

Estadísticas de vivienda libre en España. 1987-2011. Series operativas de compraventas y precios

Ricardo Vergés^(*)

Catedrático de Economía aplicada. Universidad de Montreal

Resumen

La fragmentación y escasa exhaustividad de las series disponibles sobre transacciones de vivienda, dificultan la visión evolutiva de uno de los mercados más importantes de todo país. Esta visión es esencial para reinterpretar auges inmobiliarios y subsecuentes crisis. El presente artículo reúne y completa las series de compraventas y de precios por antigüedad de la vivienda, articulando nueva información con metodologías ad-hoc. El resultado permite ofrecer un arsenal de series operativas fiables, algunas de ellas genuinas, tanto a investigadores como a agentes y al público en general. El trabajo concluye con una sinopsis del conjunto de la información realmente disponible hasta 2011 inclusive.

Palabras clave: Transacciones, Vivienda, Precios, Tasaciones, Mercado inmobiliario, Estadística de flujos

Clasificación AMS (MSC 2000): 62P20

Housing Statistics. Spain 1987-2011. Operative series of sales and prices

Abstract

Fragmentation and lack of comprehensiveness of the available series on housing transactions do not always allow to clearly see the evolution of one of the most important markets existing in every country. This vision is essential to reinterpret real estate booms and subsequent crisis. This paper brings together and completes the series of house sales and purchases and aging prices, linking new information with ad-hoc methodologies. The result can offer a reliable operational series

^(*) El autor agradece su ayuda a los evaluadores independientes, así como a Félix Alonso, Luís González Turner, Pedro Merino y José-Luís Turrado (Secretaría Técnica de la DGPEP, Ministerio de Fomento), Carles Doménech (Sociedad de Tasación), Antonio Escudero (Tecnigrama), Luís Fabra (Universidad de Zaragoza), José Meléndez y Joaquín Hidalgo (Colegio de Registradores), Jacques Friggit (CGEDD, Gobierno Francés), Juan-Carlos Barba (periodista económico) y a todas las personas que me han comunicado sus valiosas observaciones.

arsenal, some genuine, both to researchers and agents and to the general public. The paper concludes with a summary of all the information actually available up to and including 2011.

Key words: Transactions, Housing Prices, Appraisal, Real State, Flow Statistics.

*AMS classification (MSC 2000):*62P20

1. Introducción

En España, la difusión de información inmobiliaria es un hecho relativamente reciente, tanto en lo cuantitativo como pueden ser número y características de las operaciones, como en lo cualitativo, es decir valor de las mismas. Desde el punto de vista cuantitativo, es a principios de los años 60 que ciertas corporaciones profesionales empiezan a transformar sus tramitaciones internas en verdaderas estadísticas capaces de interesar a las administraciones públicas, a los sectores relacionados con la actividad inmobiliaria e incluso al público en general. Cabe destacar las series de Arquitectos para visados de proyecto de obra y de Registradores para hipotecas constituidas, series a las que en 1992 se han añadido los visados de Aparejadores para dirección y certificación de final de obra¹. Todas estas series cuantitativas han sido estudiadas recientemente en *Estadística Española* (Vergés, 2007a, 2011)^{2,3} y ⁴ como hitos en el conocimiento del proceso de edificación y patrimonialización (*Time to Build*)³.

Hay que alcanzar luego 2004 para disponer de las tan esperadas series de Notarios y Registradores sobre número y superficie de transacciones inmobiliarias, publicadas respectivamente por Fomento y Colegio de Registradores y, desde 2007, por el Instituto Nacional de Estadística. Estas series son el objeto de la *Primera Parte* del presente artículo.

La *Segunda Parte* aborda el punto de vista cualitativo, es decir el valor por metro cuadrado de operaciones inmobiliarias. Las primeras series anuales de precios van de 1960 a 1974 para Madrid y su Área (Gago Llorente, 1979; Ruiz Castillo, 1982) y revisten un interés puramente histórico. De hecho, el análisis sistemático de precios inmobiliarios fue iniciado por la consultora independiente Tecnigrama (Escudero, 1998), la cual

¹ Habría que añadir a la lista las licencias de obra publicadas por Fomento también desde 1992, verdadera fuente para el estudio de la evolución tecnológica de la edificación, aunque bastante sesgada cuantitativamente debido a deficiencias y retrasos en el envío de cuestionarios por los ayuntamientos. Además, ya antes de los años 80, dicho ministerio venía publicando una serie de viviendas libres iniciadas y terminadas que, a pesar de no ser una estadística, consiguió sobrevivir a la renovación de la información de la construcción, confiada a Teresa Carbajo en 1992. Se trata de una estimación polinomial a partir de los visados de arquitecto. Esa técnica ha sido utilizada en distintos países para generar sub-variables de interés predictivo (Duffy, 1975), pero siempre con la baza de seguimientos por encuesta periódica de permisos o licencias y, si los hay, de certificados de ocupación y demás, como en Francia. Lamentablemente, los coeficientes de los polinomios empleados en España son totalmente subjetivos y nunca han sido corroborados ni por observaciones, ni siquiera discutidos al nivel metodológico, por lo que este producto debería ser suprimido de una vez por todas.

² www.ricardoverges.com/pdf/EstadEsp2007.pdf

³ www.ricardoverges.com/pdf/Edificacion.pdf

⁴ www.ricardoverges.com/pdf/Hipotecas.pdf

introdujo en España la captación de oferta residencial por simulación de compra, publicando desde 1974 sus conocidos Informes de Coyuntura Inmobiliaria, primero sobre Madrid, más tarde sobre Barcelona y finalmente sobre otras grandes capitales. Tecnigrana participó asimismo a la puesta en marcha de series municipales propias en distintas comunidades autónomas. Sin embargo, como es frecuente en lo inmobiliario, estos trabajos han estado marcados por su carácter estrictamente local, sin pretender nunca a una representatividad territorial más amplia. Así y todo, tales datos han permitido retroceder hasta mediados de los años 70 en algunos estudios econométricos del sector llevados a cabo por Olimpia Bover (1992) y Julio Rodríguez (2001).

A mediados de los años 80, empiezan a recogerse estadísticas de valores de tasación por parte de empresas de ámbito nacional como TINSA (Pérez Barrio, 1998), luego agrupadas en ATASA, publicadas todas ellas por Fomento desde 1987 (Rodríguez Ricote y González Turner, 1996) e indebidamente presentadas como únicas series oficiales de precios de España, no sólo en nuestro país sino también en los medios internacionales (*INSEE*, 2002; *BIS*, 2012).

Es también a mediados de los años 80 que, con la metodología de simulación de compra y alguna encuesta adicional, la Sociedad de Tasación creó unas series municipales para uso interno de sus expertos, bajo el impulso de José de Pablo y Carles Domènech. Estas series han sido difundidas luego vía web. Al incidir en todas las provincias (o cuanto menos en sus capitales), poseen propiedades agregativas, por lo que han sido utilizadas en la confección de las Cuentas Nacionales en base 2000 (Vergés, 2006)⁵. Veremos sin embargo que, a pesar de su alto interés histórico, sólo son precios esperados de oferta que se resisten a la baja desde el momento en que aumentan los stocks aún en manos del promotor o del concursante.

Por último, en 2004 aparecen los precios de compraventa por m² de los Registradores. El mismo año, Fomento inicia la publicación de las series inmobiliarias de Notarios, sin precios unitarios pero dejando la puerta abierta para derivarlos a partir de los precios por vivienda. Las series de ambas corporaciones han dado lugar a la confección de índices, ya sea de ventas repetidas al nivel nacional por parte de los Registradores, ya sea de precios hedónicos al nivel provincial por parte del INE, a partir de una explotación aparte de los datos notariales.

El presente artículo no es pues monográfico sino plural tanto en sus fuentes como en su objeto, dedicado a completar en lo posible la operatividad estadística del mercado de vivienda libre. El temario del artículo abarca los siguientes puntos y concluye con una Sinopsis:

⁵ www.ricardoverges.com/pdf/ArticuloCN.pdf. Este artículo describe la metodología para la confección de las Cuentas Nacionales de Inversión en Edificación en base 2000. El artículo no ha llegado a someterse para publicación porque en su momento existía la intención de completarlo con la base 2005 cuya confección se anunciaba inminente, pero que al final no se ha llevado a cabo. Por consiguiente, sólo se dispone de resultados para el período 1996-2004, los cuales no aparecen distorsionados puesto que durante ese período la venta era fluida, sin apenas formación de stocks como los que han aparecido en el momento de la crisis.

Primera parte: Transacciones de vivienda

1. Compraventas según Notarios.
 - 1.1 Series publicadas
 - 1.2 Nuevas series de superficie construida
2. Transmisiones según Registradores
 - 2.1 Transmisión de derechos de propiedad
 - 2.2 Rescate de series 2004-2006 de compraventa

Segunda parte: precios de vivienda libre

3. Precios según Notarios
 - 3.1 Nueva serie de precios brutos por m²
 - 3.2 Índice de precios hedónicos
4. Precios según Registradores (ERI)
 - 4.1 Series de precios por m² trimestrales 2003-2006 y anuales 2004-2011
 - 4.2 Índice de precios de ventas repetidas
5. Valores de tasación (Fomento)
6. Precios por m² de pisos nuevos según Sociedad de Tasación

Primera parte: Transacciones de vivienda

1. Compraventas según Notarios (Fomento)⁶

1.1 Series publicadas

Las series de compraventas se extraen de la base *Ancert* del Notariado y son elaboradas y difundidas por el Ministerio de Fomento (antes Vivienda), abarcando exclusivamente las compraventa de vivienda por provincia y trimestre desde 2004. Aunque recoge lo esencial de las actas notariadas referidas a actividad inmobiliaria, la publicación no cubre la totalidad de variables esperadas -e incluso contempladas- en el cuestionario que alimenta a *Ancert*. En efecto, el seguimiento de dicha actividad en tiempos revueltos requeriría disponer de la personalidad jurídica del comprador la cual, como veremos más adelante, el INE utiliza sólo para su índice hedónico con los datos provenientes de los mismos Notarios. Las demás series publicadas por Fomento según provincia y trimestre desde 2004 son las siguientes:

⁶ www.fomento.gob.es > información estadística > vivienda y actuaciones urbanas > estadísticas > compraventas

- número de viviendas
- régimen (libre o protegida)
- antigüedad (nueva o 2ª mano)
- valor total de compraventa (en euros)
- superficie construida por tramos (en m²)
- tipología del edificio (de una o de más viviendas)
- lugar de residencia del comprador (provincia o país)

Las series presentan un buen nivel de cruce, algunas incluso municipal. La lista de cuadros es amplia y está disponible en la web. Sin embargo, su explotación exhaustiva exigiría reconstruir matrices, en particular de régimen-antigüedad, de forma a producir *on-line* cuadros sintéticos a la demanda. A falta de ello, deben organizarse archivos de hojas múltiples con las variables básicas de las que derivar variables sintéticas como precios brutos por m² y por antigüedad, aunque no por tipología.

1.2 Nuevas series de superficie construida

Tal proceso permite completar la variable de superficie construida, de manera a poder derivar en la *Segunda Parte* del artículo, el precio bruto por m² de vivienda libre que las series de Notarios no proporcionan directamente. Dicho precio resulta de dividir el valor desglosado de la vivienda entre su superficie construida, la cual viene proporcionada en tramos escalonados, impidiendo el cálculo directo de dicho cociente, es decir del precio buscado.

Sin embargo, dichos tramos de superficie son fácilmente agregables mediante una metodología simple y uniforme, con resultado de proporcionar un alto grado de aproximación a la superficie media por vivienda en cada provincia y trimestre desde 2004. Los datos contienen el número de viviendas incluidas en un tramo inicial de <30 m², en cinco tramos superiores en 30 m² a su anterior y en un tramo residual. El tramo inicial se considera igual a 25 m². Los cinco tramos siguientes se consideran de 15 m² superiores al límite del tramo anterior. En cuanto al tramo residual, se divide en siete nuevos tramos igualmente superiores en 30 m² a su anterior, es decir desde 180-210 m² hasta >360 m².

El número de viviendas de cada uno de estos siete tramos se consigue multiplicando el antiguo tramo residual de >180 m² por un coeficiente determinado empíricamente y que forma una serie de regresión de siete valores. Tras varias pruebas, se han asignado coeficientes tales que su serie enlaza sin discontinuidad con la pendiente de las series nacionales agregadas entre los tramos 120-150 m² y 150-180 m². Teóricamente, la suma de esos siete coeficientes debería ser igual a 1, lo cual conduce inevitablemente a números fraccionarios de viviendas. Por ello, se ha elaborado un algoritmo de redondeo que va ascendiendo al tramo superior hasta que el residuo con respecto al total conocido

sea inferior a 1. En regla general, la suma del desglose es igual al total disponible, pero pueden aparecer diferencias de 1 o 2 unidades por trimestre, lo cual obliga a modificar algún decimal de tercer orden al coeficiente de turno hasta que la diferencia sea cero. Por último, los totales según antigüedad del desglose de más 180 m² por Comunidades, se obtienen aditivamente, e *ídem* para el total nacional de nuevo y de 2ª mano y para el total de ambas. Los resultados de N° viviendas coinciden con los oficiales.

El cuadro 1 es un ejemplo de trimestre al nivel nacional. La distribución resultante en n° de viviendas figura en cursiva y los totales de superficie son en negrita en la línea del total.

Cuadro 1

Superficie total y superficie media de vivienda libre

Tramos de superficie media en m2	N° viv.	Tramos de superficie media en m2	Coef.	N° viv.	m2 / viv.	Total m2
Total de origen	80.216	Total desglosado	1,00	80.216	103,08	8.268.944
menos de 30	446	menos de 30		446	25,00	11.150
de 30,01 a 60	10.902	de 30,01 a 60		10.902	45,00	490.590
de 60,01 a 90	28.046	de 60,01 a 90		28.046	75,00	2.103.450
de 90,01 a 120	21.853	de 90,01 a 120		21.853	105,00	2.294.565
de 120,01 a 150	8.247	de 120,01 a 150		8.247	135,00	1.113.345
de 150,01 a 180	4.006	de 150,01 a 180		4.006	165,00	660.990
más de 180 (inicial)	6.716	de 180,01 a 210	0,39	2.587	195,00	504.430
		de 210,01 a 240	0,24	<i>1.630</i>	225,00	366.682
		de 240,01 a 270	0,15	<i>1.027</i>	255,00	261.811
		de 270,01 a 300	0,10	<i>647</i>	285,00	184.346
		de 300,01 a 330	0,06	<i>408</i>	315,00	128.363
		de 330,01 a 360	0,04	<i>257</i>	345,00	88.570
		más de 360	0,02	<i>162</i>	375,00	60.651

Fuente: Fomento (Notarios) y elaboración propia.

Nota: la suma del n° de viviendas en los tramos simulados (en cursiva en la quinta columna) es igual al total inicial de más de 180 m², en este caso 6.716 (último valor de la segunda columna).

Los resultados anuales de superficie total y de superficie por vivienda según antigüedad y comunidad autónoma figuran en *Tablas de Resultados*, aunque están disponibles por trimestres y provincias desde su origen en 2004.

2. Transmisiones según Registradores

2.1 Transmisiones de derechos de propiedad (INE)

Desde 1954, los Registradores suministran datos que el Instituto Nacional de Estadística publica a partir de 1962, pero que hasta 2006 se referían sólo a hipotecas. En 2007 los Registradores han ampliado su suministro informativo al INE, añadiendo el número de transmisiones de derechos de propiedad de cada provincia. Esta serie es mensual y cruza

la clase de transmisión con la naturaleza del bien, pero no da valores. Así y todo, la serie permite observar la evolución absoluta y relativa de la actividad transmisora⁷.

Cuadro 2

Porcentaje de derechos de propiedad transmitidos según naturaleza del bien y clase de transmisión desde 2007 hasta 2010. INE (Registradores)

Naturaleza de las fincas		Total	Rústicas	Urbanas	Viviendas	Solares*	Otras*
Transmisiones		1: 2+3	2	3: 4+5+6	4	5	6
Total vertical	1: suma 2 a 6	1,00	0,20	0,80	0,43	0,06	0,32
Compraventas	2	0,55	0,07	0,49	0,25	0,04	0,19
Donaciones	3	0,03	0,01	0,02	0,01	0,00	0,01
Permutas	4	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
Herencias	5	0,16	0,07	0,09	0,06	0,01	0,03
Otras	6	0,25	0,05	0,20	0,10	0,02	0,08

* La distribución de los bienes urbanos no vivienda (Solares y Otras) ha sido efectuado por simple proporcionalidad con respecto a los totales respectivos de transmisiones (resultados en cursiva)

Se observa que el desglose más importante es, obviamente, el de compraventas registradas de bienes inmuebles, que afecta especialmente a las viviendas según antigüedad y régimen por separado. Dicho cruce permite saber que el número total de compraventas de vivienda no suele representar más de la cuarta parte del número total de transmisiones registradas, aunque con las donaciones, herencias, permutas y demás operaciones residenciales, esta proporción supera el 42%⁸. Los propios Registradores publican la parte relativa a compraventas desde 2004, lo que permite retroceder el origen de las cifras del INE hasta dicho año.

2.2 Rescate de series 2004-2006 de compraventa (ERI)

Los Registradores publican sus propios datos en su *Estadística Registral Inmobiliaria* (ERI), ya sea en *Anuarios* muy analíticos⁹ ya sea en *Informes Trimestrales de Coyuntura*, además de sus recientes *Boletines Estadísticos Registrales* más temáticos y divulgativos. Estas publicaciones permiten retropolar las series de compraventas de vivienda también publicados por el INE desde 2007, con igual desglose de antigüedad y régimen.

El problema es que durante ese período inicial, la presentación de tales datos por parte de la ERI, fue algo cambiante y ciertamente incompleta, por lo que es necesario un tratamiento metodológico *ad-hoc* para ese período inicial, con el fin de poder enlazarlas con sus propias compraventas de 2007 y siguientes (y, por ende, con las series del INE). Este tratamiento es esencialmente operativo y vincula información de los propios

⁷ www.ine.es > economía > estadísticas financieras > transmisiones

⁸ Es obvio que si dispusiéramos asimismo del valor de los demás bienes, observaríamos que la parte residencial detenta un porcentaje mucho más importante en el conjunto de transmisiones.

⁹ www.registradores.es/estadisticas_registrales.jsp. Además de proporcionar información sobre los factores financieros, los Anuarios de la ERI publican una escueta pero interesante serie anual de superficie media según el régimen de vivienda por comunidades autónomas.

volúmenes como también de los anteriores y posteriores. Dicha metodología es circunstancial y además *a posteriori*, de modo que al no presentar interés general por ella misma, sólo viene recogida en el *Anexo Metodológico*. Su objetivo es cubrir los campos siguientes al nivel provincial y/o comunitario:

Cuadro 3

**Nivel espacio-temporal de datos de compraventa de vivienda. 2004-2006.
Estadística Registral Inmobiliaria**

		Total	Nueva	Nueva libre	Nueva VPO	2ª mano	2ª mano VPO*
2004	año	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA
	trimestres	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA
2005	año	Prov.	Prov.	Prov.	Prov.	Prov.	Prov.
	trimestres	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA	CCAA
2006	año	Prov.	Prov.	Prov.	Prov.	Prov.	Prov.
	trimestres	Prov.	Prov.	CCAA	CCAA	Prov.	CCAA

* Serie procedente de Notarios (Fomento)¹⁰

Los resultados en número de viviendas vienen representados en *Tablas de Resultados*.

Segunda parte: precios de vivienda libre

3. Precios según Notarios

3.1 Nueva serie de precios brutos por m²

El concepto de precio bruto de mercado por m² es el más eficiente, puesto que es directamente observable. Aún así, es ambiguo por naturaleza, puesto que no indica la fuente de la variación, ya sea tipología y calidad del producto, ya sea localización, ya sea simplemente inflación. Por consiguiente, el precio bruto no puede competir con conceptos más elaborados -aunque también más restringidos- como los precios hedónicos notariales del INE o los precios de ventas repetidas registradas de la ERI, utilizados principalmente como deflatores de Cuentas Nacionales. En cambio, el precio bruto medio¹¹ es más popular porque más concreto. Además, informa con concisión, rapidez y exhaustividad sobre la marcha del mercado activo y resulta de dividir el agregado de valor por el agregado de superficie. Los resultados anuales por antigüedad y comunidad autónoma se encuentran en *Tablas de Resultados*.

¹⁰ El agregado de compraventas de vivienda según antigüedad no viene cruzado con el régimen, lo cual impide aislar cantidades homogéneas como las que presentan los precios libres. Con el fin de aproximar tales cantidades, es necesario y suficiente deducir del total de 2ª mano el exiguo número de ventas de vivienda protegida recogidas por los Notarios y publicadas por Fomento, antes y después de 2007, aún sabiendo que el momento de recogida de datos notariales es anterior al de registro.

¹¹ Recordar al respecto, que los precios brutos son precios-flujo que se aplican al mercado activo. En cambio, no son precios-stock o de inventario, hoy por hoy inobservables. Por esta razón, las valoraciones de "inventarios permanentes" publicados en España, así como los valores catastrales actualizados con las más recientes -y elevadas- transacciones observadas, pueden contener desinformación socialmente perversa.

3.2 Índice de precios hedónicos

Añadir que con los datos de Notarios, el INE elabora y publica desde 2007 un índice trimestral de precios de vivienda libre nueva y de 2ª mano por comunidad autónoma¹². Este índice es hedónico (*a calidad constante*) el cual, por una vez, excluye a los compradores que son personas jurídicas, lo que presenta gran interés a la hora de interpretar el mercado en tiempos de crisis, como se verá en la *Sinopsis*. Véase también: González Veiga; Aranzazu y Julio Rodríguez (2007) así como la metodología que acompaña las series en la web del INE.

4. Precios según Registradores (ERI)

4.1 Series de precios por m²

La ERI ha proporcionado una importante pero efímera serie trimestral de precios por m² de vivienda libre por provincia (y también de algunos otros bienes inmuebles). Hay que decir que, junto con las hipotecas, esta serie se impuso como producto estrella de la ERI, hasta que su difusión sistemática fue restringida a partir del segundo trimestre de 2006. En el presente trabajo dichos precios han sido retropolados hasta 2003 debido a que en el Anuario 2004 figuraban tablas con índices trimestrales interanuales. Las series resultantes vienen por antigüedad y por comunidad autónoma según trimestre. Además, en 2005 solamente, los datos trimestrales vienen también por provincia, aunque sólo para el conjunto de transacciones, sin distinción de antigüedad ni de régimen.

Más allá de la restricción de 2006, los Registradores han continuado elaborando la serie que ahora puede presentarse por comunidades y antigüedad. Esta serie retrospectiva es anual, por lo que en el presente trabajo ha debido ser *re-estacionalizada* con fines de comparación con los demás precios presentados en los gráficos 2 y 3. Así y todo, en las Tablas de Resultados sólo figuran los valores anuales que nos han sido proporcionados por el Colegio.

Recordar que, como para las compraventas, la fecha de recogida de precios de la ERI no es la misma que la de Fomento, dado que el registro es obviamente ulterior a la firma del contrato en notaría. El plazo entre ambos trámites puede alargarse en caso de devolución por vicio de forma (o de fondo...), sobretudo en períodos de auge cuando el personal notarial debe trabajar bajo presión en comunidades poco acostumbradas a las avalanchas inmobiliarias de nueva planta. En cambio, los contenidos sí que son homogéneos, ya que ambos procedimientos se refieren exclusivamente a vivienda libre de misma antigüedad. La metodología figura en el *Anexo Metodológico*. Los resultados vienen en *Tablas de Resultados* por antigüedad según comunidad autónoma, por trimestre hasta I-2006 y por año desde entonces.

4.2 Índice de precios de ventas repetidas

Los Registradores publican en la ERI un índice nacional de precios de ventas repetidas de vivienda libre, obviamente de 2ª mano, en base 2005. Ver metodología en ERI.

¹² <http://www.ine.es/daco/daco42/ipv/notainfo.pdf>

5. Valores de tasación (Fomento)

Debemos recordar que los valores de tasación no son precios, sino sólo eso: tasaciones. Sin embargo, en las transacciones de este país los precios no serían lo que son sin dichas tasaciones, por lo que hay que tenerlas muy en cuenta. Las tasaciones de vivienda libre existen desde 1987 en su formato trimestral y desde 1993 según su antigüedad, aunque con importantes lagunas que dificultan su interpretación exhaustiva. Hay que decir que hasta 2004 no venían acompañadas del correspondiente número de operaciones, por lo que es difícil materializar agregaciones y segregaciones anteriores.

Así y todo, a partir de 2004 el Ministerio de Vivienda se hizo con las series antes gestionadas por Fomento, publicándolas en su formato actual y con un cambio de criterio: el separador de antigüedad es de menos de dos años y de dos años y más en lugar de uno solamente. En cuanto a la extensión de la base al conjunto de tasadoras agrupadas por ATASA, sin duda ha añadido precisión pero no parece que haya cambiado excesivamente los resultados. Además, se ha realizado una apreciable actualización retroactiva por provincia y antigüedad de 1995 a 2003 que ya no se encuentra en la web de Fomento (otra vez) pero sí en Difusión¹³.

Dado que, a diferencia de los demás países europeos, las tasaciones han gozado en España de un evidente monopolio en la asignación de precios, es conveniente reunir toda la información histórica al respecto. Concretamente ¿es posible enlazar la serie revisada con aquella publicada por Fomento desde 1987 sobre una base más reducida, como sugirió Alonso Luengo (2005) y que se ha quedado por hacer? Es lo que intenta el presente artículo, aunque con las reservas que se imponen descritas en anexo.

En cuanto esas series antiguas cuya publicación por parte de Fomento se inició en 1987 y finalizó en 2002, eran anuales y/o trimestrales y contenían seis cuadros de valores medios, asimismo por m², de las cuales tres son de interés:

1. Valor de conjunto en comunidades autónomas por año y trimestre
2. Valor según antigüedad en áreas de influencia de Madrid y Barcelona por tramos de municipios de las mismas por año y trimestre
6. Valor según antigüedad en comunidades autónomas, provincias, capitales y municipios de más de 100.000 habitantes por año solamente.

Su tratamiento permite reconstruir series homogéneas según antigüedad bastante completas por comunidades autónomas desde 1987 hasta 1992 y por provincias desde 1993 hasta 1995, enlazadas todas ellas con la nueva serie en este último año. El *Anexo Metodológico* expone la metodología empleada, y en *Tablas de Resultados* aparecen los resultados anuales por CCAA, aunque están disponibles por trimestre y, a partir de 1993, por provincia¹⁴.

¹³ Ver referencias: Ministerio de Vivienda (2005)

¹⁴ Las tasaciones han dado lugar a otro tipo de explotaciones. Como es el caso del interesante estudio trimestral sobre superficies medias por provincias para 2004 y 2005, publicado en la web del Ministerio de Vivienda (Fomento), (Alonso Luengo y Gómez Cerezo, 2007). Los resultados difieren de los calculados para los Notarios en el § 1.2, no solo por las fuentes sino también por los perímetros considerados.

6. Precios de oferta de pisos nuevos (Sociedad de Tasación)¹⁵

Desde 1985 esta empresa recaba semestralmente precios de oferta por m² en bloques de vivienda libre nueva en las capitales de provincia. En 1993, se amplía la muestra a los municipios de más de 100.000 habitantes y a otros de notoria actividad inmobiliaria, al tiempo que abre consulta en su web para otros usuarios interesados. El método utilizado es la simulación de compra, validado por información adicional recogida a pié de obra. Sin embargo, al excluir las viviendas unifamiliares, las series de la Sociedad de Tasación podrían acentuar la insuficiencia de cobertura en provincias rurales del Norte y Centro, ya que en cinco de ellas sólo se documentan sus capitales y en doce más, sus capitales más un gran municipio. Así y todo, muestran una aparente verosimilitud informativa. Ello es debido a que, en *régimen de crucero*, las viviendas por vender no son muy distintas de las que quedan ya vendidas en las oficinas de venta del promotor lo cual, añadido a la permanencia de su estructura territorial, hace de estas series una valiosa contribución de largo recorrido.

En el estudio realizado en Cuentas Nacionales para el período 1996-2004, pretendimos estimar los precios por provincia a partir de una hipótesis simplista pero plausible - aunque documentada sólo hasta cierto punto-, a saber que el precio de oferta de la vivienda nueva acaba siendo función del primer *fundamental* en la materia: la renta de los hogares. En el artículo mencionado en la Introducción (Nota 5) se explicita la metodología empleada, la cual debía ser perfeccionada en la ulterior base 2005 que no llegó a realizarse.

Ahora bien, la prolongación de este análisis al período 2005-2011, muestra que la permanencia del stock de pisos no vendidos mantenidos contra vientos y mareas a sus precios originales de tasación en las grandes ciudades, contribuye de forma espectacular a resistir a la baja de los precios de conjunto. Eso es, en efecto, lo que el encuestador encuentra en la oficina de venta: todo lo demás ha sido ya liquidado¹⁶. Estos resultados tienen su interés aunque deben ser calificados de precios de oferta *esperados* en período de crisis, en tanto no se disponga de criterios para discernir entre un mercado normal *en horas bajas* y un mercado de *activos tóxicos* prácticamente paralizado.

Los resultados sólo aparecen en el gráfico 2. Se observa que continúan subiendo al día de hoy, pero empezarán a bajar a medida que se liquiden los stocks aún en manos de la oferta.

¹⁵ <http://web.st-tasacion.es/html/menu6.php>

¹⁶ En el análisis reciente de las series de la Sociedad de Tasación, hemos observado que sacando de la base tan sólo a nueve ciudades: Madrid, Zaragoza, Salamanca, las tres capitales vascas y las tres capitales de provincias costeras catalanas, los precios del resto de España disminuyen hasta niveles acordes con los demás indicadores.

Tercera parte. Sinopsis

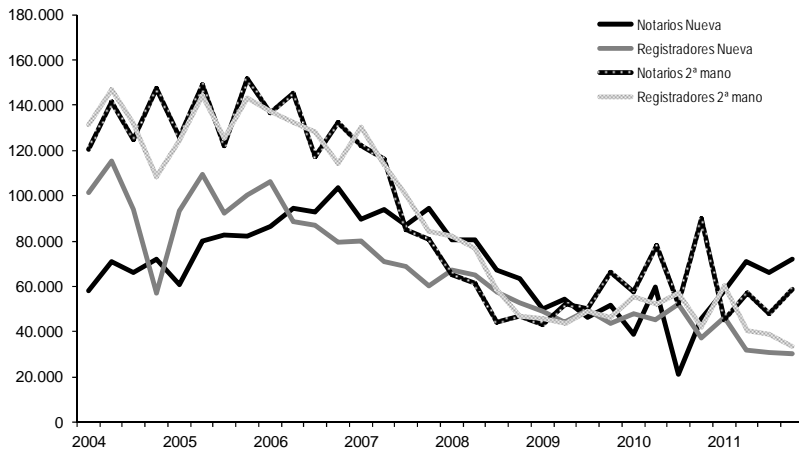
7. Escrituras y Registros

A menudo se ha criticado la volatilidad de las cifras de compraventa recogidas por un lado por los Notarios a la hora de escriturar y, algo más tarde, por los Registradores a la hora de inscribir en el Registro de la Propiedad. Por supuesto, las críticas no consideran el hecho de que hoy en día se acude a Notaría, pero se es libre de pasar por Registro, salvo si debe acudir antes al banco. En realidad, la gran mayoría de desviaciones entre ambas series son debidas a la propia volatilidad del plazo observado entre ambos trámites. También tienen que ver con la estacionalidad que afecta a dos procesos iniciados en tiempos distintos, de modo que puede observarse un cierto *anticiclo*, aunque este efecto se disipa algo en los grandes agregados territoriales.

El gráfico 1 muestra al nivel nacional, la evolución trimestral de los datos de compraventa estudiados, tanto en vivienda nueva como de segunda mano.

Gráfico 1

Viviendas libres en compraventa por trimestre. Notarios. Registradores. España. 2004-2011.



Obsérvese que hay que esperar a 2007 para que el conjunto de la serie de compraventas de vivienda nueva según Notarios pase a “ocupar su sitio” con respecto a la serie homónima de Registradores, cosa que no ocurre con la serie de 2ª mano. Esta vez, no se trata de problemas de sincronía, sino de un cierto renqueo en la puesta en marcha del sistema de captación informativa en las oficinas notariales de ciertas comunidades antes de 2007,

observado en un estudio realizado por cuenta de la corporación (Vergés 2006b)¹⁷. Por tanto, a la hora de utilizar tales series para calcular los stocks acumulados a partir de los datos anteriores a dicho año, conviene efectuar alguna corrección discrecional.

En resumen, sobre los aspectos cuantitativos del mercado inmobiliario privado, puede afirmarse que desde 2004 se dispone de una base informativa coherente. Pero si esa base existe es porque Europa nos la exigió hace tiempo y no se entiende que haya llegado tan tarde, demasiado tarde en todo caso para temperar esa exuberancia precursora del derrumbe del propio mercado. Así y todo, quedan por recomponer desgloses esenciales, siendo una vez más el principal y más urgente de ellos, la personalidad jurídica del comprador. Este desglose proporcionaría el desdoblamiento inequívoco de la estadística de compraventas entre operaciones de uso final, casi todas ellas llevadas a cabo por particulares, y operaciones productivas, comerciales o financieras efectuadas por personas jurídicas antes de su eventual venta final.

8. Precios y tasaciones

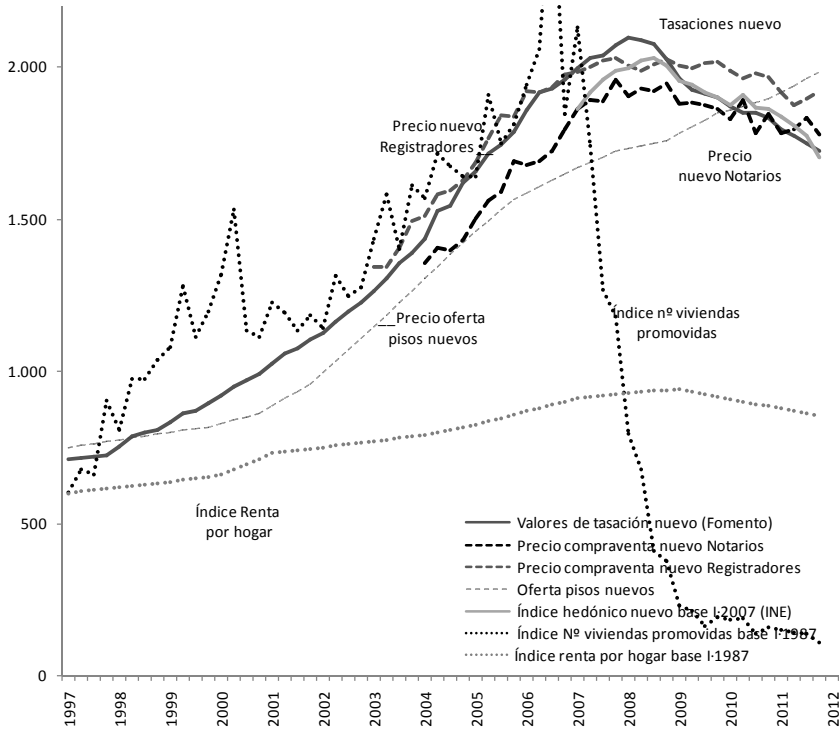
Los gráficos siguientes presentan una sinopsis al nivel nacional de los precios según Notarías y Registradores así como del valor de tasación desde 1997. En el gráfico 2 se detallan los precios y valores en euros por m² de superficie construida de vivienda nueva por trimestre. Figura también el precio de oferta de pisos así como el índice hedónico de nuevo¹⁸.

¹⁷ Si tal inconveniente ha ocurrido sólo en vivienda nueva, es porque ésta implica primera escritura del bien, mientras que en la 2ª mano, existe ya precedente de redacción. Luego, al trasladar la información al primer cuestionario requerido por Ancert, las notarías de algunas CCAA se han visto enfrentadas a un número inusual de incertidumbres que algunas veces se han superado *on-line* y otras veces han cedido a la presión del auge inmobiliario, desplazándolas al “cajón de sastre” de la clase “Otros tipos de bienes”, menos exigente en materia de especificación. Por supuesto, el cambio de índices de Ancert al 1º de Enero 2007, así como la bajada de la presión del mercado, han prácticamente eliminado dichas incertidumbres. En todo caso, las nuevas series de precios del § 3.1 no han sufrido tal inconveniente, como no sea una cierta reducción de la base muestral por traslado a otros conceptos, a la vez del nº de viviendas como de la superficie.

¹⁸ Con el fin de estudiar la evolución del mercado global, aparece en el gráfico 2 el índice de renta media por hogar (ajustado para mayor comodidad visual al valor medio de las tasaciones totales en 1987: 300), como referente de interés analítico para una valoración evolutiva de los propios agregados dentro de su propio mercado (Friggit, 2009). También figura un índice del Nº de visados de dirección de obra promovida, de manera a observar la alteración del equilibrio inverso entre precios-cantidades en el modelo de Marshall.

Gráfico 2

**Tasaciones. Precios m² libre nuevo Notarios y Registradores.
Índice hedónico nuevo y viviendas promovidas. España 1997-2011**

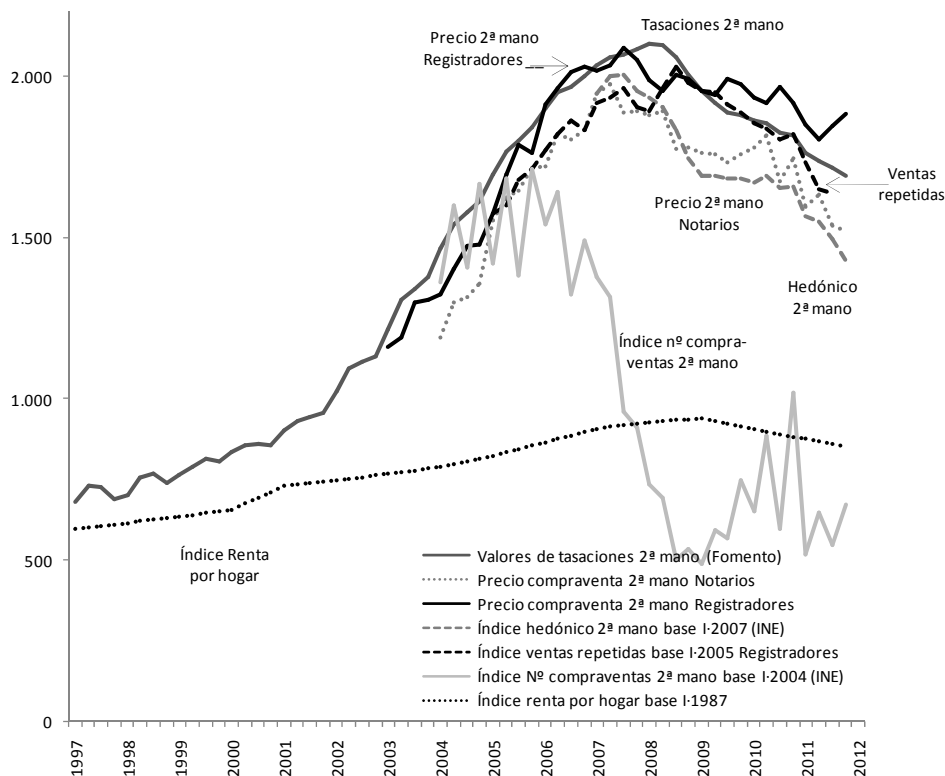


En el gráfico 3 se detallan los precios y valores en euros por m² de superficie construida de vivienda de 2ª mano por trimestre. También figura el índice de precios hedónicos de 2ª mano del INE, así como el de ventas repetidas de los Registradores¹⁹.

¹⁹ Además del mismo índice de renta por hogar del gráfico 2, se incluye en el gráfico 3 un índice del Nº de compraventas de 2ª mano disponible desde 2004. El enlace de este índice con 1987, año inicial del análisis, se ha llevado a cabo mediante un índice “puente” del agregado más próximo al de compraventas: el número de hipotecas de vivienda, a pesar de que estas últimas son globales y no sólo de 2ª mano. Otra cosa no hay.

Gráfico 3

Tasaciones Precios m² libre 2^a mano Notarios y Registradores. Índice hedónico 2^a mano, ventas repetidas, compraventas. España 1997-2011



8.1 Hegemonía de las tasaciones

Ante todo, se observa exclusividad de los valores de tasación de las viviendas. Su hegemonía no deriva del imperativo legal de tasar operaciones que implican creación, ejercicio o transmisión de derechos tanto físicos como financieros. Su hegemonía proviene más bien de una voluntad deliberada de imponerlas como precios de mercado, si hace falta sustrayendo del propio mercado las genuinas series de precios observados.

Hay que decir que tal como han ido las cosas, la guerra contra los altos precios estaba perdida de antemano y de poco hubiera servido disponer de precios observados desde los años 90, ya que ha existido una voluntad social de revalorizar la propiedad existente, atizada por la inesperada afluencia de liquidez. Basta recordar que en Francia, ha habido una burbuja similar de precios notariales en el mercado de 2º mano, con resultado de alterar la función hiperbólica de equilibrio entre cantidades y precios de Marshall,

transformándola en sugestiva burbuja (Vergés, 2007a, b, c) como la descrita por Comby (1999) en París. Nuestra burbuja, extendida al resto del país, ha tenido lugar mientras afloraba un considerable excedente de liquidez procedente del mercado interbancario tras la llegada del euro.

Sin embargo, en la nueva construcción francesa no ha habido burbuja ni de precios ni de cantidades. ¿Por qué la ha habido entonces en España? La respuesta es tan incómoda que ha sido deslizada bajo la alfombra tendida y desdibujada por la propia pregunta y, en definitiva, por la crisis. Lo cierto es que en Francia, como en el resto de Europa, las tasaciones no juegan el papel de precios de mercado, ya que no son difundidas por vía estadística²⁰. En cambio en nuestro país, el propio Banco de España advirtió repetidas veces del grave riesgo que suponía la sobrevaloración de proyectos por vía de tasación²¹.

8.2 Notarios vs. Registradores

Se observa que los precios de los Registradores son siempre superiores a los de los Notarios, tanto en la fase ascendente como en la descendente. Según algunos de ellos, la razón de tal diferencia reside en la discrecionalidad del recurso a sus servicios profesionales. En efecto, pocos ciudadanos prescinden del trámite de escritura de sus derechos de propiedad, pero algunos de ellos prescinden en cambio del trámite de registro de los mismos, ya que como hemos señalado dicha diligencia no es obligatoria. Es probable que la frecuencia del recurso al Registro para las propiedades de gama alta sea más elevada que para las de gama baja, con lo cual el valor de las fincas según las

²⁰ En principio, una tasación destinada a anticipar el precio de mercado de una propiedad, valorará sus dos componentes que son suelo y vuelo. Se empieza por este último, es decir por el valor de sustitución, el cual suele evolucionar como el índice de precios industriales (IPRI) o el de la construcción. Hasta ahí todo va bien. Pero acto seguido se estimará el valor residual que puede alcanzar el suelo, calculando la diferencia entre el valor de mercado de propiedades equivalentes y el valor de sustitución del vuelo. O sea que, en toda lógica, el predicado puede contener sus propias premisas ya que las tasaciones pueden alimentarse de otras tasaciones, amén de toda clase de supuestas equivalencias o de inciertas expectativas. Sin contar que las tasaciones amplían el desatraso, causa de información asimétrica que acaba favoreciendo la toma de decisiones a partir de datos en parte obsoletos o bien aún puramente virtuales o incluso simplemente desfasados en el tiempo, como el término indica.

²¹ La utilización perversa de la tasación conduce a la *imprudencia bancaria* durante la negociación del crédito para la obra entre promotor y entidad financiera. El expediente incluye dos partes. La primera es un listado objetivo de los siete tipos de costes asumidos por el promotor y financiados por la entidad, a saber suelo, licencia, proyecto, obra, financiación, comercialización y honorarios propios. La segunda parte es la tasación del proyecto, es decir el precio que el promotor espera obtener de la venta del inmueble. En principio, la diferencia entre ambas partes es el "margen del promotor", el cual desde 1999 ha crecido hasta niveles inaceptables con o sin ayuda del "margen del suelo" incorporado en los propios costes. Pues bien, del margen general no se habla nunca entre promotor y banco, ya que a este último no parecen preocuparle los eventuales "excedentes de explotación" excesivos, sino tan sólo el historial del promotor como garantía de salida para la operación. En realidad, al banco sí que le interesa que tal salida se haga al más alto precio posible, porque así acrecienta el activo a la hora de subrogar hipotecas o firmar de nuevas. Es por todo eso que, cuando hay dinero, los precios suben o, como dijeron Grebler y Mittelbach ya en 1979 en modo recíproco, *sin dinero no puede haber burbuja*.

estadísticas de los Registradores sería más elevado que las de los Notarios. De ser así, podría haber más actas notariadas que registradas²².

8.3 ¿Qué precios bajan?

Se observa que el ritmo de descenso de los precios desde 2008 difiere según el origen de las series y, sobretodo, según la antigüedad de la vivienda. En la vivienda nueva, el descenso de los precios es tenue y además paralelo entre ambas series. Ello se explica por el empeño puesto por promotores y bancos en mantener los precios de tasación de origen, cuando el mercado pide bajarlos para poder desbloquearse. En realidad, muchas de las ventas incluidas en las series de vivienda nueva no son llevadas a cabo por usuarios finales, como hemos visto anteriormente, sino por *testaferros* de aquellas entidades que han financiado la producción pero que no desean *activos tóxicos* en sus balances. Por esta razón, el índice hedónico de vivienda nueva es el único indicador que ha descendido algo más rápidamente, debido a que es también el único en excluir a las personas jurídicas²³.

En la vivienda de segunda mano, el descenso de los precios es más rápido que en la nueva debido a que las transacciones son generalmente entre particulares puestos en contacto por las inmobiliarias de barrio. Así y todo, esta intermediación puede introducir información asimétrica con objeto de temperar la bajada, lo que explicaría que tanto el índice hedónico como el de ventas repetidas disminuyan más rápidamente que los propios precios notariados o registrados.

Finalmente, se observa que tanto en vivienda nueva como de 2ª mano, la variación al alza o a la baja de los precios observados es más acusada que la de los valores de tasación, lo que confirma la supuesta presencia de factores subjetivos en estos últimos.

Conclusión

El presente trabajo sugiere la importancia que tiene la información cualitativa en el mantenimiento del equilibrio de los mercados. Recordemos la hipótesis de Akerlof (1970): *sin información perfecta no habrá mercado perfecto*. Obviamente, la información aquí estudiada es una estadística de cantidades y precios, ambas fundamentales en la orientación del propio mercado. Ahora bien, dichas estadísticas son a su vez *input* y *output* de otros flujos antecedentes y consecuentes que conforman el actual panorama macroeconómico.

Es urgente responder a los problemas de hoy, no con opiniones sobreabundantes sino con números que requieren un mayor esfuerzo estadístico. En el presente artículo se han estudiado algunas series. Otras lo han sido anteriormente, todas ellas mencionadas en

²² La comprobación de esta hipótesis debería tener en cuenta al desfase entre ambos trámites, así como la propia volatilidad de las series provinciales. Un trabajo sobre los stocks actualmente en marcha, debería aclarar este tema.

²³ Véase artículo citado en la nota 3(Vergés, 2011b).

las referencias. Quedan también unas últimas por estudiar al nivel territorial (Vergés, 2008)²⁴. Sólo con mayor y mejor información podremos reconocer el camino hacia el punto de equilibrio más cercano y desde allí, iniciar la larga y difícil *remontada* hasta la recuperación del equilibrio del que gozábamos antes de la llegada del euro y de la avalancha de liquidez de dudosa procedencia (Donges, 2006).

Anexo metodológico

(Ref. § 2.2). Reconstrucción de series de compraventas 2004-2006 en la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI). Anuarios (A). Informe Trimestral de Coyuntura (ITC).

Fuentes y Metodología 2006

Anuario: pág. 9, 13, 15, 21 y 23.

ITC: I: pág. 3, 21, 22 y 30; II a IV: pág. 3, 21, 22 y 25.

Las series anuales de total (T), nueva (N) y 2ª mano (U) están completas por provincias. Las series anuales de nueva libre (NL) y nueva protegida (NP) se obtienen mediante la ratio NL/T en cada CCAA. Las mismas ratios se aplican a las provincias en la serie anual.

Para las series trimestrales se utiliza el mismo procedimiento, puesto que los ITC proporcionan los totales de T, de N y de U de los 12 últimos meses para las CCAA. Las series del Anuario coinciden con las series trimestrales de los ITC. En el 2º trimestre, el dato T de Teruel está sesgado a la baja y no hay ni N ni U.

Fuentes y Metodología 2005

Anuario: pág. 8, 9, 46 y 48

ITC: I y II: pág. 23 y 37; III: pág. 3, 23 y 37; IV: pág. 3 y 28

Las series anuales de total (T), nueva (N) y 2ª mano (U) están completas por provincias. Como para 2006, las series anuales de nueva libre (NL) y nueva protegida (NP) se obtienen mediante la ratio NL/T proporcionada para cada CCAA. Las mismas ratios se han aplicado a las provincias que contienen, pero sólo en la serie anual.

Para las series trimestrales, el procedimiento es el mismo que para 2006. Sin embargo, los resultados del Anuario 2005 no coinciden con la suma de ITC debido que a mediados de dicho año intervinieron cambios metodológicos. Para evaluar el impacto de dichos cambios, se utilizan las series de los cuatro últimos trimestres acumulados aparecidas en los ITC de 2006.

Dichas cifras coinciden en los períodos “IV-05 a III-06” y “III-05 a II-06”, pero no en el período “II-05 a I-06”. Por consiguiente, las series del trimestre II-05 han sido substituidas

²⁴ Quedan por estudiar en particular las series relativas a flujos y stocks inmobiliarios en Cuentas Nacionales y a flujos y stocks financieros en las series del Banco de España: www.ricardoverges.com/pdf/QDAMREF.pdf

por la diferencia entre dicho acumulado menos los tres trimestres siguientes “III-05 a I-06”. En cuanto al trimestre I-05, las series han sido substituidas por la diferencia entre el total del Anuario 2005 y los tres trimestres siguientes “II-05 a IV-05”.

Para los porcentajes de NL y NP respecto a T, se aplican los de origen trimestral. Se observa entonces que algunos resultados en términos de NP aparecen negativos. En este caso, se ajusta dicho porcentaje hasta que NP sea nulo. Ello no significa que no existan NP, sino que han sido trasladadas a NL sin que el total de N se vea alterado.

Sin embargo, los resultados de compraventas de segunda mano obtenidos con este procedimiento en el 2º y 4º trimestres, aparecen como distorsionados, sin poder determinar a qué es debido dada la escasez de información. Se ha procedido pues a evaluar y “devolver” el presunto excedente de cupo de un trimestre a otro, sin alterar los totales anuales. Idéntico problema surge en 2004, lo que deja suponer que el probable error se encontraría en la gestión de la base muestral manejada al inicio de las series.

Fuentes y Metodología 2004

Anuario: pág. 11, 50 y 52

ITC: I: no existe; II: pág. 13 y 18; III: pág. 19; IV: pág. 20

Las series anuales totales sólo existen para T y por CCAA. También figura la variación interanual 2005-2004 de los porcentajes de U, lo cual permite determinar no sólo a este agregado, sino también a N. Figuran igualmente los porcentajes de NL y NP para el total del año 2004 y para cada uno de sus tres últimos trimestres.

Desagregación por trimestres. Para el cuarto no hay problema, puesto que disponemos de un primer aglomerado interanual “IV-2004 a III-2005” no sólo para T, sino también para N y U. Luego se aplican los porcentajes de NL y NP habituales.

Disponemos pues, por diferencia, de los datos T, N y U del conjunto de los tres primeros trimestres de 2004 de compraventas de segunda mano de Registradores, los cuales pueden desglosarse a prorrata del conjunto correspondiente de 2005. De dicho desglose se retienen el segundo y tercer trimestre, aplicándoles a su vez los porcentajes correspondientes de NL y NP. Queda el primer trimestre sin dato alguno. Puede obtenerse por diferencia entre el total nacional y la suma de los tres últimos trimestres ya configurados de 2004, tanto para T, N y U como para NL y NP. Como en 2005, pueden también aparecer NP negativos, solventándose a su vez con ajuste de los porcentajes hasta conseguir NP = 0. En cuanto al precio correspondiente por m², resulta de dividir el valor de la vivienda proporcionado por las propias series entre la superficie media estimada. También estas series finales de precio por m² por comunidad autónoma y antigüedad desde 2004 figuran en *Tablas de Resultados*.

(Ref. §5). Metodología de enlace de las series 1987-1995 y 1995-2011 de valores de tasación de vivienda libre por antigüedad y provincia. Fomento.

Todos los datos en pesetas de la antigua serie han sido retrospectivamente convertidos al euro en la última edición del Informe de Fomento correspondiente al año 2002. Los cuadros utilizados para efectuar la agregación son el 1 y el 6 y también el 2 para Madrid y Barcelona.

El primer problema por resolver es la presencia de datos ausentes en el cuadro 1. “*Valor de conjunto por m² en comunidades autónomas por año y trimestre*” de la antigua serie. En este cuadro, ciertas series no se inician en 1987 sino en 1991 (Euskadi), 1993 (La Rioja), 1994 (Cantabria) y 1995 (Navarra). Sin embargo, entre los valores de estas tres últimas comunidades y Euskadi se observa un fuerte paralelismo, por lo menos desde los correspondientes inicios de serie y el primer trimestre de 1997. Ello es debido sin duda al efecto territorial de contigüidad, efecto frecuente cuando escasea información diferenciada. Por ello se han retropolado los coeficientes observados entre Euskadi y las tres comunidades carentes hasta 1991, siendo estos coeficiente 0,752 en Cantabria y Navarra y 0,663 en La Rioja.

Un segundo problema surge en el mismo cuadro debido a la ausencia de datos trimestrales en presencia de datos anuales en Aragón, Asturias y Baleares (1987-88), Castilla-la Mancha y Murcia (1987) y de nuevo Baleares (1990-91). En estos casos, se han interpolado año por año los valores trimestrales con base en la serie nacional y con ajuste de la media aritmética al valor anual de la propia comunidad.

En cuanto a los cuadros 6. “*Valor por m² según antigüedad en capitales y municipios de más de 100.000 habitantes por año*”, han sido utilizados para estimar los valores por antigüedad de las comunidades y provincias. El cuadro de conjunto está completo, mientras que en los de menos de 1 año y de 1 año y más, sólo aparecen valores a partir de 1993. Además, en las series se detectan datos ausentes al principio, datos que se han informado mediante índices referidos al primer año documentado, ya sea con base al total provincial de la serie, ya sea con base en el valor del cuadro de conjunto, según posibilidades.

Una vez razonablemente completados los cuadros 6 según antigüedad, se procede a su trimestralización, con base esta vez en el desglose comunitario del cuadro 1. Obviamente, no ha sido posible proceder por simple proporcionalidad –ni mucho menos por doble proporcionalidad- debido a que no se trata de cuadros con totales en cabecera y ladillo, sino de valores discretos independientes unos de otros, sin matriz de volumen de operaciones en la que apoyarse.

Finalmente, el enlace entre series se ha efectuado por el procedimiento de índice con base en el primer trimestre de 1995, lo cual incluye implícitamente el cambio de límite de antigüedad impuesto por la nueva serie. Resaltar que los resultados sólo pueden ser calificados de completos a partir de 1993, con la salvedad de las provincias de Madrid y Barcelona que desde 1987 se han beneficiado de una información más extendida gracias al cuadro 2. En *Tablas de Resultados* figuran los resultados anuales por CCAA desde 1987 hasta 1994.

REFERENCIAS

- AKERLOF, G.A. (1970). «The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanisms». *Quarterly Journal of Economics*, 84, 3, 488-500.
- ALONSO LUENGO, F. (2005). «Estadística de precios de vivienda. Serie homogénea 1995-2004 (base 2005). Notas metodológicas». Ministerio de Vivienda. Secretaría General Técnica. Subdirección General de Estudios y Estadística.
- ALONSO LUENGO, F.Y GÓMEZ CEREZO, M. (2007). «Distribución de la superficie de la vivienda en España.» Ministerio de Vivienda. Secretaría General Técnica. Subdirección General de Estudios y Estadística.
- BANK FOR INTERNATIONAL SETTLEMENTS (2012). *Residential Property Price Statistics Handbook*.
- BOVER, O. (1992). «Un modelo empírico de la evolución de los precios de la vivienda en España (1976-1991)». Banco de España. Servicio de Estudios, nº 9217.
- COMBY, J. (1999). «La boucle est bouclée.» *Études foncières*, 75, 4-5.
- DONGES, J. (2006). «La inmigración y la vivienda pueden ser los grandes problemas de España». Entrevista. *El Economista*, 11 julio 2006. p. 24.
- ESCUADERO MUSOLAS, A. (1998). «La relación entre el precio de la vivienda nueva y la tensión entre oferta y demanda», in R. Vergés (Ed.). *El precio de la vivienda y la formación de hogar. Seminaris Urbans (II)*. Col. “Urbanitats”, 6. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 23-31.
- FOMENTO (MINISTERIO DE). *Precio medio del m² de las viviendas. Datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias*. Informe anual. DGPEP. 1987 a 2002.
- FRIGGIT, J. (2009). «Le prix du logement sur longue durée». *Informations sociales*, 155, 5, 26-33.
- GAGO LLORENTE, V. (1979). «La oferta de nuevas viviendas en el Área Metropolitana de Madrid». *Información Comercial Española*.
- GONZÁLEZ VEIGA, I., GARCÍA-ALMUZARA, A. (2007). «Principales características del nuevo Índice de precios de Vivienda», *Índice. Revista de Estadística y Sociedad*, 22, 12-13. INE.
- GREBLER, L., MITTELBAACH, F.G. (1979), *The Inflation of House Prices, its extent, causes, and consequences*. Mass.: Lexington.
- INSEE (2002). «Les indices de prix des logements anciens». *INSEE Méthodes*, 98.
- PÉREZ BARRIO, G. (1998). «Las alternativas de las nuevas familias en el mercado de la vivienda». in R. Vergés (Ed.) *El precio de la vivienda y la formación de hogar. Seminaris Urbans (II)*. Col. “Urbanitats”, 6. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 47-58.

- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2001). «Estimación de un modelo teórico de los precios de la vivienda». Separata nº 4 de *Cuadernos Económicos de Granada*. Caja General de Granada.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2007). «Los índices de precios de la vivienda. Problemática». *Índice. Revista de Estadística y Sociedad*, 22, 14-16. INE.
- RODRÍGUEZ RICOTE, J., GONZÁLEZ TURNER, L. (1996). «Las estadísticas de precios de vivienda en España. Comentario metodológico». *Cuadernos Económicos de Granada*, 4, 107-130.
- RUIZ CASTILLO, J. (1982). «La intervención del Estado en el sector de la vivienda del Área Metropolitana de Madrid. Una primera aproximación». *Información Comercial Española*, 585, mayo 1982, 13-30.
- VERGÉS, R. (2011b). «Series operativas de edificación. 1992-2009. Visados de dirección y certificados de final de obra de aparejadores». *Estadística Española*, 53, 176, 5-49.
- VERGÉS, R. (2011a). «Hipotecas constituidas: una estadística renovable». *Estadística Española*, 53, 176, 165-186.
- VERGÉS, R. (2011c) «Información asimétrica en el sector inmobiliario español (2). Crisis y stocks». *Observatorio inmobiliario y de la construcción*, 48, 52-59.
- VERGÉS, R. (2008). «Modelo QDAM. Cuentas hipotecarias regionales. Informe» Ministerio de Vivienda.
- VERGÉS, R. Y MARTÍN, D. (2007a). «Series históricas de edificación residencial. Estadística de visados de Colegios de Arquitectos. 1960-2006». *Estadística Española*, 49, 166, 565-597.
- VERGÉS, R. (2007b). «Quantum Functions for Freak Markets» (to submit)¹⁷.
- VERGÉS, R. (2007c). «Les bulles immobilières aux EE.UU. et au S-O d'Europe.» *Financement du logement, instabilité des marchés et développement de l'accession en Europe. Conférence européenne. Créteil. 21-22 juin 2007*. Institut d'Urbanisme de Paris.
- VERGÉS, R. (2006a). «Cuentas de inversión en vivienda y edificación. Base 2000» (draft).
- VERGÉS, R. (2006b). «La estadística notarial en el Observatorio de la Vivienda de la Comunidad Valenciana». Informe. Colegio de Notarios de Valencia.
- VERGÉS, R. (1998). (Ed.) *El precio de la vivienda y la formación de hogar. Seminaris Urbans (II)*. Col. "Urbanitats", 6. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. Además de los citados, este volumen recoge también un importante trabajo de Joan Valls (Departament de Economia i Hisenda, Ajuntament de Barcelona) sobre colecta y difusión de precios de vivienda en venta en la prensa diaria de la ciudad condal desde 1986.

Tablas de resultados

Las tablas siguientes proporcionan los resultados obtenidos. Sólo los datos no publicados por las fuentes aparecen en las Tablas. Por cuestiones de espacio, los datos se limitan a las Comunidades Autónomas por año, pero todas existen por trimestre y provincia, pudiendo ser obtenidas mediante solicitud al autor (redverges@arquinox.es).

Tabla 1a

Superficie construida de vivienda libre en compraventa

En miles de metros cuadrados

(continúa)

Total	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	80.122	81.340	89.542	74.956	50.233	41.331	44.973	31.012
Andalucía	13.934	14.035	15.926	15.759	10.426	8.180	8.291	6.124
Aragón	2.039	2.244	2.397	2.055	1.348	1.113	1.272	836
Asturias	1.464	1.485	1.686	1.526	1.139	836	889	530
Balears	1.815	1.961	2.541	2.090	1.219	952	1.095	916
Canarias	3.518	3.370	3.712	3.151	2.036	1.462	1.613	1.135
Cantabria	1.312	1.425	1.371	1.164	920	702	764	497
Castilla y León	4.359	4.585	5.408	4.929	3.369	2.732	3.114	1.927
Castilla-La Mancha	4.136	4.541	5.315	4.810	3.621	2.542	2.572	1.747
Catalunya	12.324	13.685	14.123	9.697	5.290	4.943	5.867	4.056
Comunitat Valenciana	13.939	13.069	13.965	11.387	7.339	5.732	6.147	4.435
Extremadura	1.423	1.413	1.626	1.548	1.323	1.053	1.037	732
Galicia	2.750	3.059	3.403	3.160	2.469	2.110	2.287	1.454
Madrid	10.381	9.678	9.981	6.681	4.620	4.740	5.669	3.582
Murcia	3.370	3.541	3.977	3.424	2.477	2.025	1.750	1.080
Navarra	627	619	977	760	558	495	479	419
Euskadi	1.652	1.711	1.993	1.978	1.494	1.233	1.649	1.231
La Rioja	789	747	927	675	486	381	381	242
Ceuta	80	81	82	67	50	49	53	29
Melilla	210	91	132	97	50	46	44	40

Superficie construida de vivienda libre en compraventa

En miles de metros cuadrados

(continúa)

Nueva	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	28.474	31.281	38.882	36.775	29.049	20.410	17.004	9.894
Andalucía	4.723	5.125	6.355	8.008	6.103	3.999	3.092	1.846
Aragón	588	839	1.003	984	728	529	500	272
Asturias	533	605	750	751	690	476	393	202
Balears	470	577	935	715	558	380	365	249
Canarias	1.370	1.447	1.827	1.350	1.078	680	565	263
Cantabria	521	618	677	664	661	447	415	263
Castilla y León	1.655	1.938	2.785	2.640	1.948	1.409	1.300	562
Castilla-La Mancha	1.769	2.222	2.897	3.022	2.566	1.618	1.320	724
Catalunya	3.625	3.989	4.667	3.605	2.202	1.731	1.640	1.062
Comunitat Valenciana	5.032	5.521	6.527	5.768	4.566	2.810	2.297	1.309
Extremadura	344	398	529	577	685	530	379	208
Galicia	1.272	1.618	1.850	1.713	1.531	1.278	1.150	648
Madrid	3.957	3.773	4.289	3.197	2.432	2.109	1.773	1.109
Murcia	1.281	1.345	1.785	2.075	1.839	1.250	843	445
Navarra	295	268	600	440	355	289	212	172
Euskadi	614	603	827	799	729	573	549	435
La Rioja	301	345	513	406	340	251	177	100
Ceuta	20	26	27	21	19	21	20	6
Melilla	105	23	40	38	20	24	13	19

Superficie construida de vivienda libre en compraventa

En miles de metros cuadrados

(conclusión)

2ª mano	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	51.647	50.059	50.660	38.182	21.184	20.920	27.969	21.118
Andalucía	9.211	8.910	9.571	7.751	4.323	4.181	5.199	4.278
Aragón	1.451	1.405	1.395	1.071	621	585	772	564
Asturias	931	880	935	775	450	360	496	328
Balears	1.344	1.384	1.606	1.375	661	571	730	667
Canarias	2.148	1.923	1.886	1.801	958	782	1.048	872
Cantabria	791	806	694	500	258	256	348	233
Castilla y León	2.704	2.647	2.622	2.288	1.422	1.321	1.814	1.366
Castilla-La Mancha	2.367	2.319	2.418	1.787	1.054	924	1.252	1.022
Catalunya	8.700	9.696	9.457	6.092	3.088	3.211	4.227	2.993
Comunitat Valenciana	8.907	7.548	7.439	5.619	2.773	2.922	3.851	3.126
Extremadura	1.078	1.015	1.097	972	637	523	658	524
Galicia	1.478	1.441	1.553	1.447	938	832	1.137	806
Madrid	6.424	5.905	5.691	3.484	2.188	2.631	3.897	2.473
Murcia	2.089	2.196	2.192	1.349	638	774	907	635
Navarra	332	351	377	320	203	206	266	247
Euskadi	1.038	1.108	1.166	1.180	764	660	1.100	796
La Rioja	488	402	415	269	146	130	204	142
Ceuta	60	55	55	46	31	28	33	23
Melilla	105	68	92	59	30	21	31	21

Tabla 1b

Superficie construida de vivienda libre en compraventa

En metros cuadrados por vivienda

(continúa)

Total	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	99,9	95,2	98,6	97,5	98,5	99,8	101,2	100,3
Andalucía	100,5	98,6	101,3	101,0	101,3	102,5	104,4	103,8
Aragón	95,5	92,0	102,4	95,8	94,7	95,6	98,2	99,0
Asturias	84,8	82,5	83,3	84,8	84,7	84,8	86,2	89,5
Balears	101,0	96,1	98,4	97,7	99,8	102,5	102,5	106,4
Canarias	91,0	86,8	88,1	85,5	87,9	89,4	91,7	88,1
Cantabria	102,3	94,5	100,1	95,0	97,9	96,7	98,6	101,4
Castilla y León	110,1	106,8	108,4	107,7	109,0	111,2	113,2	114,5
Castilla-La Mancha	131,0	121,4	127,6	117,1	117,8	118,9	122,2	119,0
Catalunya	93,2	86,1	90,1	89,6	90,4	92,5	94,5	93,9
Comunitat Valenciana	98,5	94,4	97,7	96,1	99,5	99,7	100,9	98,4
Extremadura	113,6	109,6	115,2	111,5	112,9	116,7	116,8	122,4
Galicia	97,4	92,2	96,6	91,8	91,4	94,6	94,7	96,2
Madrid	99,7	95,6	96,8	97,8	96,6	99,6	101,9	98,2
Murcia	105,4	102,3	103,5	101,8	98,2	102,3	106,7	103,1
Navarra	115,5	102,6	108,9	99,0	104,8	100,9	104,0	101,7
Euskadi	96,8	84,8	87,4	87,4	86,8	85,2	84,5	86,0
La Rioja	103,8	95,4	100,0	95,3	95,7	97,1	100,3	103,4
Ceuta	90,0	88,2	89,9	79,0	83,8	96,1	86,2	89,5
Melilla	95,9	95,7	95,0	96,9	89,8	90,2	90,4	92,0

Superficie construida de vivienda libre en compraventa

En metros cuadrados por vivienda

(continúa)

Nueva	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	106,4	102,2	103,1	100,9	99,7	101,2	102,9	100,9
Andalucía	105,6	105,1	105,2	104,3	102,1	104,2	105,7	103,7
Aragón	98,9	97,4	106,3	92,5	90,7	93,5	97,0	96,0
Asturias	88,0	85,2	83,1	86,1	84,1	83,6	84,0	89,9
Balears	105,1	98,0	97,2	99,2	97,5	100,5	100,5	109,4
Canarias	94,4	91,2	90,8	90,2	92,4	92,4	97,3	94,7
Cantabria	103,1	101,1	105,4	97,2	98,9	97,1	100,7	106,7
Castilla y León	115,1	112,4	109,7	110,3	107,8	109,4	112,9	113,9
Castilla-La Mancha	140,9	125,3	128,4	114,6	116,0	116,1	119,1	113,1
Catalunya	103,7	94,0	95,4	92,0	91,3	94,5	96,3	91,5
Comunitat Valenciana	99,3	99,1	101,1	99,7	101,5	102,5	103,6	102,6
Extremadura	114,9	116,8	124,3	114,5	113,0	120,6	114,4	127,9
Galicia	93,9	89,8	93,5	88,1	86,5	90,5	88,2	87,7
Madrid	116,2	111,5	108,2	108,1	101,1	103,8	109,7	101,7
Murcia	110,8	107,6	104,0	101,6	97,0	100,4	107,0	103,1
Navarra	129,1	111,1	113,8	101,4	107,5	101,4	105,8	98,0
Euskadi	108,4	95,3	95,3	96,6	92,1	88,6	89,9	92,0
La Rioja	103,1	96,6	97,3	93,3	92,7	95,2	94,1	98,3
Ceuta	101,6	99,7	93,4	84,7	99,4	104,3	88,7	99,7
Melilla	108,0	110,0	98,5	105,7	92,9	93,0	87,5	93,1

Superficie construida de vivienda libre en compraventa

En metros cuadrados por vivienda

(conclusión)

2ª mano	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	96,7	91,2	95,4	94,4	97,0	98,5	100,2	100,1
Andalucía	98,1	95,2	98,8	97,9	100,2	101,0	103,7	103,8
Aragón	94,2	89,1	99,8	99,0	100,0	97,6	99,0	100,5
Asturias	83,1	80,7	83,4	83,5	85,7	86,5	88,1	89,3
Balears	99,6	95,3	99,1	97,0	101,8	103,8	103,6	105,4
Canarias	88,9	83,7	85,6	82,4	83,3	87,0	88,9	86,3
Cantabria	101,7	89,9	95,4	92,2	95,4	95,9	96,3	96,1
Castilla y León	107,2	103,0	107,1	104,8	110,6	113,0	113,4	114,8
Castilla-La Mancha	124,5	117,8	126,6	121,7	122,3	124,3	125,5	123,6
Catalunya	89,4	83,2	87,8	88,3	89,8	91,4	93,8	94,8
Comunitat Valenciana	98,0	91,2	94,8	92,7	96,3	97,1	99,3	96,7
Extremadura	113,1	107,0	111,3	109,8	112,7	112,9	118,3	120,4
Galicia	100,6	95,2	100,7	96,8	100,8	101,8	102,2	104,3
Madrid	91,7	87,6	89,6	89,8	92,0	96,5	98,7	96,7
Murcia	102,4	99,4	103,1	102,0	102,1	105,5	106,4	103,1
Navarra	105,6	97,0	101,8	96,0	100,3	100,3	102,7	104,4
Euskadi	91,1	80,0	82,5	82,1	82,2	82,4	82,0	83,0
La Rioja	104,2	94,4	103,5	98,6	103,5	101,0	106,3	107,3
Ceuta	86,8	83,6	88,3	76,7	76,6	90,7	84,8	87,1
Melilla	86,3	91,8	93,6	91,8	87,8	87,2	91,6	91,1

Tabla 2

Número de viviendas libres en compraventa registrada*(continúa)*

Total	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	886.619	933.232	872.821	708.246	507.263	371.148	389.037	312.035
Andalucía	186.521	177.973	166.660	151.222	109.567	77.415	73.835	63.855
Aragón	22.265	26.912	22.549	18.422	13.290	11.229	10.358	7.512
Asturias	15.990	17.326	17.756	15.184	11.957	7.928	8.213	5.967
Balears	23.179	24.690	24.909	19.773	12.075	7.888	9.422	7.826
Canarias	36.696	43.730	41.575	29.829	24.195	16.625	15.443	13.852
Cantabria	11.890	14.652	12.315	10.585	7.791	6.604	6.828	5.116
Castilla y León	44.024	47.458	44.920	36.789	28.628	20.164	21.408	16.273
Castilla-La Mancha	30.616	37.875	36.408	35.116	30.857	18.656	17.969	14.216
Catalunya	155.957	161.777	148.429	106.327	60.550	43.074	52.924	43.857
Comunitat Valenciana	136.652	137.921	129.120	99.758	67.563	48.527	51.804	42.426
Extremadura	14.461	16.320	14.903	11.071	11.038	8.514	7.652	5.752
Galicia	35.460	41.004	36.377	26.584	24.332	20.101	21.243	15.047
Madrid	103.515	102.021	99.032	79.078	54.501	45.712	52.403	40.255
Murcia	28.479	33.115	33.320	29.358	23.720	17.389	15.354	11.280
Navarra	6.550	9.319	9.016	8.419	5.161	4.118	4.629	3.115
Euskadi	28.328	33.903	28.585	22.426	15.779	12.148	15.247	12.090
La Rioja	6.036	7.236	6.947	6.809	5.323	4.197	3.249	2.852
Ceuta				445	382	312	405	302
Melilla				1.051	554	547	651	442

Número de viviendas libres en compraventa registrada*(continúa)*

Nueva	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	368.345	395.637	360.613	326.382	279.350	242.630	186.779	182.441
Andalucía	84.507	83.956	81.836	82.147	72.403	57.569	42.532	38.650
Aragón	9.510	11.509	8.771	8.981	7.039	6.187	6.194	4.096
Asturias	7.124	7.846	7.386	6.968	5.407	5.227	4.391	3.853
Balears	11.937	11.534	11.461	9.632	8.967	6.796	4.231	4.778
Canarias	19.420	24.015	23.581	16.118	14.937	13.973	9.355	8.816
Cantabria	4.800	6.596	5.253	5.512	4.499	4.052	3.501	3.426
Castilla y León	16.547	18.493	16.543	14.305	11.358	12.335	9.272	9.445
Castilla-La Mancha	7.652	9.914	11.272	12.872	9.983	13.930	9.157	8.941
Catalunya	81.322	84.188	62.160	46.034	42.237	26.799	18.310	21.548
Comunitat Valenciana	44.264	46.264	46.287	43.229	35.531	31.099	23.337	23.531
Extremadura	4.668	5.550	4.333	2.430	1.111	2.031	2.230	2.619
Galicia	15.331	18.184	17.347	13.039	11.631	14.306	13.131	13.234
Madrid	31.753	33.228	31.309	29.477	25.171	23.343	21.354	21.979
Murcia	11.837	13.087	14.817	15.374	13.948	13.255	10.406	8.286
Navarra	3.788	5.679	5.663	6.115	5.055	3.101	2.328	2.519
Euskadi	11.833	12.986	9.530	10.722	7.308	5.828	4.257	4.908
La Rioja	2.053	2.608	3.064	2.911	2.306	2.505	2.516	1.501
Ceuta				152	152	173	194	182
Melilla				364	307	121	83	129

Número de viviendas libres en compraventa registrada*(conclusión)*

2ª mano	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	518.274	537.595	512.208	428.896	264.633	184.369	206.596	173.198
Andalucía	102.014	94.017	84.824	78.819	51.998	34.883	35.185	32.226
Aragón	12.755	15.403	13.778	11.383	7.103	5.035	6.262	5.091
Asturias	8.866	9.480	10.370	9.777	6.730	3.537	4.360	3.821
Balears	11.242	13.156	13.448	10.806	5.279	3.657	4.644	4.328
Canarias	17.276	19.715	17.994	14.892	10.222	7.270	6.627	6.066
Cantabria	7.090	8.056	7.062	6.086	3.739	3.103	3.402	2.543
Castilla y León	27.477	28.965	28.377	25.431	16.293	10.892	11.963	9.245
Castilla-La Mancha	22.964	27.961	25.136	25.133	16.927	9.499	9.028	7.735
Catalunya	74.635	77.589	86.269	64.090	33.751	24.764	31.376	26.589
Comunitat Valenciana	92.388	91.657	82.833	64.227	36.464	25.190	28.273	24.023
Extremadura	9.794	10.770	10.570	9.960	9.007	6.284	5.033	3.622
Galicia	20.129	22.820	19.030	14.953	10.026	6.970	8.009	5.857
Madrid	71.762	68.793	67.723	53.907	31.158	24.358	30.424	23.700
Murcia	16.641	20.028	18.503	15.410	10.465	6.983	7.068	5.469
Navarra	2.762	3.640	3.353	3.364	2.060	1.790	2.110	1.934
Euskadi	16.495	20.917	19.055	15.118	9.951	7.891	10.339	8.706
La Rioja	3.983	4.628	3.883	4.503	2.818	1.681	1.748	1.734
Ceuta				293	209	118	223	172
Melilla				744	433	464	522	337

Tabla 3

Precios brutos de vivienda libre en compraventa

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Total	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	1.334	1.622	1.772	1.918	1.890	1.814	1.796	1.642
Andalucía	1.074	1.283	1.439	1.625	1.657	1.591	1.527	1.422
Aragón	1.334	1.693	1.742	1.874	1.867	1.832	1.787	1.500
Asturias	1.166	1.474	1.549	1.680	1.780	1.799	1.758	1.570
Balears	1.564	1.820	2.045	2.318	2.375	2.156	2.099	2.034
Canarias	1.282	1.535	1.642	1.790	1.854	1.697	1.608	1.513
Cantabria	1.377	1.522	1.650	1.868	1.872	1.860	1.788	1.637
Castilla y León	955	1.185	1.288	1.409	1.381	1.373	1.347	1.183
Castilla-La Mancha	729	1.013	1.087	1.303	1.326	1.275	1.176	1.034
Catalunya	1.763	2.252	2.507	2.763	2.621	2.401	2.341	2.070
Comunitat Valenciana	1.055	1.297	1.476	1.687	1.734	1.578	1.501	1.371
Extremadura	560	779	814	925	994	996	956	935
Galicia	1.012	1.222	1.324	1.450	1.517	1.482	1.500	1.382
Madrid	2.171	2.435	2.678	2.895	2.784	2.528	2.528	2.308
Murcia	912	1.104	1.244	1.478	1.601	1.469	1.351	1.268
Navarra	1.489	1.747	1.783	2.022	1.914	1.991	1.877	1.786
Euskadi	2.165	2.614	2.828	3.251	3.108	2.963	3.047	2.931
La Rioja	929	1.580	1.612	1.829	1.875	1.905	1.673	1.486
Ceuta	1.213	1.334	1.600	1.989	2.033	1.935	1.940	1.751
Melilla	901	995	1.124	1.533	1.647	1.723	1.579	1.928

Precios brutos de vivienda libre en compraventa

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Nueva	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	1.399	1.591	1.726	1.901	1.924	1.872	1.852	1.791
Andalucía	1.192	1.357	1.476	1.687	1.740	1.678	1.622	1.516
Aragón	1.447	1.763	1.815	2.052	2.066	2.008	2.010	1.797
Asturias	1.435	1.605	1.701	1.792	1.944	2.021	2.045	1.880
Balears	1.577	1.891	2.148	2.411	2.453	2.288	2.247	2.200
Canarias	1.340	1.586	1.667	1.818	1.915	1.765	1.686	1.660
Cantabria	1.279	1.438	1.535	1.755	1.852	1.878	1.808	1.631
Castilla y León	1.102	1.229	1.353	1.493	1.513	1.534	1.506	1.443
Castilla-La Mancha	815	1.057	1.146	1.422	1.428	1.403	1.313	1.215
Catalunya	1.839	2.120	2.347	2.676	2.704	2.530	2.480	2.281
Comunitat Valenciana	1.200	1.389	1.552	1.767	1.836	1.720	1.674	1.573
Extremadura	718	895	895	1.101	1.150	1.126	1.161	1.158
Galicia	1.138	1.304	1.388	1.542	1.642	1.612	1.668	1.650
Madrid	2.070	2.284	2.514	2.698	2.749	2.504	2.484	2.306
Murcia	1.042	1.202	1.325	1.587	1.681	1.585	1.480	1.420
Navarra	1.465	1.700	1.718	2.022	1.921	2.048	1.925	1.937
Euskadi	2.081	2.379	2.603	3.254	3.149	3.101	3.089	3.208
La Rioja	1.089	1.742	1.751	1.990	2.067	2.137	2.014	1.754
Ceuta	1.401	1.306	1.769	2.274	2.172	2.271	2.213	2.414
Melilla	1.012	933	1.092	1.432	1.739	1.902	1.830	2.412

Precios brutos de vivienda libre en compraventa

En euros por metro cuadrado

(conclusión)

2ª mano	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	1.298	1.641	1.808	1.935	1.843	1.757	1.762	1.573
Andalucía	1.013	1.240	1.414	1.560	1.541	1.508	1.470	1.381
Aragón	1.288	1.651	1.690	1.710	1.633	1.673	1.642	1.357
Asturias	1.012	1.384	1.426	1.572	1.528	1.505	1.531	1.378
Balears	1.559	1.791	1.985	2.270	2.310	2.069	2.026	1.972
Canarias	1.244	1.497	1.618	1.769	1.785	1.637	1.567	1.468
Cantabria	1.441	1.586	1.761	2.017	1.924	1.830	1.765	1.643
Castilla y León	865	1.152	1.218	1.312	1.201	1.203	1.233	1.077
Castilla-La Mancha	666	970	1.016	1.100	1.078	1.050	1.031	905
Catalunya	1.732	2.306	2.586	2.814	2.562	2.332	2.288	1.995
Comunitat Valenciana	974	1.230	1.409	1.604	1.565	1.441	1.398	1.286
Extremadura	509	733	775	820	827	865	838	846
Galicia	903	1.131	1.247	1.341	1.313	1.282	1.331	1.167
Madrid	2.234	2.532	2.802	3.075	2.823	2.547	2.547	2.309
Murcia	833	1.044	1.178	1.310	1.372	1.281	1.231	1.161
Navarra	1.510	1.783	1.885	2.023	1.901	1.911	1.838	1.680
Euskadi	2.214	2.741	2.988	3.249	3.070	2.843	3.026	2.779
La Rioja	831	1.441	1.440	1.586	1.428	1.456	1.378	1.298
Ceuta	1.153	1.347	1.518	1.860	1.950	1.678	1.770	1.574
Melilla	790	1.016	1.138	1.599	1.587	1.520	1.474	1.501

Tabla 4a

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por trimestre

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Total	I-2003	II-2003	III-2003	IV-2003	I-2004	II-2004	III-2004	IV-2004
España	1.183	1.249	1.315	1.381	1.419	1.482	1.526	1.541
Andalucía	969	992	1.015	1.038	1.066	1.103	1.179	1.152
Aragón	1.039	1.109	1.178	1.248	1.282	1.356	1.309	1.384
Asturias	1.048	1.050	1.052	1.054	1.083	1.107	1.248	1.192
Balears	1.571	1.589	1.606	1.623	1.668	1.721	1.903	1.713
Canarias	1.276	1.281	1.287	1.292	1.327	1.355	1.364	1.333
Cantabria	1.236	1.283	1.329	1.376	1.414	1.477	1.493	1.481
Castilla y León	819	882	945	1.008	1.035	1.075	1.032	1.052
Castilla-La Mancha	631	672	713	754	775	812	839	856
Catalunya	1.571	1.675	1.779	1.884	1.935	2.028	2.110	2.209
Comunitat Valenciana	934	968	1.002	1.035	1.064	1.102	1.135	1.176
Extremadura	549	557	566	574	590	611	713	711
Galicia	797	817	836	856	879	897	929	997
Madrid	2.028	2.133	2.238	2.343	2.407	2.503	2.545	2.561
Murcia	825	884	942	1.000	1.028	1.076	1.071	1.115
Navarra	1.233	1.285	1.336	1.388	1.427	1.504	1.388	1.360
Euskadi	2.020	2.077	2.133	2.190	2.250	2.323	2.432	2.524
La Rioja	942	988	1.033	1.079	1.108	1.146	1.230	1.304
Ceuta	1.183	1.249	1.315	1.381	1.419	1.482	1.526	1.541
Melilla	969	992	1.015	1.038	1.066	1.103	1.179	1.152

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por trimestre

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Total	I-2005	II-2005	III-2005	IV-2005	I-2006
España	1.623	1.716	1.811	1.799	1.916
Andalucía	1.165	1.258	1.326	1.306	1.409
Aragón	1.446	1.643	1.733	1.890	2.007
Asturias	1.276	1.276	1.388	1.465	1.531
Balears	1.629	1.672	1.737	1.799	1.811
Canarias	1.425	1.439	1.451	1.479	1.553
Cantabria	1.514	1.516	1.699	1.629	1.654
Castilla y León	1.172	1.220	1.202	1.282	1.334
Castilla-La Mancha	921	962	1.054	1.094	1.129
Catalunya	2.358	2.544	2.715	2.755	2.903
Comunitat Valenciana	1.205	1.256	1.329	1.369	1.401
Extremadura	704	800	805	781	844
Galicia	987	1.084	1.251	1.199	1.283
Madrid	2.612	2.647	2.673	2.776	2.802
Murcia	1.115	1.175	1.236	1.170	1.132
Navarra	1.508	1.667	1.774	1.794	1.874
Euskadi	2.646	2.638	2.792	2.766	2.853
La Rioja	1.324	1.505	1.579	1.619	1.697
Ceuta	1.623	1.716	1.811	1.799	1.916
Melilla	1.165	1.258	1.326	1.306	1.409

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por trimestre

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Nueva	I-2003	II-2003	III-2003	IV-2003	I-2004	II-2004	III-2004	IV-2004
España	1.277	1.342	1.408	1.473	1.514	1.581	1.592	1.625
Andalucía	998	1.037	1.076	1.115	1.146	1.185	1.219	1.233
Aragón	1.161	1.237	1.312	1.387	1.426	1.508	1.385	1.475
Asturias	1.020	1.065	1.110	1.154	1.186	1.212	1.375	1.407
Balears	1.572	1.573	1.575	1.576	1.620	1.671	1.884	1.682
Canarias	1.367	1.362	1.357	1.352	1.389	1.419	1.391	1.368
Cantabria	1.485	1.501	1.517	1.533	1.575	1.645	1.521	1.399
Castilla y León	920	969	1.018	1.067	1.096	1.138	1.066	1.212
Castilla-La Mancha	618	680	741	802	824	864	890	890
Catalunya	1.589	1.711	1.833	1.955	2.009	2.104	2.165	2.259
Comunitat Valenciana	1.017	1.062	1.108	1.154	1.185	1.227	1.249	1.309
Extremadura	689	682	676	669	688	713	848	834
Galicia	874	880	886	892	916	935	953	983
Madrid	2.083	2.181	2.280	2.378	2.444	2.542	2.483	2.411
Murcia	1.010	1.031	1.052	1.072	1.102	1.154	1.134	1.173
Navarra	1.521	1.449	1.377	1.305	1.341	1.414	1.388	1.381
Euskadi	2.063	2.113	2.164	2.214	2.275	2.349	2.509	2.615
La Rioja	1.107	1.087	1.066	1.046	1.075	1.111	1.292	1.345
Ceuta	1.277	1.342	1.408	1.473	1.514	1.581	1.592	1.625
Melilla	998	1.037	1.076	1.115	1.146	1.185	1.219	1.233

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por trimestre

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Nueva	I-2005	II-2005	III-2005	IV-2005	I-2006
España	1.684	1.765	1.840	1.837	1.920
Andalucía	1.195	1.306	1.318	1.345	1.380
Aragón	1.481	1.884	1.909	2.115	2.210
Asturias	1.497	1.443	1.477	1.645	1.765
Balears	1.634	1.685	1.688	1.861	1.825
Canarias	1.479	1.522	1.530	1.515	1.571
Cantabria	1.384	1.382	1.710	1.619	1.607
Castilla y León	1.320	1.324	1.302	1.390	1.438
Castilla-La Mancha	970	1.032	1.097	1.222	1.224
Catalunya	2.412	2.568	2.740	2.732	2.850
Comunitat Valenciana	1.333	1.406	1.413	1.483	1.552
Extremadura	800	939	865	927	949
Galicia	925	1.021	1.179	1.169	1.212
Madrid	2.455	2.423	2.410	2.597	2.639
Murcia	1.160	1.144	1.296	1.248	1.158
Navarra	1.432	1.528	1.732	1.735	1.831
Euskadi	2.710	2.690	2.907	2.860	2.973
La Rioja	1.343	1.471	1.593	1.744	1.991
Ceuta	1.684	1.765	1.840	1.837	1.920
Melilla	1.195	1.306	1.318	1.345	1.380

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por trimestre

En euros por metro cuadrado

(continúa)

2ª mano	I-2003	II-2003	III-2003	IV-2003	I-2004	II-2004	III-2004	IV-2004
España	1.119	1.183	1.247	1.311	1.347	1.406	1.476	1.478
Andalucía	956	962	968	975	1.001	1.036	1.144	1.079
Aragón	995	1.033	1.072	1.110	1.140	1.206	1.246	1.320
Asturias	1.064	1.033	1.002	972	998	1.020	1.144	995
Balears	1.548	1.610	1.673	1.735	1.783	1.840	1.938	1.748
Canarias	1.193	1.201	1.209	1.217	1.251	1.277	1.334	1.295
Cantabria	1.145	1.189	1.233	1.278	1.313	1.372	1.462	1.543
Castilla y León	793	854	915	976	1.002	1.041	1.012	954
Castilla-La Mancha	635	668	700	733	753	789	817	844
Catalunya	1.543	1.630	1.718	1.806	1.856	1.944	2.051	2.156
Comunitat Valenciana	893	919	945	971	997	1.033	1.076	1.108
Extremadura	471	487	502	518	532	552	619	650
Galicia	684	726	768	810	832	848	905	1.011
Madrid	2.006	2.113	2.221	2.328	2.392	2.488	2.567	2.632
Murcia	699	782	864	947	973	1.019	1.019	1.078
Navarra	1.067	1.202	1.337	1.472	1.512	1.595	1.388	1.331
Euskadi	1.987	2.047	2.107	2.167	2.226	2.298	2.370	2.436
La Rioja	853	935	1.016	1.098	1.128	1.166	1.197	1.278
Ceuta	1.119	1.183	1.247	1.311	1.347	1.406	1.476	1.478
Melilla	956	962	968	975	1.001	1.036	1.144	1.079

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por trimestre

En euros por metro cuadrado

(conclusión)

2ª mano	I-2005	II-2005	III-2005	IV-2005	I-2006
España	1.575	1.698	1.788	1.764	1.913
Andalucía	1.137	1.216	1.332	1.265	1.441
Aragón	1.423	1.448	1.599	1.654	1.837
Asturias	1.100	1.150	1.281	1.292	1.289
Balears	1.625	1.660	1.776	1.724	1.797
Canarias	1.363	1.337	1.361	1.420	1.523
Cantabria	1.639	1.624	1.691	1.638	1.698
Castilla y León	1.053	1.154	1.132	1.199	1.256
Castilla-La Mancha	904	939	1.035	1.039	1.089
Catalunya	2.299	2.520	2.688	2.783	2.960
Comunitat Valenciana	1.140	1.172	1.277	1.291	1.305
Extremadura	645	710	768	709	770
Galicia	1.035	1.133	1.308	1.230	1.351
Madrid	2.700	2.745	2.785	2.879	2.892
Murcia	1.089	1.194	1.188	1.103	1.107
Navarra	1.627	1.874	1.851	1.912	1.947
Euskadi	2.607	2.607	2.725	2.703	2.793
La Rioja	1.310	1.523	1.570	1.542	1.497
Ceuta	1.575	1.698	1.788	1.764	1.913
Melilla	1.137	1.216	1.332	1.265	1.441

Tabla 4b

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por año

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Total	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	1.490	1.749	1.939	2.015	1.965	1.887	1.902	1.806
Andalucía	1.127	1.269	1.436	1.542	1.597	1.568	1.500	1.436
Aragón	1.315	1.712	2.095	2.108	1.960	1.851	1.919	1.916
Asturias	1.183	1.368	1.517	1.612	1.711	1.764	1.759	1.627
Balears	1.733	1.730	1.924	2.219	2.325	2.144	2.053	2.001
Canarias	1.351	1.461	1.550	1.694	1.822	1.726	1.606	1.541
Cantabria	1.439	1.589	1.724	1.931	2.015	2.062	2.002	1.861
Castilla y León	1.040	1.235	1.367	1.444	1.434	1.467	1.429	1.321
Castilla-La Mancha	820	1.018	1.154	1.284	1.333	1.299	1.219	1.134
Catalunya	2.053	2.616	2.935	2.967	2.884	2.607	2.578	2.382
Comunitat Valenciana	1.116	1.298	1.462	1.577	1.651	1.576	1.509	1.415
Extremadura	666	777	837	838	924	917	936	852
Galicia	925	1.152	1.304	1.503	1.568	1.564	1.564	1.530
Madrid	2.509	2.672	2.887	3.044	2.931	2.672	2.708	2.596
Murcia	1.080	1.181	1.238	1.342	1.466	1.430	1.309	1.253
Navarra	1.407	1.723	1.930	2.040	2.016	1.994	1.857	1.719
Euskadi	2.390	2.720	3.006	3.291	3.248	3.029	3.132	3.049
La Rioja	1.203	1.519	1.659	1.736	1.839	1.784	1.773	1.676

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por año

En euros por metro cuadrado (continúa)

Nueva	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	1.575	1.792	1.898	1.982	1.970	1.893	1.873	1.785
Andalucía	1.195	1.296	1.429	1.573	1.654	1.650	1.542	1.456
Aragón	1.411	1.906	2.260	2.275	2.078	1.895	2.097	2.411
Asturias	1.315	1.536	1.748	1.826	1.974	2.003	1.992	1.860
Balears	1.736	1.745	1.891	2.214	2.337	2.220	2.134	2.124
Canarias	1.395	1.518	1.555	1.718	1.822	1.748	1.603	1.537
Cantabria	1.505	1.519	1.693	1.831	1.991	2.044	2.021	1.899
Castilla y León	1.116	1.342	1.464	1.579	1.566	1.649	1.579	1.433
Castilla-La Mancha	863	1.100	1.260	1.399	1.426	1.412	1.355	1.307
Catalunya	2.109	2.630	2.833	2.845	2.855	2.515	2.526	2.335
Comunitat Valenciana	1.238	1.417	1.591	1.606	1.737	1.669	1.591	1.494
Extremadura	794	889	951	875	1.114	1.078	1.208	1.077
Galicia	940	1.099	1.262	1.529	1.585	1.595	1.606	1.570
Madrid	2.461	2.472	2.717	2.889	2.759	2.557	2.519	2.409
Murcia	1.158	1.225	1.274	1.419	1.523	1.482	1.359	1.303
Navarra	1.406	1.649	1.924	1.966	1.984	1.990	1.843	1.752
Euskadi	2.458	2.793	3.147	3.259	3.360	3.158	3.250	3.245
La Rioja	1.224	1.548	1.791	1.971	2.019	1.892	1.926	1.673

Precio medio de vivienda libre en compraventa registrada por año

En euros por metro cuadrado (conclusión)

2ª mano	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	1.425	1.714	1.969	2.040	1.960	1.881	1.930	1.826
Andalucía	1.070	1.242	1.443	1.508	1.518	1.446	1.446	1.413
Aragón	1.238	1.552	1.979	1.958	1.818	1.781	1.762	1.557
Asturias	1.077	1.214	1.323	1.451	1.484	1.448	1.498	1.404
Balears	1.728	1.715	1.954	2.222	2.309	2.052	1.973	1.899
Canarias	1.302	1.384	1.544	1.668	1.823	1.689	1.610	1.547
Cantabria	1.397	1.649	1.751	2.029	2.048	2.090	1.979	1.816
Castilla y León	995	1.157	1.305	1.362	1.299	1.255	1.268	1.207
Castilla-La Mancha	803	987	1.103	1.229	1.246	1.166	1.059	964
Catalunya	1.992	2.600	3.011	3.052	2.910	2.681	2.617	2.415
Comunitat Valenciana	1.050	1.227	1.379	1.557	1.562	1.478	1.431	1.344
Extremadura	595	711	785	831	844	826	772	738
Galicia	908	1.199	1.347	1.478	1.539	1.496	1.485	1.457
Madrid	2.528	2.772	2.969	3.125	3.088	2.782	2.861	2.736
Murcia	1.021	1.148	1.207	1.262	1.373	1.343	1.241	1.188
Navarra	1.408	1.850	1.940	2.163	2.073	2.001	1.875	1.696
Euskadi	2.330	2.674	2.935	3.310	3.174	2.942	3.073	2.957
La Rioja	1.191	1.501	1.538	1.568	1.592	1.559	1.602	1.678

Tabla 5

Valores de tasación de vivienda libre

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Total	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
España	327	409	505	584	667	658	656	660
Andalucía	270	311	364	427	472	489	495	499
Aragón	300	384	420	508	558	567	550	559
Asturias	358	393	463	559	646	662	639	657
Baleares	326	391	450	522	543	555	555	575
Canarias	359	393	485	505	555	555	546	560
Cantabria					614	665	684	712
Castilla y León	328	406	495	594	653	647	612	609
Castilla-La Mancha	275	305	363	441	475	484	497	480
Catalunya	303	412	516	611	724	710	704	723
Comunitat Valenciana	232	273	336	392	427	435	459	468
Extremadura	239	277	319	337	359	371	377	386
Galicia	358	450	527	577	628	587	585	591
Madrid	450	600	780	888	1.060	1.018	1.031	1.031
Murcia	249	296	338	388	447	430	434	427
Navarra					1.055	1.143	1.175	1.221
Euskadi					763	827	850	883
La Rioja					511	553	587	588

Valores de tasación de vivienda libre

En euros por metro cuadrado

(continúa)

Nueva	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
España	378	466	574	685	770	701	675	681
Andalucía	267	312	365	416	468	525	549	553
Aragón	292	379	415	486	544	599	600	609
Asturias	367	408	482	564	662	736	735	753
Balears	316	384	444	498	528	584	603	624
Canarias	326	362	448	451	505	547	556	570
Cantabria					569	670	711	738
Castilla y León	310	389	474	552	617	662	648	643
Castilla-La Mancha	261	294	350	412	451	498	528	510
Catalunya	280	386	484	556	670	711	729	747
Comunitat Valenciana	236	282	347	393	435	481	525	534
Extremadura	233	274	316	323	350	392	412	421
Galicia	332	423	496	527	583	590	608	613
Madrid	778	999	1.159	1.503	1.641	1.365	1.086	1.084
Murcia	245	295	337	375	440	459	478	469
Navarra					993	1.167	1.239	1.285
Euskadi					772	907	963	999
La Rioja					491	577	632	633

Valores de tasación de vivienda libre

En euros por metro cuadrado

(conclusión)

2ª mano	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
España	319	404	500	578	658	654	652	662
Andalucía	252	287	335	394	436	449	454	455
Aragón	271	343	374	452	499	504	488	492
Asturias	329	357	419	507	587	598	577	588
Balears	308	365	420	487	509	516	515	530
Canarias	348	376	463	482	532	529	519	529
Cantabria					550	592	608	628
Castilla y León	306	374	454	546	602	592	560	552
Castilla-La Mancha	253	277	329	400	432	437	448	430
Catalunya	289	389	486	576	685	667	661	673
Comunitat Valenciana	216	251	308	360	393	397	419	424
Extremadura	230	263	302	320	342	351	356	362
Galicia	332	412	482	527	576	535	532	534
Madrid	406	547	708	799	938	918	972	965
Murcia	230	270	308	353	409	390	393	384
Navarra					983	1.057	1.086	1.120
Euskadi					723	778	799	824
La Rioja					465	500	530	527