. d.
Aragón	11,3	16,6	12,4	10,1	3,8	17,5	17,1	5,8	1,3	n. d.
Asturias, P. de	7,4	6,6	2,4	5,1	4,2	8,4	7,7	1,4	0,9	n. d.
Balears, Illes	20,2	14,6	19,8	18,1	21,2	28,9	27,1	18,7	6,7	n. d.
Canarias	14,1	9,3	-0,3	4,0	8,2	11,5	12,5	4,8	4,0	n. d.
Cantabria	11,8	12,2	5,3	4,6	6,4	5,7	12,5	8,7	-1,9	n. d.
Castilla y León	9,7	7,7	5,8	4,5	7,1	6,2	5,0	2,3	-1,1	n. d.
Castilla-La Mancha	10,5	9,4	11,2	10,9	16,8	13,4	8,0	3,4	-1,4	n. d.
Cataluña	11,8	10,8	9,4	8,1	8,8	12,6	14,5	10,2	6,7	n. d.
C. Valenciana	12,5	10,5	14,9	14,3	15,4	10,8	9,3	7,5	4,7	n. d.
Extremadura	5,9	1,8	-0,3	-1,9	2,1	5,1	7,3	3,9	-0,4	n. d.
Galicia	12,5	-1,4	3,5	0,1	11,6	8,3	13,6	4,5	5,8	n. d.
Madrid, C. de	15,7	16,3	20,5	20,0	19,7	15,8	18,3	9,9	4,4	n. d.
Murcia, R. de	10,7	8,6	15,2	14,9	18,1	17,7	21,8	17,8	4,0	n. d.
Navarra, C. F. de	13,2	11,9	9,2	1,3	3,3	13,0	23,7	9,6	2,6	n. d.
País Vasco	13,9	9,3	6,6	6,3	6,5	12,3	14,6	5,3	3,5	n. d.
Rioja, La	13,4	13,5	8,1	10,4	7,3	14,2	11,9	5,3	7,6	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	9,5	9,8	11,7	8,5	5,4	18,9	12,6	5,4	2,3	n. d.
España	11,9	9,9	10,0	9,5	12,2	13,4	15,1	8,9	4,5	-3,7

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

esta magnitud en todas las comunidades a excepción de algunos años al principio de la década de los años noventa y al final de período analizado (2008), donde, a pesar de existir una tasa de variación positiva en el agregado nacional, algunas comunidades como Cantabria, Castilla y León, Castilla-La Mancha y Extremadura presentan caídas en el valor del *stock*.

El gráfico 3.3 muestra en el panel *a* los porcentajes sobre el valor total del *stock* que acumula cada comunidad autónoma al inicio y al final del período estudiado. El peso que representa el

valor del *stock* de otras construcciones en *energía* en Cataluña pasa del 21% en 1990 al 20,8% en el 2008. Tanto Andalucía como la Comunidad de Madrid alcanzan un peso mayor al 15% en el 2008. Estas tres comunidades junto a Aragón, Canarias, la Región de Murcia e Illes Balears son las que han incrementado su participación en el total nacional; en cambio, en el resto de comunidades autónomas se ha reducido la importancia en este agregado, siendo especialmente significativo el caso de Extremadura, Castilla y León y Galicia con reducciones en el peso de tres o más puntos porcentuales.

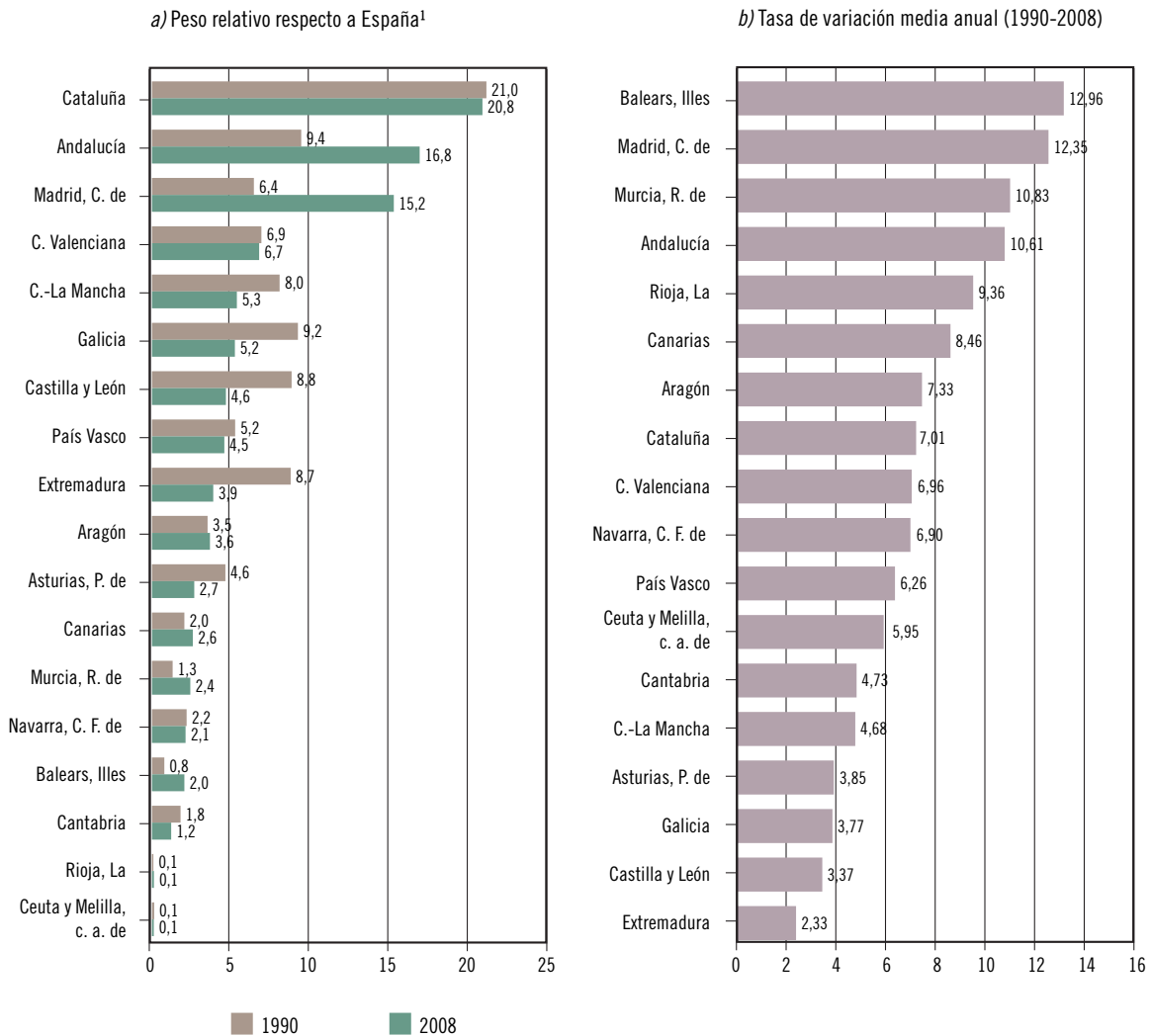


Gráfico 3.3 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.2 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

En el panel *b* del gráfico 3.3 se observa cómo Illes Balears, la Comunidad de Madrid, la Región de Murcia y Andalucía presentan unas tasas de crecimiento medio anual superior al 10%. El menor crecimiento del valor del *stock* en otras construcciones de la *energía* se ha producido en Galicia, Castilla y León y Extremadura.

En el mapa 3.2 puede verse que solamente La Rioja, Aragón, la Comunidad de Madrid, Illes Balears, la Región de Murcia, Andalucía y Canarias tienen un crecimiento medio acumulado entre 1990 y 2008 superior a la media nacional.

3.3.3. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. INDUSTRIA

La importancia de la industria en el conjunto de la economía española se ha reducido drásticamente en las dos últimas décadas. El peso de este sector en el VAB del conjunto de ramas analizadas es de 15,7% en el 2009; del mismo modo, el valor del *stock* de otras construcciones en *industria* ha perdido relevancia, pues, en el conjunto de las ramas analizadas, es del 22,1% en 1990, mientras que en el 2009 tan solo alcanza el 14,9%. El cuadro 3.11 presenta el valor

del *stock* de otras construcciones en *industria* por comunidades autónomas. Como puede observarse, la evolución del *stock* de otras construcciones de la *industria* ha sido creciente en casi todo el período analizado. En 1990 el valor del *stock* en España es de 75.016 millones de euros, creciendo de forma ininterrumpida hasta alcanzar el máximo de 247.698 millones de euros en el 2008. En el 2009, se produce una caída del 5,1%. En el período estudiado el valor se ha multiplicado por 3,1, lo que implica una tasa de crecimiento medio anual del 6,2%.

Cataluña, País Vasco y Andalucía lideran el *ranking* de acumulación del *stock* de otras construcciones en *industria* a lo largo del período analizado. En 1990, el valor era de 14.335, 12.629 y 8.106 millones de euros, respectivamente. Extremadura y La Rioja, junto a las dos ciudades autónomas, presentan el menor nivel de acumulación del *stock* de capital. En el 2008, último año estudiado a nivel regional, el valor del *stock* más reducido es de 1.918 millones de euros en Illes Balears, 2.550 en Extremadura y 2.756 en La Rioja.

Las tasas de variación anual del *stock* de otras construcciones en *industria* por comunidades autónomas se muestran en el cuadro 3.12. La Región de Murcia

CUADRO 3.11: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	8.106	9.073	9.473	9.685	9.987	10.207	10.424	10.635	10.986	11.629
Aragón	2.443	2.802	2.960	3.171	3.370	3.589	3.774	3.911	4.163	4.532
Asturias, P. de	5.098	5.805	5.665	5.379	5.383	5.186	5.333	5.611	5.847	6.380
Balears, Illes	552	605	652	663	667	653	655	676	748	883
Canarias	1.216	1.427	1.544	1.573	1.582	1.693	1.768	1.918	2.075	2.436
Cantabria	2.253	2.521	2.529	2.520	2.525	2.617	2.665	2.747	2.876	3.101
Castilla y León	4.887	6.506	6.768	7.085	6.307	6.684	6.633	6.936	7.207	7.803
Castilla-La Mancha	2.644	3.175	3.410	3.527	3.481	3.611	3.786	3.832	4.019	4.352
Cataluña	14.335	17.356	18.602	19.755	20.889	22.378	23.545	25.271	26.922	30.388
C. Valenciana	5.662	6.687	7.238	7.801	8.269	8.943	9.441	9.985	10.652	11.661
Extremadura	725	814	917	1.029	1.062	1.220	1.299	1.344	1.406	1.565
Galicia	4.687	4.908	4.688	4.868	4.936	5.211	5.517	5.740	6.463	6.755
Madrid, C. de	5.868	7.431	7.662	7.909	8.183	8.697	8.851	9.128	9.381	10.024
Murcia, R. de	1.032	1.207	1.286	1.350	1.459	1.568	1.636	1.854	2.053	2.276
Navarra, C. F. de	2.074	2.369	2.495	2.637	2.920	3.195	3.265	3.305	3.454	3.859
País Vasco	12.629	14.655	15.151	15.257	15.182	15.728	15.938	16.324	17.140	19.190
Rioja, La	794	873	920	949	997	1.084	1.146	1.220	1.279	1.505
Ceuta y Melilla, c. a. de	11	12	12	12	12	11	11	12	11	12
España	75.016	88.226	91.971	95.170	97.212	102.273	105.688	110.450	116.682	128.351

CUADRO 3.12: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	319,0	11,9	4,4	2,2	3,1	2,2	2,1	2,0	3,3	5,9
Aragón	431,5	14,7	5,6	7,1	6,3	6,5	5,2	3,7	6,4	8,9
Asturias, P. de	178,7	13,9	-2,4	-5,0	0,1	-3,6	2,8	5,2	4,2	9,1
Balears, Illes	347,2	9,5	7,7	1,7	0,7	-2,1	0,3	3,2	10,7	18,0
Canarias	301,5	17,4	8,2	1,9	0,5	7,0	4,4	8,5	8,2	17,4
Cantabria	227,8	11,9	0,3	-0,4	0,2	3,7	1,8	3,1	4,7	7,8
Castilla y León	278,2	33,1	4,0	4,7	-11,0	6,0	-0,7	4,6	3,9	8,3
Castilla-La Mancha	365,6	20,1	7,4	3,4	-1,3	3,7	4,9	1,2	4,9	8,3
Cataluña	430,5	21,1	7,2	6,2	5,7	7,1	5,2	7,3	6,5	12,9
C. Valenciana	452,0	18,1	8,2	7,8	6,0	8,1	5,6	5,8	6,7	9,5
Extremadura	351,8	12,4	12,6	12,3	3,2	14,8	6,5	3,4	4,7	11,3
Galicia	240,0	4,7	-4,5	3,8	1,4	5,6	5,9	4,0	12,6	4,5
Madrid, C. de	370,2	26,6	3,1	3,2	3,5	6,3	1,8	3,1	2,8	6,9
Murcia, R. de	507,0	17,0	6,5	5,0	8,1	7,4	4,3	13,4	10,7	10,9
Navarra, C. F. de	339,4	14,2	5,3	5,7	10,7	9,4	2,2	1,2	4,5	11,7
País Vasco	240,3	16,0	3,4	0,7	-0,5	3,6	1,3	2,4	5,0	12,0
Rioja, La	347,1	10,0	5,3	3,2	5,0	8,7	5,7	6,4	4,9	17,7
Ceuta y Melilla, c. a. de	197,0	7,8	0,9	-2,2	-1,5	-1,7	-0,3	0,8	-2,0	3,7
España	330,2	17,6	4,2	3,5	2,1	5,2	3,3	4,5	5,6	10,0

CUADRO 3.11 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	12.710	14.105	15.819	17.921	20.447	22.745	24.297	25.528	25.856	n. d.
Aragón	5.221	6.246	7.126	7.935	8.275	9.311	10.518	10.725	10.540	n. d.
Asturias, P. de	6.824	7.217	7.344	7.735	7.893	8.407	8.881	9.118	9.112	n. d.
Balears, Illes	1.013	1.098	1.222	1.362	1.513	1.718	1.825	1.945	1.918	n. d.
Canarias	2.738	2.917	2.830	2.891	3.035	3.331	3.568	3.621	3.665	n. d.
Cantabria	3.423	3.767	3.923	4.093	4.310	4.612	5.002	5.306	5.132	n. d.
Castilla y León	8.623	9.379	10.088	10.764	11.695	12.612	13.306	13.642	13.594	n. d.
Castilla-La Mancha	4.719	5.142	5.698	6.373	7.342	8.490	9.206	9.753	9.667	n. d.
Cataluña	34.142	37.832	41.198	44.590	48.170	52.806	56.585	59.570	61.709	n. d.
C. Valenciana	13.079	14.325	16.145	18.397	20.531	22.911	23.823	25.006	25.589	n. d.
Extremadura	1.727	1.836	1.921	1.988	2.110	2.242	2.371	2.527	2.550	n. d.
Galicia	7.633	7.527	7.768	7.860	8.657	9.446	10.312	10.767	11.248	n. d.
Madrid, C. de	11.125	12.321	13.878	15.681	17.502	19.436	20.934	21.923	21.721	n. d.
Murcia, R. de	2.516	2.727	3.107	3.531	3.973	4.562	4.960	5.281	5.231	n. d.
Navarra, C. F. de	4.379	4.978	5.491	5.621	5.908	6.396	6.968	7.158	7.038	n. d.
País Vasco	21.518	23.398	24.818	26.175	27.333	28.877	30.611	30.538	30.350	n. d.
Rioja, La	1.685	1.880	1.985	2.156	2.258	2.444	2.546	2.641	2.756	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	12	13	15	16	17	20	21	22	22	n. d.
España	143.089	156.708	170.376	185.090	200.969	220.365	235.735	245.072	247.698	235.038

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.12 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	9,3	11,0	12,2	13,3	14,1	11,2	6,8	5,1	1,3	n. d.
Aragón	15,2	19,6	14,1	11,4	4,3	12,5	13,0	2,0	-1,7	n. d.
Asturias, P. de	7,0	5,8	1,8	5,3	2,0	6,5	5,6	2,7	-0,1	n. d.
Balears, Illes	14,7	8,4	11,3	11,4	11,1	13,6	6,2	6,6	-1,4	n. d.
Canarias	12,4	6,5	-3,0	2,1	5,0	9,8	7,1	1,5	1,2	n. d.
Cantabria	10,4	10,0	4,2	4,3	5,3	7,0	8,5	6,1	-3,3	n. d.
Castilla y León	10,5	8,8	7,6	6,7	8,7	7,8	5,5	2,5	-0,4	n. d.
Castilla-La Mancha	8,4	9,0	10,8	11,8	15,2	15,6	8,4	5,9	-0,9	n. d.
Cataluña	12,4	10,8	8,9	8,2	8,0	9,6	7,2	5,3	3,6	n. d.
C. Valenciana	12,2	9,5	12,7	14,0	11,6	11,6	4,0	5,0	2,3	n. d.
Extremadura	10,4	6,3	4,6	3,5	6,2	6,3	5,8	6,6	0,9	n. d.
Galicia	13,0	-1,4	3,2	1,2	10,1	9,1	9,2	4,4	4,5	n. d.
Madrid, C. de	11,0	10,8	12,6	13,0	11,6	11,1	7,7	4,7	-0,9	n. d.
Murcia, R. de	10,6	8,4	13,9	13,6	12,5	14,8	8,7	6,5	-1,0	n. d.
Navarra, C. F. de	13,5	13,7	10,3	2,4	5,1	8,2	8,9	2,7	-1,7	n. d.
País Vasco	12,1	8,7	6,1	5,5	4,4	5,7	6,0	-0,2	-0,6	n. d.
Rioja, La	12,0	11,6	5,6	8,6	4,7	8,3	4,2	3,7	4,3	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	6,7	7,1	10,0	7,3	5,9	17,4	8,2	2,8	0,4	n. d.
España	11,5	9,5	8,7	8,6	8,6	9,7	7,0	4,0	1,1	-5,1

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

ha multiplicado el valor entre 1990 y el 2005 por 5, la Comunitat Valenciana por 4,5 y Aragón y Cataluña por 4,3. En cambio, el Principado de Asturias solo lo ha hecho por 1,8, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla por 2 y Cantabria por 2,3.

Hasta el 2008 las tasas de variación son positivas en España y, salvo algunas excepciones, en cada una de las comunidades autónomas. A nivel nacional la mayor tasa corresponde al año 2000, produciéndose a partir de entonces un paulatino descenso del ritmo de crecimiento que culmina con una caída del 5,1%. En el 2008, último año

disponible para las comunidades autónomas, en 11 de ellas (más las 2 ciudades autónomas) las tasas son negativas, mientras que en las restantes son positivas y muy pequeñas, a excepción de Galicia, La Rioja y Cataluña en las que las tasas de crecimiento son relativamente importantes.

El peso del valor del *stock* de otras construcciones industriales de cada comunidad autónoma en el total nacional se muestra en el gráfico 3.4. Cataluña es la comunidad con mayor participación y, además, lo incrementa, pasando del 19,1% en 1990 al 24,9% en el 2008. Sin embargo, las dos

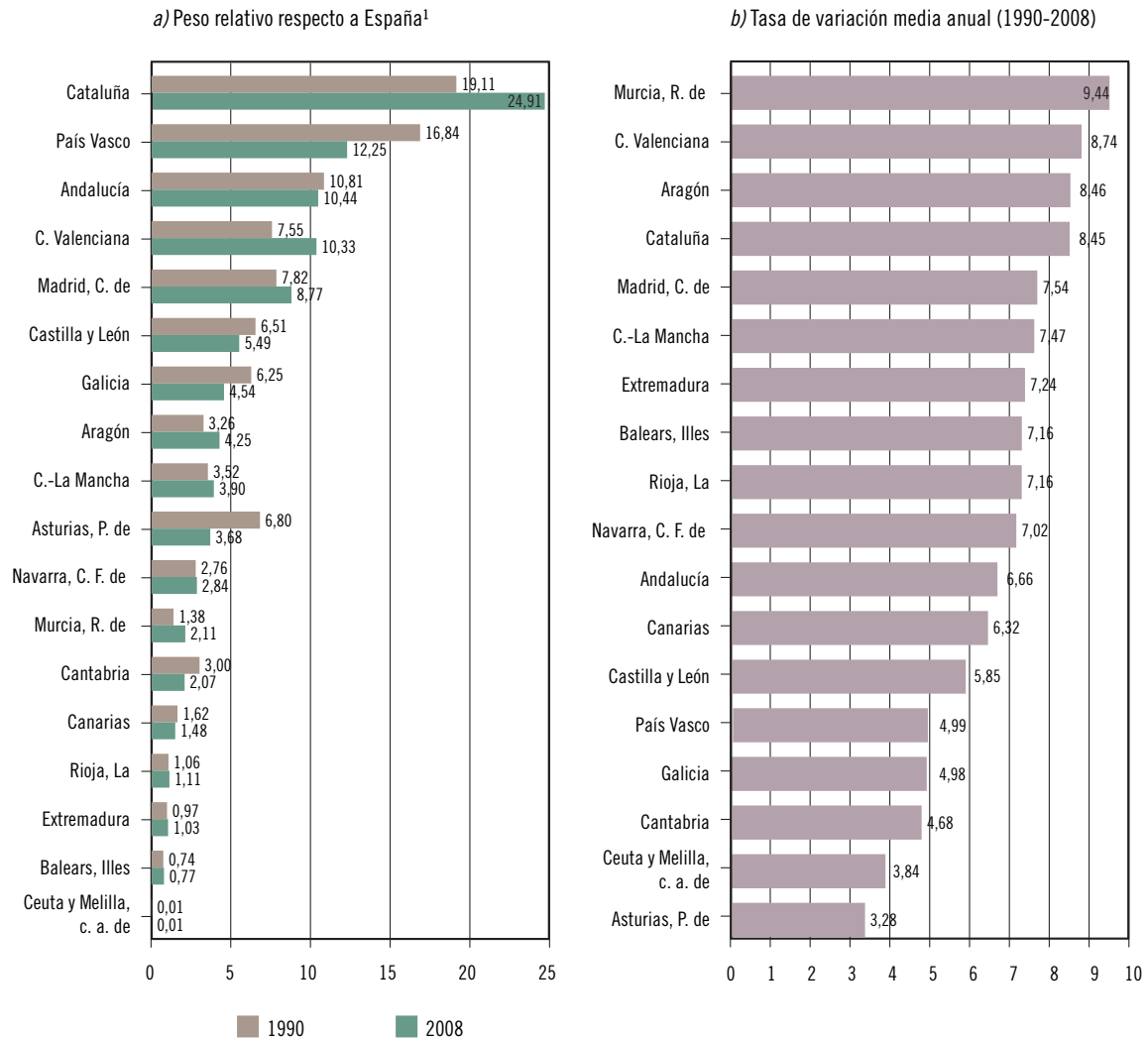


Gráfico 3.4 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.3 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

comunidades que la siguen pierden importancia en el agregado nacional (País Vasco, de 16,8 a 12,2% y Andalucía, de 10,8 a 10,4%). Destaca el incremento de la Comunitat Valenciana y la Comunidad de Madrid. Por otra parte, también crece el peso de Aragón, Castilla-La Mancha y la Región de Murcia, aunque a menor escala. Por el contrario, País Vasco, como se ha mencionado anteriormente, el Principado de Asturias y Galicia son las comunidades autónomas con mayores reducciones en el peso del valor del *stock* de otras construcciones en *industria*.

Como puede verse en el panel *b* del gráfico 3.4, la tasa de crecimiento medio anual del valor del *stock* de otras construcciones en *industria* es mayor del 8% en la Región de Murcia, la Comunitat Valenciana, Aragón y Cataluña. Por el contrario, el crecimiento es menor del 5% en el País Vasco, Galicia, Cantabria, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y el Principado de Asturias.

En el mapa 3.3 se observa que la mayor parte de las regiones mediterráneas (Cataluña, Comunitat Valenciana, Illes Balears y la Región de Murcia), además de la Comunidad de Madrid, Castilla-La Mancha, La Rioja, la Comunidad Foral de Navarra y Extremadura, ha experimentado durante el pe-

ríodo analizado un aumento mayor que la media nacional.

3.3.4. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. CONSTRUCCIÓN

En las dos últimas décadas, la economía española ha basado buena parte de su crecimiento en la rama de la *construcción*. En términos de VAB, la *construcción* pesa un 13,6% del conjunto de ramas analizadas en el 2009. El peso del valor del *stock* de otras construcciones en actividades dedicadas a la *construcción* también ha crecido, aunque su importancia en el conjunto de ramas productivas es menor que en el VAB (5,5% en el 2009).

El cuadro 3.13 muestra el valor del *stock* de otras construcciones en la *construcción* por comunidades autónomas. En 1990, el valor de otras construcciones en España es de 16.339 millones de euros. El crecimiento medio anual entre 1990 y el 2009 ha sido del 9,2% y, a lo largo de todos los años analizados, la variación ha sido positiva, excepto en el 2009 en el que sufre una caída del 2,7%. En este último año el valor del *stock* es de 87.238 millones de euros, habiéndose multiplicado por 5,3 en el período estudiado.

CUADRO 3.13: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	2.521	2.682	2.787	2.820	2.940	3.033	3.142	3.235	3.391	3.652
Aragón	446	485	515	527	552	578	616	645	691	760
Asturias, P. de	396	467	487	477	485	506	513	569	623	695
Balears, Illes	427	475	495	491	536	570	590	633	722	860
Canarias	903	1.025	1.063	1.044	1.122	1.237	1.441	1.515	1.692	2.025
Cantabria	229	267	285	287	286	312	325	352	380	420
Castilla y León	1.430	1.906	1.973	2.068	1.881	1.935	1.921	2.033	2.109	2.294
Castilla-La Mancha	789	906	1.036	1.059	1.063	1.002	1.090	1.095	1.152	1.225
Cataluña	2.035	2.422	2.592	2.701	2.818	3.077	3.174	3.460	3.696	4.125
C. Valenciana	1.206	1.375	1.448	1.522	1.640	1.824	2.024	2.112	2.235	2.466
Extremadura	352	403	461	521	572	562	568	629	659	719
Galicia	1.610	1.689	1.635	1.686	1.746	1.804	1.869	1.956	2.184	2.304
Madrid, C. de	2.171	2.510	2.557	2.658	2.725	3.152	3.281	3.450	3.622	3.989
Murcia, R. de	485	530	588	610	669	700	750	805	859	946
Navarra, C. F. de	309	379	396	414	438	466	520	508	529	589
País Vasco	906	1.076	1.294	1.394	1.471	1.515	1.567	1.694	1.830	2.101
Rioja, La	92	101	112	116	122	136	141	150	160	185
Ceuta y Melilla, c. a. de	33	31	33	36	37	38	42	41	40	42
España	16.339	18.729	19.757	20.429	21.105	22.448	23.574	24.883	26.574	29.398

CUADRO 3.14: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	522,6	6,4	3,9	1,2	4,3	3,2	3,6	3,0	4,8	7,7
Aragón	537,7	8,9	6,2	2,3	4,6	4,8	6,5	4,7	7,2	9,9
Asturias, P. de	660,1	17,9	4,2	-2,0	1,6	4,4	1,4	10,8	9,6	11,5
Balears, Illes	691,6	11,2	4,2	-0,7	9,2	6,3	3,4	7,3	14,2	19,1
Canarias	521,9	13,5	3,8	-1,8	7,5	10,2	16,5	5,2	11,7	19,7
Cantabria	604,0	16,7	6,7	0,7	-0,1	9,0	4,1	8,2	8,0	10,5
Castilla y León	411,1	33,3	3,5	4,8	-9,0	2,8	-0,7	5,8	3,7	8,8
Castilla-La Mancha	526,3	14,8	14,3	2,2	0,5	-5,8	8,8	0,5	5,2	6,3
Cataluña	636,9	19,0	7,0	4,2	4,3	9,2	3,2	9,0	6,8	11,6
C. Valenciana	666,0	14,1	5,3	5,1	7,7	11,3	11,0	4,3	5,8	10,3
Extremadura	457,4	14,6	14,4	13,0	9,8	-1,9	1,2	10,8	4,7	9,1
Galicia	352,7	4,9	-3,2	3,1	3,6	3,3	3,6	4,7	11,6	5,5
Madrid, C. de	561,2	15,6	1,9	3,9	2,5	15,7	4,1	5,2	5,0	10,1
Murcia, R. de	552,7	9,2	11,0	3,8	9,7	4,6	7,2	7,3	6,6	10,1
Navarra, C. F. de	484,6	22,5	4,5	4,5	5,8	6,4	11,6	-2,2	4,0	11,4
País Vasco	784,2	18,8	20,3	7,7	5,6	3,0	3,4	8,1	8,0	14,9
Rioja, La	584,2	10,0	11,4	3,2	5,4	11,5	3,3	6,3	7,0	15,6
Ceuta y Melilla, c. a. de	392,8	-5,2	5,9	11,0	2,5	1,7	9,7	-2,1	-1,2	4,5
España	548,8	14,6	5,5	3,4	3,3	6,4	5,0	5,6	6,8	10,6

CUADRO 3.13 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	4.227	4.904	5.735	6.810	8.253	9.839	11.495	12.821	13.174	n. d.
Aragón	890	1.069	1.212	1.353	1.461	1.744	2.061	2.334	2.396	n. d.
Asturias, P. de	803	896	953	1.053	1.169	1.451	1.914	2.273	2.616	n. d.
Balears, Illes	1.047	1.185	1.367	1.586	1.849	2.177	2.430	2.784	2.953	n. d.
Canarias	2.441	2.789	2.853	3.098	3.509	3.827	4.211	4.668	4.713	n. d.
Cantabria	488	556	608	670	749	888	1.082	1.259	1.381	n. d.
Castilla y León	2.642	2.950	3.261	3.562	4.032	4.586	5.255	5.760	5.877	n. d.
Castilla-La Mancha	1.402	1.578	1.821	2.099	2.491	3.022	3.524	3.955	4.153	n. d.
Cataluña	4.906	5.648	6.404	7.192	8.138	9.077	10.740	12.100	12.957	n. d.
C. Valenciana	2.860	3.201	3.671	4.308	4.994	5.871	6.712	7.517	8.030	n. d.
Extremadura	834	914	976	1.027	1.119	1.228	1.400	1.519	1.609	n. d.
Galicia	2.689	2.700	2.851	2.943	3.341	3.737	4.529	5.089	5.679	n. d.
Madrid, C. de	4.631	5.266	6.052	7.047	8.203	9.670	10.854	11.809	12.185	n. d.
Murcia, R. de	1.060	1.157	1.330	1.542	1.781	2.155	2.486	2.732	2.682	n. d.
Navarra, C. F. de	675	765	845	866	926	1.097	1.315	1.476	1.499	n. d.
País Vasco	2.485	2.792	3.065	3.333	3.617	4.436	5.405	6.252	7.102	n. d.
Rioja, La	212	242	261	295	320	360	427	487	537	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	48	54	63	70	78	94	111	119	129	n. d.
España	34.341	38.666	43.327	48.856	56.030	65.259	75.950	84.954	89.673	87.238

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.14 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	15,7	16,0	16,9	18,7	21,2	19,2	16,8	11,5	2,8	n. d.
Aragón	17,1	20,1	13,4	11,6	7,9	19,4	18,2	13,2	2,7	n. d.
Asturias, P. de	15,5	11,7	6,4	10,4	11,1	24,1	31,9	18,8	15,1	n. d.
Balears, Illes	21,7	13,2	15,3	16,1	16,5	17,8	11,6	14,6	6,0	n. d.
Canarias	20,5	14,3	2,3	8,6	13,3	9,1	10,0	10,9	1,0	n. d.
Cantabria	16,3	14,0	9,2	10,3	11,9	18,5	21,8	16,3	9,7	n. d.
Castilla y León	15,2	11,7	10,5	9,3	13,2	13,7	14,6	9,6	2,0	n. d.
Castilla-La Mancha	14,5	12,5	15,4	15,3	18,7	21,3	16,6	12,2	5,0	n. d.
Cataluña	18,9	15,1	13,4	12,3	13,2	11,6	18,3	12,7	7,1	n. d.
C. Valenciana	16,0	11,9	14,7	17,3	15,9	17,6	14,3	12,0	6,8	n. d.
Extremadura	16,0	9,5	6,8	5,2	9,0	9,8	14,0	8,5	6,0	n. d.
Galicia	16,8	0,4	5,6	3,2	13,5	11,9	21,2	12,4	11,6	n. d.
Madrid, C. de	16,1	13,7	14,9	16,4	16,4	17,9	12,2	8,8	3,2	n. d.
Murcia, R. de	12,1	9,2	14,9	15,9	15,5	21,0	15,3	9,9	-1,8	n. d.
Navarra, C. F. de	14,6	13,3	10,5	2,5	6,9	18,5	19,9	12,3	1,5	n. d.
País Vasco	18,3	12,3	9,8	8,7	8,5	22,7	21,8	15,7	13,6	n. d.
Rioja, La	14,4	14,0	8,1	12,8	8,5	12,5	18,7	14,2	10,1	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	14,2	12,4	16,0	12,2	10,9	20,1	17,9	7,1	8,5	n. d.
España	16,8	12,6	12,1	12,8	14,7	16,5	16,4	11,9	5,6	-2,7

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

La comunidad autónoma con mayor acumulación del *stock* de otras construcciones en la rama de la *construcción* es Andalucía, pasando de 2.521 millones de euros en 1990 a 13.174 en el 2008. La Comunidad de Madrid y Cataluña ocupan el segundo y tercer puesto a lo largo del período estudiado. En el 2008, Cataluña tiene un valor del *stock* de 12.957 millones de euros y la Comunidad de Madrid de 12.185 millones de euros. Por el contrario, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, La Rioja, Cantabria y la Comunidad Foral de Navarra son las regiones españolas que presentan un menor nivel de acumulación de capital

en otras construcciones en *construcción*. En el 2008, el valor del *stock* de otras construcciones es de 129 millones de euros en las ciudades autónomas, 537 millones de euros en la comunidad riojana, 1.381 millones de euros en Cantabria y 1.499 millones de euros en la comunidad navarra.

Las tasas de variación anual del *stock* de otras construcciones en *construcción* por comunidades autónomas se muestran en el cuadro 3.14. Salvo contadas excepciones, la variación anual es positiva en todas las comunidades y todos los años alcan-

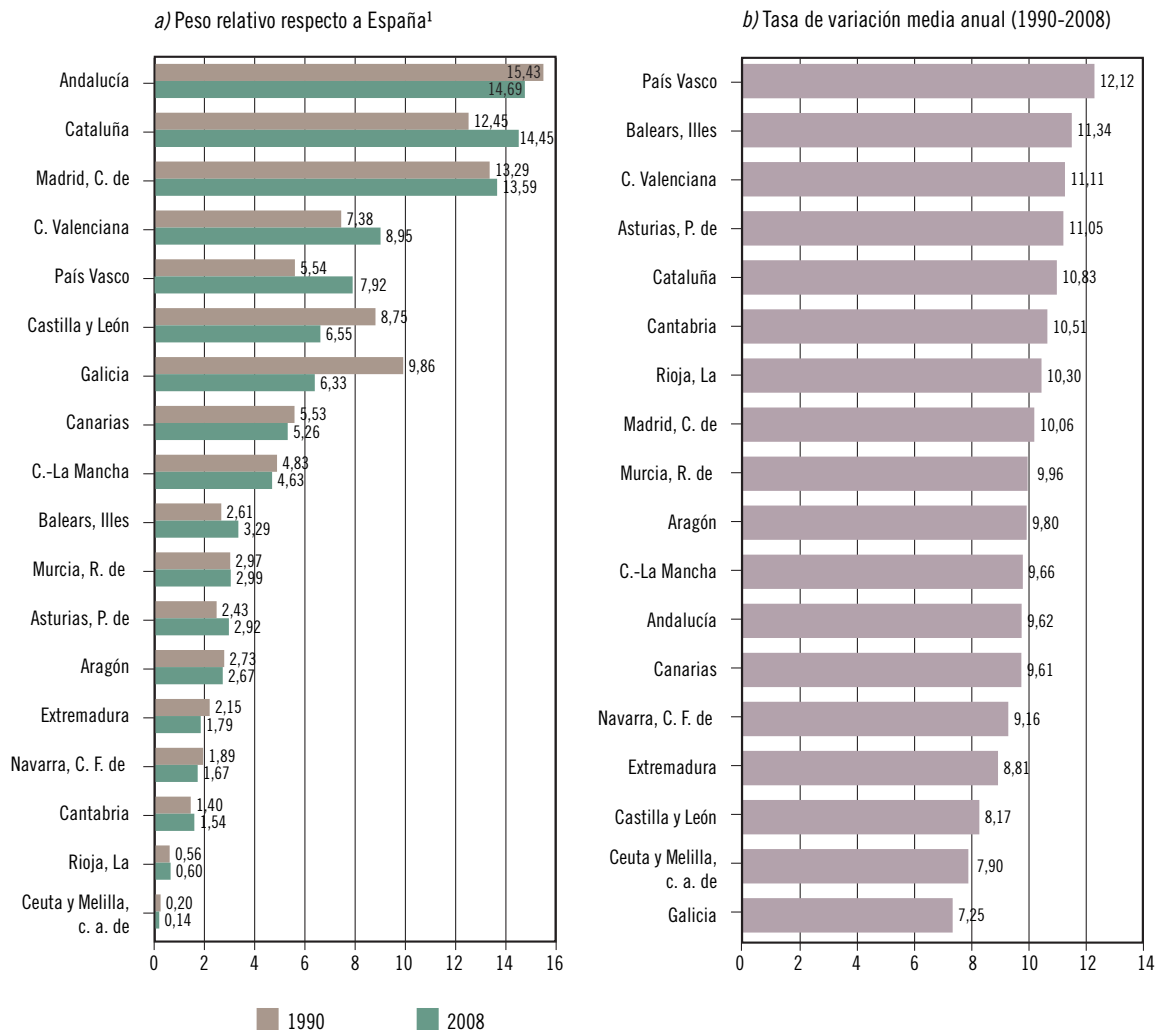
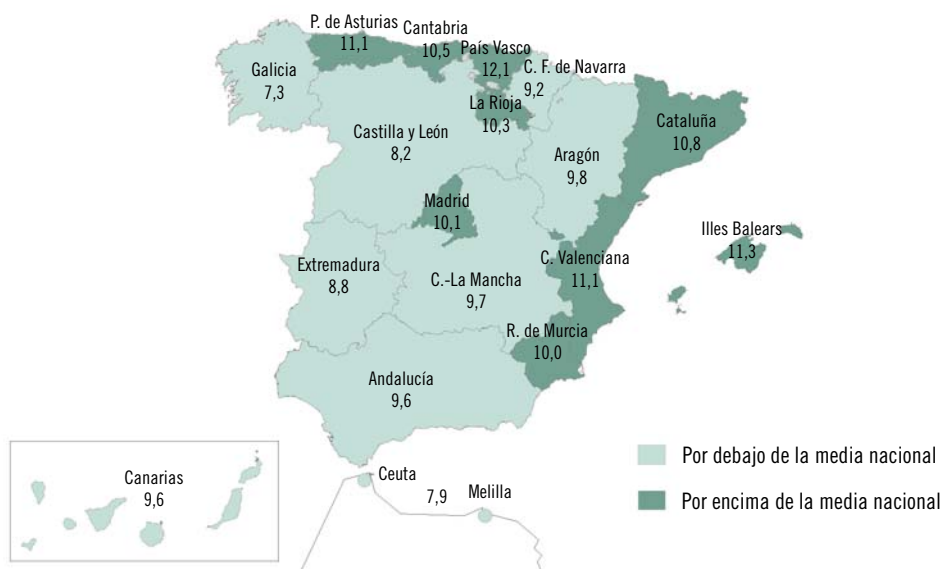


Gráfico 3.5 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.4 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

zando el máximo a nivel nacional en el año 2000 con un 16,8%. En el último año analizado (2008), el crecimiento es menor, pero únicamente en la Región de Murcia ha disminuido el *stock* (-1,8%).

El gráfico 3.5 refleja los pesos del valor del *stock* de otras construcciones en *construcción* en relación con el total nacional. Tanto en 1990 como en el 2008, Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid acumulan individualmente más del 12% del valor del *stock* de otras construcciones. El País Vasco es la comunidad autónoma con un crecimiento medio mayor en el período analizado (12,1%), ganando también peso en el total nacional, pasando del 5,5% en 1990 al 7,9% en el 2008. Otras regiones con tasas de crecimiento elevadas (por encima del 11%) en el valor del *stock* de otras construcciones en *construcción* son Illes Balears, la Comunitat Valenciana y el Principado de Asturias. Como se observa en el gráfico 3.5, las dos comunidades, si no se tienen en cuenta las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, que presentan un menor crecimiento en el período y una mayor pérdida de peso en el total nacional, son Castilla y León y Galicia.

El mapa 3.4 muestra la tasa de variación entre 1990 y el 2008 del valor del *stock* de otras construcciones en *construcción* de cada una de las

comunidades autónomas en relación con el total nacional. Como puede verse, se encuentran por encima de la media nacional las comunidades del arco mediterráneo, las comunidades de la cornisa cantábrica (País Vasco, Cantabria y el Principado de Asturias), La Rioja y la Comunidad de Madrid.

3.3.5. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. COMERCIO Y REPARACIÓN

Como hemos visto, la rama de los servicios se ha desglosado a su vez en las siguientes ramas: comercio y reparación, hostelería, transporte, comunicaciones, intermediación financiera, actividades inmobiliarias, servicios empresariales y otros servicios. La primera de estas ramas de servicios es *comercio y reparación*, la cual presentaba en 1990 el nivel de *stock* de otras construcciones más elevado, tras *actividades inmobiliarias e industria*. En el 2009 es superada también por *otros servicios*.

El cuadro 3.15 muestra el valor del *stock* de otras construcciones en *comercio y reparación* por comunidades autónomas. En 1990, el valor del *stock* de otras construcciones en España en *comercio y reparación* representa un 12,9% del

CUADRO 3.15: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación (1990-2009)
 (millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	5.789	6.502	7.189	7.485	8.279	8.281	8.192	8.516	9.172	10.071
Aragón	1.395	1.538	1.621	1.643	1.758	1.887	2.098	2.223	2.538	2.904
Asturias, P. de	1.057	1.253	1.316	1.259	1.401	1.354	1.442	1.566	1.802	2.087
Balears, Illes	686	735	852	896	957	900	878	981	1.272	1.696
Canarias	4.231	5.212	6.044	6.125	6.509	7.113	7.493	8.628	10.203	13.173
Cantabria	455	548	605	619	673	713	747	790	882	1.004
Castilla y León	2.903	4.312	4.601	4.804	3.976	4.179	3.887	3.990	4.154	4.629
Castilla-La Mancha	1.588	1.869	2.210	2.116	2.064	2.045	2.125	2.100	2.300	2.468
Cataluña	6.832	8.520	8.965	9.255	10.151	10.937	11.579	12.615	14.018	16.641
C. Valenciana	2.878	3.420	3.781	3.992	4.321	4.606	4.943	5.336	5.912	6.775
Extremadura	1.259	1.481	1.912	2.195	2.431	2.514	2.741	2.906	3.110	3.377
Galicia	4.763	4.576	4.224	4.333	4.554	4.595	4.692	4.795	5.890	6.168
Madrid, C. de	5.902	7.372	7.677	8.103	8.815	9.658	9.924	10.245	10.864	12.149
Murcia, R. de	779	934	1.017	1.070	1.179	1.283	1.394	1.525	1.707	1.951
Navarra, C. F. de	740	822	868	855	971	1.050	1.063	1.050	1.109	1.278
País Vasco	2.269	2.724	3.129	3.301	3.540	3.730	3.850	4.089	4.613	5.518
Rioja, La	240	268	285	289	309	314	325	333	375	475
Ceuta y Melilla, c. a. de	52	59	66	66	72	71	72	77	78	85
España	43.820	52.144	56.362	58.406	61.963	65.231	67.445	71.766	79.998	92.449

CUADRO 3.16: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	671,8	12,3	10,6	4,1	10,6	0,0	-1,1	4,0	7,7	9,8
Aragón	541,0	10,2	5,4	1,4	7,0	7,3	11,2	6,0	14,2	14,4
Asturias, P. de	361,4	18,5	5,1	-4,3	11,3	-3,4	6,4	8,6	15,1	15,8
Balears, Illes	834,4	7,1	15,9	5,2	6,8	-5,9	-2,5	11,7	29,6	33,4
Canarias	588,1	23,2	16,0	1,3	6,3	9,3	5,3	15,1	18,3	29,1
Cantabria	500,6	20,4	10,4	2,4	8,7	6,0	4,8	5,8	11,6	13,9
Castilla y León	322,9	48,5	6,7	4,4	-17,2	5,1	-7,0	2,7	4,1	11,4
Castilla-La Mancha	483,9	17,7	18,2	-4,3	-2,4	-0,9	3,9	-1,2	9,5	7,3
Cataluña	679,7	24,7	5,2	3,2	9,7	7,7	5,9	8,9	11,1	18,7
C. Valenciana	748,4	18,8	10,6	5,6	8,3	6,6	7,3	8,0	10,8	14,6
Extremadura	445,7	17,6	29,1	14,8	10,7	3,4	9,0	6,0	7,0	8,6
Galicia	237,6	-3,9	-7,7	2,6	5,1	0,9	2,1	2,2	22,8	4,7
Madrid, C. de	624,2	24,9	4,1	5,5	8,8	9,6	2,8	3,2	6,0	11,8
Murcia, R. de	896,3	19,8	8,9	5,3	10,1	8,8	8,6	9,4	11,9	14,3
Navarra, C. F. de	350,7	11,1	5,5	-1,5	13,5	8,2	1,2	-1,2	5,6	15,2
País Vasco	486,8	20,1	14,9	5,5	7,3	5,4	3,2	6,2	12,8	19,6
Rioja, La	400,6	11,5	6,4	1,5	7,1	1,3	3,6	2,5	12,6	26,6
Ceuta y Melilla, c. a. de	494,2	12,4	11,8	0,8	8,3	-0,8	0,7	6,7	2,1	8,0
España	556,4	19,0	8,1	3,6	6,1	5,3	3,4	6,4	11,5	15,6

CUADRO 3.15 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	11.400	13.847	16.811	20.543	25.734	29.591	33.536	36.778	38.892	n. d.
Aragón	3.334	4.282	4.903	5.409	5.476	6.314	7.410	7.653	7.549	n. d.
Asturias, P. de	2.211	2.388	2.395	2.538	2.660	3.005	3.354	3.596	3.822	n. d.
Balears, Illes	2.045	2.296	2.684	3.135	3.772	4.565	5.119	5.653	5.726	n. d.
Canarias	15.357	17.029	16.183	16.658	18.407	20.408	23.047	23.916	24.884	n. d.
Cantabria	1.142	1.341	1.416	1.502	1.669	1.840	2.105	2.318	2.278	n. d.
Castilla y León	5.044	5.594	6.007	6.365	7.108	7.874	8.666	9.106	9.375	n. d.
Castilla-La Mancha	2.661	3.024	3.505	4.092	5.065	6.173	7.060	7.619	7.682	n. d.
Cataluña	19.162	22.332	24.828	27.246	30.775	34.765	38.871	42.685	46.436	n. d.
C. Valenciana	7.632	8.531	10.036	12.002	14.067	16.889	18.272	20.222	21.537	n. d.
Extremadura	3.638	3.805	3.842	3.823	4.107	4.532	5.018	5.453	5.613	n. d.
Galicia	6.989	6.506	6.526	6.299	7.179	8.153	9.462	10.234	11.319	n. d.
Madrid, C. de	13.496	15.598	18.353	21.637	25.619	29.819	33.998	36.739	36.841	n. d.
Murcia, R. de	2.148	2.400	2.947	3.549	4.248	5.259	6.230	6.975	6.984	n. d.
Navarra, C. F. de	1.492	1.783	1.998	1.958	2.083	2.285	2.584	2.687	2.594	n. d.
País Vasco	6.335	7.154	7.669	8.180	8.893	9.593	10.657	10.803	11.043	n. d.
Rioja, La	523	608	632	697	730	789	841	885	961	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	90	101	117	130	144	190	224	242	259	n. d.
España	104.700	118.622	130.850	145.764	167.735	192.044	216.453	233.565	243.795	234.965

Fuente: Fundación BBVA-ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.**CUADRO 3.16 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación (1990-2009)**

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	13,2	21,5	21,4	22,2	25,3	15,0	13,3	9,7	5,7	n. d.
Aragón	14,8	28,4	14,5	10,3	1,2	15,3	17,4	3,3	-1,4	n. d.
Asturias, P. de	5,9	8,0	0,3	6,0	4,8	13,0	11,6	7,2	6,3	n. d.
Balears, Illes	20,6	12,3	16,9	16,8	20,3	21,0	12,1	10,4	1,3	n. d.
Canarias	16,6	10,9	-5,0	2,9	10,5	10,9	12,9	3,8	4,0	n. d.
Cantabria	13,7	17,5	5,6	6,1	11,2	10,2	14,4	10,1	-1,8	n. d.
Castilla y León	9,0	10,9	7,4	6,0	11,7	10,8	10,1	5,1	3,0	n. d.
Castilla-La Mancha	7,8	13,7	15,9	16,8	23,8	21,9	14,4	7,9	0,8	n. d.
Cataluña	15,2	16,5	11,2	9,7	13,0	13,0	11,8	9,8	8,8	n. d.
C. Valenciana	12,6	11,8	17,6	19,6	17,2	20,1	8,2	10,7	6,5	n. d.
Extremadura	7,7	4,6	1,0	-0,5	7,4	10,4	10,7	8,7	2,9	n. d.
Galicia	13,3	-6,9	0,3	-3,5	14,0	13,6	16,1	8,2	10,6	n. d.
Madrid, C. de	11,1	15,6	17,7	17,9	18,4	16,4	14,0	8,1	0,3	n. d.
Murcia, R. de	10,1	11,7	22,8	20,4	19,7	23,8	18,5	12,0	0,1	n. d.
Navarra, C. F. de	16,8	19,6	12,0	-2,0	6,4	9,7	13,1	4,0	-3,5	n. d.
País Vasco	14,8	12,9	7,2	6,7	8,7	7,9	11,1	1,4	2,2	n. d.
Rioja, La	10,1	16,3	3,8	10,4	4,7	8,1	6,6	5,2	8,6	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	6,1	12,1	16,8	10,7	10,5	31,9	18,2	8,2	6,8	n. d.
España	13,3	13,3	10,3	11,4	15,1	14,5	12,7	7,9	4,4	-3,6

Fuente: Fundación BBVA-ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

total (43.820 millones de euros). Este peso aumenta ligeramente a lo largo del período analizado hasta alcanzar en el 2009 un 14,9%, lo que supone un valor de 234.965 millones de euros. El crecimiento medio anual entre 1990 y el 2009 es del 9,2%. Es decir, en el período analizado el valor del *stock* se multiplica por 5,4.

De nuevo, Cataluña, la Comunidad de Madrid y Andalucía son las tres comunidades autónomas que tienen un mayor valor del *stock* de otras construcciones. En 1990, en Cataluña el valor del *stock* es de 6.832 millones de euros y es seguida por Andalucía

(5.789) y por la región madrileña (5.902). En el 2008, los valores del *stock* son 46.436, 38.892 y 36.841 millones de euros, respectivamente para las mismas comunidades. En el lado opuesto, La Rioja, Cantabria, junto a las dos ciudades autónomas, son las regiones donde el capital en otras construcciones en *comercio y reparación* es más reducido. En el 2008, el valor del *stock* de otras construcciones es de 961 millones de euros en la comunidad riojana y de 2.278 millones de euros en Cantabria.

El cuadro 3.16 nos ofrece información sobre la evolución entre 1990 y el 2009 del *stock* de otras

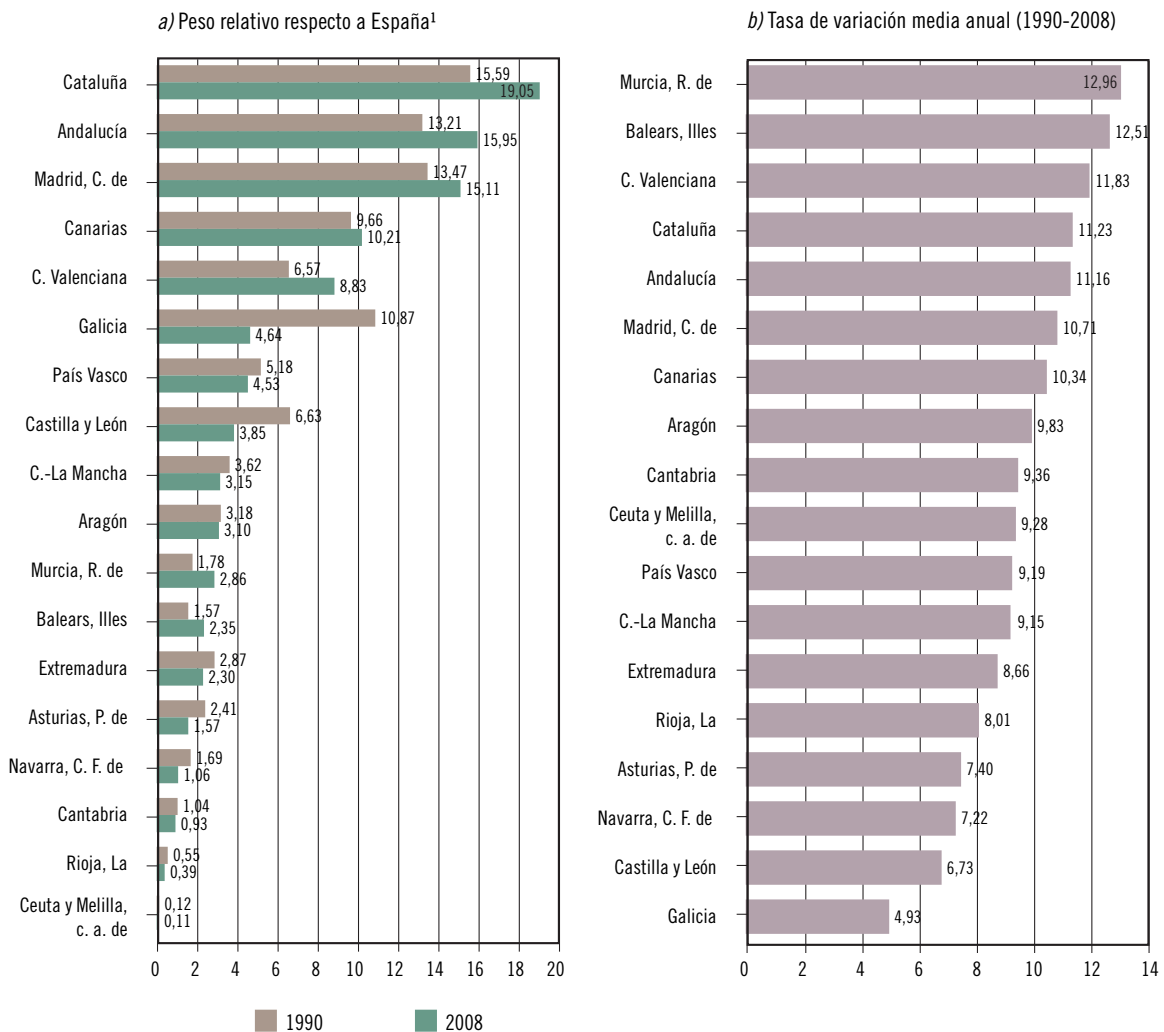
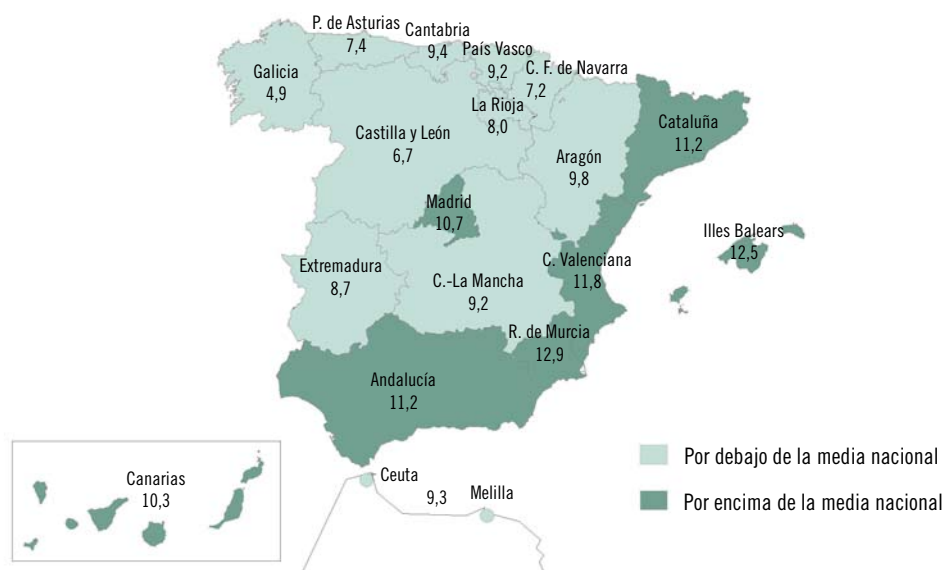


Gráfico 3.6 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.5 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación. Tasa de variación (1990-2008)

(porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

construcciones en *comercio y reparación*. Del mismo modo que en las ramas de actividad analizadas hasta ahora, la tasa de variación anual es positiva en todos los años analizados (aunque no en la totalidad de las comunidades autónomas españolas), excepto en el 2009 en el que el valor del *stock* disminuye en un 3,6% en el conjunto nacional, aunque ya en el año anterior algunas comunidades presentan también tasas de crecimiento negativas.

Entre Cataluña, Andalucía, la Comunidad de Madrid, Canarias y la Comunitat Valenciana absorben el 70% del valor del *stock* de otras construcciones de *comercio y reparación* en el conjunto nacional. Cataluña, en el 2008, acumula por sí sola una quinta parte del *stock* nacional (19%) con un incremento de casi cuatro puntos porcentuales con respecto a 1990. Las comunidades mencionadas, junto con la Región de Murcia e Illes Balears, son las únicas que ganan peso a lo largo del período analizado. Como se observa en el gráfico 3.6, estas mismas comunidades son las que, además de incrementar su peso, presentan un crecimiento medio acumulado superior al 10%. Castilla y León y Galicia crecen a un ritmo menor que el resto de comunidades autónomas españolas.

En el mapa 3.5 se observa que todas las regiones mediterráneas (Cataluña, la Comunitat Valenciana, Illes Balears, la Región de Murcia y Andalucía), además de la Comunidad de Madrid y Canarias, han experimentado durante el período analizado un aumento mayor a la media nacional.

3.3.6. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. HOSTELERÍA

La *hostelería* supone en el 2009 aproximadamente un 9,4% del VAB del conjunto de sectores analizados. Sin embargo, el valor del *stock* de otras construcciones para esta rama tiene un peso mucho menor (en torno al 6% de las ramas analizadas).

El cuadro 3.17 muestra el valor del *stock* de otras construcciones en la *hostelería* por comunidades autónomas. En 1990, el valor de otras construcciones en España era de 13.256 millones de euros, mientras que en el 2009 es de 89.203 millones de euros. Esta variación absoluta supone una tasa de crecimiento medio del 10,6%, lo que implica que el valor del *stock* de otras construcciones se ha multiplicado por 6,7.

CUADRO 3.17: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	1.701	1.938	2.185	2.293	2.515	2.473	2.386	2.487	2.689	2.958
Aragón	211	230	246	251	275	293	318	338	391	460
Asturias, P. de	168	192	206	197	221	211	226	251	303	373
Balears, Illes	1.138	1.229	1.384	1.459	1.590	1.459	1.412	1.572	1.979	2.648
Canarias	3.190	3.924	4.514	4.430	5.147	5.618	6.086	6.970	8.351	10.585
Cantabria	80	95	105	99	106	109	114	123	139	159
Castilla y León	579	826	889	924	769	796	751	780	830	944
Castilla-La Mancha	405	454	531	504	494	479	508	509	568	621
Cataluña	1.899	2.373	2.638	2.741	3.020	3.211	3.326	3.680	4.107	4.907
C. Valenciana	637	730	818	872	969	1.036	1.133	1.238	1.379	1.601
Extremadura	109	125	164	189	212	214	235	254	278	310
Galicia	746	696	655	678	724	728	751	778	969	1.041
Madrid, C. de	1.507	1.857	1.900	1.955	2.112	2.305	2.341	2.405	2.571	2.898
Murcia, R. de	141	162	178	193	212	227	243	267	295	337
Navarra, C. F. de	177	194	206	203	231	245	253	257	270	311
País Vasco	498	591	671	699	752	784	796	849	981	1.195
Rioja, La	49	52	58	60	64	65	68	71	79	100
Ceuta y Melilla, c. a. de	22	24	26	25	29	28	27	28	27	29
España	13.256	15.692	17.374	17.771	19.444	20.280	20.972	22.856	26.205	31.478

CUADRO 3.18: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	967,4	13,9	12,8	4,9	9,7	-1,7	-3,5	4,2	8,1	10,0
Aragón	781,0	8,9	6,8	2,0	9,8	6,6	8,4	6,3	15,8	17,4
Asturias, P. de	546,1	14,2	7,1	-4,3	12,2	-4,5	7,1	11,2	20,8	23,1
Balears, Illes	1.043,2	8,0	12,6	5,4	8,9	-8,3	-3,2	11,3	25,9	33,8
Canarias	617,9	23,0	15,0	-1,9	16,2	9,1	8,3	14,5	19,8	26,8
Cantabria	544,9	17,9	10,5	-5,5	6,9	2,6	4,8	7,9	13,5	14,1
Castilla y León	455,2	42,6	7,7	3,9	-16,8	3,5	-5,6	3,8	6,4	13,8
Castilla-La Mancha	613,7	12,2	17,1	-5,3	-1,9	-3,0	5,9	0,2	11,6	9,4
Cataluña	880,9	25,0	11,2	3,9	10,2	6,3	3,6	10,7	11,6	19,5
C. Valenciana	1.129,1	14,7	11,9	6,7	11,1	6,9	9,3	9,3	11,4	16,1
Extremadura	579,5	15,2	30,5	15,3	12,2	1,0	9,8	8,1	9,4	11,5
Galicia	334,2	-6,6	-5,9	3,5	6,8	0,5	3,2	3,5	24,5	7,5
Madrid, C. de	625,1	23,2	2,3	2,9	8,0	9,1	1,6	2,7	6,9	12,7
Murcia, R. de	1.074,4	14,9	9,7	8,4	10,1	6,8	7,0	9,9	10,6	14,4
Navarra, C. F. de	417,7	9,6	6,5	-1,7	14,1	5,7	3,6	1,3	5,0	15,3
País Vasco	536,1	18,7	13,5	4,2	7,6	4,2	1,5	6,7	15,4	21,9
Rioja, La	518,5	6,8	11,6	2,9	7,3	1,0	4,6	3,8	11,2	27,5
Ceuta y Melilla, c. a. de	468,7	9,9	8,4	-2,5	16,0	-2,8	-6,1	4,0	-2,2	6,8
España	738,5	18,4	10,7	2,3	9,4	4,3	3,4	9,0	14,7	20,1

CUADRO 3.17 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	3.538	4.582	5.825	7.481	9.585	11.377	13.301	15.150	16.455	n. d.
Aragón	542	720	855	987	1.030	1.212	1.475	1.610	1.649	n. d.
Asturias, P. de	416	477	506	566	609	692	793	865	918	n. d.
Balears, Illes	3.384	4.087	5.045	6.146	7.563	8.776	9.919	11.358	11.874	n. d.
Canarias	11.994	13.102	12.310	12.594	13.518	15.368	17.787	18.720	19.712	n. d.
Cantabria	184	223	240	259	289	325	387	440	438	n. d.
Castilla y León	1.081	1.270	1.437	1.598	1.850	2.086	2.362	2.560	2.636	n. d.
Castilla-La Mancha	688	813	974	1.175	1.471	1.821	2.159	2.432	2.484	n. d.
Cataluña	5.757	6.869	7.813	8.851	10.071	11.594	13.309	15.049	16.727	n. d.
C. Valenciana	1.900	2.256	2.806	3.552	4.293	5.180	5.744	6.536	7.190	n. d.
Extremadura	337	361	374	385	422	471	541	601	631	n. d.
Galicia	1.231	1.207	1.265	1.282	1.511	1.705	2.005	2.220	2.492	n. d.
Madrid, C. de	3.274	3.877	4.632	5.601	6.652	7.657	8.734	9.370	9.421	n. d.
Murcia, R. de	382	440	552	681	824	1.037	1.265	1.476	1.516	n. d.
Navarra, C. F. de	355	421	470	463	485	553	660	728	738	n. d.
País Vasco	1.394	1.601	1.739	1.881	2.031	2.210	2.519	2.588	2.669	n. d.
Rioja, La	112	135	144	164	173	190	210	229	254	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	32	38	46	54	60	77	89	96	101	n. d.
España	36.601	42.481	47.034	53.720	62.439	72.329	83.259	92.026	97.905	89.203

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.18 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	19,6	29,5	27,1	28,4	28,1	18,7	16,9	13,9	8,6	n. d.
Aragón	17,8	33,0	18,6	15,5	4,3	17,7	21,7	9,2	2,4	n. d.
Asturias, P. de	11,4	14,8	6,1	11,7	7,5	13,7	14,7	9,0	6,2	n. d.
Balears, Illes	27,8	20,8	23,5	21,8	23,0	16,0	13,0	14,5	4,5	n. d.
Canarias	13,3	9,2	-6,0	2,3	7,3	13,7	15,7	5,2	5,3	n. d.
Cantabria	15,4	21,4	7,8	7,9	11,4	12,6	19,0	13,6	-0,3	n. d.
Castilla y León	14,5	17,4	13,2	11,2	15,8	12,7	13,3	8,4	3,0	n. d.
Castilla-La Mancha	10,8	18,2	19,7	20,7	25,3	23,7	18,6	12,6	2,2	n. d.
Cataluña	17,3	19,3	13,7	13,3	13,8	15,1	14,8	13,1	11,1	n. d.
C. Valenciana	18,7	18,7	24,4	26,6	20,9	20,7	10,9	13,8	10,0	n. d.
Extremadura	8,8	7,3	3,4	2,9	9,8	11,6	14,9	10,9	5,0	n. d.
Galicia	18,2	-1,9	4,8	1,3	17,9	12,8	17,6	10,8	12,2	n. d.
Madrid, C. de	13,0	18,4	19,5	20,9	18,8	15,1	14,1	7,3	0,5	n. d.
Murcia, R. de	13,3	15,1	25,4	23,4	21,1	25,8	22,0	16,7	2,8	n. d.
Navarra, C. F. de	14,2	18,6	11,6	-1,4	4,7	14,0	19,4	10,2	1,4	n. d.
País Vasco	16,7	14,8	8,6	8,1	8,0	8,8	14,0	2,7	3,1	n. d.
Rioja, La	12,4	20,0	6,9	13,9	5,3	9,8	10,5	9,0	10,8	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	11,2	18,8	21,9	15,4	12,4	26,9	16,9	7,2	5,7	n. d.
España	16,3	16,1	10,7	14,2	16,2	15,8	15,1	10,5	6,4	-8,9

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

Esta rama ofrece una peculiaridad frente a las demás: Canarias, sin duda debido a su situación como destino turístico, es la comunidad autónoma donde el valor del *stock* de otras construcciones en *hostelería* es el mayor a lo largo de todo el período analizado (en 1990, 3.190 millones de euros y en el 2008, 19.712 millones de euros). Tras la comunidad insular se sitúan Cataluña y Andalucía, en 1990 con 1.899 millones de euros y 1.701 millones de euros, respectivamente. En el final del período analizado, el valor del *stock* en otras construcciones en *hostelería* en estas dos regiones es de 16.727 y de 16.455

millones de euros, respectivamente. Por otra parte las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, La Rioja y Cantabria son las comunidades autónomas que presentan un nivel más bajo en el nivel del *stock*.

El cuadro 3.18 muestra la tasa de variación anual del *stock* de otras construcciones en *hostelería* por comunidades autónomas. Como en las ramas analizadas hasta el momento, la variación anual hasta el 2008 ha sido positiva en todo el período analizado en el conjunto nacional y, salvo contadas excepciones, en las comunidades autónomas.

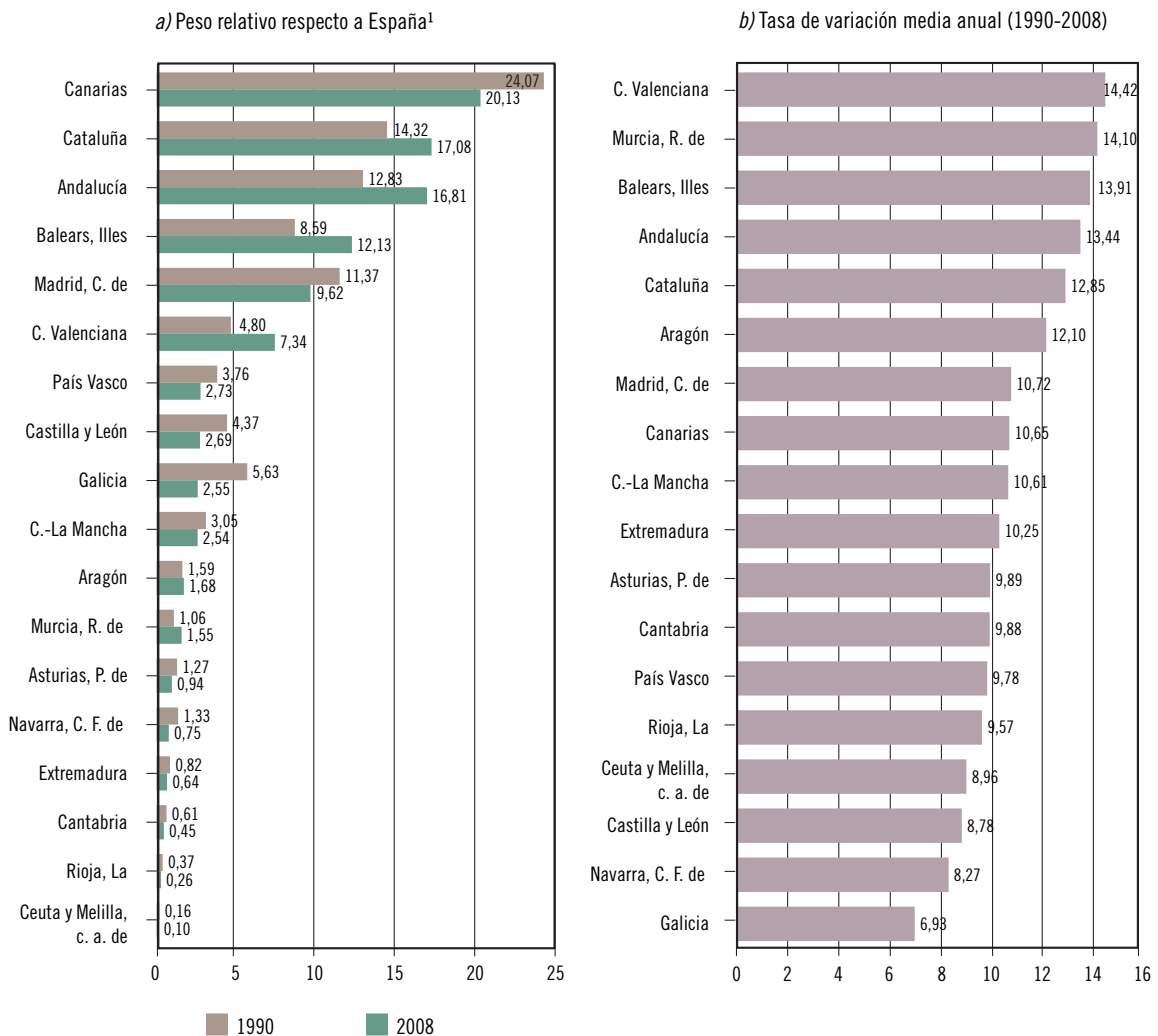


Gráfico 3.7 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-lvie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.6 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

En el 2009 el valor del *stock* decrece en un 8,9% a nivel nacional. Para este año, y comparando con las restantes ramas de actividad (excepto en transportes), esta tasa de decrecimiento ha sido la mayor en valor absoluto.

En el panel *a* del gráfico 3.7, se refleja el peso del valor del *stock* de otras construcciones en *hostelería* para cada una de las comunidades autónomas. Canarias acumula una quinta parte del valor del *stock* en el 2008, aunque ha perdido peso en relación con 1990 cuando este era del 24,1%. Cataluña, Andalucía e Illes Balears pesan, cada una, en el conjunto del total nacional más del 10% del valor del *stock* de otras construcciones. Estas tres comunidades, junto a la Comunitat Valenciana, Aragón y la Región de Murcia, son las únicas que han aumentado su peso durante el período analizado. En el panel *b* de este mismo gráfico aparece la tasa de crecimiento medio del valor del *stock* de otras construcciones en *hostelería* por comunidades autónomas. Más de la mitad de las regiones españolas presentan un crecimiento elevado (por encima del 10%), aunque destacan notablemente la Comunitat Valenciana con una variación media anual entre 1990 y el 2008 del 14,4% y la Región de Murcia con un 14,1%.

En el mapa 3.6 puede verse que todas las comunidades mediterráneas, junto a Aragón, crecen a una tasa superior a la media nacional.

3.3.7. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. TRANSPORTES

Dentro de las ramas de actividad para las que se ha realizado la estimación del *stock* de otras construcciones, *transportes* es la que tiene una importancia más reducida. De hecho, a nivel nacional el peso de *transportes* en el valor total de otras construcciones es, en 1990, de apenas un 0,7% disminuyendo aún más hacia al final del período analizado (un 0,4% en el 2009).

En el cuadro 3.19 puede verse cómo, a nivel nacional, el valor del *stock* de otras construcciones dedicadas a los *transportes* pasa de 2.240 millones de euros en 1990 a 6.796 millones de euros en el 2009, aunque en los dos últimos años este valor ha decrecido. En resumen, el valor del capital se ha triplicado, lo que implica un crecimiento medio anual del 6%.

En *transportes* vuelve a repetirse el hecho de que la Comunidad de Madrid, Cataluña y Andalucía

CUADRO 3.19: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes (1990-2009)
 (millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	323	345	375	383	395	449	459	475	481	495
Aragón	29	31	33	35	36	43	46	49	52	55
Asturias, P. de	50	55	56	53	54	56	58	61	64	68
Balears, Illes	123	136	159	173	184	204	207	218	239	266
Canarias	179	211	249	254	266	320	336	364	393	448
Cantabria	22	24	25	25	25	29	30	31	32	33
Castilla y León	111	140	146	153	133	157	156	162	160	167
Castilla-La Mancha	58	64	74	72	69	79	83	84	86	88
Cataluña	353	401	439	454	472	565	598	639	657	701
C. Valenciana	122	132	145	154	162	195	208	221	229	241
Extremadura	26	28	35	38	40	48	53	57	58	62
Galicia	244	234	224	220	216	246	254	259	278	280
Madrid, C. de	326	385	438	461	477	606	647	680	694	726
Murcia, R. de	42	44	46	46	47	53	56	59	61	64
Navarra, C. F. de	48	52	55	58	61	75	79	81	82	87
País Vasco	155	174	185	188	191	215	222	231	238	256
Rioja, La	8	9	9	10	11	12	13	14	14	16
Ceuta y Melilla, c. a. de	19	21	22	24	27	35	37	36	34	35
España	2.240	2.484	2.716	2.803	2.865	3.388	3.541	3.721	3.853	4.090

CUADRO 3.20: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	339,9	6,7	8,9	2,2	3,1	13,6	2,1	3,6	1,3	2,9
Aragón	456,8	6,4	7,9	6,4	2,6	18,4	8,5	6,0	5,5	6,8
Asturias, P. de	223,1	8,5	2,3	-4,3	0,5	5,1	3,3	4,7	4,7	6,8
Balears, Illes	416,2	9,9	17,3	8,7	6,3	10,8	1,4	5,8	9,2	11,3
Canarias	341,3	18,1	17,8	2,2	4,4	20,3	5,1	8,5	7,8	14,1
Cantabria	330,4	10,7	4,0	0,6	0,0	14,0	3,6	4,1	2,4	5,0
Castilla y León	262,2	25,5	4,7	4,8	-13,2	18,4	-0,7	3,3	-0,6	4,3
Castilla-La Mancha	333,6	11,3	14,7	-2,1	-4,3	14,0	4,8	2,0	2,3	2,6
Cataluña	367,9	13,4	9,5	3,4	4,1	19,6	5,9	6,8	2,9	6,6
C. Valenciana	415,6	8,9	9,6	5,9	5,2	20,3	6,9	6,5	3,3	5,4
Extremadura	383,0	7,0	25,5	9,7	3,5	21,2	10,1	7,6	2,5	5,3
Galicia	177,2	-4,2	-4,2	-1,9	-2,0	14,1	3,1	2,1	7,4	0,8
Madrid, C. de	436,7	18,0	13,8	5,3	3,4	27,2	6,8	5,0	2,1	4,5
Murcia, R. de	368,8	5,8	2,5	0,8	2,9	12,3	4,9	6,1	3,3	5,4
Navarra, C. F. de	310,2	7,0	7,0	4,1	6,7	22,0	5,2	2,5	1,1	6,7
País Vasco	244,1	11,7	6,8	1,4	1,4	13,0	3,1	4,0	3,0	7,9
Rioja, La	392,6	10,4	7,5	8,1	5,6	17,6	5,9	4,6	4,1	12,3
Ceuta y Melilla, c. a. de	307,0	7,9	3,9	12,0	12,6	29,4	3,7	-2,5	-3,6	0,7
España	337,5	10,9	9,3	3,2	2,2	18,2	4,5	5,1	3,5	6,2

CUADRO 3.19 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	530	567	709	895	974	1.039	1.079	1.108	1.097	n. d.
Aragón	60	67	91	128	125	133	140	138	131	n. d.
Asturias, P. de	72	74	90	106	105	110	113	114	112	n. d.
Balears, Illes	295	308	376	447	474	510	522	537	514	n. d.
Canarias	492	505	514	574	573	603	626	621	611	n. d.
Cantabria	36	39	50	63	65	68	72	75	72	n. d.
Castilla y León	178	185	231	276	284	294	300	300	292	n. d.
Castilla-La Mancha	93	97	126	155	168	187	195	201	193	n. d.
Cataluña	756	795	950	1.128	1.156	1.218	1.256	1.288	1.300	n. d.
C. Valenciana	258	268	351	440	463	497	498	507	505	n. d.
Extremadura	65	65	79	93	93	97	100	101	100	n. d.
Galicia	305	286	327	375	390	404	421	427	433	n. d.
Madrid, C. de	776	806	1.006	1.279	1.349	1.428	1.472	1.476	1.424	n. d.
Murcia, R. de	68	70	94	126	133	147	155	161	155	n. d.
Navarra, C. F. de	93	98	126	144	141	148	155	156	150	n. d.
País Vasco	277	288	339	382	380	390	400	390	380	n. d.
Rioja, La	17	18	23	29	29	30	30	30	30	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	36	37	44	49	50	57	60	60	59	n. d.
España	4.407	4.572	5.528	6.688	6.954	7.359	7.595	7.693	7.559	6.796

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.20 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	6,9	7,0	25,2	26,1	8,9	6,7	3,8	2,7	-1,0	n. d.
Aragón	8,6	11,9	36,0	40,2	-2,5	6,6	4,9	-1,2	-4,7	n. d.
Asturias, P. de	4,9	3,0	22,1	17,5	-0,7	4,7	3,0	0,6	-1,5	n. d.
Balears, Illes	11,1	4,2	22,0	19,0	6,1	7,5	2,4	2,9	-4,4	n. d.
Canarias	9,8	2,5	1,8	11,8	-0,2	5,3	3,8	-0,8	-1,7	n. d.
Cantabria	8,2	8,3	28,0	26,7	2,0	5,3	6,0	4,3	-4,6	n. d.
Castilla y León	6,1	4,1	24,8	19,4	3,0	3,6	2,0	0,1	-2,8	n. d.
Castilla-La Mancha	4,8	4,2	30,4	22,8	8,8	10,7	4,7	2,7	-3,8	n. d.
Cataluña	7,9	5,2	19,5	18,7	2,5	5,3	3,2	2,5	0,9	n. d.
C. Valenciana	7,1	3,7	31,2	25,4	5,2	7,3	0,2	1,9	-0,3	n. d.
Extremadura	6,2	-0,4	21,2	17,6	0,6	3,8	2,9	1,8	-1,6	n. d.
Galicia	8,7	-6,1	14,4	14,4	4,1	3,7	4,1	1,3	1,4	n. d.
Madrid, C. de	7,0	3,8	24,9	27,1	5,5	5,8	3,1	0,3	-3,6	n. d.
Murcia, R. de	5,6	3,7	34,0	33,5	5,9	10,5	5,3	3,9	-4,0	n. d.
Navarra, C. F. de	7,1	4,8	29,3	13,5	-1,5	4,6	4,9	0,5	-3,9	n. d.
País Vasco	8,1	3,8	17,9	12,5	-0,4	2,5	2,6	-2,4	-2,7	n. d.
Rioja, La	6,4	6,0	26,3	27,7	-1,3	2,5	1,3	0,7	1,2	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	4,1	3,6	18,2	11,5	1,9	13,6	5,5	0,4	-1,9	n. d.
España	7,8	3,7	20,9	21,0	4,0	5,8	3,2	1,3	-1,7	-10,1

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

ocupen los tres primeros lugares en el *ranking* de acumulación de *stock* de otras construcciones. En este caso, la comunidad madrileña es la región con un mayor capital en construcciones no residenciales (sin infraestructuras) dedicadas al transporte en el 2008 (1.424 millones de euros), siguiéndola Cataluña con 1.300 millones de euros y Andalucía con 1.097 millones de euros. Por el contrario, el menor nivel de acumulación no lo presentan las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, como en el resto de ramas de actividad, pues, debido a su situación geográfica y su conexión con la Península Ibérica, las cons-

trucciones utilizadas para los *transportes* son más importantes que en algunas comunidades autónomas del resto de España. Así, en *transportes*, La Rioja es la entidad autónoma en la que el valor del *stock* es el más pequeño (8 millones de euros en 1990 y 30 millones de euros en el 2008).

En el cuadro 3.20 puede observarse que en el conjunto nacional y, salvo datos aislados, en todas las comunidades autónomas se experimenta un crecimiento continuado. A nivel nacional se alcanza el crecimiento máximo en el año

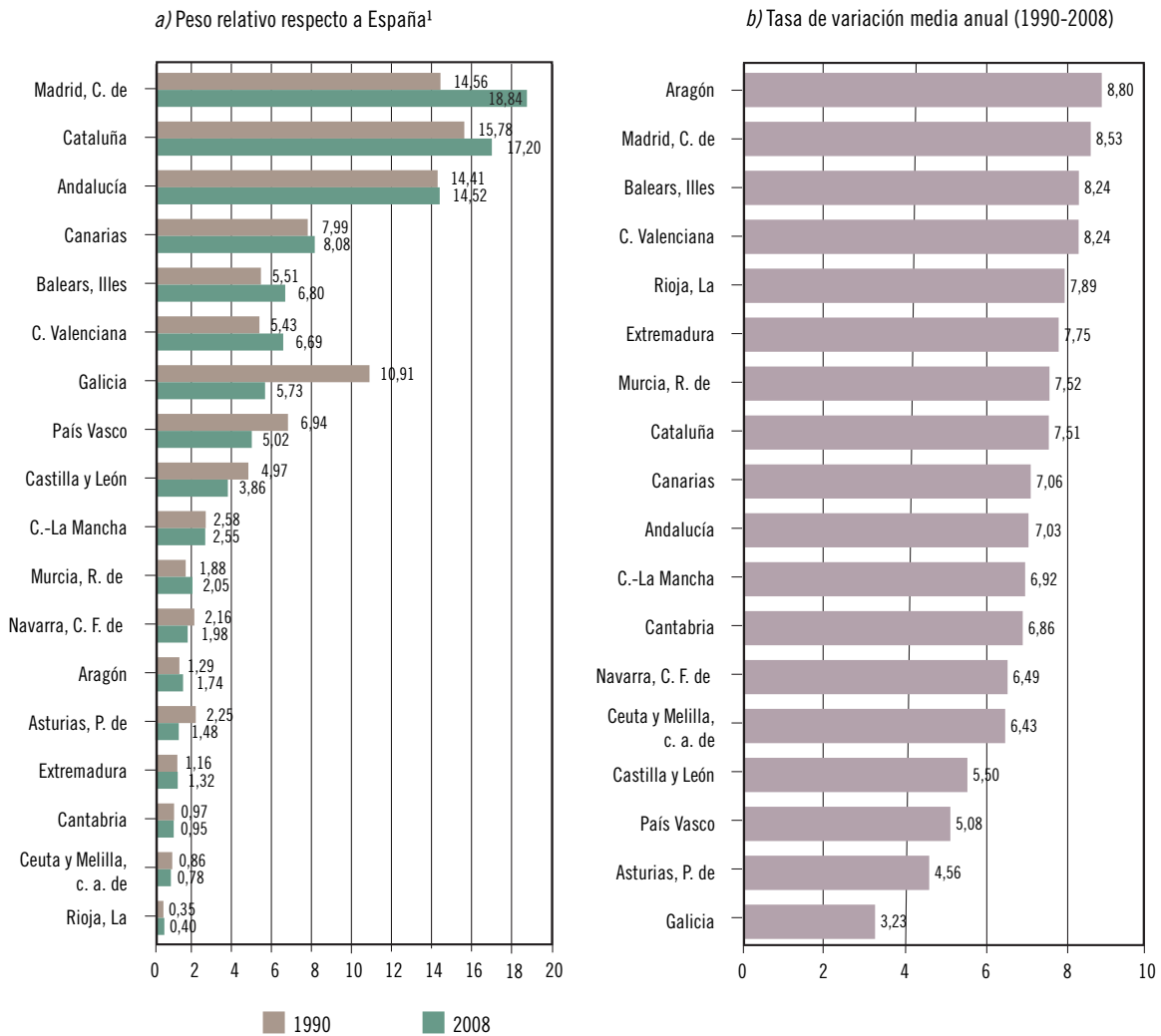
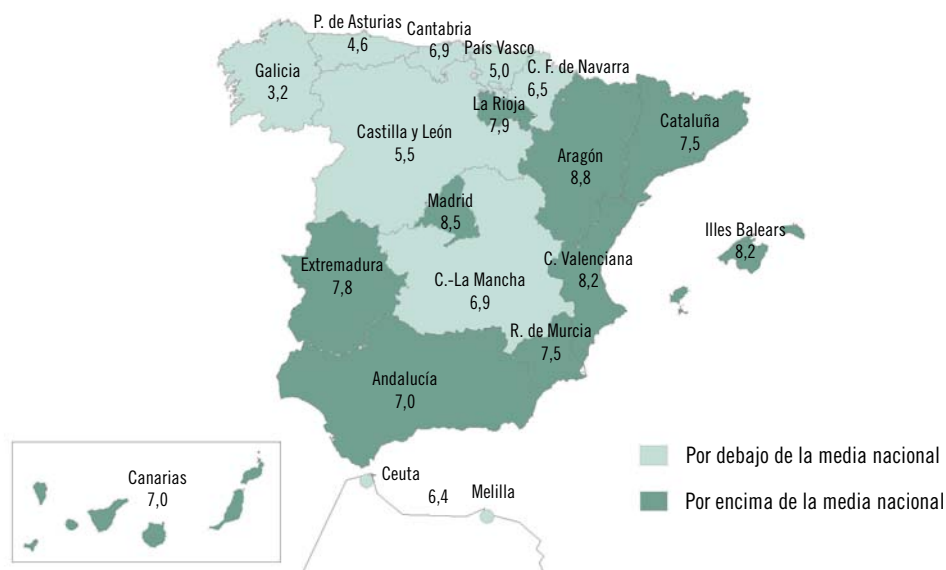


Gráfico 3.8 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.7 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

2003 con un 21%; a partir del 2003, el ritmo de crecimiento disminuye culminando este proceso con crecimientos anuales negativos en el 2008 y el 2009. En el 2008, último año disponible para las comunidades autónomas, solamente tres regiones (La Rioja, Galicia y Cataluña) muestran tasas de variación positivas. Entre el resto de comunidades destaca la caída del 4,6% de Cantabria y Aragón (-4,7%).

El gráfico 3.8 refleja que el peso del valor del *stock* de otras construcciones de *transportes* de las tres principales comunidades aumenta durante el período estudiado: la Comunidad de Madrid pasa del 14,5% en 1990 al 18,8% en el 2008, Cataluña del 15,8% al 17,2% y Andalucía, aunque ligeramente, también gana peso. En sentido contrario debe destacarse Galicia que pierde 5 puntos porcentuales de su peso en el total nacional. En el panel *b* del gráfico 3.8 se observa que las tasas de crecimiento anuales son en general más pequeñas que en otras ramas de actividad. Como puede verse, Aragón se sitúa a la cabeza con un incremento del 8,8%. Tras la comunidad aragonesa se encuentran la Comunidad de Madrid, Illes Balears y la Comunitat Valenciana con un crecimiento medio superior al 8%. El menor crecimiento del valor del *stock* se ha producido en el País Vasco, el Principado de Asturias y Galicia.

Como puede verse en el mapa 3.7, las comunidades cuyo *stock* de capital en otras construcciones en *transportes* crece más que la media nacional entre 1990 y el 2008 son todas las mediterráneas, además de Aragón, La Rioja, la Comunidad de Madrid, Extremadura y Canarias.

3.3.8. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. COMUNICACIONES

La rama de *comunicaciones* (código 64 de la CNAE-93 Rev.1) se estudia habitualmente junto a la de *transportes*. Sin embargo, para nuestro análisis las comunicaciones se han considerado una actividad lo suficientemente relevante como para tener un análisis independiente. El peso de esta rama en el valor del *stock* de otras construcciones para el conjunto de comunidades autónomas está situado en torno al 4-5%, pues, al inicio del período analizado, su peso era del 4,9% y en el 2009 es del 4,2%.

El cuadro 3.21 presenta el valor del *stock* de otras construcciones en *comunicaciones* desagregado por comunidades autónomas. Como puede observarse, la evolución del capital en otras construcciones en *comunicaciones* no ha sido creciente durante todo

CUADRO 3.21: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	1.797	2.095	2.430	2.285	2.231	2.109	2.039	2.094	2.165	2.311
Aragón	291	314	339	304	298	314	345	356	388	434
Asturias, P. de	364	434	469	391	379	347	363	399	442	509
Balears, Illes	388	418	507	467	445	414	400	440	553	724
Canarias	532	688	844	801	753	775	807	955	1.076	1.348
Cantabria	169	203	228	198	186	182	188	204	224	249
Castilla y León	1.397	2.144	2.397	2.158	1.534	1.521	1.387	1.432	1.442	1.590
Castilla-La Mancha	528	625	790	676	571	538	549	537	559	590
Cataluña	2.368	3.092	3.372	3.161	3.078	3.176	3.299	3.568	3.839	4.480
C. Valenciana	567	677	758	725	715	742	791	832	882	985
Extremadura	318	404	570	610	592	587	626	683	700	748
Galicia	2.431	2.455	2.419	2.280	2.096	1.949	1.955	2.032	2.408	2.453
Madrid, C. de	3.497	4.713	4.851	4.656	4.550	4.795	4.868	4.936	5.011	5.522
Murcia, R. de	122	144	160	153	147	156	166	174	181	199
Navarra, C. F. de	402	451	489	405	400	411	406	404	403	457
País Vasco	1.202	1.444	1.678	1.501	1.351	1.320	1.323	1.406	1.513	1.782
Rioja, La	82	86	98	83	75	73	74	74	79	99
Ceuta y Melilla, c. a. de	41	47	55	49	46	43	43	44	42	45
España	16.497	20.435	22.454	20.902	19.448	19.454	19.628	20.570	21.911	24.526

CUADRO 3.22: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	522,0	16,6	16,0	-6,0	-2,3	-5,5	-3,3	2,7	3,4	6,7
Aragón	415,8	7,8	8,2	-10,3	-2,1	5,5	9,7	3,4	8,8	12,0
Asturias, P. de	254,4	19,2	8,0	-16,6	-3,2	-8,2	4,6	9,9	10,8	15,1
Balears, Illes	610,1	7,7	21,3	-8,0	-4,7	-6,9	-3,5	10,0	25,7	31,0
Canarias	545,5	29,3	22,6	-5,1	-6,0	3,0	4,1	18,3	12,7	25,3
Cantabria	324,9	20,4	12,0	-12,9	-6,1	-2,1	3,0	8,6	9,7	11,5
Castilla y León	222,7	53,4	11,8	-10,0	-28,9	-0,9	-8,8	3,2	0,7	10,2
Castilla-La Mancha	364,7	18,5	26,4	-14,4	-15,5	-5,8	2,0	-2,2	4,1	5,5
Cataluña	540,3	30,6	9,1	-6,3	-2,6	3,2	3,9	8,2	7,6	16,7
C. Valenciana	563,5	19,3	12,0	-4,3	-1,4	3,8	6,6	5,2	6,1	11,7
Extremadura	423,2	27,0	41,2	7,0	-3,0	-0,8	6,6	9,1	2,6	6,8
Galicia	183,5	1,0	-1,5	-5,8	-8,0	-7,0	0,3	3,9	18,5	1,9
Madrid, C. de	522,3	34,8	2,9	-4,0	-2,3	5,4	1,5	1,4	1,5	10,2
Murcia, R. de	576,6	18,3	11,2	-4,6	-3,4	5,9	6,5	4,5	4,4	9,6
Navarra, C. F. de	225,2	12,1	8,4	-17,2	-1,3	2,9	-1,2	-0,5	-0,3	13,3
País Vasco	291,0	20,2	16,1	-10,5	-10,0	-2,3	0,2	6,3	7,7	17,7
Rioja, La	249,2	4,8	13,8	-15,2	-10,1	-2,7	1,3	0,7	6,8	25,0
Ceuta y Melilla, c. a. de	484,9	16,3	15,6	-11,1	-6,1	-6,2	0,0	3,6	-4,7	5,5
España	411,9	23,9	9,9	-6,9	-7,0	0,0	0,9	4,8	6,5	11,9

CUADRO 3.21 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	3.207	4.376	5.520	6.839	8.027	8.889	9.113	9.475	9.381	n. d.
Aragón	610	920	1.125	1.299	1.217	1.348	1.413	1.349	1.210	n. d.
Asturias, P. de	664	799	813	871	854	918	935	945	926	n. d.
Balears, Illes	1.096	1.394	1.686	1.945	2.160	2.406	2.404	2.509	2.369	n. d.
Canarias	1.905	2.490	2.630	2.690	2.691	2.904	2.976	2.933	2.903	n. d.
Cantabria	340	426	457	477	491	526	559	595	549	n. d.
Castilla y León	2.163	2.676	2.869	3.030	3.205	3.352	3.338	3.302	3.112	n. d.
Castilla-La Mancha	804	990	1.186	1.384	1.623	1.907	1.989	2.057	1.924	n. d.
Cataluña	6.338	8.273	9.544	10.431	10.888	11.803	12.038	12.535	12.793	n. d.
C. Valenciana	1.390	1.741	2.116	2.595	2.864	3.231	3.107	3.196	3.195	n. d.
Extremadura	980	1.215	1.287	1.282	1.284	1.344	1.363	1.395	1.346	n. d.
Galicia	3.407	3.579	3.711	3.532	3.814	4.036	4.213	4.296	4.460	n. d.
Madrid, C. de	7.806	10.311	12.944	15.639	17.327	19.056	19.475	19.567	18.268	n. d.
Murcia, R. de	266	317	410	493	552	659	703	751	701	n. d.
Navarra, C. F. de	641	903	978	911	868	935	991	988	905	n. d.
País Vasco	2.489	3.142	3.403	3.684	3.678	3.810	3.839	3.658	3.497	n. d.
Rioja, La	133	177	183	198	190	199	197	199	206	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	60	90	123	141	147	187	199	201	198	n. d.
España	34.299	43.818	50.984	57.440	61.879	67.510	68.852	69.950	67.944	65.577

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.22 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	38,8	36,4	26,1	23,9	17,4	10,7	2,5	4,0	-1,0	n. d.
Aragón	40,6	50,8	22,2	15,4	-6,3	10,7	4,9	-4,6	-10,3	n. d.
Asturias, P. de	30,4	20,3	1,8	7,2	-2,0	7,5	1,9	1,0	-1,9	n. d.
Balears, Illes	51,2	27,2	20,9	15,4	11,1	11,3	-0,1	4,4	-5,6	n. d.
Canarias	41,3	30,7	5,6	2,3	0,0	7,9	2,5	-1,5	-1,0	n. d.
Cantabria	36,3	25,2	7,5	4,2	3,1	7,0	6,3	6,4	-7,7	n. d.
Castilla y León	36,0	23,7	7,2	5,6	5,8	4,6	-0,4	-1,1	-5,8	n. d.
Castilla-La Mancha	36,3	23,0	19,8	16,7	17,2	17,5	4,3	3,4	-6,5	n. d.
Cataluña	41,5	30,5	15,4	9,3	4,4	8,4	2,0	4,1	2,1	n. d.
C. Valenciana	41,1	25,2	21,5	22,6	10,4	12,8	-3,8	2,8	0,0	n. d.
Extremadura	31,1	23,9	5,9	-0,4	0,2	4,7	1,4	2,4	-3,5	n. d.
Galicia	38,9	5,0	3,7	-4,8	8,0	5,8	4,4	2,0	3,8	n. d.
Madrid, C. de	41,4	32,1	25,5	20,8	10,8	10,0	2,2	0,5	-6,6	n. d.
Murcia, R. de	33,6	19,4	29,4	20,2	11,8	19,5	6,7	6,8	-6,6	n. d.
Navarra, C. F. de	40,2	41,0	8,3	-6,9	-4,7	7,8	5,9	-0,3	-8,4	n. d.
País Vasco	39,7	26,3	8,3	8,3	-0,2	3,6	0,8	-4,7	-4,4	n. d.
Rioja, La	34,0	33,2	3,0	8,3	-4,1	5,1	-1,2	1,1	3,2	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	33,9	50,5	36,4	14,9	4,3	27,3	6,1	1,0	-1,5	n. d.
España	39,8	27,8	16,4	12,7	7,7	9,1	2,0	1,6	-2,9	-3,5

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

el período. A diferencia de casi todo el resto de ramas de actividad analizadas, el valor del *stock* disminuye en los años 1993 y 1994 y, también, en los dos últimos años analizados. De todas maneras, para el total nacional el valor de este *stock* se multiplica por cuatro con un crecimiento medio anual del 7,5%, pasando de 16.497 millones de euros en 1990 a 65.577 millones de euros en el 2009.

Como cabría esperar, ya que una gran cantidad de las empresas del sector de las telecomunicaciones se ubican allí, la Comunidad de Madrid es la región que registra el mayor valor del *stock* de otras cons-

trucciones en *comunicaciones*. En esta comunidad el valor del *stock* era de 3.497 millones de euros en 1990 alcanzando 18.268 millones en el 2008. Otras comunidades que presentan valores elevados del *stock* en *comunicaciones* son Cataluña (2.368 y 12.793 millones de euros) y Andalucía (1.797 y 9.381 millones de euros). La Rioja y Cantabria, junto a las dos ciudades autónomas, presentan el nivel más bajo.

La tasa de variación anual del *stock* de otras construcciones en *comunicaciones* por comunidades autónomas se muestra en el cuadro 3.22.

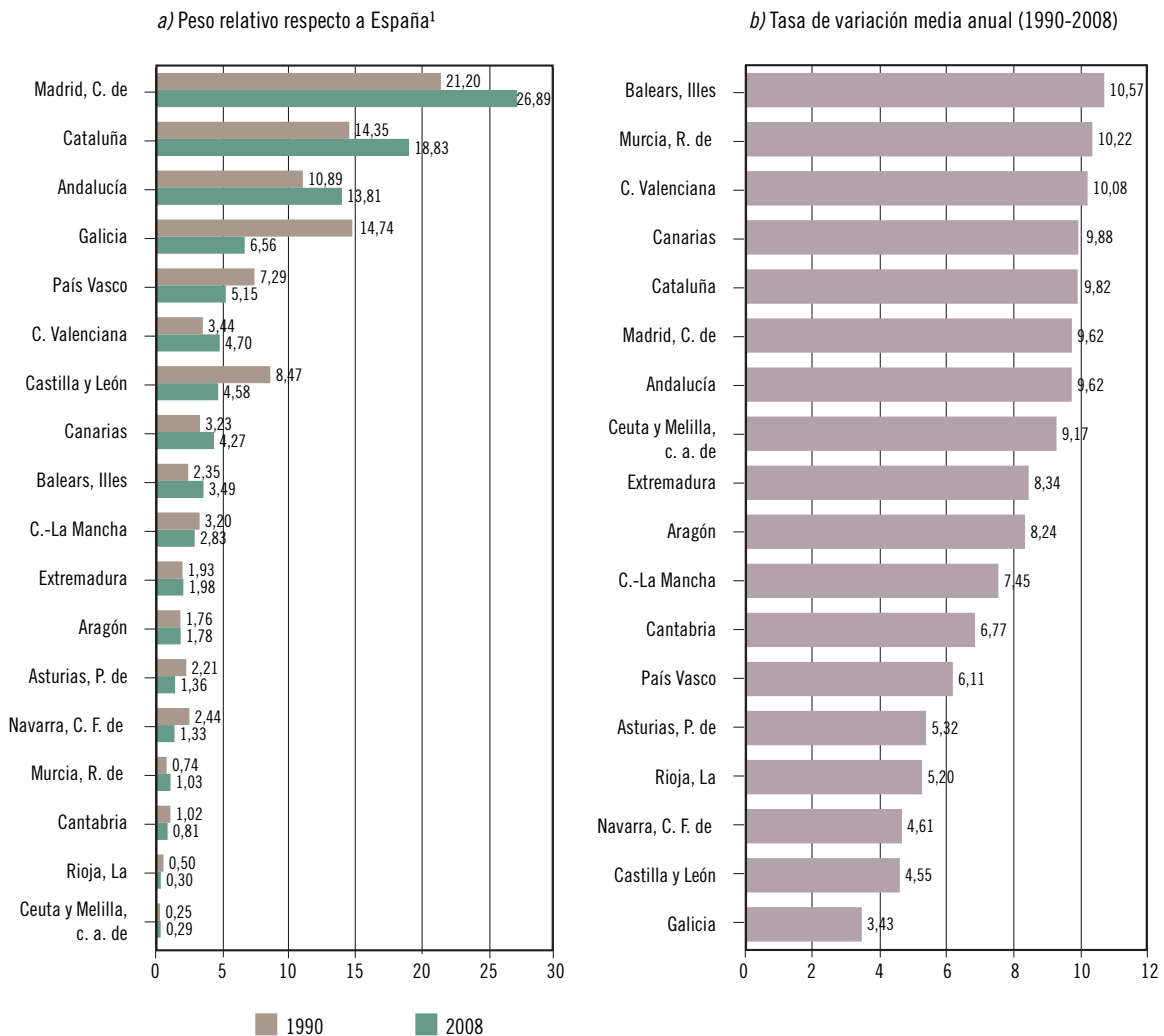
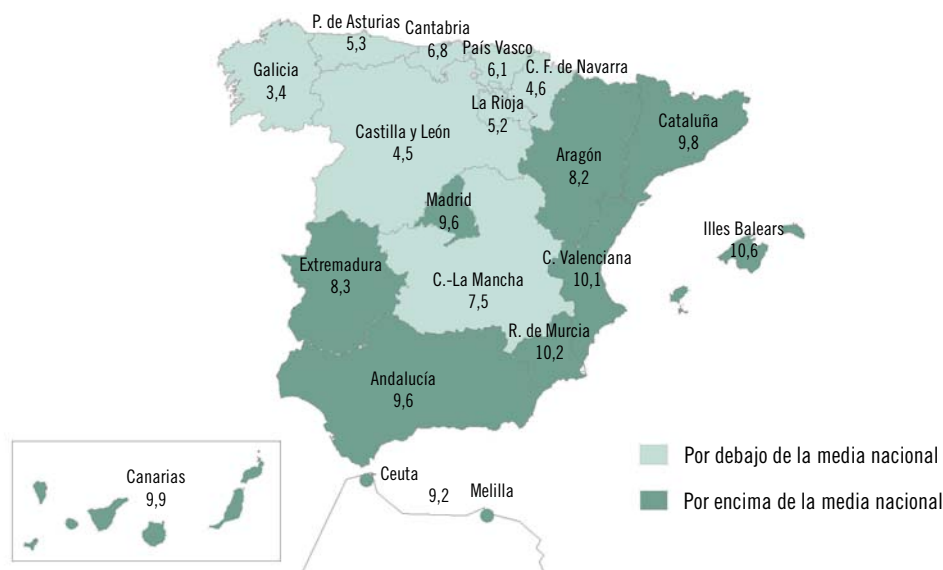


Gráfico 3.9 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.8 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

A nivel nacional, la evolución a lo largo del período estudiado ha seguido una trayectoria cambiante con un crecimiento inicial positivo y elevado, una posterior variación negativa (-7% en 1994), otra fase de crecimiento anual continuado hasta el 2007 (con un máximo del 39,8% en el año 2000) y una caída en los dos últimos años analizados del 2,9 y 3,5%. En el análisis territorial destaca el crecimiento de Illes Balears, que ha multiplicado el valor entre 1990 y el 2009 por 6,1, la Región de Murcia por 5,8 y la Comunitat Valenciana por 5,6. En el 2008, último año disponible por comunidades autónomas, únicamente dos regiones tienen una variación positiva: Galicia (3,8%) y La Rioja (3,2%).

En el panel *a* del gráfico 3.9 puede verse la relación entre el valor del *stock* de otras construcciones en *comunicaciones* de cada una de las comunidades con el total nacional. Como hemos mencionado, la mayoría de la actividad de este sector se encuentra localizada en la Comunidad de Madrid. En el 2008, el peso en el total nacional es del 26,9%; si le añadimos Cataluña y Andalucía, se llega hasta un 60%. Existe, por tanto, una concentración en estas comunidades, pues la siguiente región en importancia es Galicia

con tan solo un 6,5% de peso en el total nacional. Además, lejos de haberse reducido la distancia entre este grupo de comunidades y el resto, en el transcurso del período analizado la Comunidad de Madrid, Cataluña y Andalucía son las comunidades autónomas que han conseguido una mayor ganancia en el peso sobre el total nacional (5, 4 y 4 puntos porcentuales, respectivamente). Por el contrario, Galicia, Castilla y León y País Vasco son las comunidades cuyo peso se ha reducido más.

Como puede verse en el panel *b* del gráfico 3.9, la tasa de crecimiento medio anual del valor del *stock* de otras construcciones es mayor del 10% en Illes Balears, la Región de Murcia y la Comunitat Valenciana. Por el contrario, el crecimiento es menor del 5% en la Comunidad Foral de Navarra, Castilla y León y Galicia.

El mapa 3.8 muestra la tasa de variación entre 1990 y el 2008 del valor del *stock* de otras construcciones en *comunicaciones* de cada una de las comunidades autónomas en relación con el total nacional. Como puede verse, se encuentran con una tasa de crecimiento por encima de la media nacional las comunidades mediterráneas (Cataluña, Comunitat Valenciana, Illes Balears,

la Región de Murcia y Andalucía), Canarias, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, Extremadura, Aragón y la Comunidad de Madrid.

3.3.9. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

La rama de *intermediación financiera* está integrada por las actividades dedicadas a la intermediación financiera propiamente dicha, por los seguros y planes de pensiones y por las actividades auxiliares de la intermediación. En el 2009 la *intermediación financiera* en su conjunto supone un 8,3% del VAB del conjunto de los sectores que hemos utilizado para la estimación del valor del *stock* de otras construcciones.

El cuadro 3.23 refleja el valor del *stock* de otras construcciones en *intermediación financiera* desglosado por comunidades autónomas. En el inicio del período, el valor de otras construcciones en esta rama en España es de 16.287 millones de euros pasando a ser de 31.520 millones de euros en el 2009, lo que supone una tasa anual del 3,5%. Esta rama de actividad es la que presenta un menor crecimiento para el conjunto de las ramas analizadas, pues el cociente entre el valor final y el inicial es de tan solo 1,9. Esta cifra tan baja puede deberse al hecho de que algunas importantes entidades financieras han sustituido oficinas en propiedad por oficinas en alquiler.

Un grupo de cuatro regiones, formado por Cataluña, la Comunidad de Madrid, Andalucía y la Comunitat Valenciana, acumula la mayor parte del valor del *stock* de otras construcciones en *intermediación financiera* en el 2008: 7.886, 5.382, 2.800 y 2.364 millones de euros respectivamente. Entre las comunidades autónomas, las que acumulan un menor valor del *stock* al final del período son, sin tener en cuenta a las ciudades autónomas de

Ceuta y Melilla que por cuestiones de tamaño casi siempre ocupan la última posición, La Rioja con 106 millones de euros y el Principado de Asturias con 308 millones de euros.

Las tasas anuales de variación del *stock* de otras construcciones en *intermediación financiera* se muestran en el cuadro 3.24. Esta rama se distingue del resto de ramas de actividad analizadas, pues presenta, a nivel nacional, tasas de variación negativas desde 1993 a 1999. Otra característica diferenciadora, la *intermediación financiera*, es el incremento positivo que se da en los dos últimos años estudiados (7,5% en el 2008 y 11,3% en el 2009), ya que un rasgo común en el resto de sectores es la disminución del valor del *stock* en el 2009 e incluso, en determinadas ramas, también en el 2008.

El panel *a* del gráfico 3.10 refleja el peso de cada comunidad autónoma en el total nacional del valor del *stock* de otras construcciones en *intermediación financiera*. Cataluña, tanto en 1990 como en el 2008, acumula más del 20% del valor del *stock* de otras construcciones.

En el panel *b* del gráfico 3.10 se recogen las tasas de variación anual del valor del *stock*. La Región de Murcia es la comunidad con un mayor crecimiento medio en el período analizado (5,7%). Solamente otra región española crece por encima del 5% (Comunitat Valenciana). En el extremo opuesto puede observarse que Galicia ha visto reducido el valor del *stock* en un 1,7%.

Como puede verse en el mapa 3.9, solamente hay siete comunidades (Cataluña, Andalucía, Aragón, Comunitat Valenciana, Illes Balears, Región de Murcia y Comunidad de Madrid) en las que la tasa de variación media entre 1990 y el 2008 del valor del *stock* de otras construcciones en *intermediación financiera* está por encima de la nacional.

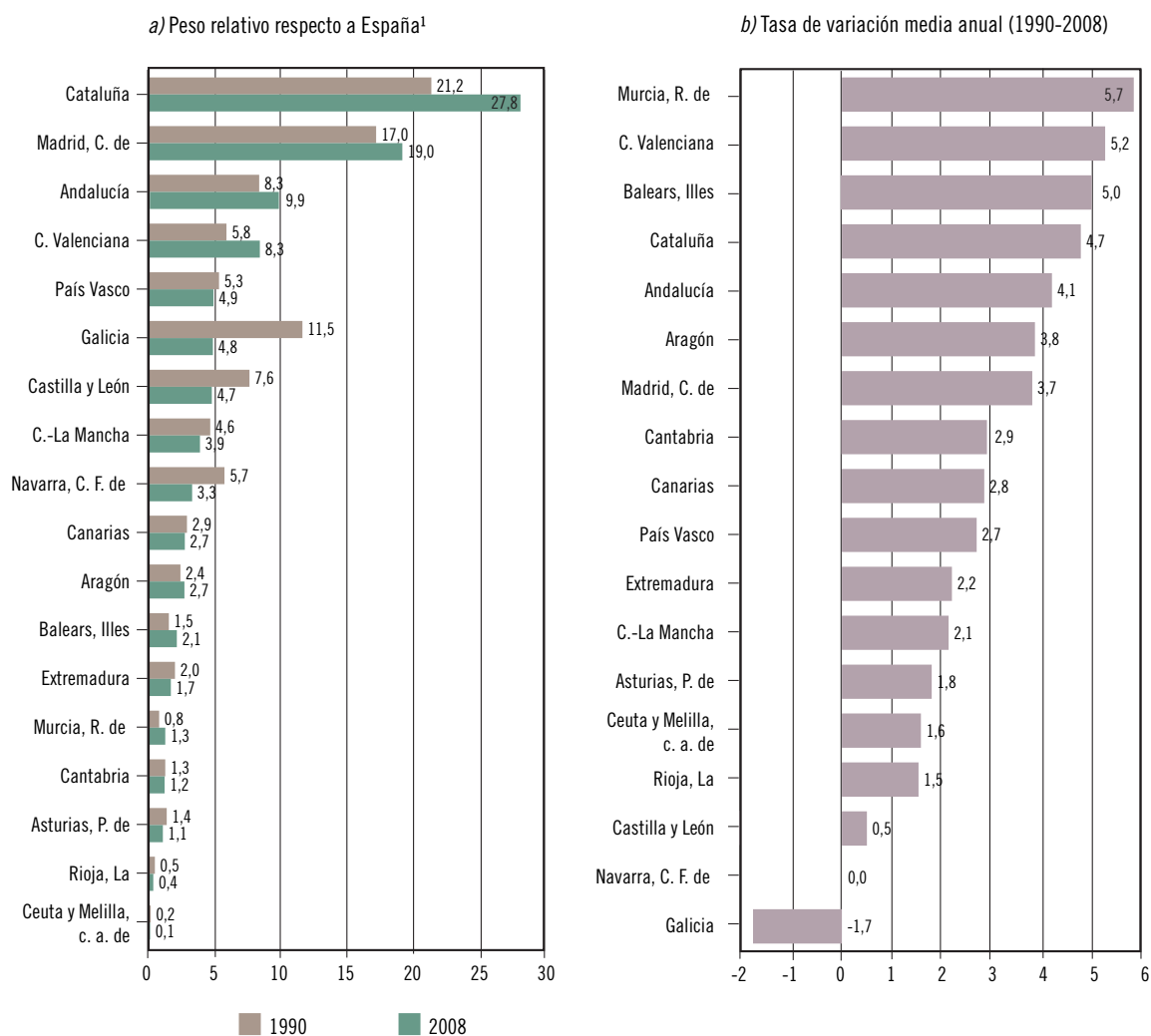


Gráfico 3.10 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.23: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera (1990-2009)
 (millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	1.350	1.528	1.758	1.675	1.625	1.514	1.314	1.305	1.225	1.137
Aragón	391	432	480	469	459	473	469	469	476	475
Asturias, P. de	225	274	291	252	257	231	220	234	245	253
Balears, Illes	251	269	308	301	297	260	225	239	274	311
Canarias	470	618	693	645	598	601	561	637	661	718
Cantabria	206	252	268	242	237	237	221	233	233	234
Castilla y León	1.231	1.819	2.038	1.980	1.467	1.434	1.180	1.181	1.088	1.067
Castilla-La Mancha	753	886	1.062	957	789	712	653	618	594	550
Cataluña	3.449	4.344	4.796	4.575	4.701	4.810	4.500	4.705	4.644	4.823
C. Valenciana	952	1.160	1.253	1.224	1.285	1.310	1.256	1.272	1.243	1.225
Extremadura	325	386	504	532	540	523	500	531	499	464
Galicia	1.877	1.814	1.660	1.555	1.462	1.366	1.233	1.234	1.346	1.208
Madrid, C. de	2.776	3.730	3.828	3.629	3.715	3.877	3.533	3.456	3.220	3.160
Murcia, R. de	132	158	172	170	178	184	176	179	170	160
Navarra, C. F. de	928	1.053	1.127	1.075	1.095	1.109	983	944	877	875
País Vasco	861	1.038	1.212	1.108	1.135	1.151	1.046	1.082	1.081	1.114
Rioja, La	81	87	92	88	88	83	76	74	73	80
Ceuta y Melilla, c. a. de	29	32	35	31	31	29	26	26	23	21
España	16.287	19.879	21.578	20.507	19.959	19.906	18.171	18.418	17.972	17.876

CUADRO 3.24: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	207,3	13,1	15,1	-4,7	-3,0	-6,8	-13,2	-0,7	-6,1	-7,2
Aragón	195,7	10,6	11,1	-2,3	-2,3	3,1	-0,9	0,1	1,5	-0,2
Asturias, P. de	137,0	21,8	6,3	-13,4	2,0	-10,0	-5,1	6,6	4,5	3,3
Balears, Illes	241,2	7,4	14,6	-2,3	-1,2	-12,5	-13,5	5,9	14,8	13,8
Canarias	164,5	31,4	12,0	-6,9	-7,3	0,6	-6,8	13,6	3,8	8,6
Cantabria	167,4	22,2	6,5	-9,8	-2,2	0,2	-6,6	5,2	0,0	0,3
Castilla y León	109,2	47,7	12,0	-2,8	-25,9	-2,2	-17,7	0,1	-7,9	-1,9
Castilla-La Mancha	145,4	17,6	19,8	-9,9	-17,5	-9,7	-8,3	-5,5	-3,8	-7,4
Cataluña	228,7	25,9	10,4	-4,6	2,8	2,3	-6,4	4,6	-1,3	3,9
C. Valenciana	248,2	21,8	8,0	-2,3	5,0	2,0	-4,1	1,2	-2,3	-1,4
Extremadura	147,1	18,8	30,6	5,6	1,6	-3,3	-4,4	6,3	-6,0	-7,0
Galicia	72,8	-3,4	-8,5	-6,4	-5,9	-6,6	-9,7	0,1	9,1	-10,3
Madrid, C. de	193,9	34,4	2,6	-5,2	2,4	4,4	-8,9	-2,2	-6,8	-1,9
Murcia, R. de	273,2	19,9	8,8	-1,3	4,9	3,4	-4,2	1,7	-5,1	-6,1
Navarra, C. F. de	100,2	13,5	7,0	-4,6	1,9	1,3	-11,4	-3,9	-7,1	-0,3
País Vasco	160,2	20,5	16,8	-8,6	2,4	1,5	-9,1	3,4	0,0	3,0
Rioja, La	130,9	7,8	6,0	-4,9	0,9	-6,0	-8,8	-2,8	-0,9	10,0
Ceuta y Melilla, c. a. de	132,0	9,8	11,6	-11,4	-1,5	-6,9	-11,0	1,2	-12,6	-6,5
España	173,9	22,1	8,5	-5,0	-2,7	-0,3	-8,7	1,4	-2,4	-0,5

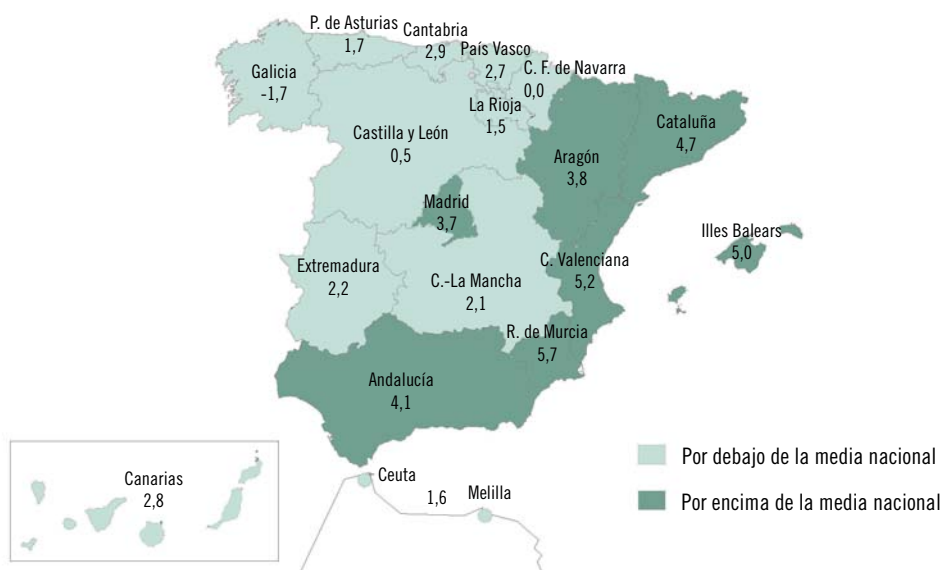
CUADRO 3.23 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	1.147	1.322	1.386	1.615	1.998	2.245	2.573	2.425	2.800	n. d.
Aragón	494	617	643	681	667	739	847	748	765	n. d.
Asturias, P. de	240	251	222	226	234	256	290	269	308	n. d.
Balears, Illes	332	354	360	399	468	529	588	564	605	n. d.
Canarias	723	748	601	573	606	667	766	672	774	n. d.
Cantabria	242	273	258	260	277	297	337	338	345	n. d.
Castilla y León	1.066	1.145	1.137	1.158	1.260	1.322	1.399	1.315	1.345	n. d.
Castilla-La Mancha	539	583	610	684	829	979	1.091	1.059	1.095	n. d.
Cataluña	5.070	5.609	5.665	5.885	6.264	6.766	7.223	7.258	7.886	n. d.
C. Valenciana	1.256	1.336	1.426	1.644	1.876	2.127	2.213	2.134	2.364	n. d.
Extremadura	449	451	408	385	400	421	458	442	477	n. d.
Galicia	1.244	1.099	973	887	1.000	1.068	1.226	1.159	1.367	n. d.
Madrid, C. de	3.173	3.463	3.704	4.182	4.749	5.202	5.592	5.331	5.382	n. d.
Murcia, R. de	151	158	165	188	226	278	339	319	360	n. d.
Navarra, C. F. de	909	1.003	1.011	909	876	926	1.004	977	929	n. d.
País Vasco	1.147	1.223	1.159	1.164	1.214	1.259	1.412	1.216	1.380	n. d.
Rioja, La	78	86	76	79	80	84	94	87	106	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	21	22	24	26	27	34	37	36	38	n. d.
España	18.280	19.743	19.829	20.944	23.050	25.199	27.486	26.349	28.325	31.520

Fuente: Fundación BBVA-ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.**CUADRO 3.24 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera (1990-2009)**

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	0,9	15,3	4,8	16,6	23,7	12,4	14,6	-5,7	15,4	n. d.
Aragón	4,0	24,9	4,2	5,9	-2,2	10,8	14,6	-11,7	2,3	n. d.
Asturias, P. de	-5,0	4,5	-11,5	1,8	3,6	9,5	13,0	-7,2	14,6	n. d.
Balears, Illes	6,6	6,5	1,9	10,6	17,5	13,0	11,1	-4,1	7,3	n. d.
Canarias	0,7	3,5	-19,7	-4,6	5,6	10,2	14,8	-12,2	15,1	n. d.
Cantabria	3,6	12,9	-5,7	0,9	6,5	7,1	13,5	0,4	2,1	n. d.
Castilla y León	-0,1	7,4	-0,6	1,8	8,7	5,0	5,8	-6,0	2,3	n. d.
Castilla-La Mancha	-2,0	8,2	4,6	12,1	21,2	18,1	11,4	-2,9	3,4	n. d.
Cataluña	5,1	10,6	1,0	3,9	6,4	8,0	6,7	0,5	8,7	n. d.
C. Valenciana	2,5	6,4	6,8	15,2	14,1	13,4	4,1	-3,6	10,7	n. d.
Extremadura	-3,2	0,4	-9,6	-5,6	3,9	5,2	8,9	-3,6	8,0	n. d.
Galicia	3,0	-11,6	-11,5	-8,9	12,8	6,7	14,8	-5,4	17,9	n. d.
Madrid, C. de	0,4	9,2	7,0	12,9	13,6	9,5	7,5	-4,7	1,0	n. d.
Murcia, R. de	-5,2	4,1	4,8	14,0	20,0	23,1	21,9	-5,9	13,0	n. d.
Navarra, C. F. de	3,9	10,3	0,8	-10,1	-3,6	5,8	8,4	-2,7	-4,9	n. d.
País Vasco	3,0	6,7	-5,3	0,5	4,2	3,7	12,1	-13,8	13,4	n. d.
Rioja, La	-3,0	10,5	-11,6	3,7	1,4	5,3	11,1	-7,5	22,1	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	-3,4	7,7	9,0	6,8	5,7	25,4	9,9	-2,8	5,0	n. d.
España	2,3	8,0	0,4	5,6	10,1	9,3	9,1	-4,1	7,5	11,3

Fuente: Fundación BBVA-ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.9 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

3.3.10. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Generalmente, las *actividades inmobiliarias* (código 70 de la CNAE-93 Rev. 1) se analizan junto a los servicios empresariales (códigos 71 a 74 de la CNAE-93 Rev.1). Sin embargo, como muestran los resultados obtenidos, las *actividades inmobiliarias* son una rama de actividad lo suficientemente importante en la estimación del valor del *stock* de otras construcciones como para realizar un análisis individualizado.

Las *actividades inmobiliarias* han sido protagonistas fundamentales de la evolución de la economía española en estas dos últimas décadas debido a la situación de burbuja inmobiliaria y subsiguiente crisis en la que nos seguimos encontrando actualmente. El cuadro 3.25 recoge el valor del *stock* de otras construcciones en *actividades inmobiliarias* por comunidades autónomas. Esta rama es la que presenta el valor más elevado del *stock* de todas las ramas de actividad analizadas en este estudio. Aproximadamente, un 30% del valor total de la estimación corresponde a *actividades inmobiliarias*, superando al

conjunto de la industria cuya participación en el total supone un 20%.

Como puede observarse, el valor del *stock* de otras construcciones de esta rama ha aumentado desde 1990, donde, a nivel nacional, se alcanzaron los 109.042 millones de euros hasta llegar a 459.497 millones de euros en el último año analizado (2009). El valor del *stock* de otras construcciones dedicadas a actividades inmobiliarias se ha multiplicado por 4,2 con un crecimiento medio anual del 7,9%.

En un análisis por comunidades autónomas puede verse que las regiones que acumulan un mayor valor de *stock* de otras construcciones en el 2008 (último año disponible en la estimación para las comunidades autónomas) son Andalucía (95.281 millones de euros), Cataluña (76.932 millones de euros) y la Comunidad de Madrid (65.035 millones de euros). La ordenación era exactamente la misma en el año inicial (1990). Por otro lado, en el 2008 las regiones españolas cuyo valor del *stock* de capital en otras construcciones inmobiliarias es más bajo son las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (754 millones de euros), La Rioja (2.860 millones de euros) y

la Comunidad Foral de Navarra (4.910 millones de euros).

La evolución de las tasas del valor del *stock* de otras construcciones en *actividades inmobiliarias* entre 1990 y el 2009 se muestra en el cuadro 3.26. A grandes rasgos, la pauta de esta evolución es similar en las diferentes comunidades autónomas, pudiéndose distinguir tres fases: una primera con incrementos positivos hasta 1993, una segunda fase con tasas de crecimiento negativas entre 1994 y 1997 y una tercera

fase con importantes incrementos del valor del *stock* de otras construcciones inmobiliarias. Esta última fase concluye con una caída del 2,8% en el 2009 en el conjunto de España.

El gráfico 3.11, en el panel *a*, muestra el peso sobre el valor del *stock* de otras construcciones dedicadas a *actividades inmobiliarias* que corresponde a cada comunidad autónoma en el total nacional al inicio y al final del período estudiado. Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid son las comunidades cuyo peso del *stock* de capi-

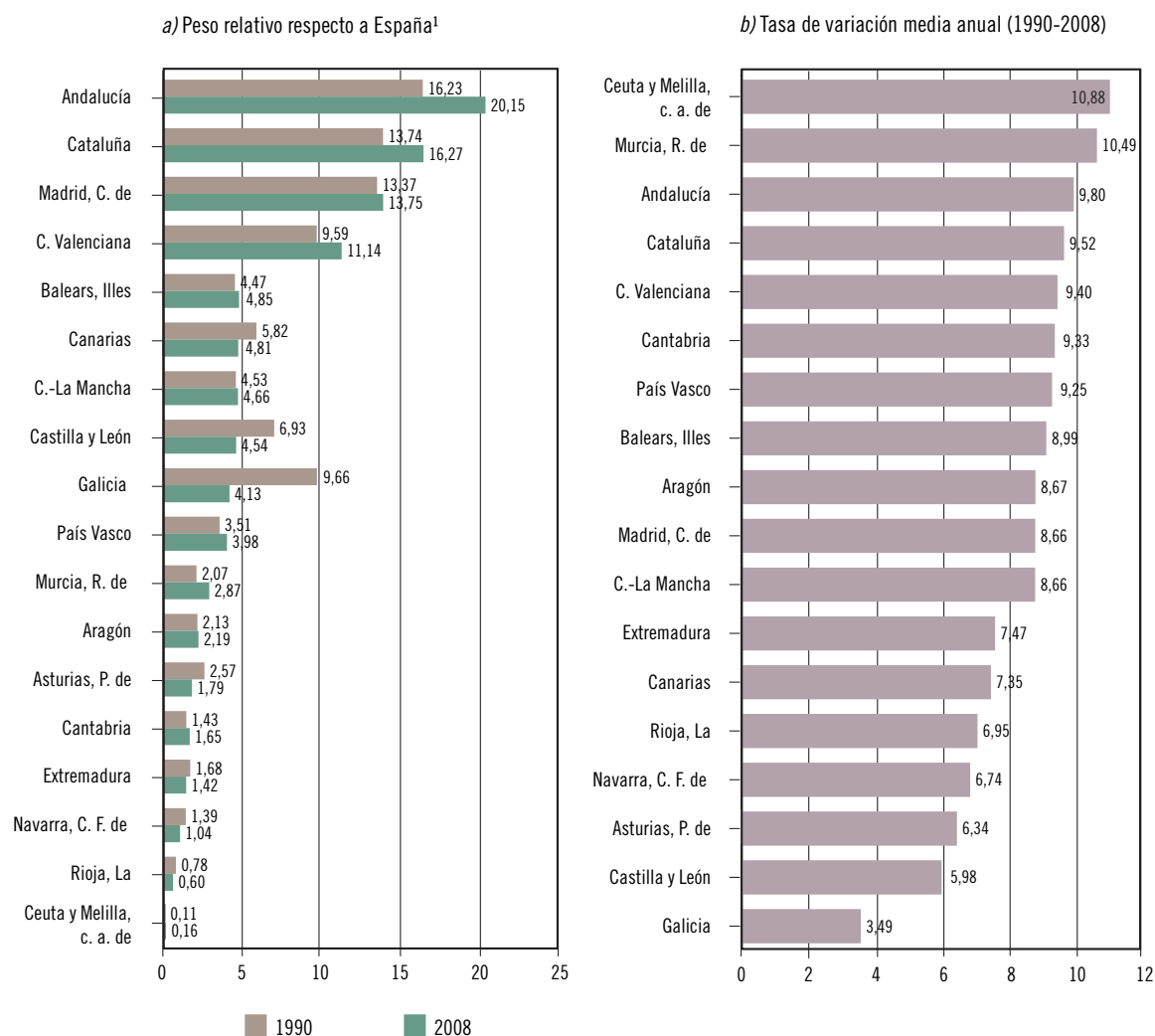


Gráfico 3.11 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.25: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	17.698	20.081	22.119	20.676	20.472	18.690	17.391	17.948	18.884	20.246
Aragón	2.322	2.497	2.514	2.332	2.314	2.346	2.510	2.667	2.905	3.164
Asturias, P. de	2.797	3.359	3.429	2.879	2.833	2.493	2.503	2.675	2.864	3.091
Balears, Illes	4.877	5.263	5.970	5.585	5.221	4.424	4.039	4.445	5.606	7.325
Canarias	6.343	7.857	8.717	7.740	7.025	6.827	6.577	7.557	8.292	10.027
Cantabria	1.562	1.847	2.144	2.032	2.011	2.031	2.070	2.306	2.541	2.869
Castilla y León	7.553	11.445	12.153	11.281	8.165	7.983	7.113	7.499	7.592	8.217
Castilla-La Mancha	4.942	6.042	7.251	6.372	5.644	5.276	5.237	5.210	5.501	5.570
Cataluña	14.979	18.513	18.692	17.457	17.193	17.080	17.073	18.551	20.342	24.006
C. Valenciana	10.455	12.534	12.936	12.421	12.282	12.206	12.317	12.855	13.658	15.021
Extremadura	1.834	2.167	2.791	2.874	2.821	2.658	2.697	2.924	2.960	3.024
Galicia	10.537	9.933	8.856	8.132	7.446	6.830	6.636	6.996	8.514	8.620
Madrid, C. de	14.577	17.692	18.602	18.314	18.586	19.401	19.336	20.371	21.047	22.758
Murcia, R. de	2.252	2.679	2.738	2.603	2.608	2.641	2.695	2.800	2.973	3.210
Navarra, C. F. de	1.519	1.741	1.822	1.630	1.664	1.689	1.621	1.683	1.813	2.122
País Vasco	3.825	4.537	5.496	5.531	5.536	5.531	5.527	6.159	6.814	7.884
Rioja, La	853	976	1.042	940	876	824	828	847	946	1.184
Ceuta y Melilla, c. a. de	118	124	141	146	153	143	135	141	174	195
España	109.042	129.288	137.412	128.946	122.849	119.073	116.304	123.632	133.424	148.533

CUADRO 3.26: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990=100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	538,4	13,5	10,2	-6,5	-1,0	-8,7	-7,0	3,2	5,2	7,2
Aragón	446,6	7,6	0,7	-7,3	-0,8	1,4	7,0	6,2	8,9	8,9
Asturias, P. de	302,6	20,1	2,1	-16,0	-1,6	-12,0	0,4	6,9	7,0	7,9
Balears, Illes	470,8	7,9	13,4	-6,4	-6,5	-15,3	-8,7	10,0	26,1	30,7
Canarias	358,4	23,9	10,9	-11,2	-9,2	-2,8	-3,7	14,9	9,7	20,9
Cantabria	498,2	18,2	16,1	-5,2	-1,0	1,0	1,9	11,4	10,2	12,9
Castilla y León	284,6	51,5	6,2	-7,2	-27,6	-2,2	-10,9	5,4	1,2	8,2
Castilla-La Mancha	446,0	22,3	20,0	-12,1	-11,4	-6,5	-0,7	-0,5	5,6	1,3
Cataluña	513,6	23,6	1,0	-6,6	-1,5	-0,7	0,0	8,7	9,7	18,0
C. Valenciana	504,1	19,9	3,2	-4,0	-1,1	-0,6	0,9	4,4	6,2	10,0
Extremadura	365,9	18,1	28,8	3,0	-1,9	-5,8	1,5	8,4	1,2	2,2
Galicia	185,5	-5,7	-10,9	-8,2	-8,4	-8,3	-2,8	5,4	21,7	1,3
Madrid, C. de	446,1	21,4	5,1	-1,5	1,5	4,4	-0,3	5,4	3,3	8,1
Murcia, R. de	602,1	19,0	2,2	-4,9	0,2	1,3	2,0	3,9	6,2	8,0
Navarra, C. F. de	323,3	14,6	4,7	-10,5	2,1	1,5	-4,0	3,8	7,7	17,0
País Vasco	491,5	18,6	21,1	0,6	0,1	-0,1	-0,1	11,4	10,6	15,7
Rioja, La	335,3	14,4	6,8	-9,8	-6,8	-5,9	0,4	2,3	11,7	25,2
Ceuta y Melilla, c. a. de	641,2	5,9	13,0	3,6	5,0	-6,3	-6,0	4,6	23,0	12,5
España	433,7	18,6	6,3	-6,2	-4,7	-3,1	-2,3	6,3	7,9	11,3

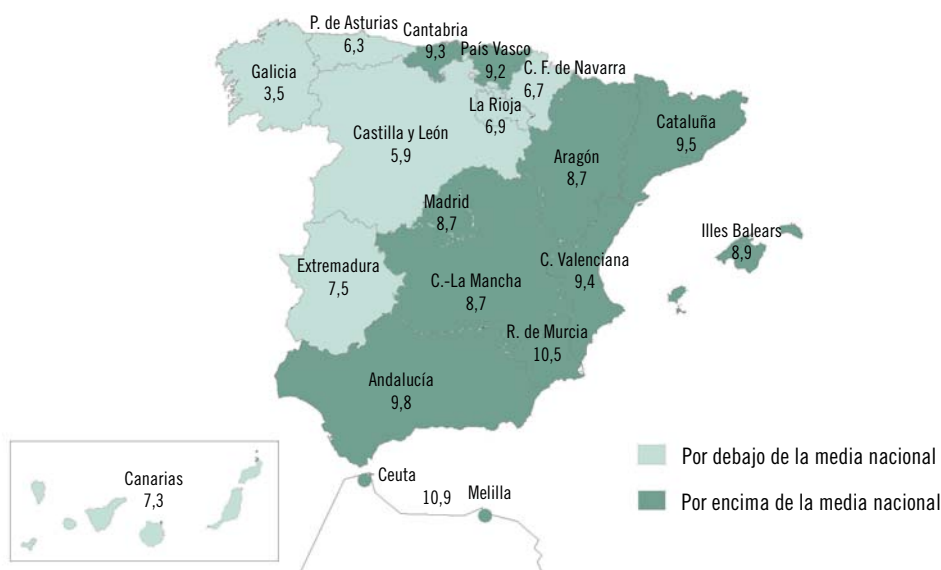
CUADRO 3.25 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	22.565	27.507	33.716	42.428	53.802	65.658	75.788	87.743	95.281	n. d.
Aragón	3.615	4.753	5.482	6.228	6.285	7.637	9.173	10.004	10.367	n. d.
Asturias, P. de	3.419	3.866	4.027	4.512	4.887	5.925	6.877	7.803	8.463	n. d.
Balears, Illes	8.723	9.721	11.265	13.223	15.566	18.316	20.022	22.783	22.958	n. d.
Canarias	11.542	12.855	12.145	12.700	13.890	16.563	19.065	20.897	22.733	n. d.
Cantabria	3.240	3.850	4.085	4.408	4.875	5.655	6.630	7.692	7.784	n. d.
Castilla y León	9.105	10.296	11.234	12.250	13.960	16.133	18.134	20.469	21.494	n. d.
Castilla-La Mancha	5.891	6.659	7.767	9.282	11.727	15.237	17.996	21.299	22.042	n. d.
Cataluña	27.514	32.106	35.616	39.566	44.379	54.274	61.113	69.557	76.932	n. d.
C. Valenciana	16.635	18.486	21.863	26.741	31.528	38.669	41.585	47.912	52.707	n. d.
Extremadura	3.317	3.518	3.638	3.760	4.168	4.813	5.332	6.185	6.711	n. d.
Galicia	9.940	9.315	9.447	9.323	10.978	12.866	14.932	16.953	19.547	n. d.
Madrid, C. de	24.831	28.375	33.225	39.792	46.995	55.099	61.130	65.787	65.035	n. d.
Murcia, R. de	3.429	3.722	4.550	5.560	6.708	8.768	10.760	13.016	13.559	n. d.
Navarra, C. F. de	2.381	2.789	3.069	2.978	3.093	3.753	4.566	5.006	4.910	n. d.
País Vasco	9.061	10.294	11.086	12.054	12.979	14.629	16.706	17.813	18.800	n. d.
Rioja, La	1.283	1.487	1.521	1.698	1.754	1.957	2.147	2.449	2.860	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	213	249	304	357	412	561	642	734	754	n. d.
España	166.705	189.849	214.037	246.859	287.987	346.512	392.598	444.102	472.937	459.497

Fuente: Fundación BBVA-ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.**CUADRO 3.26 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias (1990-2009)**

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	11,5	21,9	22,6	25,8	26,8	22,0	15,4	15,8	8,6	n. d.
Aragón	14,3	31,5	15,3	13,6	0,9	21,5	20,1	9,1	3,6	n. d.
Asturias, P. de	10,6	13,1	4,1	12,1	8,3	21,2	16,1	13,5	8,5	n. d.
Balears, Illes	19,1	11,4	15,9	17,4	17,7	17,7	9,3	13,8	0,8	n. d.
Canarias	15,1	11,4	-5,5	4,6	9,4	19,2	15,1	9,6	8,8	n. d.
Cantabria	12,9	18,8	6,1	7,9	10,6	16,0	17,2	16,0	1,2	n. d.
Castilla y León	10,8	13,1	9,1	9,0	14,0	15,6	12,4	12,9	5,0	n. d.
Castilla-La Mancha	5,8	13,0	16,6	19,5	26,3	29,9	18,1	18,4	3,5	n. d.
Cataluña	14,6	16,7	10,9	11,1	12,2	22,3	12,6	13,8	10,6	n. d.
C. Valenciana	10,7	11,1	18,3	22,3	17,9	22,6	7,5	15,2	10,0	n. d.
Extremadura	9,7	6,1	3,4	3,3	10,9	15,5	10,8	16,0	8,5	n. d.
Galicia	15,3	-6,3	1,4	-1,3	17,8	17,2	16,1	13,5	15,3	n. d.
Madrid, C. de	9,1	14,3	17,1	19,8	18,1	17,2	10,9	7,6	-1,1	n. d.
Murcia, R. de	6,8	8,6	22,2	22,2	20,7	30,7	22,7	21,0	4,2	n. d.
Navarra, C. F. de	12,2	17,1	10,0	-3,0	3,9	21,3	21,7	9,7	-1,9	n. d.
País Vasco	14,9	13,6	7,7	8,7	7,7	12,7	14,2	6,6	5,5	n. d.
Rioja, La	8,4	15,9	2,3	11,7	3,3	11,5	9,7	14,1	16,8	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	9,4	16,6	22,0	17,6	15,4	36,1	14,4	14,4	2,6	n. d.
España	12,2	13,9	12,7	15,3	16,7	20,3	13,3	13,1	6,5	-2,8

Fuente: Fundación BBVA-ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.



Mapa 3.10 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

tal de estas construcciones es más elevado. Además, si se añade la Comunitat Valenciana, estas cuatro comunidades son las únicas que superan el 10%. El resto de comunidades autónomas están muy distanciadas, ya que ninguna de ellas supera el 5% en el 2008. Se aprecia, además, que el peso sobre el total nacional ha crecido en estas cuatro comunidades a lo largo del período estudiado superando la comunidad andaluza el 20%, la comunidad catalana el 15% y las comunidades madrileña y valenciana el 10%.

Por otro lado, el panel *b* muestra la tasa de variación media anual del valor del *stock* de construcciones inmobiliarias en cada comunidad entre 1990 y el 2008. La Región de Murcia y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla presentan un porcentaje de crecimiento medio superior al 10%. Las menores variaciones corresponden al Principado de Asturias, Castilla y León y Galicia, si bien, excepto la comunidad gallega (3,4%), todas superan el 5%.

Como puede verse en el mapa 3.10, el valor del *stock* de otras construcciones en *actividades*

inmobiliarias ha crecido en mayor medida que la media nacional en toda la vertiente mediterránea, junto a la Comunidad de Madrid, Cantabria, Aragón, Castilla-La Mancha y el País Vasco.

3.3.11. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. SERVICIOS EMPRESARIALES

Como se ha mencionado en el epígrafe anterior, los *servicios empresariales* se analizan separadamente de las actividades inmobiliarias. Esta rama comprende los códigos 71 a 74 de la CNAE-93⁸. El peso de esta rama en el valor total del *stock* de otras construcciones ha pasado del 0,8% en 1990 al 1,8% en el 2009. En todo caso, esta rama es la segunda con el menor peso, tras la rama de *transportes*, en el conjunto de ramas analizadas. El cuadro 3.27 presenta el valor del *stock* de otras construcciones en *servicios empresariales* desagregado por comunidades autónomas. Obsérvese que la evolución de esta magnitud ha sido creciente y continua durante todo el período analizado. En

⁸ Alquiler de maquinaria y enseres domésticos, actividades informáticas, investigación y desarrollo

y otras actividades empresariales, respectivamente.

1990, el valor del *stock* era de 2.768 millones de euros, alcanzando el máximo con 28.870 millones de euros en el 2009. El valor se ha multiplicado por 10,4 con un crecimiento medio anual del 13,1%.

Cataluña y la Comunidad de Madrid se intercambian el primer puesto en el *ranking* de comunidades autónomas según el valor del *stock* de otras construcciones. Tras estas dos regiones se encuentra Andalucía. En 1990, en la Comunidad de Madrid el valor era de 616 millones de euros y en Cataluña de 588 millones de euros; en cambio, en el 2008 Cataluña tiene un valor del *stock* algo mayor: 6.704

millones de euros frente a los 6.340 de la comunidad madrileña. Las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, La Rioja y la Comunidad Foral de Navarra presentan el menor nivel de acumulación de capital en otras construcciones en servicios empresariales. En el 2008, último año estudiado a nivel regional, el valor es de 32 millones de euros en las ciudades autónomas, 160 millones de euros en la región riojana y 167 millones de euros en la navarra.

La tasa de variación anual del *stock* de otras construcciones en *servicios empresariales* se muestra en el cuadro 3.28. Puede verse que la Región de

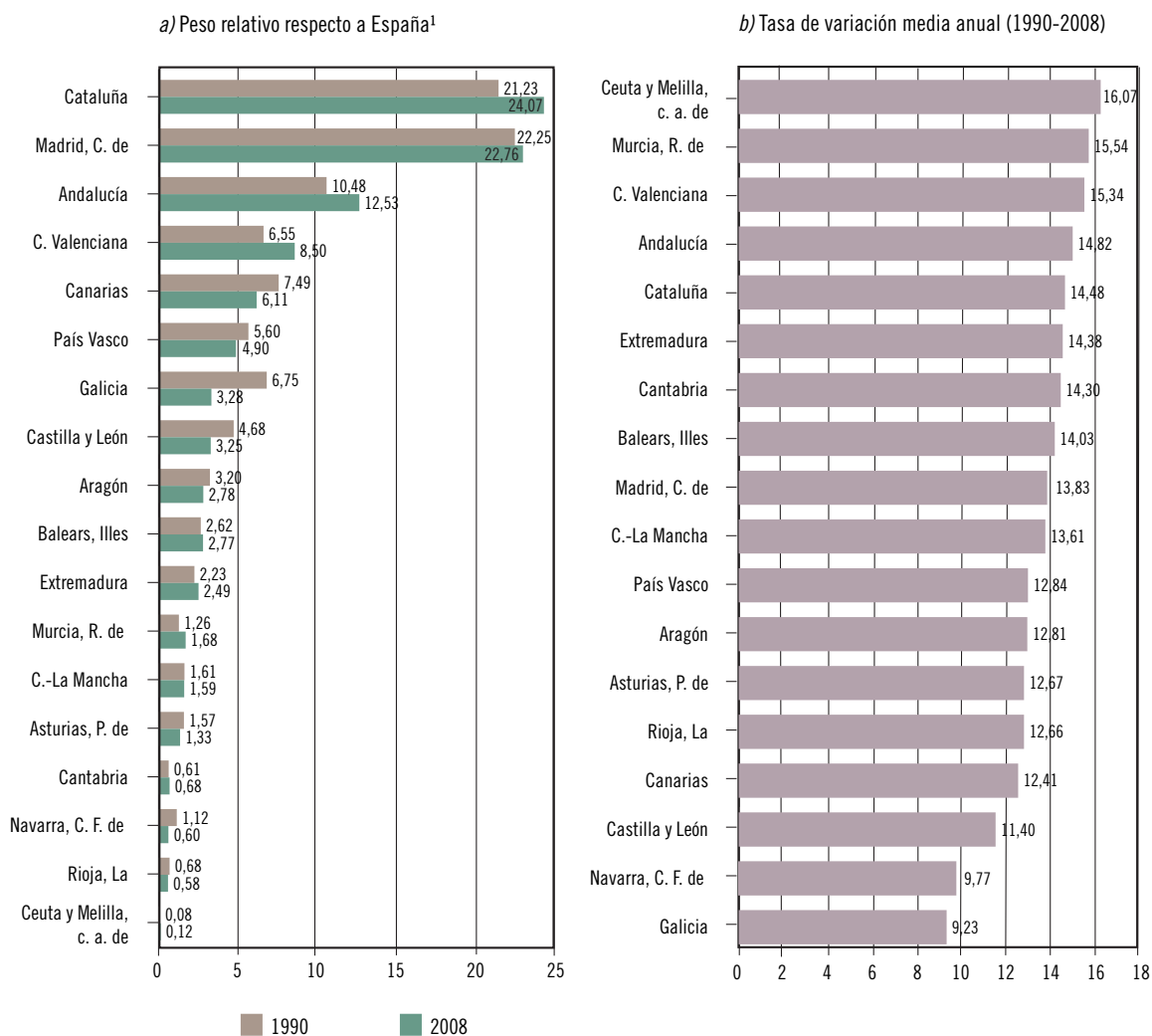


Gráfico 3.12 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.27: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales (1990-2009)
 (millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	290	395	549	605	704	737	758	820	854	960
Aragón	89	114	139	152	176	208	243	263	290	336
Asturias, P. de	43	65	93	101	118	121	139	160	178	212
Balears, Illes	73	92	121	120	123	120	126	147	184	251
Canarias	207	296	403	408	437	513	557	697	792	1.031
Cantabria	17	26	39	42	47	53	59	68	74	85
Castilla y León	130	247	323	359	311	361	358	392	401	468
Castilla-La Mancha	44	67	102	100	99	105	116	120	126	138
Cataluña	588	914	1.181	1.263	1.420	1.585	1.737	1.960	2.109	2.558
C. Valenciana	181	258	330	370	434	502	568	628	672	792
Extremadura	62	91	164	218	263	283	321	372	381	425
Galicia	187	219	260	282	316	336	362	402	482	520
Madrid, C. de	616	929	1.141	1.241	1.382	1.601	1.737	1.841	1.872	2.167
Murcia, R. de	35	46	54	58	69	81	93	104	112	130
Navarra, C. F. de	31	42	50	47	53	61	64	69	71	86
País Vasco	155	230	321	357	416	469	519	587	645	786
Rioja, La	19	28	39	41	44	51	57	61	66	86
Ceuta y Melilla, c. a. de	2	3	4	4	5	6	6	8	8	10
España	2.768	4.063	5.312	5.769	6.418	7.191	7.819	8.700	9.316	11.040

CUADRO 3.28: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	1.203,8	36,1	39,1	10,2	16,3	4,8	2,8	8,2	4,2	12,4
Aragón	876,1	28,7	21,9	9,4	15,9	18,0	16,9	8,4	10,1	15,9
Asturias, P. de	855,9	49,6	43,2	8,9	16,2	2,4	15,3	14,8	11,2	19,1
Balears, Illes	1.063,1	27,3	31,2	-0,7	2,5	-3,0	5,2	16,7	25,2	36,5
Canarias	820,8	43,0	35,9	1,3	7,2	17,3	8,7	25,1	13,6	30,2
Cantabria	1.108,4	51,2	50,1	7,7	12,9	12,5	12,4	15,3	8,4	14,4
Castilla y León	698,5	91,0	30,7	11,1	-13,4	16,0	-0,9	9,7	2,2	16,7
Castilla-La Mancha	994,4	51,0	51,6	-1,5	-0,9	5,5	10,2	3,9	4,9	9,7
Cataluña	1.141,0	55,6	29,1	7,0	12,5	11,6	9,6	12,8	7,6	21,2
C. Valenciana	1.306,0	42,5	27,9	11,9	17,3	15,8	13,0	10,7	6,9	17,9
Extremadura	1.123,6	48,0	79,3	33,2	20,9	7,5	13,5	15,7	2,3	11,6
Galicia	489,9	17,1	19,1	8,5	11,7	6,6	7,6	11,2	19,8	7,8
Madrid, C. de	1.029,5	50,9	22,8	8,7	11,4	15,8	8,5	6,0	1,7	15,7
Murcia, R. de	1.346,4	32,6	16,7	7,5	19,4	17,4	14,8	11,9	7,8	15,6
Navarra, C. F. de	535,7	34,2	19,9	-5,3	12,7	13,1	6,4	7,0	2,6	21,0
País Vasco	880,1	48,4	39,6	11,3	16,5	12,7	10,6	13,3	9,8	22,0
Rioja, La	855,3	48,0	39,1	5,4	8,3	15,7	10,9	7,3	9,0	29,7
Ceuta y Melilla, c. a. de	1.461,7	17,2	40,3	7,7	22,6	16,8	13,0	22,5	2,2	22,2
España	1.006,5	46,8	30,8	8,6	11,3	12,0	8,7	11,3	7,1	18,5

CUADRO 3.27 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	1.068	1.340	1.606	2.010	2.420	2.759	2.948	3.276	3.491	n. d.
Aragón	393	536	628	694	659	744	797	803	776	n. d.
Asturias, P. de	229	265	267	287	288	315	328	348	371	n. d.
Balears, Illes	297	347	398	457	517	595	606	693	771	n. d.
Canarias	1.190	1.422	1.352	1.371	1.391	1.518	1.584	1.626	1.702	n. d.
Cantabria	98	127	133	138	146	156	168	191	188	n. d.
Castilla y León	506	610	666	718	776	825	842	909	905	n. d.
Castilla-La Mancha	150	185	212	252	301	360	390	446	442	n. d.
Cataluña	2.923	3.769	4.145	4.483	4.787	5.266	5.492	6.201	6.704	n. d.
C. Valenciana	916	1.086	1.302	1.622	1.814	2.079	2.042	2.231	2.367	n. d.
Extremadura	464	597	593	585	593	620	659	691	692	n. d.
Galicia	593	632	631	609	673	725	780	840	915	n. d.
Madrid, C. de	2.420	3.080	3.657	4.327	4.909	5.434	5.667	6.090	6.340	n. d.
Murcia, R. de	136	174	211	258	295	361	394	476	468	n. d.
Navarra, C. F. de	95	131	140	132	128	138	149	170	167	n. d.
País Vasco	893	1.084	1.124	1.187	1.229	1.279	1.320	1.323	1.364	n. d.
Rioja, La	91	111	110	118	114	119	134	153	160	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	11	13	16	18	20	26	29	31	32	n. d.
España	12.473	15.508	17.190	19.265	21.059	23.320	24.328	26.497	27.857	28.870

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.28 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	11,3	25,5	19,9	25,1	20,4	14,0	6,8	11,1	6,6	n. d.
Aragón	16,9	36,2	17,3	10,5	-5,1	12,9	7,0	0,8	-3,4	n. d.
Asturias, P. de	8,1	16,0	0,5	7,6	0,4	9,3	4,2	6,1	6,7	n. d.
Balears, Illes	18,2	17,0	14,5	14,9	13,0	15,2	1,8	14,3	11,3	n. d.
Canarias	15,4	19,5	-4,9	1,4	1,5	9,1	4,3	2,6	4,7	n. d.
Cantabria	16,1	29,5	4,2	3,7	6,2	6,8	7,5	13,7	-1,4	n. d.
Castilla y León	8,1	20,6	9,2	7,7	8,2	6,3	2,1	7,9	-0,4	n. d.
Castilla-La Mancha	8,9	22,9	14,6	18,8	19,5	19,8	8,4	14,2	-0,8	n. d.
Cataluña	14,3	28,9	10,0	8,1	6,8	10,0	4,3	12,9	8,1	n. d.
C. Valenciana	15,6	18,6	19,9	24,5	11,8	14,6	-1,8	9,3	6,1	n. d.
Extremadura	9,2	28,7	-0,6	-1,4	1,3	4,6	6,3	4,9	0,2	n. d.
Galicia	14,2	6,5	-0,2	-3,5	10,6	7,6	7,6	7,8	8,8	n. d.
Madrid, C. de	11,7	27,3	18,7	18,3	13,4	10,7	4,3	7,5	4,1	n. d.
Murcia, R. de	4,7	28,2	21,2	22,2	14,2	22,6	9,1	20,6	-1,5	n. d.
Navarra, C. F. de	10,6	38,2	7,3	-5,9	-3,0	7,9	7,5	14,7	-2,2	n. d.
País Vasco	13,5	21,3	3,7	5,6	3,6	4,0	3,2	0,3	3,1	n. d.
Rioja, La	6,0	21,6	-0,6	7,5	-3,9	4,5	12,8	14,0	5,2	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	8,6	23,7	19,0	18,3	11,1	29,3	9,6	6,7	5,0	n. d.
España	13,0	24,3	10,8	12,1	9,3	10,7	4,3	8,9	5,1	3,6

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

Murcia ha multiplicado el valor entre 1990 y el 2008 por 13,5, la Comunitat Valenciana por 13,1 y Andalucía por 12. En cambio, Galicia solo lo ha hecho por 4,9, la Comunidad Foral de Navarra por 5,4 y Castilla y León por 7.

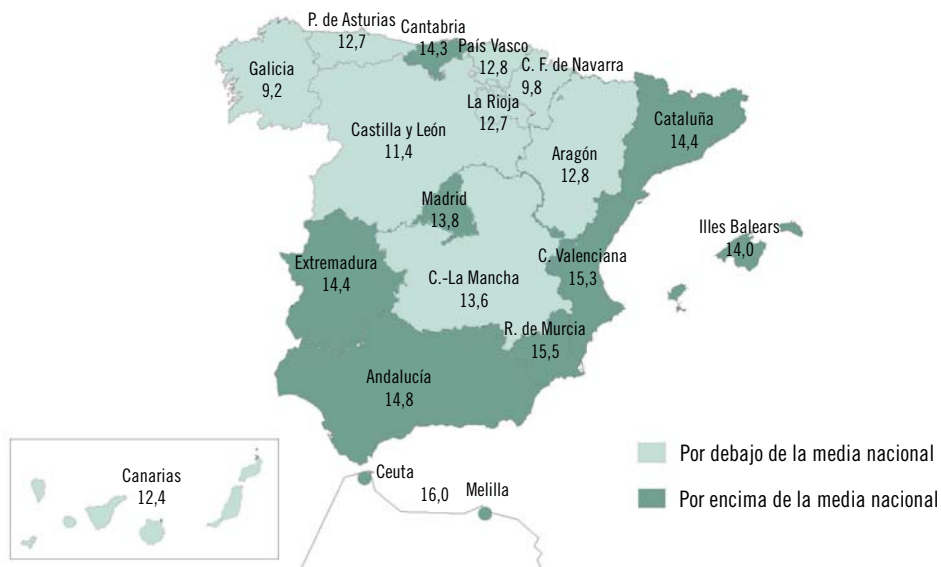
En general, la evolución del valor del *stock* de otras construcciones en *servicios empresariales* es creciente en todas las comunidades autónomas. La tasa más elevada (24,3%) se alcanza a nivel nacional en el año 2001, produciéndose a partir de esa fecha un descenso del ritmo de crecimiento hasta llegar al 2009, en el que el aumento es del 3,6%. En el 2008, último año disponible para la estimación por comunidades autónomas, 6 de las 17 comunidades y las 2 ciudades autónomas presentan tasas negativas, mientras que en las restantes el crecimiento es menor que en años anteriores, a excepción de Illes Balears, Galicia y Cataluña.

En el panel *a* del gráfico 3.12 se muestra el análisis del peso del valor del *stock* de otras construcciones en *servicios empresariales* de las comunidades autónomas con respecto al total nacional. Cataluña y la Comunidad de Madrid son las comunidades con mayor peso en el total,

sumando entre las dos en torno a un 45%. Además este peso se va incrementando a lo largo del período analizado. Por otra parte, las dos regiones que las siguen se sitúan en torno al 10% (12,5% en Andalucía y 8,5% en la Comunitat Valenciana) y también incrementan su peso a lo largo del período. Por el contrario, Galicia, Canarias y Castilla y León son las comunidades autónomas con mayores reducciones en su peso.

En el panel *b* del gráfico 3.12 puede verse que la tasa de crecimiento medio anual del valor del *stock* de otras construcciones es mayor del 10% en la práctica totalidad de las comunidades españolas, con las únicas excepciones de la Comunidad Foral de Navarra y Galicia que crecen a un ritmo menor.

El mapa 3.11 muestra la tasa de variación entre 1990 y el 2008 del valor del *stock* de otras construcciones en *servicios empresariales* de cada una de las comunidades autónomas en relación con el total nacional. Como puede verse, se encuentran con una tasa de crecimiento por encima de la media nacional las comunidades mediterráneas (Cataluña, Comunitat Valenciana, Illes Balears, la Región de Murcia y Andalucía), Extremadura, Can-



Mapa 3.11 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales. Tasa de variación (1990-2008)

(porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

tabria, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y la Comunidad de Madrid.

3.3.12. VALOR DEL STOCK DE OTRAS CONSTRUCCIONES. OTROS SERVICIOS

La rama *otros servicios* incluye el conjunto de servicios que no han sido analizados hasta ahora. El peso de esta rama en el valor total del *stock* de otras construcciones ha sido el que mayor crecimiento ha experimentado pasando de representar el 4,4% al inicio del período hasta el 15,4% en el 2009.

Los cuadros 3.29 y 3.30 presentan, en valores absolutos y en tasas de variación, el valor del *stock* de otras construcciones en *otros servicios* por comunidades autónomas. Se advierte cómo la evolución del valor del *stock* ha sido creciente en todo el período a nivel nacional, a excepción del último año analizado donde se produce una caída del valor de un 0,8%. En comparación con el resto de ramas de actividad analizadas, a esta rama le corresponde el mayor aumento del *stock* en el período estudiado. Así, para el total nacional su valor se multiplica por 16,3 con un crecimiento medio anual del 15,8%, alcanzando en el

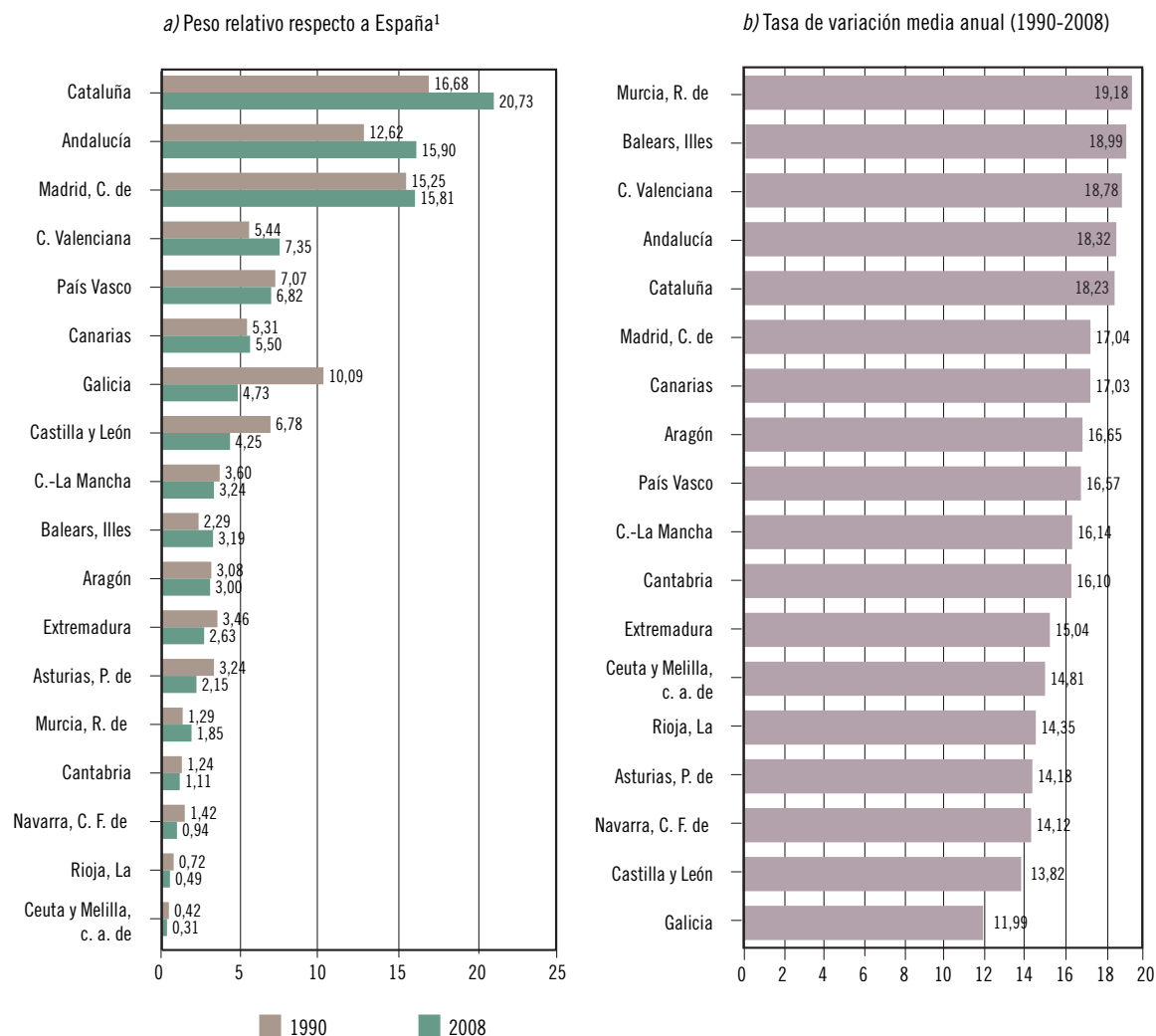


Gráfico 3.13 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios (1990-2008) (porcentaje)

¹ Ordenación de las CC. AA. de mayor a menor peso en el 2008.

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.29: Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios (1990-2009)
 (millones de euros)

Comunidades autónomas	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	1.880	2.144	2.464	2.590	2.920	2.973	2.995	3.137	3.446	3.785
Aragón	458	520	569	583	643	696	777	814	925	1.066
Asturias, P. de	483	591	641	622	708	699	763	815	939	1.101
Balears, Illes	341	372	432	455	494	470	468	520	678	919
Canarias	792	994	1.145	1.176	1.268	1.416	1.519	1.774	2.138	2.749
Cantabria	184	232	258	266	301	327	361	401	466	531
Castilla y León	1.010	1.544	1.686	1.769	1.496	1.603	1.525	1.577	1.673	1.896
Castilla-La Mancha	536	652	793	765	753	752	794	794	880	948
Cataluña	2.485	3.206	3.483	3.630	4.060	4.434	4.752	5.192	5.907	7.151
C. Valenciana	811	981	1.094	1.163	1.281	1.385	1.496	1.617	1.804	2.075
Extremadura	516	641	854	978	1.098	1.129	1.217	1.281	1.400	1.534
Galicia	1.503	1.502	1.429	1.504	1.620	1.668	1.755	1.797	2.249	2.376
Madrid, C. de	2.273	2.869	3.028	3.160	3.444	3.867	4.036	4.134	4.448	4.997
Murcia, R. de	192	235	260	276	304	339	371	404	446	495
Navarra, C. F. de	212	251	270	268	308	328	335	330	353	415
País Vasco	1.054	1.326	1.574	1.726	1.937	2.098	2.233	2.375	2.727	3.295
Rioja, La	107	120	135	135	141	145	153	157	174	219
Ceuta y Melilla, c. a. de	63	71	82	85	94	94	96	101	103	111
España	14.901	18.251	20.198	21.151	22.871	24.422	25.647	27.219	30.757	35.664

CUADRO 3.30: Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios (1990-2009)

Comunidades autónomas	Índice 2008 (1990 = 100)	Tasa de variación anual (porcentaje)								
		1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Andalucía	2.065,3	14,0	14,9	5,1	12,8	1,8	0,7	4,8	9,8	9,8
Aragón	1.599,3	13,5	9,3	2,4	10,3	8,2	11,8	4,7	13,6	15,2
Asturias, P. de	1.087,9	22,4	8,4	-2,9	13,7	-1,2	9,1	6,9	15,2	17,3
Balears, Illes	2.287,7	9,3	16,1	5,3	8,5	-4,8	-0,4	11,0	30,4	35,6
Canarias	1.697,0	25,6	15,3	2,7	7,8	11,7	7,3	16,7	20,6	28,6
Cantabria	1.468,8	26,1	10,9	3,3	13,0	8,8	10,2	11,2	16,1	14,1
Castilla y León	1.027,4	52,8	9,2	4,9	-15,4	7,1	-4,8	3,4	6,1	13,3
Castilla-La Mancha	1.477,7	21,6	21,6	-3,6	-1,5	-0,2	5,6	0,0	10,9	7,7
Cataluña	2.038,5	29,0	8,7	4,2	11,9	9,2	7,2	9,2	13,8	21,0
C. Valenciana	2.214,7	21,0	11,5	6,3	10,2	8,1	8,0	8,1	11,6	15,0
Extremadura	1.245,4	24,2	33,4	14,5	12,3	2,8	7,9	5,2	9,3	9,6
Galicia	768,1	-0,1	-4,8	5,2	7,7	3,0	5,2	2,4	25,1	5,6
Madrid, C. de	1.699,5	26,2	5,5	4,4	9,0	12,3	4,4	2,4	7,6	12,4
Murcia, R. de	2.353,1	22,6	10,7	5,9	10,2	11,4	9,6	8,8	10,5	11,0
Navarra, C. F. de	1.077,5	18,3	7,7	-0,9	14,8	6,6	2,2	-1,6	7,1	17,5
País Vasco	1.580,5	25,8	18,7	9,7	12,2	8,3	6,4	6,4	14,8	20,8
Rioja, La	1.116,7	11,5	12,4	0,0	4,6	2,8	5,9	2,1	11,1	25,7
Ceuta y Melilla, c. a. de	1.200,6	12,1	15,7	3,9	10,8	-0,6	2,8	5,2	2,0	7,5
España	1.639,3	22,5	10,7	4,7	8,1	6,8	5,0	6,1	13,0	16,0

CUADRO 3.29 (cont.): Valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios (1990-2009)
(millones de euros)

Comunidades autónomas	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	5.228	7.459	10.275	13.955	18.618	22.757	28.376	34.039	38.836	n. d.
Aragón	1.422	2.086	2.654	3.288	3.580	4.539	5.979	6.857	7.331	n. d.
Asturias, P. de	1.408	1.789	2.009	2.376	2.663	3.200	3.965	4.641	5.254	n. d.
Balears, Illes	1.357	1.791	2.371	3.049	3.813	4.756	5.909	7.170	7.790	n. d.
Canarias	3.797	4.817	5.096	5.752	6.592	8.029	10.205	11.747	13.433	n. d.
Cantabria	695	924	1.056	1.243	1.474	1.710	2.155	2.578	2.706	n. d.
Castilla y León	2.404	3.103	3.718	4.409	5.337	6.432	7.925	9.230	10.381	n. d.
Castilla-La Mancha	1.322	1.804	2.348	3.100	4.144	5.236	6.461	7.546	7.926	n. d.
Cataluña	9.651	12.868	15.930	19.332	23.201	28.404	35.524	42.837	50.651	n. d.
C. Valenciana	2.893	3.857	5.280	7.175	9.139	11.307	13.169	15.574	17.958	n. d.
Extremadura	1.805	2.036	2.237	2.404	2.689	3.397	4.423	5.552	6.427	n. d.
Galicia	3.223	3.460	3.933	4.282	5.282	6.289	7.980	9.540	11.546	n. d.
Madrid, C. de	6.967	9.513	12.694	16.679	21.058	25.572	31.568	36.304	38.627	n. d.
Murcia, R. de	655	862	1.218	1.638	2.095	2.716	3.444	4.199	4.514	n. d.
Navarra, C. F. de	600	858	1.113	1.223	1.377	1.598	1.974	2.205	2.288	n. d.
País Vasco	4.434	5.755	6.901	8.056	9.259	10.852	13.481	15.020	16.655	n. d.
Rioja, La	304	427	509	625	698	790	901	1.027	1.200	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	129	162	207	250	289	409	542	649	757	n. d.
España	48.293	63.571	79.547	98.835	121.306	147.994	183.981	216.718	244.281	242.370

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

CUADRO 3.30 (cont.): Evolución del valor del stock de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios (1990-2009)

Comunidades autónomas	Tasa de variación anual (porcentaje)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Andalucía	38,1	42,7	37,7	35,8	33,4	22,2	24,7	20,0	14,1	n. d.
Aragón	33,4	46,7	27,2	23,9	8,9	26,8	31,7	14,7	6,9	n. d.
Asturias, P. de	27,9	27,0	12,3	18,2	12,1	20,2	23,9	17,1	13,2	n. d.
Balears, Illes	47,7	32,0	32,3	28,6	25,1	24,7	24,2	21,3	8,7	n. d.
Canarias	38,1	26,9	5,8	12,9	14,6	21,8	27,1	15,1	14,4	n. d.
Cantabria	30,8	33,0	14,3	17,7	18,6	16,0	26,0	19,7	4,9	n. d.
Castilla y León	26,8	29,0	19,8	18,6	21,1	20,5	23,2	16,5	12,5	n. d.
Castilla-La Mancha	39,4	36,5	30,1	32,1	33,6	26,4	23,4	16,8	5,0	n. d.
Cataluña	35,0	33,3	23,8	21,4	20,0	22,4	25,1	20,6	18,2	n. d.
C. Valenciana	39,4	33,3	36,9	35,9	27,4	23,7	16,5	18,3	15,3	n. d.
Extremadura	17,6	12,8	9,9	7,5	11,8	26,4	30,2	25,5	15,8	n. d.
Galicia	35,6	7,4	13,6	8,9	23,3	19,1	26,9	19,6	21,0	n. d.
Madrid, C. de	39,4	36,5	33,4	31,4	26,3	21,4	23,4	15,0	6,4	n. d.
Murcia, R. de	32,1	31,6	41,4	34,4	27,9	29,6	26,8	21,9	7,5	n. d.
Navarra, C. F. de	44,6	42,9	29,7	9,9	12,6	16,0	23,6	11,7	3,7	n. d.
País Vasco	34,6	29,8	19,9	16,7	14,9	17,2	24,2	11,4	10,9	n. d.
Rioja, La	39,0	40,7	19,1	22,7	11,7	13,2	14,0	14,0	16,9	n. d.
Ceuta y Melilla, c. a. de	16,5	25,5	27,6	20,6	15,6	41,8	32,4	19,9	16,5	n. d.
España	35,4	31,6	25,1	24,2	22,7	22,0	24,3	17,8	12,7	-0,8

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

2009 un valor del *stock* de otras construcciones en *otros servicios* de 242.370 millones de euros frente a los 14.901 en 1990.

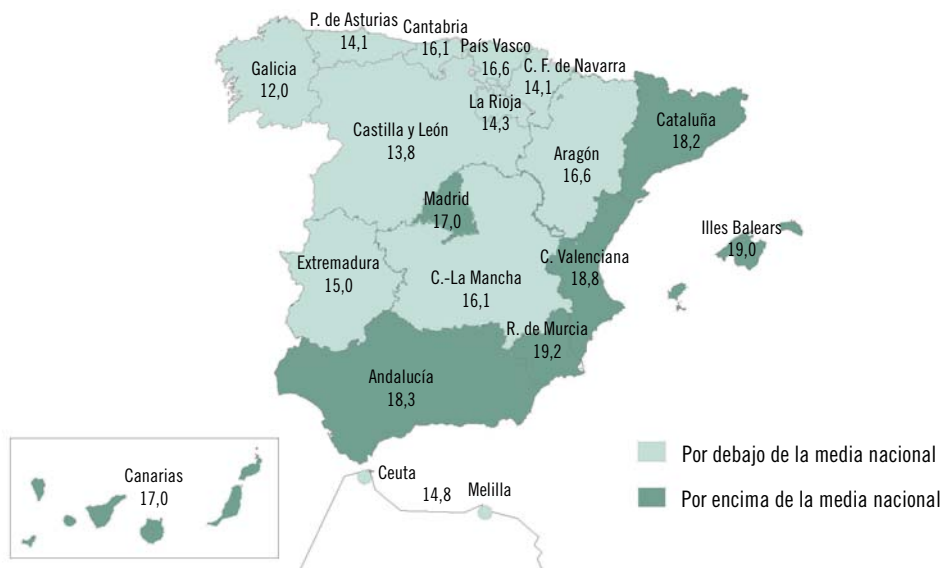
Las comunidades que acumulan mayor valor del *stock* de otras construcciones en *otros servicios* son Cataluña (2.485 millones de euros en 1990 y 50.651 millones en el 2008), la Comunidad de Madrid (2.273 y 38.627 millones de euros) y Andalucía (1.880 y 38.836 millones de euros). La Rioja y la Comunidad Foral de Navarra, a las que se unen las dos ciudades autónomas, presentan el menor nivel de capital en otras construcciones dedicadas a *otros servicios*.

La tasa de variación anual del *stock* de otras construcciones en *otros servicios* por comunidades autónomas se muestra en el cuadro 3.30. En el agregado nacional, la evolución a lo largo del período estudiado ha seguido una trayectoria continua con un crecimiento positivo y elevado, a excepción del último año analizado. En el análisis de la distribución territorial del valor del *stock* de otras construcciones en *otros servicios* destaca el crecimiento de la Región de Murcia que ha multiplicado su valor por 23,5, Illes Balears por 22,9 y la Comunitat Valenciana por

22,1. A partir de 1998, en todas las comunidades y todos los años la variación del capital en otras construcciones en *otros servicios* ha sido positiva.

En el gráfico 3.13, panel *a*, se refleja el peso del valor del *stock* de otras construcciones de *otros servicios* de cada una de las comunidades en el total nacional. Al igual que en otras muchas ramas analizadas, los mayores pesos en el 2008 corresponden a Cataluña (20,7%), a Madrid (15,8%) y a Andalucía (15,9%). A esto se añade que en el período 1990-2008 ha aumentado la distancia entre este grupo de comunidades y el resto, pues la Comunidad de Madrid, Cataluña y Andalucía (junto a la Comunitat Valenciana) son las regiones de mayor crecimiento en su peso sobre el total nacional.

En el panel *b* del gráfico 3.13 puede comprobarse que la menor tasa de crecimiento medio anual de esta magnitud (Galicia, 12%) está por encima de la tasa más alta de alguna de las otras ramas. Las tasas más elevadas corresponden a la Región de Murcia, Illes Balears, la Comunitat Valenciana, Andalucía y Cataluña que superan el 18% de crecimiento medio entre 1990 y el 2008. Por el



Mapa 3.12 Valor del *stock* de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios. Tasa de variación (1990-2008) (porcentaje)

Fuente: Fundación BBVA-Ivie (2012), Ministerio de Fomento (varios años), Uriel *et al.* (2009), Valtecnic (2011) y elaboración propia.

contrario, el crecimiento es menor en la Comunidad Foral de Navarra, Castilla y León y, como hemos visto, Galicia.

El mapa 3.12 muestra la tasa de variación entre 1990 y 2008 del valor del *stock* de otras cons-

trucciones en *otros servicios* de cada una de las comunidades autónomas en relación con el total nacional. Como puede verse, se encuentran por encima de la media nacional las comunidades mediterráneas, Canarias y la Comunidad de Madrid.

Bibliografía

- AEMA (Agencia Europea de Medio Ambiente). *Corine land cover 2000 vector by country (CLC 2000)*. Copenhague: Agencia Europea de Medio Ambiente, 2004. Disponible en internet: http://www.eea.europa.eu/main_html.
- . *Corine land cover changes (CLC 1990-CLC 2000) vector by country*. Copenhague: Agencia Europea de Medio Ambiente, 2004. Disponible en internet: http://www.eea.europa.eu/main_html.
- DAVIS, Morris A. y Jonathan HEATHCOTE (2004). «The price and quantity of residential land in the United States». *Finance and Economics Discussion Series* n.º 2004-37, Washington, DC: Board of Governors of the Federal Reserve System.
- FUNDACIÓN BBVA e Ivie (Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas). *El stock y los servicios del capital en España y su distribución territorial 1964-2009*. Base de datos disponible en internet: <http://www.fbbva.es> [consulta: 1 de junio de 2011].
- INE (Instituto Nacional de Estadística). *Censo de Población y Viviendas de 1950*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1950c. Disponible en internet: <http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>.
- . *Censo de Población y Viviendas de 1960*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1960c.
- . *Censo de Población y Viviendas de 1970*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1970c.
- . *Censo de Población y Viviendas de 1981*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1981.
- . *Censo de Población y Viviendas de 1991*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 1991.
- . *Censo de Población y Viviendas de 2001*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, 2001c. Disponible en internet: <http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>.
- . *Índice de Precios al Consumo. Base 2006*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, varios años. Disponible en internet: <http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>.
- . *Estimaciones de la Población Actual*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, varios años. Disponible en internet: <http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>.
- . *Estimaciones intercensales de población*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística, varios años. Disponible en internet: <http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>.
- MAS, Matilde, FRANCISCO PÉREZ Y Ezequiel URIEL. *El «Stock» de Capital en España y su Distribución Territorial*. 3.ª edición, Bilbao: Fundación BBV, 1998.
- . *El «Stock» de Capital en España y su Distribución Territorial*. 4.ª edición, Bilbao: Fundación BBV, 1999. Edición electrónica disponible en: <http://www.fbbva.es>.
- . *El «Stock» de Capital en España y su Distribución Territorial*. 5.ª edición, Bilbao: Fundación BBV, 2000. Edición electrónica disponible en: <http://www.fbbva.es>.
- . *El «Stock» de Capital en España y su Distribución Territorial (1964-2000)*. Bilbao: Fundación BBVA, 2003. Disponible también en CD-Rom.
- . *El «stock» de capital en España y su distribución territorial, 1964-2002*. Bilbao: Fundación BBVA, 2005a.
- . *El «stock» y los servicios de capital en España (1964-2002). Nueva metodología*. Bilbao: Fundación BBVA, 2005b.

- MAS, Matilde, Francisco PÉREZ Y Ezequiel URIEL. *El «stock» y los servicios del capital en España y su distribución territorial 1964-2003. Nueva metodología*. Bilbao: Fundación BBVA, 2006.
- . *El «stock» y los servicios del capital en España y su distribución territorial (1964-2005). Nueva metodología*. Bilbao: Fundación BBVA, 2007.
- . «El stock y los servicios del capital en España y su distribución territorial (1964-2008)». Documento inédito, Bilbao: Fundación BBVA, 2009.
- MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA. *Catastro inmobiliario*. Madrid, varios años.
- MINISTERIO DE FOMENTO. *Anuario Estadístico del Ministerio de Fomento*. Madrid, varios años.
- . *Cuenta Satélite de la Vivienda*. Madrid, 2005.
- . *Precios de la Vivienda Libre*. Madrid, varios años.
- . *Precios de la Vivienda Protegida*. Madrid, varios años.
- . *Transacciones Inmobiliarias (compraventa)*. Madrid, varios años.
- . *Estimación del Parque de Viviendas*. Madrid, varios años.
- OECD. *Measuring Capital OECD Manual*. París: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, 2001.
- . *Measuring Capital: OECD Manual 2009*. París: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, 2009.
- PÉREZ, Francisco, Matilde MAS y Ezequiel URIEL (dirs.). *El «Stock» de Capital en España y en sus Comunidades Autónomas*. 2.ª edición revisada, 4 volúmenes, Bilbao: Fundación BBV, 1996.
- URIEL, Ezequiel (dir.), Carlos ALBERT, Eva BENAGES y Vicent CUCARELLA. *El stock de capital en viviendas en España y su distribución territorial (1990-2007)*. Bilbao: Fundación BBVA, 2009.
- WINFREY, Robley. *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements, Bulletin* n.º 125, Iowa State College, Iowa Engineering Experiment, 1935.

Índice de cuadros

Cuadro 1.A.1:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por estratos de población (1990-2010) ..	26
Cuadro 1.A.2:	Evolución de los precios medios por m ² de las viviendas libres por estratos de población (1990-2010)	26
Cuadro 1.A.3:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas (1990-2010)	28
Cuadro 1.A.4:	Evolución de los precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas (1990-2010)	28
Cuadro 1.A.5:	Precios medios por m ² de las viviendas libres según antigüedad por comunidades autónomas (2010)	30
Cuadro 1.A.6:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población (1990-2010)	30
Cuadro 1.A.7:	Evolución de la superficie total del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población (1990-2010)	32
Cuadro 1.A.8:	Superficie media del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población (1990-2010)	32
Cuadro 1.A.9:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010) ...	34
Cuadro 1.A.10:	Evolución de la superficie total del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)	36
Cuadro 1.A.11:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población (1990-2010)	36
Cuadro 1.A.12:	Evolución del valor del <i>stock</i> de viviendas por estratos de población (1990-2010) ...	38
Cuadro 1.A.13:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)	38
Cuadro 1.A.14:	Evolución del valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010) ..	40
Cuadro 2.1:	<i>Stock</i> de capital suelo por comunidades autónomas (1990-2009)	54
Cuadro 2.2:	Evolución del <i>stock</i> de capital suelo por comunidades autónomas (1990-2009)	56
Cuadro 2.3:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990-2009)	60
Cuadro 2.4:	Evolución del peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990-2009)	64

Cuadro 3.1:	Precios aplicados al <i>stock</i> de otras construcciones	71
Cuadro 3.2:	Precios medios por m ² por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)	72
Cuadro 3.3:	Precios medios por m ² por comunidades autónomas. Comercio (1990-2009)	74
Cuadro 3.4:	Precios medios por m ² por comunidades autónomas. Oficinas (1990-2009)	74
Cuadro 3.5:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas (1990-2009) ..	78
Cuadro 3.6:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas (1990-2009)	78
Cuadro 3.7:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por ramas de actividad (1990-2009)	82
Cuadro 3.8:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por ramas de actividad (1990-2009)	82
Cuadro 3.9:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía (1990-2009)	84
Cuadro 3.10:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía (1990-2009)	84
Cuadro 3.11:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)	88
Cuadro 3.12:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria (1990-2009)	88
Cuadro 3.13:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción (1990-2009)	92
Cuadro 3.14:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción (1990-2009)	92
Cuadro 3.15:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación (1990-2009)	96
Cuadro 3.16:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación (1990-2009)	96
Cuadro 3.17:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería (1990-2009)	100
Cuadro 3.18:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería (1990-2009)	100
Cuadro 3.19:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes (1990-2009)	104
Cuadro 3.20:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes (1990-2009)	104
Cuadro 3.21:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones (1990-2009)	108
Cuadro 3.22:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones (1990-2009)	108

Cuadro 3.23:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera (1990-2009)	114
Cuadro 3.24:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera (1990-2009)	114
Cuadro 3.25:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias (1990-2009)	118
Cuadro 3.26:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias (1990-2009)	118
Cuadro 3.27:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales (1990-2009)	122
Cuadro 3.28:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales (1990-2009)	122
Cuadro 3.29:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios (1990-2009)	126
Cuadro 3.30:	Evolución del valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios (1990-2009)	126

Índice de gráficos

Gráfico 1.A.1:	Superficie total del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2010) ...	42
Gráfico 1.A.2:	Evolución de los precios, la superficie y el valor del <i>stock</i> de viviendas (1990 y 2010) ..	43
Gráfico 1.A.3:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2010)	44
Gráfico 1.A.4:	Descomposición del crecimiento del valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990-2010)	45
Gráfico 1.A.5:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por habitante clasificado por comunidades autónomas (1990 y 2010)	46
Gráfico 1.A.6:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por km ² clasificado por comunidades autónomas (1990 y 2010)	47
Gráfico 2.1:	<i>Stock</i> de capital vuelo y de capital suelo en España (1990-2010)	52
Gráfico 2.2:	<i>Stock</i> de capital suelo y de capital <i>vuelo</i> por comunidades autónomas (1990 y 2008) ..	53
Gráfico 2.3:	<i>Stock</i> de capital en viviendas (1990-2008)	58
Gráfico 2.4:	Descomposición del crecimiento del valor del <i>stock</i> de viviendas: valor del vuelo y valor del suelo (1990-2009)	59
Gráfico 2.5:	Crecimiento de los precios. Tasa de variación anual (1990-2009)	60
Gráfico 2.6:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2008)	66
Gráfico 2.7:	<i>Stock</i> de capital suelo por habitante clasificado por comunidades autónomas (1990 y 2008)	67
Gráfico 2.8:	<i>Stock</i> de capital suelo por km ² clasificado por comunidades autónomas (1990 y 2008) .	68
Gráfico 3.1:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas (1990-2008) ..	77
Gráfico 3.2:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por ramas de actividad (1990-2008)	81
Gráfico 3.3:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía (1990-2008)	86
Gráfico 3.4:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria (1990-2008)	90

Gráfico 3.5:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción (1990-2008)	94
Gráfico 3.6:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación (1990-2008)	98
Gráfico 3.7:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería (1990-2008)	102
Gráfico 3.8:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes (1990-2008)	106
Gráfico 3.9:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones (1990-2008)	110
Gráfico 3.10:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera (1990-2008)	113
Gráfico 3.11:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias (1990-2008)	117
Gráfico 3.12:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales (1990-2008)	121
Gráfico 3.13:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios (1990-2008)	125

Índice de mapas

Mapa 1.A.1:	Índice de precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas (1990 y 2010)	48
Mapa 1.A.2:	Precios medios por m ² de las viviendas libres por comunidades autónomas. Tasa de variación (1990-2010)	49
Mapa 1.A.3:	Valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas. Tasa de variación (1990-2010)	49
Mapa 2.1:	<i>Stock</i> de capital suelo por comunidades autónomas. Tasa de variación (1990-2008)	58
Mapa 2.2:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2008)	62
Mapa 2.3:	Peso del capital suelo en el valor del <i>stock</i> de viviendas por comunidades autónomas (1990 y 2008)	63
Mapa 3.1:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Tasa de variación (1990-2008)	80
Mapa 3.2:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Energía. Tasa de variación (1990-2008)	87
Mapa 3.3:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Industria. Tasa de variación (1990-2008)	91
Mapa 3.4:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Construcción. Tasa de variación (1990-2008)	95
Mapa 3.5:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Comercio y reparación. Tasa de variación (1990-2008)	99
Mapa 3.6:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Hostelería. Tasa de variación (1990-2008)	103
Mapa 3.7:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Transportes. Tasa de variación (1990-2008)	107
Mapa 3.8:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Comunicaciones. Tasa de variación (1990-2008)	111
Mapa 3.9:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Intermediación financiera. Tasa de variación (1990-2008)	116

Mapa 3.10:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Actividades inmobiliarias. Tasa de variación (1990-2008)	120
Mapa 3.11:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Servicios empresariales. Tasa de variación (1990-2008)	124
Mapa 3.12:	Valor del <i>stock</i> de otras construcciones por comunidades autónomas. Otros servicios. Tasa de variación (1990-2008)	128

Fundación **BBVA**

Plaza de San Nicolás, 4
48005 Bilbao
España
Tel.: +34 94 487 52 52
Fax: +34 94 424 46 21

Paseo de Recoletos, 10
28001 Madrid
España
Tel.: +34 91 374 54 00
Fax: +34 91 374 85 22

publicaciones@fbbva.es
www.fbbva.es



ISBN 978-84-92937-295



9 788492 937295