Fundación de las Cajas de Ahorros Confederadas

---o0o---

PATRIMONIO INMOBILIARIO Y BALANCE NACIONAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (1991-2004)

---o0o---

José Manuel Naredo
Óscar Carpintero
Carmen Marcos

---o0o---

Julio 2005

INDICE

Presentación

INTRODUCCIÓN

1.- La importancia de los aspectos patrimoniales en el análisis macroeconómico

2.- Precisiones sobre el vacío de información que cubre este trabajo

PARTE I

COMPOSICIÓN Y VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ESPAÑA (1990-2004)

I. 1. Introducción

I. 2. Fuentes de información

I.2.1. Información estadística utilizada

I.2.2. Principales problemas y lagunas

1. 3. Los edificios y las viviendas según los Censos

I. 4. Los propietarios y el régimen de tenencia de la vivienda

I. 5. La cuantificación y valoración del stock de vivienda y su evolución

I.5.1. El número de edificios y viviendas 1991-2001

I.5.2. La superficie de las viviendas

I.5.3. La evolución del stock 1991-2004

I.5.4. Los precios de la vivienda

I.5.5. El valor del stock

I. 6. Contraste con otras fuentes de información

I.6.1. La estimación anterior

I.6.2. Licencias y Censo 2001 en el período 1991-2001

I.6.3. Otras fuentes

I. 7. Las transmisiones y el mercado de la vivienda

I. 8. La revalorización de la vivienda y su financiación

I. 9. Valoración de otros elementos del patrimonio inmobiliario

ANEXOS ESTADÍSTICOS

Anexo 1. Estimaciones por CCAA
Anexo 2. Licencias y Censo por CCAA 1991-2001

PARTE II

EL BALANCE NACIONAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (1991-2004)

II.1. Información patrimonial de la economía española

II.1.1.Información agregada de síntesis (1991-2004)

II.1.2. Balance Nacional (1991-2004)

II.1.3. Balance de los hogares (1991-2004)

II.1.4. Balance de las empresas no financieras (1991-2004)

II.2. Algunas comparaciones internacionales

II.2.1. Sobre vivienda y patrimonio inmobiliario

II.2.2. Estructura y composición de diferentes Balances Nacionales

II.2.3. Estructura y composición de diferentes Balances de los Hogares

III. ANEXO METODOLÓGICO

IV. ÍNDICES DE CUADROS, TABLAS Y GRÁFICOS

V. BIBLIOGRAFÍA

PRESENTACIÓN

En un momento en el que los aspectos patrimoniales e inmobiliarios están teniendo una importancia sin precedentes en la marcha de la economía española, el presente trabajo aporta datos nuevos sobre ellos. El propósito de esta publicación es así eminentemente estadístico: trata de poner a disposición de los analistas la información más actualizada y completa posible sobre la composición y el valor del patrimonio inmobiliario y el Balance Nacional, cubriendo la actual falta de información sobre estos temas tan fundamentales. La labor de interpretación y seguimiento de la realidad patrimonial española será más sencilla a partir de la información aquí recogida. Una aproximación a esta labor de interpretación ya ha sido acometida por los autores en las publicaciones previas a este volumen, que se encuentran referidas en la bibliografía.

Tras presentar el contexto de las preocupaciones patrimoniales mediante una amplia recopilación bibliográfica comentada, la publicación consta de dos partes: la primera contiene las estimaciones del patrimonio inmobiliario y la segunda las del Balance Nacional. Aunque no sea la finalidad analítica la que prime en esta publicación, la propia selección, ordenación, elaboración y presentación de los datos lleva detrás ciertos esquemas de interpretación fruto de la experiencia de los autores.

En primer lugar esta publicación apunta a actualizar y completar la información contenida, sobre todo, en dos publicaciones anteriores de los autores de este trabajo: el volumen titulado *Composición y valor del patrimonio inmobiliario en España (1990-1997)*, publicado en la serie Monografías del Ministerio de Fomento y el titulado *El Balance Nacional de la economía española (1984-2000)*, publicado en la colección Estudios de FUNCAS. Aunque en algunos artículos posteriores habíamos actualizado las estimaciones del patrimonio inmobiliario y del balance, ahora esta actualización se realiza junto con un cambio de base de las series, apoyado en la nueva información disponible. Para el tema inmobiliario esta información se refiere, sobre todo, al Censo de Población y Vivienda realizado por el INE en 2001, sobre el que se construye la nueva serie del stock de vivienda y su valoración, completados con la información catastral para los otros elementos del patrimonio inmobiliario. La elaboración de la nueva serie del Balance Nacional y su desagregación para los distintos agentes económicos se apoya en la información permanentemente actualizada y mejorada de las *Cuentas Financieras* del Banco de España, completada para los activos no financieros con la contenida en la *Central de Balances* y la *Encuesta Financiera de las Familias* de esta misma entidad y con la derivada de fuentes tributarias, unidas —claro está— a la estimación del valor del patrimonio inmobiliario presentada en la primera parte de este mismo trabajo.

Pero el presente volumen, no solo actualiza con la mayor solvencia posible la información contenida en las publicaciones antes mencionadas, sino que aporta datos nuevos que se derivan de la utilización de nuevas fuentes y elaboraciones. Para el patrimonio inmobiliario destacan las relativas a las transmisiones, el mercado inmobiliario, la revalorización de la vivienda y su financiación. En ellas se acomete por primera vez en este trabajo una estimación del gasto en vivienda nueva realizada a partir de la estadística del IVA declarado por este concepto, que marca una serie de datos que informan muy solventemente sobre la evolución de esta variable. Pero la falta de estadísticas relativas al mercado de vivienda nueva y usada, las discrepancias observadas entre distintas fuentes o la evolución poco verosímil de algunos datos, aflora sobre todo en estos capítulos de síntesis, a la hora de informar sobre las operaciones y revalorizaciones que modifican el patrimonio inmobiliario, en relación con el ahorro y la financiación y con el importe y el destino de las plusvalías realizadas. Aquí, los cuadros de síntesis presentados tienen el carácter explícito de "aproximaciones" a estas realidades, no de verdaderas estadísticas sobre el tema. Pues este trabajo cuida diferenciar la información cuantitativa que se apoya en estadísticas de base más o menos sólidas, de aquella otra en la que la carencia de información directa obliga a acometer estimaciones indirectas con distinto grado de fundamento, que en ningún caso pretenden suplir la falta de estadísticas sino incentivar su realización. Las indicaciones precisas que se dan sobre el origen de cada dato en los anexos metodológicos, permiten advertir las penurias que se observan en información de base disponible sobre estos temas tan relevantes.

En lo relativo al Balance Nacional y su desagregación por grupos de agentes destacan dos aportaciones nuevas fundamentales. La primera de ellas es la que ha permitido presentar para el total nacional, los hogares y las empresas no financieras, el enlace entre el balance inicial y el final distinguiendo entre operaciones y revalorizaciones o cambios de valor, de acuerdo con la metodología del SEC-95. La segunda es la inclusión de un capítulo sobre comparaciones internacionales, que permite encuadrar la evolución de las variables patrimoniales de la economía española en un contexto amplio. También se ha mejorado el desbroce bibliográfico acometido en la introducción, que orienta sobre el tratamiento del que han venido siendo objeto los aspectos patrimoniales en el análisis macroeconómico, tanto a nivel internacional como en España, lo esperamos ayude —junto a los datos del último capítulo— a contextualizar los trabajos y los datos sobre temas patrimoniales referidos a España.

Los autores

Agradecimientos

Agradecemos a Rafael Álvarez, Jefe de Estadística y Central de Balances del Banco de España y a Manuel Ortega, Subjefe de la Central de Balances, la ayuda prestada en la aclaración de dudas sobre el significado de los datos y de las cuentas patrimoniales. Agradecemos a Francisco Mélis, Jefe de la Unidad de Estudios de Ingresos Tributarios de la Agencia Tributaria, sus aclaraciones sobre la naturaleza y la disponibilidad de la información derivada de fuentes tributarias. Agradecemos también la ayuda prestada por FUNCAS como patrocinadora de la investigación que ahora ve la luz en este volumen.

Los autores

INTRODUCCIÓN

1- La importancia de los aspectos patrimoniales en el análisis macroeconómico

1.1- Introducción

Por regla general, y debido a diferentes causas, las consideraciones patrimoniales han permanecido ausentes en la aplicación y despliegue de los sucesivos Sistemas de Cuentas Nacionales (SCN). Aunque este tipo de preocupaciones estaba prevista en la teoría, la complementación práctica con variables "stock" de lo que venía siendo una típica contabilidad de "flujos" fue posponiéndose sucesivamente hasta fechas muy recientes. Circunstancia ésta que no fue óbice, sin embargo, para que varios países vinieran realizando trabajos de valoración del patrimonio nacional en los aledaños de los propios SCN.

Novedades recientes han hecho que, poco a poco, estas estimaciones puedan plasmarse en el Balance Nacional que proponen —junto a las cuentas ordinarias de flujos relacionadas con el Producto o Renta Nacional— tanto el Sistema de Cuentas Nacionales acordado internacionalmente en 1993 en el marco de las Naciones Unidas (SCN-93), como su versión para la Unión Europea: el Sistema Europeo de Cuentas de 1995 (SEC-95). Estos sistemas trazarán el marco en el que se ha de desenvolver la reflexión macroeconómica en los próximos decenios, apuntando un desplazamiento hacia las consideraciones patrimoniales, que habían permanecido en la sombra ante el predominio de las contabilidades de flujos cortadas por el patrón de los enfoques keynesianos.

Conviene recordar que las preocupaciones teóricas recaían sobre todos los elementos patrimoniales, abarcando tanto los activos reales como los financieros. De hecho, los nuevos sistemas de cuentas nacionales acabarán distinguiendo tres tipos de activos que recogen la tradicional divisoria entre activos reales producidos, no producidos, y activos financieros[1]. Cabe advertir que, mientras la carencia de análisis sobre la evolución del patrimonio financiero de los países se fue solventando tempranamente a través de la elaboración de las correspondientes *Cuentas Financieras*, el seguimiento del patrimonio real no contó con la misma atención por parte de los contables nacionales o de los organismos competentes. La incapacidad oficial para realizar estimaciones adecuadas tuvo que ser suplida con el trabajo de entidades e investigadores privados que, preocupados por los aspectos patrimoniales de la economía, se esforzaron por cuantificar la mayoría de las rúbricas incluidas dentro de los llamados activos reales (fueran producidos o no).

[1] Una de las novedades tanto del SNA-93 como del SEC-95 es la consideración de los *activos intangibles* ya sea como activos producidos (software para ordenadores, obras de arte o literarias, etc), o como activos no producidos (patentes, …)

Este proceso ha presentado características genéricas que afectan a todos los países y también algunas particularidades. Las páginas que siguen darán cuenta, fundamentalmente, de dos aspectos. Por un lado, reseñaremos el esfuerzo realizado por varios autores y países en la confección de sus Balances Nacionales, haciendo también referencia a los recientes intentos de algunos organismos económicos internacionales por promover y extender la Contabilidad Patrimonial tanto antes como después de la adopción del SNA-93/SEC-95. De otro lado, y con mayor detalle, expondremos los antecedentes más recientes de estimaciones del valor del patrimonio que se han realizado hasta la fecha en nuestro país. De esta manera incidiremos tanto en los logros como en sus lagunas, de forma que pueda apreciarse con mayor claridad las innovaciones que plantea la investigación llevada a cabo en las partes I y II de este trabajo.

1.2.- Panorama general de la contabilidad del patrimonio a escala internacional

Cuando se desea comentar el panorama internacional de la contabilidad patrimonial, y a la vez se quiere ser justo con los pioneros en este tipo de trabajos, resulta imposible esquivar las aportaciones de Raymond Goldsmith. Sus contribuciones comienzan en la década de los cincuenta y se extienden hasta bien entrados los años ochenta, encarnando el interés por incorporar desde mediados del siglo pasado —y en la práctica— los aspectos patrimoniales en los SCN[2]. Tanto él, como otros precursores de la Contabilidad Nacional, fueron siempre muy conscientes de que estimar los *flujos* de renta o gasto de una economía tenían poco que ver con las dificultades que entrañaba el cálculo de la riqueza, o las variables económicas *stock* necesarias para la configuración de los Balances Nacionales (especialmente en el caso de activos reales como el *stock* de capital, etc.). Para soslayar algunos de estos inconvenientes, Goldsmith propuso el método del inventario permanente, que aplicó en primer lugar a Estados Unidos[3] y que más tarde se extendió al resto de los países. Dicho enfoque consiste en estimar el *stock* de capital acumulando los flujos de inversión anual que lo han ido configurando, y teniendo en cuenta las desapariciones de activos junto a la depreciación de los todavía existentes.

Como colofón a sus años de investigación, Goldsmith presentó en 1985 una estimación comparativa del Balance Nacional aplicado a veinte países, con seis de los cuales descendió a nivel de balance sectorial[4]. Este monumental estudio es tanto recopilación de

[2] Goldsmith, R., (1950): "Measuring National Wealth in a System of Social Accounting", NBER, *Studies in Income and Wealth,* Vol. 12. pp. 23-79.

[3] Goldsmith, R., (1951): "A perpetual inventory of national wealth", NBER, *Studies in Income and Wealth,* Vol. 14., pp. 5-62.

[4] Goldsmith, R., (1985): *Comparative National Balance Sheets. A study of Twenty Countries, 1688-1978,*University of Chicago Press. A pesar del largo período al que alude el título, la mayoría de las estimaciones más razonables se centran en el período 1950-1978. Los veinte países seleccionados por el monumental estudio de Goldsmith son: Australia, Bélgica, Canadá, Dinamarca, Francia, Alemania, Gran Bretaña, Hungría, India, Israel, Italia, Japón, México, Noruega, Unión Soviética, Sudafrica, Suecia, Suiza, Estados Unidos, y Yugoslavia.

trabajos nacionales poco conocidos como de investigaciones propias de Goldsmith durante tres décadas, por lo que a veces las diferentes metodologías aplicadas (inventario permanente, coste de reposición, valor de mercado, etc.) y la falta de estadísticas de base homogéneas, dificultaron o restaron significado en los análisis a las comparaciones internacionales entre las diferentes rúbricas que componían los Balances de los países. Sólo en el caso de los activos financieros las posibilidades para armonizar los resultados fueron mayores. Nótese que esta labor se llevó a cabo en un ambiente en el que ningún organismo internacional competente desde el punto de vista de las estadísticas económicas había realizado un esfuerzo similar por homogeneizar la información patrimonial a escala internacional. Efectivamente, fue Derek W. Blades[5] quien, en 1980, en una revisión detallada sobre el estado de elaboración de las estadísticas patrimoniales de los 150 países miembros de Naciones Unidas, llegó a la siguiente conclusión: solamente un país, Japón, disponía de la información necesaria para la correcta elaboración de los balances sectoriales y nacionales según las recomendaciones de la propia ONU a finales de los setenta[6]. Aunque en la actualidad ha aumentado algo ese número, también es verdad que los avances en las estadísticas patrimoniales a escala nacional y sectorial han sido mucho más lentos de lo que sería deseable, como a continuación tendremos ocasión de ver.

-El papel de los organismos internacionales en la estimación de algunos elementos patrimoniales antes de la última reforma de los SCN.

Desde el punto de vista teórico tanto la ONU como la OCDE han mostrado históricamente su preocupación por los aspectos patrimoniales, lo que se plasmó en los años setenta y ochenta en una serie de publicaciones entre las que cabe destacar como principal antecedente el SCN elaborado en el marco de Naciones Unidas y publicado en 1970[7], que incorporaba ya cuentas de patrimonio con un enfoque similar al adoptado en el SCN-93. Otras elaboraciones posteriores[8] mantuvieron vivas las preocupaciones patrimoniales que, por desgracia, no serían

Para seis de ellos, (Francia, Alemania, Gran Bretaña, India, Japón y Estados Unidos), Goldsmith estimó también el balance de los cuatro sectores principales: Hogares, Empresas No Financieras, Administraciones Públicas e Instituciones Financieras.

[5] Blades, D.W., (1980): "Survey of country practices in compiling balance-sheet statistics", *Review of Income and Wealth*, 26, pp. 325-339.

[6]United Nations Department of Economic and Social Affairs, (1977): *Provisional International Guidelines on the National and Sectoral Balance-Sheet and Reconciliation Accounts of the Systems of National Accounts.* Statistical Papes, Series M, nº 60

[7] Naciones Unidas, (1970): *Un sistema de Cuentas Nacionales*, Nueva York.

[8] Véase, por ejemplo, para la OCDE: Ward, M, (1976): *The Measurement of Capital. The Metodology of Capital Estimates in OECD Countries*, OECD, Paris, (donde se combina reflexión metodológica con cálculos sobre el stock de capital por el método del inventario permanente). En el caso de Naciones Unidas, destacan en aquellos años dos documentos de trabajo tentativos que profundizan en las implicaciones del manual de 1970 y abordan la cuestión teóricamente tanto desde el punto de vista de los Balances Nacionales, como de la contabilización de algún elemento patrimonial importante como los activos reales: United Nations Department of Economic and Social Affairs, (1977): *Provisional International Guidelines on the National and Sectoral Balance-Sheet and Reconciliation Accounts of the Systems of National Accounts.* Statistical Papes, Series M, nº

incorporadas a los SCN que los países se comprometieron a aplicar, hasta comienzos de los noventa, con la implantación generalmente consensuada del SCN-93 de Naciones Unidas y su versión europea del SEC-95.

Apoyándose en algunas de estas indicaciones, y antes de la publicación del SCN-93 o del SEC-95, existieron intentos por estimar —siempre en el entorno de los SCN y sin incorporarlos a éstos como elementos de pleno derecho— algunos de los elementos patrimoniales más característicos, como, por ejemplo, los activos financieros o ciertos activos reales muy vinculados al stock de capital. En el caso de los primeros, desde hace tiempo se tiene información armonizada para la mayoría de los países miembros de la OCDE lo que permite la elaboración y seguimiento de los correspondientes balances financieros en moneda de cada país.[9] Del mismo modo, este organismo ha llevado también a cabo estimaciones sobre los activos de capital fijo desagregados a nivel de industrias y sectores concretos de una parte importante de sus países miembros a través del método del inventario permanente, plasmándose éstas en una publicación que desgraciadamente ya no tiene continuidad[10]. Recientemente la propia OCDE auspició en 1997, en Camberra, la *Conference On Capital Stock Measurement*, donde se pasó revista a las prácticas realizadas en los países miembros de este organismo, buscando, entre otras cosas, soluciones para depurar los problemas de medición asociados al "inventario permanente". Fruto de esta labor aparecieron en 2001 dos manuales de la OCDE[11] que recogen los debates del denominado *Grupo de Canberra*, y que responden, de paso, a las dos preocupaciones que han marcado la elaboración de estas estadísticas durante las últimas décadas. De un lado, la necesidad de superar las deficiencias de indicadores como el stock de capital neto a la hora de medir la contribución de este factor productivo al crecimiento económico y, de otra parte, la forma en que se debería estimar la contribución de los factores productivos a la productividad de las diferentes economías.

Los objetivos perseguidos con la mejora de este tipo de información, aunque están relacionados, no tienen necesariamente que coincidir con el marco de la Contabilidad Nacional, ni con la configuración de los correspondientes balances. En este caso, la recopilación y mejora de información apenas fue acometida a escala nacional o sectorial por

60: United Nations Statistical Commission, (1978): *Draft International Guidelines on Statisitcs of Tangible Assets*, E/CN, E/508.

[9] OCDE (varios años): *Financial Statistics*, Paris. Recientemente se han incorporado las modificaciones propias del SNA-93, y las estadísticas y balances financieros de los países miembros están disponibles en OCDE, *Statistics. Nacional Accounts and Historical Statistics. Financial Balance Sheets (Volumen IIIb)*, Paris.

[10] En concreto existen series de extensión desigual para los siguientes países (entre los que no se encuentra España): Alemania, Francia, Italia, Bélgica, Estados Unidos, Grecia, Reino Unido, Canadá, Japón, Australia, Noruega, Suecia y Finlandia. Véase: OCDE (varios años): *Flows and Stocks of Fixed Capital*, Paris.

[11] OCDE, (2001): *Measuring Capital. OECD Manual*, Paris; OCDE, (2001): *Measuring Productivity. OECD Manual*, Paris

parte de los organismos competentes, siendo necesario acudir, una vez más, a estimaciones de institutos o investigadores particulares[12].

- Los Balances Nacionales según la nueva metodología del SCN-93/SEC-95

Al margen de los esfuerzos de investigadores individuales, hay que advertir que fue durante la década de los ochenta cuando varios países, empezaron a estimar su Balance Nacional, ajustando más tarde esa metodología con la propuesta en los SCN-93 y SEC-95. Este fue, por ejemplo, el caso de Francia. No en vano, la metodología que se acabó imponiendo a escala internacional está directamente influida por la del Sistema de Cuentas Nacionales francés, que ya venía incorporando cuentas de patrimonio desde hacía años[13]. En el mismo sentido, Suecia realizó comienzos de los noventa, esto es, justo antes de la aprobación del nuevo SCN-93, una estimación del balance nacional que seguía las recomendaciones generales del SCN-68 y de la guía provisional elaborada por Naciones Unidas en 1977[14].

La revisión del SCN practicada en 1993 tuvo sin duda una de sus principales bazas previas en los debates sobre el patrimonio. Así, se pueden rastrear en los años ochenta las preocupaciones de los contables nacionales[15] por incorporar estos aspectos al nuevo SCN de modo que esta vez las dificultades estadísticas de implantación se vieran superadas por la voluntad política para hacerles frente con los medios necesarios. Lo cierto es que, fruto de estos debates y de la constatación de que las insuficiencias patrimoniales no podían arrastrarse por más tiempo, llegó la publicación del SCN-93. Hasta la fecha, la mayoría de los países

[12] A escala nacional, habría que añadir a los trabajos de Goldsmith algunos como, por ejemplo, el de J. Hibbert, (1981): "National and Sector Balance Sheets in the United Kingdom", *Review of Income and Wealth,* 27, pp. 357-371. Desde el punto de vista sectorial, centrándose en los hogares y en las enpresas no financieras: Kneeshaw, J.T, (1995): "A Survey of Non-Financial Sector Balance Sheets in Industrialized Countries: Implications for the Monetary Policy Transmission Mechanism", *BIS Working Papers.* Este último trabajo se apoya en la valoración de los resultados de una encuesta que el Banco Internacional de Pagos de Basilea realizó entre catorce Bancos Centrales proporcionando información relevante sobre los estados patrimoniales de hogares y empresas no financieras comparando dos fechas: 1983 y 1993. Los países considerados fueron: Japón, Estados Unidos, Canadá, Australia, Reino Unido, Dinamarca, Francia, Italia, España, Holanda y Suecia. En el caso de España, no añade datos relevantes pues sólo considera los activos financieros sobre la base de información ya conocida y proporcionada por el Banco de España.

[13] INSEE, (1984): *Dix ans de comptes de patrimoine (1970-1979), Collections de l'INSEE,* serie C, nº 116. Véase también: Arkhipoff, O., (1995): *Introduction à la Comptabilité Nationale,* Paris, Ellipses.; Blonde, M-H (1997): "Les comptes de patrimoine à la française", en: Archambault, E y Böeda, M, (eds.), (1997): *Comptabilité Nationale. Developments rècents,* Paris. En la actualidad Francia posee una de las series estadísticas más largas de patrimonio nacional según la nueva metodología abarcando el período 1977-2002.

[14] Tengblad, A., (1993): "National Wealth and Fixed Assets in Sweden, 1981-1990", *Review of Income and Wealth,* 39, pp. 159-175.

[15] Véanse, por ejemplo: Rushbrook, T; Wells, J, (1987): "National and Sector Balance Sheets in Concept and Practice", *Review of Income and Wealth,* 33, pp. 19-37. Ruggles, N, (1987): "Financial Accounts and Balance Sheets: Issues for the revision of SNA", *Review of Income and Wealth,* 33, pp. 39-62. Por otro lado, las sucesivas Conferencias de la *International Association for Research in Income and Wealth,* son un cobijo permanente (aunque desigual) para las siempre escasas reflexiones sobre las cuestiones patrimoniales.

están en período de adaptación de sus SCN a la nueva metodología por lo que es de esperar que en el futuro proliferen los balances patrimoniales de los mismos. Sin embargo, todavía estamos bastante lejos de lograr una generalización de los balances nacionales o sectoriales en la mayoría de los países de la OCDE. Ahora bien, merece la pena reseñar los esfuerzos de aquellos que ya han realizado las primeras estimaciones totales según la nueva metodología: Francia, Reino Unido, Japón, Australia y Canadá[16]. Como se verá más adelante, hay otros países que —como Estados Unidos— han demostrado especial preocupación por completar la información desde el punto de vista de los balances sectoriales (concretamente de los hogares y empresas), con series estadísticas que arrancan prácticamente desde la segunda mitad de siglo XX.

Descendiendo ya a las aportaciones patrimoniales de la nueva metodología, el Cuadro 1 viene a resumir la importancia del vigente SCN que permite, sobre todo, estimar la riqueza neta de un país distinguiendo si los aumentos del patrimonio generados a lo largo del tiempo son debidos a incrementos materiales de la riqueza, o simplemente responden a una revalorización del patrimonio ya existente. De todo ello da razón el registro de las cuentas de acumulación que conectan el balance de apertura con el balance de cierre para el conjunto de la economía nacional o para cualquiera de sus unidades institucionales.

Cuadro 1. Enlace simplificado de apertura y cierre de cualquier unidad institucional según el SCN-93/SCE-95

Balance de apertura	**Operaciones[a]**	**Revalorizaciones**	**Otros cambios en volumen**	**Balance de cierre**
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5) = (1)+(2)+(3)+(4)**
AN. Activos No Financieros $_t$ AN. 1 Activos producidos AN. 2 Activos no producidos	Variación de activos no financieros por operaciones	Modificaciones del balance y de las operaciones por variaciones en los precios de los activos no financieros	Modificaciones del balance y de las operaciones por otras variaciones en el volumen de activos no financieros	AN. Activos No Financieros $_{t+1}$ AN. 1 Activos producidos AN.2 Activos no producidos
AF. Activos Financieros $_t$	Adquisiciones netas de activos financieros	Modificaciones del balance y de las operaciones por variaciones en los precios de los activos financieros	Modificaciones del balance y de las operaciones por otras variaciones en el volumen de activos financieros	AF. Activos Financieros $_{t+1}$

[16] Para Francia: INSEE, *Comptes nationaux. Comptes du patrimoine,* Paris. Para Australia: Australian Bureau of Statistics: *Australian National Accounts: National Balance Sheet*, Canberra. Para Reino Unido: National Statistics, *Capital Stocks, Capital Consumption and Non-Financial Balance Sheets*, London. Para Canadá: Statistics Canada, *National Balance Sheet Accounts,* Ottawa. Para Japón: Economic Planning Agency, *Annual Report on National Accounts,* Tokio. En este apartado recaeremos —por las razones que se exponen en el texto— únicamente sobre tres de estas experiencias internacionales: Francia, Japón y Australia. En la parte II de este trabajo, se recoge un epígrafe con cifras, tablas y gráficos del resto de países que completan la información patrimonial desde el punto de vista comparativo.

Pasivos $_t$	Pasivos netos contraídos	Modificaciones del balance y de las operaciones por variaciones en los precios de los pasivos	Modificaciones del balance y de las operaciones por otras variaciones en el volumen de activos financieros	Pasivos $_{t+1}$
Patrimonio Neto $_t$ (Activos – Pasivos)	Variaciones del patrimonio neto por operaciones	Variaciones del patrimonio neto por revalorizaciones	Variaciones del patrimonio neto por otros cambios en volumen	Patrimonio Neto $_{t+1}$ (Activos – Pasivos)

a. Detraído ya el consumo de capital fijo de los activos no financieros.
Fuente: Eurostat: *Sistema Europeo de Cuentas SEC-95*, Luxemburgo. Banco de España, *Cuentas Financieras de la Economía Española (1990-2004)*, Madrid.

Desde el punto de vista de los activos reales (no financieros), el SEC-95 distingue entre aquellos activos producidos y no producidos. Con esta terminología se reconoce finalmente que el conjunto de recursos naturales (minerales, biomasa, suelo, etc.) no son producidos por el ser humano, sino simplemente utilizados o extraídos en muchos casos de la corteza terrestre. En ambos tipos de activos no financieros se contempla, dentro de cada rúbrica, si se trata además de activos materiales o inmateriales[17]. Dentro de los activos producidos adquieren una importancia significativa los activos fijos materiales (en especial la vivienda), que deben registrase a precios de mercado, y cuya revalorización ha explicado una parte importante del crecimiento patrimonial de muchas economías industriales en los últimos veinte años. No en balde, la economía española ha sido, concretamente, una de las protagonistas principales en ese proceso, como se podrá ver posteriormente. Pero sin necesidad de anticipar cifras de nuestro país, existen otros ejemplos en los que se ve reflejada la misma circunstancia, aunque con menor intensidad. Si tomamos los datos presentados por la economía francesa —cuya serie de estadística patrimonial con la nueva metodología se remonta en el tiempo un cuarto de siglo— observamos que las revalorizaciones de los activos no financieros han representado casi la mitad del incremento en el valor de esos activos, llegando el conjunto de las revalorizaciones (financieras y no financieras) a alcanzar el 66 por 100 del aumento en el patrimonio neto o riqueza de la economía francesa que se multiplicó por cinco entre 1977 y 2002.

[17] Efectivamente, una de las novedades del SCN-93/SEC-95 ha sido la incorporación a los activos inmateriales producidos (actividades como el *software* informático), o las *patentes* dentro de los activos no producidos inmateriales.

Cuadro 2. Ejemplo de enlace entre balances de apertura y cierre en Francia, 1977-2002
(miles de millones de euros)

	Balance de apertura (1977)	Operaciones	Revalorizaciones	Otros cambios en volumen	Balance de cierre (2002)
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**1.412,8**	**1.531,9**	**3.830,4**	**220,8**	**6.995,9**
De los cuales:					
Viviendas	456,5	749,9	991,8	-11,4	2.186,7
Terrenos	330,9	0,0	1.625,5	134,9	2.091,3
ACTIVOS FINANCIEROS	**1.225,6**	**11.843,8**	**-428,0**	**-208,7**	**12.432,7**
De los cuales:					
Acciones y otras participaciones	186,6	2.049,9	1.472,6	-30,5	3.678,6
ACTIVOS TOTALES (1)	**2.638,4**	**13.375,7**	**3.402,4**	**12,0**	**19.428,5**
PASIVOS (2)	**1.205,9**	**11.693,5**	**-425,1**	**-234,4**	**12.240,0**
PATRIMONIO NETO (1-2)	**1.432,5**	**1.682,2**	**3.827,5**	**246,4**	**7.188,6**

Fuente: INSEE, *Comptes nationaux*, Paris.

Si Francia es un ejemplo notable de preocupación por las estadísticas patrimoniales, Australia no le queda a la zaga. Es conocida desde hace tiempo la preocupación teórica y práctica del *Australian Bureau of Statistics* por incorporar los aspectos patrimoniales al SCN, en parte debido a que este país presenta una importante riqueza de recursos naturales (en el subsuelo y superficiales) que hace necesaria su contabilización rigurosa, y también por su largo historial de trabajos relacionados con las mejoras en la estimación del stock de capital fijo[18]. Desde la primera publicación del Balance Nacional para los años 1989-1992[19], se han ido introduciendo consideraciones que han perfeccionando las estimaciones de manera satisfactoria, a la vez que se sacaba partido de las posibilidades que para el análisis (de coyuntura, política económica, etc.) presentaba la llamada "revolución del Balance Patrimonial" ofrecida por el SCN-93[20]. En este caso también se puede detectar la trascendencia de las transformaciones patrimoniales operadas en la economía australiana, fundamentalmente por la singularidad de los activos no producidos como la tierra y otros recursos del subsuelo, cuya revalorización viene explicando casi la totalidad de las variaciones del patrimonio neto y de los activos no financieros del país en los últimos años.

[18] De hecho, la ONU encargó inicialmente al *Australian Bureau of Statistics* la elaboración de un Manual sobre el cálculo del stock de capital que pudiera ser de aplicación generalizada, aunque el testigo de esta iniciativa fue más tarde recogido por la OCDE que, no en vano, organizó un primer simposio en Camberra, dando de paso nombre al Grupo de Especialistas (Grupo de Canberra) que alumbró los dos manuales de la OCDE citados en la nota 10.

[19] Australian Bureau of Statisitcs, *National Balance Sheets for Australia: Issues and Experimental Estimates 1989 to 1992*. Occasional Paper. Posteriormente: *Australian National Accounts: National Balance Sheet*, Camberra, Varios años. En Naredo, J.M. y O. Carpintero, (2002): *El Balance Nacional de la economía española (1984-2000)*, Madrid, FUNCAS, p. 34 se reproducen algunos datos de interés relativos al balance nacional australiano.

[20] Así la definía recientemente uno de sus artífices australianos, Sean Thompson. Véase su contribución a la *26ª General Conference of the Internartional Association for Research in Income and Wealth*, celebrada en Cracovia en septiembre de 2000: "Making Use of National and Sectoral Balance Sheets", p. 1.

De hecho, la revalorización de estos elementos supuso el 96 por 100 del incremento en la riqueza nacional neta entre 2001 y 2003[21].

Pero no en todos los países la dinámica patrimonial ha sido la misma. Los balances nacionales han sido un buen instrumento para registrar las evoluciones negativas en la riqueza de algunos países. Ese ha sido el caso, precisamente, de Japón. Con una trayectoria justamente contraria a la mostrada por Australia o Francia, la tercera economía del planeta ha experimentado un retroceso importante de su patrimonio neto justamente como consecuencia de la disminución en el valor de los activos no financieros (sobre todo de los activos no producidos, como el suelo sobre el que se asientan los edificios y viviendas[22]). En esta trayectoria ha tenido mucho que ver la explosión de la burbuja inmobiliario-financiera que sufrió la economía japonesa a finales de la década de los ochenta y que se prolongó en forma de crisis y recesión económica durante todo el decenio de los noventa. El Cuadro 3 refleja resumidamente esta situación poniendo de relieve la importancia de registrar las variaciones patrimoniales, sobre todo porque, a veces, informan de que las economías, lejos de seguir una trayectoria económica que las hace cada vez más ricas, han comenzado una senda descendente que las convierte en menos ricas de lo que lo fueron tres lustros antes. En el caso de Japón, la riqueza neta ha disminuido un 21 por 100 entre 1990 y 2002.

Cuadro 3. Balance Nacional de la economía japonesa, 1990-2002
[billones (10^{12}) de yenes]

	1990	1995	1999	2000	2001	2002	Variación 1990-2002
ACTIVOS NO FINANCIEROS	3.842	3.031	2.872	2.815	2.705	2.620	-31,8
Producidos	1.028	1.201	1.264	1.276	1.261	1.248	21,4
No producidos	2.453	1.829	1.608	1.539	1.444	1.371	-44,1
ACTIVOS FINANCIEROS	4.413	5.160	5.682	5.636	5.585	5.526	25,2
De los cuales: Acciones	521	467	514	423	374	378	-27,4
PASIVOS	4.393	5.076	5.598	5.503	5.406	5.351	21,8
PATRIMONIO NETO	3.553	3.114	2.957	2.948	2.884	2.795	-21,3

Fuente: Department of National Accounts, *National Accunts of Japan*.

Al lado de estos ejemplos de países de la OCDE, no deja de sorprender que haya sido un país como Corea, hasta hace poco perteneciente al grupo de los países pobres, el que desde 1968 venga elaborando con periodicidad decenal una estimación de su riqueza nacional

[21] Australian Bureau of Statisitcs, (2004): *Australian National Accounts: National Balance Sheet*, Camberra.

[22] La propuesta del SCN-93/SEC-95 de distinguir entre activos no financieros *producidos* y *no producidos*, plantea problemas especiales al aplicarse al patrimonio inmobiliario, separando el valor de la superficie construida del valor del suelo que ocupa, ya que el valor aplicado al suelo viene a ser un valor residual que acumula todas las revalorizaciones, al obtenerse normalmente por diferencia entre el valor del inmueble y su coste de construcción. Esta abstracción contable hace que, en el caso de Japón, se atribuyan las pérdidas de valor al suelo y no a los inmuebles, pese a que es la pérdida de valor de éstos —en tanto que *producto final*— la que ha arrastrado en su caída a la del suelo como un fenómeno indisoluble.

considerando sólo tres tipos de activos: fijos, existencias y activos netos frente al resto del mundo[23]. Entre las finalidades declaradas por las autoridades coreanas para la última estimación disponible de 1997 destaca la obtención de información básica para desarrollar el séptimo plan quinquenal de Desarrollo Económico y Social, además de estimar las relaciones entre renta y riqueza nacional y proporcionar la información básica para formular el Balance Nacional de acuerdo con la nueva metodología propuesta por Naciones Unidas.

En definitiva, aunque de manera más lenta de la esperada, varios países se han puesto manos a la obra para adaptar sus SCN a la nueva metodología. En este sentido, aparte de los ajustes técnicos para ampliar su cobertura e incorporar aspectos no contemplados anteriormente como los ambientales, también se han modificado las estimaciones anteriores de stocks para aproximarse a la nueva metodología. Este ha sido llamativamente el caso, por ejemplo, de Estados Unidos, cuyo *Bureau of Economic Analysis* revisó recientemente sus cifras periódicas de stock de capital fijo y de bienes de consumo duradero[24] complementando esta tarea con las primeras estimaciones del balance patrimonial para 1987 según el nuevo sistema e incorporando los activos no producidos[25].

-El balance de los hogares y las empresas no financieras

En algunos casos, la elaboración de los balances nacionales fue precedida del seguimiento patrimonial de algunos sectores concretos como los hogares o las empresas no financieras. No hay que olvidar, por ejemplo, que Estados Unidos es uno de los que ha presentado siempre una mayor información patrimonial desde el punto de vista de los sectores institucionales, manteniendo actualizada una base de datos que alberga información patrimonial desde 1950 para los hogares y las empresas no financieras[26]. En concreto, el patrimonio de los hogares viene siendo objeto de especial atención en los últimos años por la intensidad en los procesos de revalorización de los activos inmobiliarios y financieros propiedad de estos agentes, que han tenido importantes consecuencias macroeconómicas y sobre el consumo de los hogares, a través del denominado "efecto riqueza"[27]. De hecho, gracias a este mecanismo es posible explicar la aparente paradoja de que, en la mayoría de los

[23] National Statistical Office (Varios años): *National Wealth Survey,* Seúl. Hasta la fecha se han elaborado cuatro estimaciones, 1967, 1977, 1987, 1997.

[24] BEA, (2000): "Fixed Assets and Durable Consumer Goods for 1925-1999" *Survey of Current Business*, September, pp. 19-30.

[25] Nordhaus, W; Kokkenlenberg, E, (1999): *Nature's Numbers. Expanding the National Economic Accounts to Include the Environment,* National Academy Press, Washington, D.C.

[26] Véase para el último decenio: Board of Governors of the Federal Reserve System (2005): *Flows of Funds Accounts of the United States*, 1995-2004, Washington, D,C, Junio, 2005.

[27] Véase, por ejemplo: Case, K.E., Quigley, J.M., Shiller, R.J, (2002): "Comparing Wealth Effects: The Stock Market Versus Housing Market", *NBER Working Paper Series 8606.* Ludwig, A., y T. Slok, (2002): "The impact of changes in stock prices and house prices on consumption in OECD countries", *IMF Working Paper 02/01.*

países ricos, se haya reducido la tasa de ahorro de los hogares y, simultáneamente, estos se hayan vuelto más ricos.

No obstante, a pesar de la relevancia de estos análisis, lo cierto es que aún no se cuenta con una base de datos potente a escala internacional que permita establecer comparaciones espacio-temporales exhaustivas. Aunque es cierto que en varios países como Estados Unidos, Reino Unido, o Italia se llevan a cabo diversas encuestas que tratan de estimar la riqueza real y financiera de las familias desde finales de la década de los ochenta[28], lo cierto es que su formato y registro estadístico no coinciden totalmente con la metodología de las cuentas nacionales, por lo que presentan ventajas pero también inconvenientes a la hora de realizar análisis comparativos. Esta laguna de información respecto al patrimonio de los hogares ha sido señalada precisamente en un reciente e interesante estudio elaborado por el Fondo Monetario Internacional donde se comparan los balances de los hogares para seis países (Francia, Alemania, Japón, Estados Unidos, Holanda y Reino Unido)[29]. Desde el punto de vista estadístico se recuerda que solamente Estados Unidos y Japón presentan los registros más completos y las series temporales más amplias, destacando a la vez la necesidad de tener estimaciones a precios de mercado para los activos no financieros —sobre todo de la vivienda—, habida cuenta de su peso mayoritario en el patrimonio neto de las familias[30]. No en vano, el mismo estudio revela que, en las últimas tres décadas, la riqueza de los hogares en esos países, espoleada por las revalorizaciones inmobiliarias y de los activos financieros, ha crecido más rápidamente que la renta disponible, superándola ya en más de seis veces a comienzos del siglo XXI[31]. En la mayoría de los casos, las revalorizaciones de la cartera de acciones y otras participaciones no sólo han provocado el enriquecimiento de los hogares, sino que también han trastocado la estructura patrimonial de las empresas no financieras. Algunos países que han sido capaces de estimar, mayoritariamente a precios de mercado, el balance de estos agentes, han observado cómo los activos financieros superaban por primera vez a los activos no financieros en el patrimonio de estas empresas *no* financieras. La economía española ha sido aquí un caso ejemplar, pero también ha sucedido lo mismo en Estados Unidos y Reino Unido.

[28] En Estados Unidos el *Suvey of Consumer Finance* se viene publicando desde 1989 con periodicidad trianual. En Reino Unido, el *British Household Panel Survey*, abarca el período 1991-2002 y aparece anualmente. En Italia, el *Indagane sui Bilance delle Famiglie*, se viene publicando cada dos años desde 1989, habiendo aparecido el último número en 2002. España ha acometido recientemente una encuesta similar: *Encuesta Financiera de las Familias,* 2002, cuyos resultados comentaremos más adelante.

[29] IMF, (2005): "Household Balance Sheets", en: *Global Financial Stability Report,* Abril, 2005, pp. 62-91.

[30] La serie de la OCDE sobre la riqueza de los hogares (1993-2003) amplía la muestra anterior a Italia y Canadá, aunque no registra las cifras de Holanda. En los cuadros y gráficos de la parte II de este trabajo se recogen algunos de estos datos.

[31] En el caso de Japón, esta proporción supera las cinco veces, a pesar de la desvalorización de su patrimonio, que no ha llegado a superar el efecto de las revalorizaciones anteriores y del continuado esfuerzo inversor.

Merece la pena concluir este apartado recordando la necesidad de mejorar y avanzar en el detalle contable de la información patrimonial, para lo que sintetizamos en el cuadro 4 una selección de los principales países que, en la actualidad, presentan su balance nacional y sectorial conforme a la nueva metodología. También se reseñan los esfuerzos de aquellos que, a través de encuestas a los hogares, han realizado una labor complementaria para estudiar de manera más detallada la composición patrimonial de estos agentes.

Cuadro 4. Ejemplos de países que siguen la metodología vigente de SCN para la elaboración de balances nacionales y sectoriales

País	Período	Balance Nacional	Balance de los Hogares	Balance de Empresas No financieras	Balance de Empresas Financieras	Balance de las AA.PP
Metodología SCN 93/SEC-						
Francia	1977-2002	X	X	X	X	X
Canadá	1990-2004	X	X	X	X	X
Australia	1989-2004	X	X	X	X	X
Japón	1990-2002	X	X	X	X	X
Reino Unido	1995-2003	X	X	X	X	X
Estados Unidos	1950-2004		X	X		
Promemoria						
España	1991-2004	X	X	X	X	X
Encuestas a los hogares						
Italia	1989-2002		X			
Reino Unido	1991-2000		X			
Estados Unidos	1989-2001		X			
España	2002		X			

Nota: No se incluyen las estimaciones del stock de capital fijo elaboradas por varios países de la OCDE a través de la metodología del inventario permanente, debido a que la finalidad de estas estadísticas —sin ser incompatibles con la elaboración de los balances nacionales, responden a otros objetivos, tal y como se ha reflejado en el texto.
Fuente: Las citadas en el texto.

1.3- El valor del patrimonio en la economía española: antecedentes

Una vez que se tiene noticia de los intentos de algunos países y organismos internacionales por sistematizar la información patrimonial llega el momento de detallar las estimaciones relativas a la economía española. Ahora bien, no parece necesario, en este apartado de antecedentes, recordar las estimaciones de la "riqueza nacional" correspondientes, la mayoría de ellas, al primer tercio del siglo XX[32]. En éstas se solía asociar el cálculo de la riqueza a las estimaciones de la renta nacional, recurriendo a la práctica de las capitalizaciones, tan socorrida para superar la falta de información directa sobre la composición y los precios de la riqueza a valorar. Puede decirse que estas estimaciones se situaron más bien al nivel de la conjetura razonable que de la elaboración estadística propiamente dicha: la ausencia de principios metodológicos claros y generalmente asumidos y

[32] Véase: Velarde, J. (1968): "Crítica de las estimaciones efectuadas sobre la Riqueza Nacional de España", texto incluido en Universidad Comercial de Deusto (1968): *La Riqueza Nacional de España*, Bilbao, vol. I, pp. 265-323 y Schwartz, P. (1977): *El Producto Nacional de España en el siglo XX. Selección de textos*, Instituto de estudios Fiscales, Madrid, pp. 9-41.

de estadísticas de base consistentes y homogéneas en el tiempo, relativas a las principales rúbricas de la riqueza, hacía que cada estimación fuera un episodio singular difícilmente comparable con las demás.

Solo dos de estas estimaciones se realizaron después de la guerra civil de 1936-1939: la *Estimación de la riqueza privada de España (1913-1935)*[33], publicada en 1947 por el Consejo de Economía Nacional, y *La Riqueza Nacional de España (1964-1967)*, promovida y publicada por la Universidad de Deusto en 1968[34]. El primero de estos trabajos acomete la estimación de la riqueza (privada) calculando, a partir de consideraciones demográficas, el porcentaje medio de riqueza que se transfiere anualmente por herencia relacionándolo con una aproximación al valor de esa riqueza obtenida a base de corregir la información sesgada e incompleta del Impuesto de Sucesiones. El segundo y más voluminoso de estos dos trabajos contiene un amplio conjunto de monografías sectoriales que abordan, a partir de la información disponible, la estimación de la riqueza en cada uno de los sectores considerados (agricultura, pesca, industria, ... y Administración Pública) e infraestructuras (carreteras, puertos,...), a los que se añade el valor de las viviendas y de la riqueza en poder de los particulares (joyas, ajuar doméstico, ...). Al final de las monografías se incluye, sin comentarios, un listado que adiciona el importe de la riqueza considerada en cada una de ellas, a 31 de diciembre de 1967, obteniendo así la riqueza nacional. La excesiva globalidad de la primera de las estimaciones mencionadas y la excesiva dispersión metodológica y de fuentes de la segunda, unido al carácter singular e inconexo de las dos, las sitúan más en línea con las "estimaciones históricas" anteriores que con las que se realizan hoy en los principales países industrializados, siguiendo la metodología establecida para las Cuentas de Patrimonio en el SCN-93 y en el SEC-95.

- Alcance de las recientes estimaciones de los activos reales

Entre las estimaciones más recientes, se encuentran una serie de trabajos promovidos por la Fundación BBV, y realizados por el Instituto Valenciano de Investigación Económica (IVIE), sobre *El "stock" de capital en España y sus Comunidades Autónomas*[35], cuya última

[33] Consejo de Economía Nacional (1947): "La Riqueza de España en 1913-1935", incluido en *La Renta Nacional de España*, vol. II, Segunda Parte, pp. 55-168.

[34] Universidad Comercial de Deusto (1968): *La Riqueza Nacional de España*, Bilbao, 5 volúmenes.

[35] Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (1996): *El stock de capital en España y sus Comunidades Autónomas*, Fundación BBV, Madrid, 4 volúmenes; Pérez, F., Goerlich, F., y M. Mas, (1996): *Capitalización y crecimiento en España y sus regiones, 1955-1995*, Fundación BBV, Madrid. Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (1998): *El "stock" de capital en España y sus distribución territorial, 1964-1994*, Fundación BBV, Madrid, 3 volúmenes; Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (2002): *El stock de capital en España y su distribución territorial (1964-2000)*, Fundación BBVA, Madrid. Dos de estos autores han dirigido también una estimación comparativa del stock español en relación con los países de la OCDE que han seguido una metodología similar: Mas, M., Pérez, F., (dirs.), (2000): *Capitalización y crecimiento de la economía español (1970-1997). Una perspectiva internacional comparada*, Fundación BBV, Madrid.

versión, fruto de la aplicación de la nueva metodología consensuada en el seno de la OCDE en 2001, incorpora a los cálculos previos del stock de capital neto una estimación del llamado "capital productivo" y de algunos componentes especiales[36]. La finalidad de estos trabajos ha sido estimar el valor del stock de capital en sus dos dimensiones (pública y privada) utilizando para ello el ya citado "método del inventario permanente". Este método es el único posible para aproximarse a las dotaciones de capital público en distintos tipos de infraestructuras e instalaciones cuyo valor de mercado no existe o resulta difícil de precisar (carreteras, aeropuertos, hospitales, ...), de modo que los trabajos referenciados ofrecen la única estimación completa disponible de este *stock* de capital público, por comunidades autónomas. Sin embargo, y a pesar de las modificaciones introducidas, se sigue aplicando la misma metodología del "inventario permanente" para estimar todo el capital privado, aunque en ocasiones se disponga de precios que permiten valorarlo directamente, a precios de mercado, como suele ocurrir con la mayoría de los activos financieros y con algunos componentes del patrimonio inmobiliario.

Por lo que respecta a la vivienda, el último trabajo acometido por el IVIE en colaboración con la Fundación BBVA obtiene el "capital residencial" apoyándose en los datos de Formación Bruta de Capital Fijo de la serie de la contabilidad nacional 1954-2002 enlazada en base 1995 para esta ocasión. Sin embargo, las series de inversión en vivienda y los procedimientos utilizados para este cálculo arrojaban una estimación muy por debajo de los valores de mercado de la vivienda durante la década de los noventa y comienzos de la de 2000 al no registrar las intensas revalorizaciones observadas en ese período[37]. Hay que advertir que tanto el SCN-93, como el SEC-95 privilegian las estimaciones a precios de mercado de los distintos tipos de activos que componen el Balance Nacional, dejando aquellas otras basadas en el valor de adquisición, debidamente actualizado, o en otras imputaciones más dudosas, para los casos en los que no se dispone de información sobre los precios de mercado de los mismos. No obstante, este criterio entra en contradicción con el empeño de escindir artificialmente el valor de los inmuebles en dos componentes —valor de la edificación y del suelo que ocupa— cuando el precio del suelo urbano está indisolublemente asociado al del suelo edificado, que figura como *producto final* en el proceso de creación de valor operado en este campo.

Desde este nuevo punto de vista cabe destacar algunos trabajos que añaden precisiones sobre la composición y valoración del patrimonio inmobiliario. Por ejemplo, en

[36] Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (2005): *El stock y los servicios de capital en España (1964-2002). Nueva metodología*, Fundación BBVA, Bilbao. Y también, de los mismos: *El stock de capital en España y su distribución territorial (1964-2002)*, Fundación BBVA, Bilbao

[37] Esta infravaloración (véase *infra* nota 22 y más adelante el apartado I.6.3) se explica, en parte, porque las estimaciones del IVIE recogen el valor de la construcción, pero excluyen el valor del suelo, que se supone acumula las revalorizaciones, mientras que las estimaciones a precios de mercado han de incluir por fuerza el valor del terreno sobre el que está edificada la vivienda y las revalorizaciones conjuntas de suelo y viviendas.

La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)[38], se recogen, reelaboran y utilizan las primeras estimaciones del Balance Nacional acometidas por J.M. Naredo en un trabajo anterior de 1993[39]. Así, en el capítulo 7 del citado libro[40], se cotejan dos estimaciones del valor del *stock* de viviendas, realizadas con los precios de tasación de Banco Hipotecario y con los elaborados por el entonces Ministerio de Obras Públicas, señalando un orden de magnitud que se aproximaba en 1991 al de las estimaciones más desagregadas y solventes que en un trabajo posterior del Ministerio de Fomento se presentarían[41]. En la misma línea, el trabajo conjunto de P. Gómez de Enterría y J.M. Naredo[42] aportó información complementaria, a partir de una explotación específica del Impuesto de Bienes Inmuebles, sobre los distintos elementos que componen el patrimonio inmobiliario urbano (viviendas, solares, oficinas, locales comerciales, ...), su distribución entre los distintos tipos de propietarios (personas físicas, sociedades, administraciones públicas, ...) y la concentración de la propiedad dentro de cada grupo.

Estas aproximaciones fructificaron después de una manera más amplia —tanto en la cobertura de activos como en el período de tiempo considerado— con el mencionado estudio patrocinado por el Ministerio de Fomento y dirigido por J.M. Naredo: *Composición y valor del Patrimonio Inmobiliario en España: 1990-1997*. Este trabajo contenía, por un lado, la más detallada y actualizada estimación del valor del patrimonio en vivienda total y por Comunidades Autónomas, y, en segundo lugar, una aproximación razonable al valor del resto de los activos inmobiliarios. En este último caso se avanzó, por ejemplo, en la actualización del patrimonio agrario en lo relativo a tierras y plantaciones que ya habían realizado otros organismos anteriormente. Las estimaciones realizadas por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA)[43] entre 1973 y 1983, complementadas para los años 1984-1991 por el Servicio de Estudios del desaparecido Banco de Crédito Agrícola[44], se actualizaron hasta 1997 utilizando, con la mayor desagregación posible, los datos de

[38] Naredo, J.M. (1996): *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*, Madrid, Siglo XXI.

[39] Naredo, J.M. (1993): "Composición y distribución de la riqueza de los hogares españoles", en *I Simposio sobre Igualdad y Distribución de la Renta y la Riqueza*, Madrid, Fundación Argentaria, vol. III, pp. 7-80. (El volumen III, dedicado a *La distribución de la riqueza*, incluye también el trabajo de Uriel, E., M. Mas y F.Pérez, *Estimación de las dotaciones de capital público en España*, pp. 81-136, que anticipa los primeros resultados de la investigación promovida por la Fundación BBV sobre el *stock* de capital antes mencionada).

[40] Titulado: "La riqueza inmobiliaria española en el Balance Nacional".

[41] La estimaciones de Naredo cifraban el valor del *stock* de viviendas a precios de mercado en 146 billones de pesetas, para 1991, mientras que las incluidas en el estudio auspiciado por el Ministerio de Fomento (2000): *Composición y valor del Patrimonio Inmobiliario en España: 1990-1997* lo cifraron en 116 billones para 1990 y en 150 billones para 1991. Por su parte, la investigación del IVIE, promovida por la Fundación BBV antes citada, valora el *stock* de "capital residencial" para 1991 en solo 59 billones de pesetas (de 1990).

[42] Gómez de Enterría, P. y J. M. Naredo (1996): "Composición y distribución del patrimonio inmobiliario urbano", incluido en el volumen colectivo *La desigualdad de recursos (II Simposio sobre Igualdad y Distribución de la Renta y la Riqueza)*, Madrid, Fundación Argentaria y Visor Distribuciones, pp. 215-255.

[43] A través de las *Cuentas del Sector Agrario* y del *Anuario de Estadística Agraria.*

[44] Vid. *Memoria Anual.*

superficies y precios ofrecidos por los *Anuarios Estadísticos* y la *Encuesta de Precios de la Tierra* elaborados por el Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación (MAPA). Hay que advertir, no obstante, que la disponibilidad de información sobre cantidades y precios para la vivienda o el patrimonio agrario en tierras otorga una robustez y un detalle a las estimaciones del valor de estos activos que no se pudo extender al resto de los elementos del patrimonio inmobiliario (solares, edificios no destinados a la vivienda y locales).

Pero si esto ocurría en el caso de uno de los componentes fundamentales del patrimonio nacional como son los activos inmobiliarios y otros activos reales (producidos), las deficiencias en la información de base no han permitido acometer todavía una estimación razonable de la otra parte de los activos no producidos (recursos naturales) considerados por el SEC-95. Cualquier cuantificación rigurosa en este sentido debería partir de la identificación e inventariación exhaustiva de todos los recursos, tanto del subsuelo como superficiales, por lo que se precisaría la puesta en marcha de un *Sistema de Cuentas de los Recursos Naturales (SCRN)* que hiciera viable tal propósito. Esta fue ya una idea perseguida a mediados de los ochenta y plasmada en la creación de la *Comisión Interministerial de Cuentas del Patrimonio Natural* a finales de 1985[45]. Sin embargo, el itinerario recorrido por dicha Comisión fue breve y en cierto modo también frustrante: tras un año de actividad en el que se puso a punto la metodología y se constituyeron los diferentes grupos de trabajo atendiendo a los diversos elementos patrimoniales a contabilizar[46], la Comisión abandonó definitivamente su funcionamiento a finales de 1987 por falta de los apoyos necesarios para desempeñar su labor. Esta situación no fue, sin embargo, un inconveniente para que, como en anteriores ocasiones, se desarrollaran estudios parciales que recaían sobre algunos elementos concretos del patrimonio natural, como por ejemplo el agua[47].

[45] La Comisión fue creada a través del *Real Decreto 2711/85* de 4 de diciembre con la finalidad de realizar "un inventario sistemático, global y permanente de los recursos naturales del país que permita su planificación y seguimiento".

[46] Estos Grupos de Trabajo fueron seis: "Rocas y Minerales, Agua, Recursos Marinos, Flora y Fauna Continentales, Territorio y Residuos".

[47] Así, en 1992, el MOPTMA encargó a un equipo dirigido por José María Gascó y José Manuel Naredo la elaboración de las *Cuentas del Agua en España* (Gascó, J.M; Naredo, J.M, (1995): *Las Cuentas del Agua en España: Informe de Síntesis*, Madrid, Dirección General de Calidad de Aguas, MOPTMA), donde se puso a punto una metodología novedosa que recogía, dentro del marco contable, las tres dimensiones fundamentales que rodean el ciclo hidrológico situándolas en tres tipos de cuentas diferentes: *de calidad, de cantidad, y monetarias.* Este trabajo tuvo también una buena acogida dentro del grupo creado en el seno de la OCDE para tratar los aspectos relativos a la Contabilidad de los Recursos Naturales, donde se presentó como ponencia en 1994. Vid. "Spanish Water Accounts", en: OCDE, (1994): "Environmental Accounting and Decision Making", Paris. Véase también Naredo, J.M. (1997): "Spanish Water Accounts" en San Juan, C. y Montalvo, A. (eds.) *Environmental Economics in the European Union*, Madrid, Mundi Prensa y Universidad Carlos III. Por su parte, el INE ha presentado las *Cuentas Satélite del Agua* incorporando la metodología acordada internacionalmente los gastos monetarios a partir de la explotación de diversas fuentes estadísticas. Aparte de las Estadísticas Agrarias y de otros usos, las Cuentas Satélites se apoyan en la información monetaria recabada en la reciente *Encuesta de Empresas de suministro y tratamiento de agua* elaborada por el propio INE. No obstante esta elaboración aparece al margen de otras informaciones de base con las que muestra importantes discrepancias.

- El seguimiento de los activos financieros y su incorporación al Balance Nacional

A diferencia de los activos reales, el tratamiento y análisis de los activos financieros y su posible incorporación a las Cuentas Patrimoniales no pasó por las dificultades comentadas anteriormente. Aunque el SCN vigente en nuestro país hasta fechas relativamente recientes (SEC-79) sólo establecía la realización de cuentas de *operaciones financieras*, el Banco de España incluyó desde el principio información que permitía establecer los balances financieros de los economía española a través de las denominadas Cuentas de Activos y Pasivos financieros. Éstas aparecían a su vez ligadas a través de las cuentas de operaciones financieras, que daban razón general de los movimientos realizados anualmente. Dicha aproximación, no permitía sin embargo identificar las causas de las variaciones patrimoniales ni enlazar con el nivel de detalle deseado los balances iniciales y finales de cada período. Para acometer esta tarea, las nuevas *Cuentas Financieras*[48] diferencian ya entre los *balances financieros* y las *cuentas de flujos o de acumulación* que explican las variaciones de aquellos balances año a año, ofreciendo además información trimestral. En el sistema anterior todas las variaciones se vinculaban a las operaciones financieras, incluyendo solo en el caso de las acciones una rúbrica de revalorización, estimada de forma todavía incompleta. Sin embargo ahora el nuevo sistema, tal y como vimos en el epígrafe anterior, diferencia aquellos cambios de valor relacionados con las operaciones financieras corrientes y que se deben a aumentos o disminuciones del montante global de activos financieros (*cuentas de variaciones en el volumen*), de aquellos otros que resultan de la variación observada en las cotizaciones de los activos ya existentes (*cuentas de revalorización*).

Los cambios introducidos por la nueva versión de las *Cuentas Financieras* se extienden también a la clasificación de los sectores institucionales y de los instrumentos financieros que protagonizan las diferentes operaciones. Desde el primero de los puntos de vista, el nuevo sistema incorpora un subsector de Instituciones Financieras Monetarias que es la agrupación que el actual Banco Central Europeo (y antes el Sistema Europeo de Bancos Centrales) define como el sector "creador de dinero", aumentando así la cobertura del anterior modelo y rompiendo la ficción contable que identificaba al sistema bancario tradicional como el único capaz de inyectar liquidez al sistema[49]. Desde el punto de vista de los activos financieros considerados, tal vez el cambio más significativo haya sido la inclusión de los derivados financieros que no estaban contemplados en el SEC-79 debido a la escasa importancia de éstos a finales de la década de los setenta. Si bien los datos disponibles en las

[48] Banco de España, *Cuentas Financieras de la Economía Española. Serie 1995-2004. SEC 95*, Madrid. El Banco de España ha llevado hacia atrás la metodología del SEC-95 hasta 1990, por lo que desde su página web (www.bde.es) se puede acceder a la serie completa 1990-2004.

[49] En este sector se incluirían tanto el Banco Central de cada país como los Bancos, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Crédito, Instituto de Crédito Oficial, Establecimientos Financieros de Crédito y Fondos del Mercado Monetario.

anteriores ediciones de las *Cuentas Financieras* permitían obtener los balances financieros año a año desde 1970, el problema aparecía al enfrentarse a los criterios de valoración manejados. El Banco de España no seguía una única aproximación y acudía al valor nominal, al coste histórico, o al valor de mercado dependiendo de la información disponible. Con la nueva metodología, el criterio de valoración pasa a ser único y obliga a valorar los activos financieros a precios de mercado o mediante estimaciones que se aproximen a ellos en los casos en que dichos valores no se puedan hallar directamente (principalmente acciones de sociedades que no cotizan en Bolsa). Los instrumentos financieros más afectados en el balance por el cambio de criterio de valoración han sido las acciones y otras participaciones, y los valores distintos de las acciones, que explicarían, según el Banco de España, las diferencias fundamentales entre los balances financieros según el antiguo y el nuevo sistema[50].

Todos estos cambios metodológicos son de suma importancia desde una perspectiva patrimonial al permitir diferenciar las variaciones patrimoniales asentadas en variaciones en la tenencia de los activos, de aquellas que se apoyan en simples cambios de valor, cuantificando la importancia que han tenido precisamente las revalorizaciones en el aumento de la riqueza de la economía española en los últimos años y que aparecía oculto en las valoraciones nominales o en los cambios de valor de origen impreciso, aplicados en el anterior sistema.

- Aproximaciones previas al balance patrimonial de algunos sectores institucionales de la economía española: Hogares y Empresas No Financieras.

Aunque desde el punto de vista financiero la elaboración de las cuentas por parte del Banco de España ha permitido la configuración de los balances financieros por unidades institucionales (instituciones financieras, empresas, hogares, etc.), no ocurre lo mismo a la hora de estimar desagregadamente el resto de activos (reales) que forman parte del patrimonio de los agentes económicos. Para lo que aquí interesa reseñar, los esfuerzos se han centrado en completar la información financiera con diversas estimaciones sobre el resto de rúbricas del balance y así obtener una aproximación razonable del estado patrimonial de los hogares y las empresas no financieras.

[50] La nueva metodología diferencia entre sociedades y acciones que cotizan en Bolsa y aquellas que no lo hacen. En el primer caso la acciones se contabilizan por el importe de la capitalización bursátil y en el segundo caso se distinguen, a su vez, dos situaciones: a) acciones de sociedades anónimas con beneficios, en cuyo caso se actualiza el flujo de beneficios esperados en forma de renta perpetua a una tasa constante (si las empresas tienen pérdidas sistemáticas el valor de sus acciones será el del capital social como límite inferior de valoración); b) el resto de acciones de las otras empresas que se valoran según su importe en libros. Véase: Banco de España, *Cuentas Financieras,* (Nota Metodológica). Un estudio muy completo y detallado sobre esta cuestión se puede encontrar en: Banco de España, (2005): *Valoración de las acciones y otras participaciones en las cuentas financieras de la economía española,* Notas Estadísticas, nº 2 (disponible en www.bde.es).

De forma más directamente relacionada con esta nueva metodología, cabe citar las estimaciones del patrimonio perteneciente a los hogares, para el período 1984-1991, incluidas en el trabajo de J.M. Naredo "La composición y distribución de la riqueza de los hogares"[51], que se encarga de incorporar la mayoría de las hipótesis del nuevo sistema relativas a la contabilización a precios de mercado de los activos y pasivos de las familias. Tiene interés advertir que esta aproximación al valor de mercado se realizó atendiendo a la información prestada por diversas fuentes (Sociedades de Tasación, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IRPF, etc.), intentando suplir así la ausencia de datos sobre los cambios en la riqueza de los hogares asociada a la burbuja inmobiliario-financiera que se instaló en nuestro país entre 1985-1991. Sólo así ha resultado posible constatar la gran importancia que las revalorizaciones de los activos inmobiliarios tuvieron en el aumento del patrimonio de las familias, convirtiéndose en el elemento fundamental desde el punto de vista cuantitativo y desplazando a un segundo término a los activos financieros que también experimentaron un rápido crecimiento[52].

Para ver hasta qué punto es importante el criterio de valoración y la consideración del patrimonio de los hogares a precios de mercado, conviene comparar el resultado de la anterior estimación con la ofrecida por V. Valle en un trabajo de finales de los noventa[53]. Tomando las cifras sobre capital público y privado del estudio del IVIE/FBBV, estimaba el montante de los activos reales de las familias llegando a la conclusión de que el grueso del patrimonio familiar lo componen los activos financieros, ocupando, en este caso, los elementos inmobiliarios y otros activos reales un lugar secundario[54]. Sin embargo, el autor deja honesta constancia de que las cifras manejadas para el capital real parecen "excesivamente bajas" a la luz de un análisis comparativo con los países de nuestro entorno. Y en esa "infraestimación" de las cifras tiene mucho que ver (como se indicó anteriormente) la imputación sesgada a la baja con relación a los valores de mercado —que se deriva del método del inventario permanente— del inmobiliario en el "capital privado" español realizado por el IVIE. De lo que cabe concluir que el criterio de valoración del patrimonio familiar o nacional no sólo influye en el importe total del mismo, sino que afecta también a su composición, pudiendo ocasionar visiones distorsionadas del estado patrimonial del país, o de sectores como los hogares.

[51] Naredo, J.M. (1993): "Composición y distribución de la riqueza de los hogares españoles", en *I Simposio sobre Igualdad y Distribución de la Renta y la Riqueza*, Madrid, Fundación Argentaria, vol. III, pp. 7-80.

[52] Según este estudio, para el año 1990, los activos totales de los hogares ascendían a 284,60 billones de pesetas, de los cuales 218 (76%) eran activos reales y el resto, 66 billones (24%) eran financieros. La riqueza (patrimonio neto) de los mismos era ese año de 255 billones. Vid. Naredo, J.M., (1993): "Composición…", art.cit, p. 36. Y también en *La burbuja inmobiliario-financiera…*, op.cit, p. 158.

[53] Valle, V., (1998): "Patrimonio, renta y ahorro de las familias españolas", *Papeles de Economía Española*, 77, pp. 106-114.

[54] En concreto, según esta estimación, el total de activos de las familias ascendía en 1990 a 83 billones de los cuales, 59 (71 por 100) eran financieros y 24 billones (29 por 100) eran reales. Vid. Valle, V, (1998): "Patrimonio…", art.cit, p. 108. Como se puede observar, justo la tendencia contraria a la anterior estimación comentada en la nota 52.

Afortunadamente el SEC-95 unifica los criterios a seguir privilegiando la valoración a precios de mercado.

La necesidad de estimaciones sobre el montante total del patrimonio corrió lógicamente pareja a la escasez de estudios sobre la propia distribución de ese mismo patrimonio[55]. A finales de los noventa, J.M. Naredo intentó cubrir esa laguna actualizando para 1999 las cifras y análisis previos relativos a la composición y distribución de la riqueza de los hogares, utilizando para ello las cifras del Impuesto de Patrimonio de las Personas Físicas (IPFF)[56]. La afirmación general de que el patrimonio estaba (y los sigue estando) más concentrado que la renta se sigue cumpliendo, pero este último trabajo aporta además dos elementos adicionales que demuestran la importancia de estos aspectos en la explicación de las crisis financieras y las decisiones de inversión de los hogares. De un lado, el cambio drástico en la distribución de las acciones y otras participaciones llevó a que el grueso de esta rúbrica se encontrara a finales de la década de los noventa mayoritariamente en manos de los no declarantes del impuesto de patrimonio. Por otra parte, esta mayor "generalización" de estos activos financieros dentro del colectivo de hogares no debe, sin embargo, hacernos pensar que se haya reducido la polarización. Sobre todo porque existen notables diferencias en cuanto a los elementos patrimoniales según tramos de riqueza, predominando en los inferiores la vivienda y los depósitos, mientras que en las franjas de mayor patrimonio lo que dominan son las acciones y otras participaciones. Y es precisamente esta circunstancia la que les hace estar más atentos a los vaivenes de los mercados bursátiles, obteniendo información para anticipar tanto las oportunidades de negocio, como el declive de las cotizaciones vendiendo antes de que esto ocurra los títulos, como se constata en el trabajo citado con motivo de la crisis bursátil comenzada a finales de 1999.

Estas y otras consideraciones sobre el patrimonio de los hogares afloraron y se confirmaron también con la elaboración de la *Encuesta Financiera de las Familias* (EFF)[57], realizada por el Banco de España con el objetivo de "obtener información pormenorizada sobre la situación patrimonial y las decisiones financieras de los hogares españoles". Aunque las *Cuentas Financieras* elaboradas por el propio Banco de España permiten obtener

[55]Aunque en el resto de países se habían realizado algunos estudios precios, la situación tampoco era demasiado boyante. Un buen repaso a estos análisis sobre distribución de la riqueza en varios países hasta finales de la década de los noventa se puede encontrar en: Davies, J.B., y A.F. Shorrocks, (1999): "The Distribution of Wealth", en: Atkinson, A.B., y F. Bourguignon, (Eds.): *Handbook of Income Distribution: Volumen I,* Elsevier Science, pp. 605-675.

[56] Naredo, J.M., (2002): "Principales cambios observados en la distribución personal de la riqueza", *Cuadernos de Información Económica*, 169, pp. 21-29.

[57] Banco de España (2004): *Encuesta Financiera de las Familias (EFF): Descripción, métodos y resultados preliminares,* Madrid. La metodología de elaboración aparece explicada de manera detallada en: Bover, O., (2004): *Encuesta Financiera de las Familias (EFF): Descripción y métodos de la encuesta de 2002*, Documentos Ocasionales nº 0409. Ambos documentos son accesibles en la página web del Banco de España: www.bde.es.

información del patrimonio financiero agregado de las familias, sin embargo no sirven para efectuar análisis más desagregados por tramos de riqueza, renta, edad, situación laboral, etc.; aspectos éstos que sí recoge la nueva *Encuesta*[58]. La EFF recogió para 2002 las cifras de renta y riqueza neta de los hogares, comparando para ambas rúbricas el valor de la media y la mediana. Del cotejo de ambas cifras se llega, efectivamente, a las dos conclusiones arriba indicadas. En primer lugar, la distancia entre el valor de la media y el de la mediana en la riqueza neta de los hogares es sensiblemente superior a los mismos valores para la renta, lo que revela una mayor asimetría y peor distribución de la primera respecto de la segunda. Mientras la renta media del 10 por 100 de los hogares con mayores ingresos es tres veces superior a la del 50 por 100 de los hogares con menor renta, la riqueza neta media del 10 por 100 de las familias más ricas es dieciséis veces la del 50 por 100 de los hogares con menor riqueza[59]. Por otro lado, la estructura patrimonial del conjunto de los hogares por tramos de riqueza muestra que el peso de la vivienda en el conjunto de los activos reales es del 66, 5 por 100, aunque se eleva al 79,8 por 100 en los hogares de la primera ventila, y al 85,3 por 100 de la riqueza neta de ese mismo tramo. En cambio, cuando observamos el otro extremo de la distribución —por ejemplo, la decila de hogares más ricos— los dos últimos porcentajes descienden al 53,2 y al 43,7 por 100. Pero justo lo contrario sucede cuando analizamos la distribución de los activos financieros en forma de acciones cotizadas en bolsa. Mientras el 40 por 100 de los hogares con menor riqueza acumula el 5,3 por 100 del valor de estas acciones, la decila superior posee el 24,8 por 100. Dada la semejanza de la EFF con otras encuestas parecidas en Estados Unidos (*Survey of Consumer Finances*, SCF), Reino Unido (*British Household Panel Survey*, BPHS) e Italia (*Indagine sui Bilanci delle Famiglie*, IBF), estos resultados han sido sometidos recientemente a un análisis comparativo con los resultados obtenidos en esos otros países[60].

Pero si en el caso de los hogares sólo recientemente el Banco de España ha complementado la labor de investigadores privados; cuando se habla de las empresas no financieras esta institución ha sido la primera que, desde 1982, avanzó en sus preocupaciones patrimoniales con la puesta en marcha de una *Central de Balances* que recopilaría anualmente la información contable de una muestra representativa de estas sociedades a escala nacional. Respondiendo a las deficiencias generales de información, la *Central de Balances* desdobló sus datos en dos perspectivas, empresarial y de contabilidad nacional, lo que ha redundado en el aprovechamiento macroeconómico de una información básicamente microeconómica. Pero va a ser a partir de 1996 cuando la Central de Balances adecue su formato al establecido por el SEC-95 (llevando sus series hacia atrás), valorando a precios de mercado rubricas como el

[58] Más adelante, en el apartado I.6.3. realizamos algún comentario adicional sobre este asunto.

[59] Banco de España (2004): *Encuesta Financiera...*, op.cit., pp. 8-10.

[60] Bover, O., Martínez-Carrascal, C., y P. Velilla, (2005): "La situación patrimonial de las familias españolas: Una comparación microeconómica con Estados Unidos, Italia y el Reino Unido", *Boletín Económico del Banco de España*, Abril, 2005, pp. 112-133.

inmovilizado o las acciones, que son las más afectadas por el cambio de criterio al ofrecer fuertes discrepancias entre su valor de mercado y el reflejado en los libros de contabilidad de las empresas[61]. En la edición de 1999, se produjo un salto cuantitativo importante al estimarse, a precios de mercado, la totalidad de los activos no financieros (reales) para el conjunto del sector de empresas no financieras (y no sólo para una muestra de ellas) en el período 1995-1999[62], lo que después se ha venido consolidando hasta alcanzar el año 2003. Aprovechando la información disponible que sobre los activos financieros de este sector poseen las cuentas financieras, ha sido posible completar el balance de las empresas no financieras en ese quinquenio. De esta manera, se obtiene una primera aproximación más ajustada a la realidad para el conocimiento de la contribución de estas sociedades no financieras a la riqueza nacional y sus implicaciones macroeconómicas[63].

-Atando cabos: recientes estimaciones del Balance Nacional y sus sectores institucionales

Hemos visto cómo los trabajos previos acometidos a finales de los ochenta y comienzos de los noventa permitieron a J.M Naredo realizar una primera estimación del balance nacional y de los hogares para 1984-1991 en su libro de 1996. Las mejoras metodológicas y de información introducidas en el segundo quinquenio de la década de los noventa, que afectaron a la estimación del patrimonio inmobiliario y financiero a precios de mercado con la entrada en vigor del SEC-95, ofrecieron mayor solvencia para aquilatar los cálculos previos. Estas mejoras han sido ya comentadas y gracias a ellas, J.M. Naredo y O. Carpintero, pudieron realizar una primera actualización y ampliación de aquella estimación llevada a cabo en 1996. Es ese trabajo el que constituye el antecedente más cercano del presente libro[64]. Allí, tras hacer una revisión de los antecedentes, se incorporaron dos tipos de informaciones y análisis.

En primer lugar, la serie temporal se dividió en dos partes en atención a los datos de base y al SCN que sirvió de guía para su recogida y tratamiento. Se realizó una primera estimación detallada del Balance Nacional, para el período 1984-1998, época en que estuvo vigente el SEC-79. A continuación, los cambios metodológicos de SCN y las mejoras de información a partir de 1995 permitieron realizar una segunda estimación más solvente para un período de tiempo más corto (1995-2000), esta vez bajo la guía del SCE-95. Por otro lado,

[61] Para el caso de los activos reales (inmovilizado material), se ajusta el valor contable con índices de precios, según la antigüedad media incluyendo las revalorizaciones oficiales de los balances. En el caso de las acciones y otras participaciones se aplican las mismas consideraciones que para las *Cuentas Financieras*. Véase, por ejemplo: Banco de España, (1999): *Central de Balances 1998. Nota Metodológica*, pp. 35 y 41.

[62] Vid. Banco de España, (2000): *Central de Balances 1999*. Capítulo III.b.

[63] Véase, por ejemplo, el análisis conjunto del sector hogares y las sociedades no financieras realizado por Malo de Molina, J.L., y F. Restoy, (2004): "Evolución reciente del patrimonio de empresas y familias en España: implicaciones macroeconómicas", *Documento Ocasional del Banco de España*, nº 0402.

[64] Naredo, J.M. y O. Carpintero, (2002): *El Balance Nacional de la economía española (1984-2000)*, Madrid, FUNCAS.

se estimaron también, en la medida de lo posible, los balances por grupos de agentes económicos, haciendo especial hincapié en el Balance de los Hogares y de las Empresas No Financieras.

En segundo lugar, ambas series fueron la información de base para interpretar las transformaciones patrimoniales operadas en la economía española entre 1985 y 2000, un período en nuestro país apareció como un territorio *record* en revalorizaciones inmobiliarias y bursátiles dentro del colectivo de países de la OCDE. Aparte de realizar esta labor de interpretación y reflexión, el objetivo de ese trabajo fue ofrecer a los analistas interesados la información necesaria para estudiar la dinámica patrimonial de la economía española que había sido escasamente tratada hasta ese momento. Y eso a pesar de su importancia para explicar los sucesivos auges y declives de la economía española durante esos tres lustros.

En todo caso, los mismos autores, en colaboración con Carmen Marcos, hemos venido actualizando y revisando —hasta donde era posible— estas estimaciones con una serie de trabajos que han mantenido viva la reflexión patrimonial[65]. Sobre todo porque en la última fase de la actual coyuntura, convivieron un declive notable de la burbuja financiera con el mantenimiento de la expansión, en precio y cantidad, del patrimonio inmobiliario. Expansión que, gracias a la información patrimonial, ha permitido seguir el rastro de las decisiones inversoras de las familias que han desviado una parte importante de su riqueza financiera en forma de acciones y otras participaciones hacia la adquisición de inmuebles. Y lo han hecho en una proporción que, algunos años, ha llegado a representar una buena parte de la compras de viviendas en nuestro país. En todo caso, y continuando esta línea de investigación, el libro que ahora tiene el lector o lectora en sus manos, posee una ventaja adicional respecto a trabajos anteriores. Como se comentará más adelante, ofrece una desagregación regional del patrimonio inmobiliario muy potente pero, además, actualizada según la reciente publicación de datos ofrecida por el Censo de Población y Viviendas elaborado en 2001.

Una vez llegados aquí, tal vez merezca la pena resumir y sintetizar los esfuerzos, tanto oficiales como por parte de investigadores particulares, encaminados a conocer mejor la realidad patrimonial española. El Cuadro 5 intenta cubrir ese objetivo de manera simplificada, poniendo de manifiesto todavía algunas de las lagunas espacio-temporales, y de mejora en la calidad y cantidad de los datos que aún restan por cubrir. Alguna de ellas será objeto de tratamiento en las partes II y III de este trabajo.

[65] Naredo, J.M., O. Carpintero y C. Marcos, (2002): "Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumentos de análisis", *Cuadernos de Información Económica*, 171, pp. 26-56. Naredo,, J.M., (2002): "EL patrimonio de los hogares españoles: 1984-2000", *Revista de la Bolsa de Madrid*, 108, pp. 11-19. Naredo, J.M., C. Marcos y O. Carpintero, (2004): "El patrimonio financiero-inmobiliario de los hogares españoles", *Revista de la Bolsa de Madrid*, 127, pp. 12-20.

Cuadro 5. Principales trabajos de estimación de los elementos patrimoniales de la economía española

	Período	Ámbito espacial	Activos No Financieros		Activos Financieros	Balance Nacional	Balance de los Hogares	Balance de Empresas No financieras	Balance de Empresas Financieras	Balance de las AA.PP
Organismos			**Stock de capital (MIP) (1)**	**Patrimonio inmobiliario**						
-Universidad Comercial de Deusto (1968)	1965-1967	Nacional	X	X	X	X				
-Banco de España										
-Central de Balances	1982-2003	Nacional	X					X		
-Cuentas Financieras (2)	1990-2003	Nacional			X (2)	X (2)	X (2)	X (2)	X (2)	X (2)
-Encuesta Financiera de Hogares (2004)	2002						X			
-Ministerio de Fomento (2000)	1990-1997	Regional y nacional		X						
Investigadores										
-Naredo (1993)	1985-1991	Nacional					X			
-Naredo (1996)	1985-1991	Nacional				X	X			
-Naredo y Gómez de Enterría (1996)	1991	Nacional		X						
-Naredo y Carpintero (2002)	1984-1998 1995-2000	Nacional		X		X	X	X		
-Naredo, Carpintero y Marcos (2002)	1995-2001	Nacional		X X		X X	X X	X X	X	X (3)
-Naredo (2002)	1984-2000	Nacional					X			
-Naredo, Marcos y Carpintero (2004)	1985-2003	Nacional					X			
-Mas, Pérez y Uriel, dirs.										
-1996	1964-1994	Nacional	X							
-1998	1964-1996	Regional	X							
-2002	1964-2000	Nacional	X							
-2005[a]	1964-2002	Nacional	X							
-2005b	1964-2002	Regional	X							
-Pérez, Goerlich y Mas (1996)	1955-1995	Nacional	X							
-Encuesta Financiera de Hogares (2004)	2002	Nacional					X			

(1) El *stock* de capital calculado través del inventario permanente incorpora una estimación del *stock* de capital en vivienda pero no a precios de mercado. (2) Las *Cuentas Financieras* sólo permiten obtener el balance financiero del conjunto y de los diferentes agentes. Obtenido. (3) Obtenido como residuo por diferencia con el total.

1.4.- Conclusiones

Las páginas precedentes han servido, pues, para analizar los antecedentes y la evolución que ha experimentado el tratamiento de las cuestiones patrimoniales y del Balance Nacional tanto en la economía española como en el panorama internacional. La posibilidad abierta por el nuevo sistema de cuentas nacionales ha dado lugar a que se sienten presupuestos metodológicos coherentes y homogéneos en el espacio y en el tiempo para estimar, en conexión con las cuentas de flujos, los principales elementos patrimoniales que forman la riqueza nacional. Pero estamos todavía en una fase de transición hacia el registro contable y el análisis de la evolución de los elementos patrimoniales. Para ello cabe aprovechar también las reflexiones y los trabajos pioneros de algunos investigadores y administraciones que se han esforzado en obtener las primeras estimaciones de las principales rúbricas que componen el Balance Nacional con directrices acordes con la nueva metodología. El presente trabajo aporta estimaciones patrimoniales concernientes a la economía española que se sitúan en línea con las que se están acometiendo en otros países. Ambas abrirán la posibilidad de realizar estudios comparativos sobre los estados patrimoniales de diferentes territorios, su evolución temporal y su relación con las cuentas y agregados habituales de flujo.

2.1.- Precisiones sobre el vacío de información que cubre este trabajo

El Cuadro 5 presentado a continuación sintetiza las lagunas de información que vienen a cubrir los datos y cifras aportadas en esta monografía (zona sombreada). Datos y cifras que, como se ha apuntado en el anterior epígrafe, suponen una continuación de la labor realizada por los autores en trabajos previos ya reseñados. Este trabajo complementa, por un lado, la labor desarrollada por el Banco de España para el ámbito de las Cuentas Financieras y la Central de Balances, y de otra parte, intenta mantener viva la preocupación patrimonial hasta el momento en el que los organismos estadísticos encargados de elaborar las Cuentas Patrimoniales de la economía española acometan dicha tarea.

Cuadro 6. Ámbito de aplicación del presente trabajo y su contribución a la construcción del balance nacional (Zona sombreada)

	Economía Nacional	**Hogares**	**Empresas no Financieras**	**Instituciones Financieras**	**Administración Pública**
Activos No Financieros			Banco de España		(*)
Activos Financieros	Banco de España	Banco de España	Banco de España	Banco de España	Banco de España
Patrimonio Neto Financiero	Banco de España	Banco de España	Banco de España	Banco de España	Banco de España
Patrimonio Neto Total					(*)

(*) Obtenido como saldo

PARTE I

COMPOSICIÓN Y VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ESPAÑA (1990-2004)

I.1. Introducción

Se presenta en esta primera parte una estimación directa del valor, a precios de mercado, del patrimonio inmobiliario en vivienda de España en el período 1991-2004, en línea con las prioridades establecidas tanto por SCN-93 acordado en el seno de Naciones Unidas como por el SEC-95. Ambos sistemas privilegian las estimaciones a precios de mercado de los distintos componentes que integran el Balance Nacional frente a las estimaciones basadas en supuestos costes de obtención, de reposición y otros métodos de imputación del valor. Tras abordar gradualmente la información cuantitativa de los elementos que sirven de base a la estimación del valor del *stock* de vivienda, cuya información se ofrece desglosada por Comunidades Autónomas, se estima el valor del conjunto del patrimonio inmobiliario, que se integrará posteriormente ―en la segunda parte del trabajo― con las correspondientes al resto de activos que componen el Balance Nacional.

En lo referente a las fuentes, la existencia de *Censos de edificios* y de *Censos de viviendas* de periodicidad decenal, junto a estadísticas que permiten cuantificar las nuevas viviendas según localización (*Estadística de edificación y vivienda,* elaborada a partir de la información de las licencias municipales de obra mayor) y los precios de la vivienda según antigüedad y localización (*Estadística del precio del metro cuadrado de la vivienda*, elaborado a partir de las tasaciones hipotecarias), permite una estimación detallada de este activo patrimonial que es la que se lleva a cabo en este trabajo.

En esta primera parte, tras el repaso de las fuentes de información utilizadas y de sus principales limitaciones (apartado I.2), se exponen algunas consideraciones acerca de la información sobre el stock de edificios y viviendas que suministran los censos (apartado I.3) y se reflejan, en el apartado I.4, los principales indicadores relacionados con la propiedad y el régimen de tenencia de la vivienda. En el apartado I.5 se lleva a cabo, detallando la metodología aplicada, la cuantificación del stock (epígrafes I.5.1 y I.5.2) y de su evolución (epígrafe I.5.3) lo que junto a la evolución de los precios (epígrafe I.5.4) permitirá obtener la estimación del valor de las viviendas (epígrafe I.5.5). En el apartado I.6 se llevan a cabo algunos contrastes de las estimaciones obtenidas. En el apartado I.7 se repasa la información disponible sobre las transmisiones de vivienda y en el I.8 se analiza la financiación de las compras y la revalorización de la vivienda. Finalmente en el apartado I.9, se realiza una aproximación al valor de los otros elementos, del patrimonio inmobiliario distintos de la vivienda. En el Anexo se recogen las estimaciones detalladas por comunidades autónomas.

I.2. Fuentes de información

I.2.1. Información estadística utilizada

La fuente de información básica para la cuantificación del stock del patrimonio inmobiliario la ofrecen los antiguos *Censos de edificios* –estos han dejado de realizarse como tales- y los *Censos de población y vivienda* que con periodicidad decenal viene realizando el Instituto Nacional de Estadística y que suministran información muy detallada sobre estos activos inmobiliarios.

Fue con ocasión de los *Censos de población y viviendas de 1991* cuando, por primera vez, se pudo disponer de la información correspondiente a la totalidad de los cuestionarios; con anterioridad se realizaban explotaciones con la información correspondiente al 10 por ciento de ellos. Con ocasión de los últimos Censos se ha avanzado enormemente en el proceso de difusión de resultados poniendo a disposición de los usuarios a través de internet un sistema sencillo y flexible de creación de tablas a medida a partir de un Datawarehouse.

La información suministrada permite conocer, entre otras muchas variables, la antigüedad de los edificios, sus usos y destinos y, en el caso de las viviendas, su tipología y superficie.

Esta fuente de información se ha utilizado para la cuantificación del stock de viviendas en 2001; para la estimación —no exenta de problemas como se comenta posteriormente— de las tasas de "mortalidad" (por demolición o ruina) de edificios y viviendas durante el período 1991-2001; para la contabilización de las viviendas terminadas en cada uno de los años del período y para la determinación de la superficie de las viviendas.

La *Estadística de edificación y vivienda*, que elabora el Ministerio de Fomento, suministra datos por comunidades autónomas sobre el número de viviendas para las que se han concedido licencias municipales de obra mayor así como sobre la superficie útil y otras características de éstas.

Esta estadística informa, con carácter adelantado, de los flujos que hacen aumentar o disminuir el stock existente ya que suministra datos sobre las nuevas construcciones de edificios y viviendas y sobre las demoliciones de edificios. Esta fuente ha sido la utilizada para estimar el "nacimiento" (por construcción) de nuevas viviendas a partir de 2001 por comunidades autónomas, aplicando un período medio de construcción de 18 meses entre la concesión de la licencia y la terminación de la obra.

El *Índice de precios de la vivienda* o *Estadística del precio medio del metro cuadrado de las viviendas,* que ha venido elaborando el Ministerio de Fomento hasta que recientemente ha pasado a ser elaborada y publicada por el Ministerio de Vivienda, suministra información sobre la evolución del precio del metro cuadrado construido de las viviendas libres terminadas, tomando como tal el valor por metro cuadrado construido de las tasaciones de viviendas libres terminadas que se han realizado por las principales Entidades de Tasación que suministran dicha información al Ministerio. La serie que aquí se ha utilizado es la que se inicia en 1987 y termina en el año 2004, que utiliza la población como criterio de ponderación[1]. Esta fuente es la que se ha utilizado para valorar el stock de vivienda disponible distinguiendo los precios de las que denomina viviendas nuevas (menos de un año de antigüedad) de las viviendas antiguas, por comunidades autónomas.

La información sobre transmisiones y compraventas de viviendas se ha obtenido de la *Estadística registral inmobiliaria* que a partir de la información del Registro de la Propiedad elabora y publica el Colegio de Registradores de la Propiedad y la información de la *Estadística de hipotecas* que elabora el INE también a partir de la información de registradores y notarios.

La información *catastral* que elabora la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda permite obtener una estimación sobre del valor del resto del patrimonio inmobiliario urbano distinto de la vivienda.

Finalmente, la información sobre *Superficies agrarias* y la *Encuesta sobre el precio de la tierra,* suministrada en ambos casos por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, se ha utilizado para llevar a cabo una estimación del valor del patrimonio inmobiliario rústico

I.2.2. Principales lagunas y problemas estadísticos detectados

Son muchos las lagunas y los problemas de información encontrados para abordar la estimación a precios de mercado de los distintos componentes que constituyen el patrimonio inmobiliario.

[1] La metodología puede consultarse en cualquiera de las publicaciones del Ministerio de Fomento sobre esta estadística. Con posterioridad, el Ministerio de Fomento inició la publicación de una nueva serie que, a partir de la misma información de tasaciones, ponderaba los datos por el número de viviendas en vez de por la población; el período abarcado por esa serie es muy reducido. Más recientemente, el Ministerio de Vivienda elaboró una nueva serie, de base 2005 que incluye los precios de la vivienda protegida además de los precios de la vivienda libre.

En el caso de los componentes del patrimonio inmobiliario urbano distintos de la vivienda el principal problema es la ausencia de información de base siendo la información catastral prácticamente la única disponible a escala agregada. Hay que señalar que las valoraciones catastrales se van actualizando poco a poco de forma continua a lo largo del tiempo de modo que no cabe atribuirlas en su conjunto a ningún año determinado y por tanto son difícilmente comparables con las estimaciones de valor correspondientes a años concretos. Además, por esta y otras razones estas valoraciones se sitúan por debajo de los valores de los precios de mercado (ver epígrafe I.6.1). Aunque la Estadística de edificación y vivienda contiene información sobre la construcción no residencial, no se dispone de información que permita cuantificar el stock.

Pero incluso la cuantificación del stock de vivienda, su evolución y su valoración se encuentran con graves deficiencias estadísticas a pesar del elevado número de indicadores existentes. Entre ellas se quieren señalar tan sólo las más relevantes.

La primera de ellas hace referencia a las inconsistencias detectadas en la información entre los últimos dos *Censos de viviendas*, fundamentalmente en lo que se refiere a la antigüedad de las viviendas (ver Nota 7). Esta inconsistencia tiene consecuencias relevantes ya que, por una parte, no permite valorar la idoneidad de las diferentes estadísticas sobre iniciación de viviendas – Viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos, Estadística de obras en edificación (Viviendas visadas por los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos) y Estadística de edificación y vivienda (elaborada a partir de las licencias municipales de obra mayor)- en relación a la información censal y decidir cuál de ellas recoge mejor la evolución habida entre 1991 y 2001. Por otra parte, desaconseja utilizar las tasas de mortalidad de las viviendas según antigüedad, lo que ha conducido a utilizar las tasas de mortalidad de edificios en vez de las correspondientes a viviendas (ver apartado I.5). En el recuadro A se recogen algunos datos y reflexiones en torno a esta aparente inconsistencia.

La segunda es la relativa a los problemas que presenta la utilización de la *Estadística de edificación y vivienda*. El más relevante es el desconocimiento de los plazos exactos existentes entre el trámite administrativo y la terminación de las obras[2], ya que obliga a realizar hipótesis simplificadoras sobre el período que transcurre entre el inicio y la terminación de una vivienda[3]. Por otra parte, existe un cierto número de viviendas que se

[2] Ninguna otra fuente suministra esta información. En realidad el problema radica en no disponer de una estadística sobre terminación de viviendas.

[3] Aquí se ha tomado un período fijo de 18 meses; algunos estudios consideran que el plazo puede ser algo mayor. Por otra parte, aunque es claro que los plazos se alargan o acortan en función de la coyuntura, existe poca información que permita realizar una aproximación más ajustada del período medio de duración de las obras.

construyen o destruyen sin licencia. Además, obviamente, no suministra información sobre las viviendas que, sin licencia de demolición, se abandonan y se caen.

Otro problema detectado es la ausencia de información sobre la superficie de las viviendas no principales es decir sobre las viviendas vacías y las secundarias lo que obliga igualmente a considerar hipótesis sin excesivo fundamento (ver epígrafe I.5.2).

Finalmente no pueden dejar de señalarse los problemas asociados a la información sobre los precios de mercado de la vivienda. El índice de precios derivado de la *Estadística del precio del metro cuadrado de la vivienda* presenta algunos problemas que en los últimos años pueden ser relevantes. Estos guardan relación con el hecho de que las entidades de tasación son sociedades estrechamente ligadas a las entidades financieras cuyo volumen de negocio está crecientemente asociado al mercado hipotecario. En la batalla por la ampliación de este mercado no es descartable la sobrevaloración de las viviendas tasadas para, "cumpliendo" con la limitación legal existente (de limitar el crédito al 80 por ciento del valor de tasación), conceder un crédito por el total del valor de la vivienda. En todo caso es la única fuente que aproxima los valores de mercado de estos activos.

I.3. Los edificios y las viviendas según los Censos

Los *Censos de viviendas y de edificios*[4] deben permitir conocer la composición y la evolución intercensal del *stock* de viviendas y de edificios destinados a tal fin. La evolución de este *stock* resultará del movimiento de entradas y salidas en el mismo, como ocurre con cualquier colectivo poblacional: nacimientos y muertes en el caso de la población; matriculaciones y desguaces, en el caso del parque de automóviles; a éstos habría que añadir los saldos migratorios o de comercio exterior, respectivamente. El caso de las viviendas es más simple porque no hay migración ni exportación o importación, solo entradas por nueva construcción y salidas por demolición o ruina. Este enfoque demográfico[5] es el que se ha adoptado en este trabajo para analizar la evolución del *stock* de edificios y de viviendas, como paso previo para su posterior valoración.

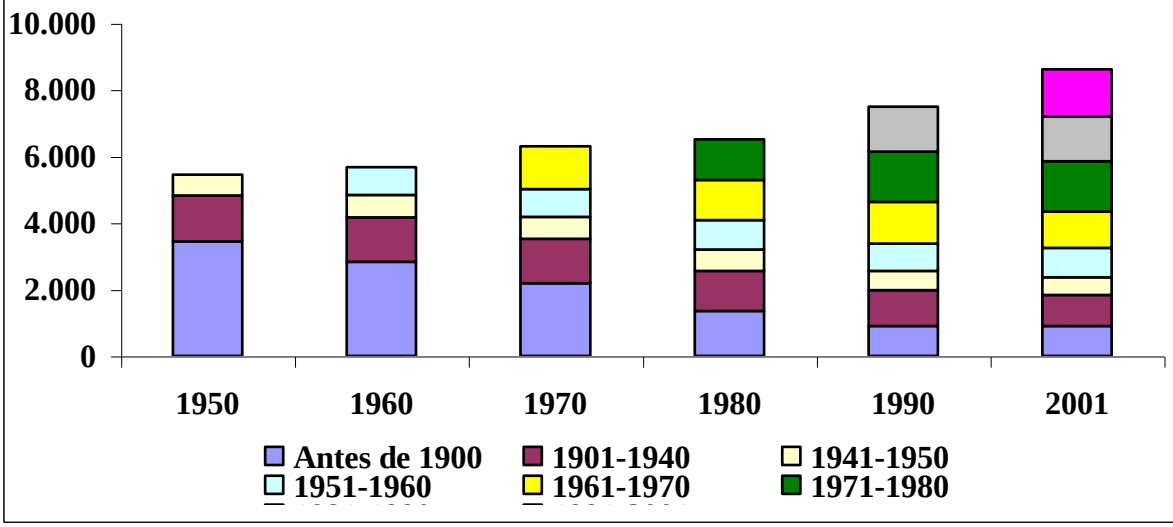
El gráfico I.3.1 refleja la evolución del *stock* de edificios destinados a vivienda clasificados por antigüedad. Esta información permite apreciar la desaparición de edificios. Así, el *Censo de edificios de1950* contabiliza cerca de tres millones y medio de edificios destinados a vivienda construidos antes de 1900 que han ido desapareciendo hasta quedar

[4] Estos últimos no se han realizado como tales con ocasión de la última operación censal.

[5] Se aplica el mismo modelo demográfico adoptado con ocasión del primer trabajo realizado sobre la valoración del patrimonio inmobiliario, dirigido por J. M. Naredo y que está publicado en la serie "Estudios" del Ministerio de Fomento bajo el título de *Composición y valor del patrimonio inmobiliario 1990-1997* y en diversos artículos en los que se ha actualizado aquella valoración (véase Naredo y otros).

poco más de novecientos mil en 2001. Si a esta "muerte" de edificios anteriores a 1900 se añade la más moderada de los edificios de menor antigüedad se observa que en este período de cincuenta años han desaparecido más de dos millones trescientos mil edificios en tanto que el *stock* total creció en más de tres millones y medio, con lo que se puede concluir que aproximadamente "nacieron" dos edificios y medio por cada uno que se destruyó.

Gráfico 1.3.1. Edificios según año de construcción (miles)



Fuente: *Censo de Edificios y Censos de Población y Vivienda. INE*

El cuadro I.3.1 recoge el *stock* de edificios por años de antigüedad según los dos últimos censos y el cuadro I.3.2 sintetiza la demografía de edificios destinados a vivienda observada en los tres últimos períodos intercensales. Entre 1970 y 1980 se acusa la defunción de un millón de edificios destinados a vivienda, lo que supone una tasa de "mortalidad" decenal del 16 por ciento que, al enfrentarse a una tasa de "natalidad" del 24,5 por ciento, hizo que el stock aumentara en medio millón. En el decenio siguiente se aprecia el paso a una demografía más madura, en línea con la de otros países europeos, reduciéndose ambas tasas: la de "mortalidad" que pasó a un 9,8 por ciento y la de "natalidad" que disminuyó hasta el 19,3 por ciento. En el último decenio, la desaparición de edificios continuó su tendencia fuertemente descendente, reduciéndose la tasa de "mortalidad" intercensal hasta el 3,9 por ciento; sin embargo la natalidad continuó creciendo a tasas muy elevadas (18,8 por ciento), manteniéndose en niveles similares a los correspondientes al decenio anterior al calor del boom inmobiliario que se inicia en la segunda mitad de la década. El resultado es una variación positiva del *stock* censado superior al millón de edificios (15 por ciento).

Cuadro I.3.1. Edificios censados por año de antigüedad (1991-2001)

Año de Construcción	Censo 1991	Censo 2001	Variación Absoluta	Relativa (%)	Tasa mortalidad Intercensal	Anual
Antes de 1940	1.974.355	1.825.210	-149.145	-7,55	0,924458874	0,992605736
1941-1950	575.002	539.425	-35.577	-6,19	0,938127172	0,993983236
1951-1970	2.084.521	1.976.863	-107.658	-5,16	0,948353603	0,995002026
1971-1990	2.865.027	2.865.175	148	0,01	1	1
Anterior a 1991	7.498.905	7.206.673	-292.232	-3,90	0,961030044	0,996251176
1991-2001		1.417.202			1	1
TOTAL	**7.498.905**	**8.623.875**	**1.124.970**	**15,00**		

Fuente: INE: *Censo de Edificios y Censos de Población y Vivienda.*

Cuadro I.3.2. Evolución interanual del stock de edificios destinados a vivienda familiar (1970-2001)

Período	Muertes Número (millones)	Tasa mortalidad intercensal (%)	Nacimientos Número (millones)	Tasa natalidad intercensal (%)	Variación del stock Número (millones)	Variación intercensal (%)
1971-1980	1,0	16,0	1,5	24,5	0,5	9,5
1981-1991	0,7	9,8	1,3	19,3	0,6	8,5
1991-2001	0,3	3,9	1,4	18,9	1,1	15,0

Fuente: Elaboración propia a partir de los *Censos de Edificios y de Viviendas (INE)*

Los *Censos de vivienda* ofrecen información directa sobre el parque de viviendas según antigüedad por lo que debería poderse proceder de la misma manera que con los edificios y calcular la variación del stock a partir del número medio de viviendas desaparecidas por demolición o ruina para cada escalón de antigüedad y del número de viviendas construidas en el decenio. Ahora bien, la comparación entre 1991 y 2001 de la información del número viviendas censadas según antigüedad no resulta coherente como se puede apreciar en el cuadro I.3.3. En efecto, según la información del Censo de 2001, en esa fecha existen prácticamente 270.000 viviendas construidas antes de 1991 más que las contabilizadas en el Censo anterior, cuando lo que debería ocurrir es que existiesen bastantes menos, dada la "mortalidad" de edificios sea por demolición o por ruina. Este "afloramiento" de viviendas antiguas alcanza la cifra de 680.000 si se toma la referencia de las viviendas construidas entre 1941 y 1991. En el *Recuadro A* se recogen algunos datos y reflexiones en torno a esta aparente incoherencia.

Cuadro I.3.3. Viviendas censadas por año de antigüedad del edificio (1991-2001)

Año de construcción	Censo 1991	Censo 2001	Variación Absoluta	Relativa (%)
Antes de 1940	3.376.448	2.956.074	-420.374	-12,45
1941-1950	784.681	986.693	202.012	25,74
1951-1970	5.418.623	5.667.677	249.054	4,60
1971-1990	7.626.601	7.865.700	239.099	3,14
Anterior a 1991	17.206.353	17.476.144	269.791	1,57
1991-2001		3.383.677		
No aplicable		86.423		

TOTAL	**17.206.353**	**20.946.244**	**3.739.891**	**21,74**

Fuente: INE: *Censo de Edificios y Censos de Población y Vivienda*

Por otra parte, existe una complicación adicional en el tratamiento e interpretación de los datos de viviendas y es la generada por la enorme importancia que han tomado en nuestro país las viviendas "secundarias" y las "desocupadas", con lo que las variaciones del *stock* de viviendas "principales" pueden derivar de trasvases entre los distintos tipos de viviendas indicados. La distribución del stock entre las tres categorías mencionadas permite avanzar en el conocimiento de los fenómenos acaecidos. Esta información se recoge en el cuadro I.3.4 que pone de manifiesto el peso que han ido cobrando las viviendas secundarias y las desocupadas. En efecto, mientras que en 1950 el peso de estos tipos de viviendas era muy reducido (5 por ciento), la proporción fue aumentando hasta representar, al final del período, prácticamente un tercio del total, registrándose los mayores aumentos entre 1960 y 1980 período en el que se multiplicó por siete el número de este tipo de viviendas que pasaron de menos de 600.000 a 4,3 millones; posteriormente se ralentizó el crecimiento. En 2001 se censan 6,5 millones: 3,4 millones de viviendas secundarias y 3,1 millones de viviendas vacías.

Cuadro I .3.4. Evolución interanual del número de viviendas familiares según ocupación (1950-2001) (miles de viviendas)

Período	**1950**	**1960**	**1970**	**1981**	**1991**	**2001**
Ocupadas	6.135	7.283	9.301	12.311	14.659	17.548
Principales	5.958	7.028	8.505	10.413	11.736	14.187
Secundarias	177	255	796	1.898	2.923	3.361
Desocupadas	150	331	1.137	2.396	2.475	3.106
Otras	44	49	219	117	70	292
TOTAL	**6.329**	**7.663**	**10.657**	**14.824**	**17.204**	**20.946**

Fuente: INE*: Censos de Población y Vivienda.*

Según la información de los Censos, en el último período intercensal (1991-2001) una tercera parte de las viviendas que se construyeron, es decir más de 1.100.000 viviendas, tienen este destino (cuadro I.3.5).

Cuadro I.3.5. Destino de las viviendas construidas entre 1991 y 2001

	Número (miles)	**Distribución (%)**
Principales	**2.205.933**	**65,2**
No principales	**1.177.744**	**34,8**
Secundarias	556.650	16,5
Desocupadas	563.783	16,7
Otras	57.311	1,7
TOTAL	**3.383.677**	**100,0**

Fuente: INE: *Censo de Población y Vivienda 2001.*

La información comparada de los dos últimos Censos en lo que se refiere a tipología de las viviendas según destino por antigüedad vuelve a poner de manifiesto las aparentes incoherencias, señaladas anteriormente, relativas a la cuantificación de las viviendas y su antigüedad. En efecto, en el cuadro I.3.6 puede apreciarse como en 2001 se censan 244.860 viviendas principales más que diez años antes, de las construidas antes de 1991. Por lo que "afloramiento" o "resurrección" de viviendas antiguas se produce sobre todo en las viviendas principales, mientras que dicha comparación acusa una disminución de casi 300.00 viviendas desocupadas construidas entre 1981 y 1990. También se observa una disminución importante entre las viviendas secundarias construidas en esa misma década. Lo cual sugiere que algún cambio en la metodología censal habría actuado en favor de la estimación de viviendas principales y en detrimento de las desocupadas y en menor medida de las secundarias.

Cuadro I.3.6. Viviendas familiares según tipo por año de construcción en 1991 y 2001

Tipo de Vivienda	Antes de 1940	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-1990	No aplicable	1991-2001	TOTAL Antes 1991	TOTAL Hasta 2001
	Año de antigüedad del edificio									
Censo 1991										
Total	**3.376.448**	**784.681**	**1.691.433**	**3.727.190**	**4.474.206**	**3.152.395**			**17.206.353**	**17.206.353**
Principales	2.131.051	538.750	1.296.297	2.801.198	3.195.626	1.773.454			**11.736.376**	**11.736.376**
Secundarias	493.557	110.807	182.105	518.909	834.347	783.880			**2.923.605**	**2.923.605**
Desocupadas	751.840	135.124	213.031	407.083	444.233	595.061			**2.546.372**	**2.546.372**
Censo 2001										
Total	**2.956.074**	**986.693**	**1.988.634**	**3.679.043**	**4.982.985**	**2.882.535**	**86.733**	**3.383.677**	**17.562.697**	**20.946.374**
Principales	1.859.707	650.565	1.398.857	2.683.301	3.405.009	1.922.476	61.321	2.205.933	**11.981.236**	**14.187.169**
Secundarias	465.721	143.680	250.818	457.103	866.031	611.297	9.331	556.650	**2.803.981**	**3.360.631**
Desocupadas	601.887	182.366	317.627	493.034	632.807	300.092	14.826	563.783	**2.542.639**	**3.106.422**
Otras	28.759	10.082	21.332	45.605	79.138	48.670	1.255	57.311	**234.841**	**292.152**
Diferencias										
Total	**-420.374**	**202.012**	**297.201**	**-48.147**	**508.779**	**-269.860**	**86.733**	**3.383.677**	**356.344**	**3.740.021**
Principales	-271.344	111.815	102.560	-117.897	209.383	149.022	61.321	2.205.933	**244.860**	**2.450.793**
Secundarias	-27.836	32.873	68.713	-61.806	31.684	-172.583	9.331	556.650	**-119.624**	**437.026**
Desocupadas	-149.953	47.242	104.596	85.951	188.574	-294.969	14.826	563.783	**-3.733**	**560.050**
Otras	28.759	10.082	21.332	45.605	79.138	48.670	1.255	57.311	**234.841**	**292.152**

Fuente. Elaboración propia a partir de los *Censos de Población y Vivienda* (INE)

Estas inconsistencias observadas en la información comparada entre los dos últimos censos en lo que se refiere al número de viviendas según año de construcción del edificio aconseja no utilizar las tasas de "mortalidad" de las viviendas obtenidas de la comparación intercensal y ha conducido a proceder de la siguiente forma: se ha dado por buena la información sobre el número de viviendas del *Censo de viviendas de 2001* y para estimar la evolución del período anterior (1991-2001) se han utilizado las tasas de "mortalidad" de los

edificios (que no de las viviendas) derivada de la comparación intercensal por años de antigüedad de los edificios censados.

I.4. Los propietarios y el régimen de tenencia

En primer lugar cabe resaltar la importancia de la vivienda entre los elementos que componen el patrimonio inmobiliario, tanto en términos de unidades como de valor. Así según el *Censo de población y vivienda de 2001*, el 93 por ciento de los edificios tiene este destino, tal y como se puede apreciar en el cuadro I.4.1 que también detalla la fracción de estos edificios que albergan locales, así como aquellos otros destinados a usos residenciales colectivos (cuarteles, conventos, hoteles,…). Por su parte la información catastral de 2003 atribuye a los inmuebles con fines residenciales el 63 por ciento del valor del patrimonio inmobiliario urbano total (que, junto a las viviendas, además de los edificios y locales destinados a otros fines, incluye los solares).

Cuadro I.4.1. Número y distribución de los edificios según tipo

Tipo de edificio	Número	Porcentaje
TOTAL	**9.284.513,00**	**100,00**
Destinados total o principalmente a vivienda	**8.623.875,00**	**92,88**
A vivienda familiar	8.613.416,00	92,77
Edificio sólo con una vivienda familiar	6.682.591,00	71,98
Edificio sólo con varias viviendas familiares	1.198.975,00	12,91
Edificios principalmente con viviendas familiares compartido con locales	731.850,00	7,88
A vivienda colectiva	10.459,00	0,11
Destinados principalmente a locales además de alguna vivienda	**37.308,00**	**0,40**
Destinados a locales	**620.187,00**	**6,68**
Alojamientos	**3.143,00**	**0,03**

Fuente: INE: *Censo de Población y Vivienda 2001.*

En cuanto al tipo de propietarios, la información censal pone de manifiesto que la casi totalidad de edificios destinados a vivienda son propiedad de personas físicas o de comunidades de propietarios (compuestas masivamente por personas físicas propietarias de viviendas), correspondiendo a sociedades y a administraciones públicas tan sólo el 0,15 por ciento del total. Desglosada esta información atendiendo a la antigüedad de los edificios (cuadro I.4.2) y al tamaño de los municipios (cuadro I.4.3), se observa que el peso de las comunidades de propietarios aumenta en los edificios construidos a lo largo de la postguerra, culminando en la década de los sesenta, a partir de la cual empieza a decaer por el auge de las "viviendas unifamiliares". También se observa que la importancia de las comunidades de propietarios, y más tímidamente de las sociedades y administraciones, aumenta con el tamaño del municipio.

Cuadro I.4.2. Distribución del nº de edificios destinados a vivienda según tipo de propietarios por antigüedad

Año de construcción del edificio	TOTAL	Persona Física	Comunidad de propietarios	Sociedad	Organismo público
TOTAL	100,00	90,12	9,73	0,13	0,02
Antes de 1900	100,00	95,85	4,00	0,13	0,02
1900-1920	100,00	94,77	5,08	0,13	0,02
1921-1940	100,00	94,03	5,80	0,15	0,02
1941-1960	100,00	91,45	8,38	0,15	0,02
1961-1970	100,00	84,64	15,18	0,16	0,02
1971-1980	100,00	86,48	13,36	0,14	0,02
1981-1990	100,00	91,77	8,14	0,07	0,02
1991-2001	100,00	88,84	11,01	0,13	0,00

Fuente: INE: *Censo de Población y Vivienda 2001.*

Cuadro I.4.3. Distribución del nº de edificios destinados a vivienda según tipo de propietario por tamaño de municipio

Tamaño de municipio	TOTAL	Persona	Comunidad de Propietarios	Sociedad	Organismo público
TOTAL	100,00	90,12	9,73	0,13	0,02
Menos de 2.000 habitantes	100,00	98,57	1,37	0,06	0,01
De 2.000 a 10.000 habitantes	100,00	96,15	3,78	0,06	0,01
De10.000 a 50.000 habitantes	100,00	90,02	9,85	0,12	0,02
De 50.001 a 100.000 habitantes	100,00	81,36	18,41	0,20	0,03
De 100.001 a 500.000 habitantes	100,00	75,45	24,22	0,29	0,04
Más de 500.000 habitantes	100,00	56,54	42,85	0,56	0,05

Fuente: INE: *Censo de Población y Vivienda 2001.*

La estructura de propiedad de las viviendas es paralela a la descrita para los edificios, pudiendo observarse en el cuadro I.4.4 que sociedades y administraciones poseen únicamente el 0,7 por ciento de las viviendas, correspondiendo el resto a las personas físicas, sea directamente o a través de comunidades de propietarios.

Cuadro I.4.4. Edificios destinados a vivienda y viviendas por tipo de propietario de los edificios (número y porcentaje)

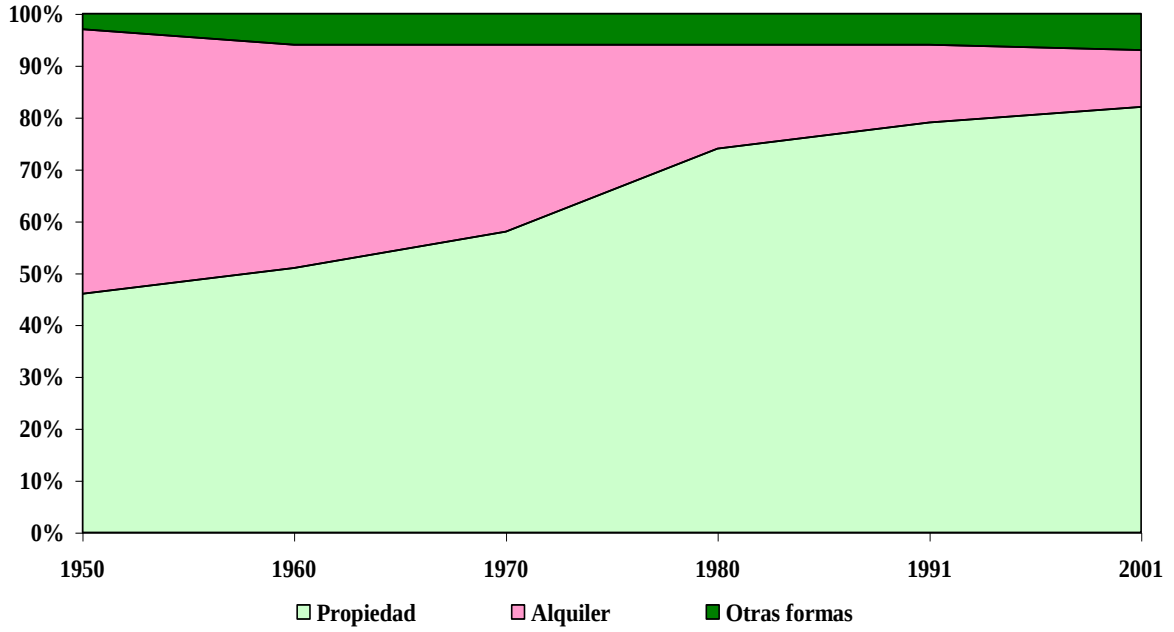
Tipo de propietario	Edificios destinados a vivienda		Viviendas	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
TOTAL	8.623.875	100,00	20.946.554	100,00
Persona física	7.771.564	90,12	10.912.445	52,10
Comunidad de propietarios	839.451	9,73	9.801.319	46,79
Sociedad	11.247	0,13	142.194	0,68
Organismo público	1.613	0,02	3.863	0,02
No es aplicable			86.733	0,41

Fuente: INE: *Censo de Población y Vivienda 2001.*

La información tributaria confirma el masivo predominio de las personas físicas entre los propietarios de viviendas. En efecto, las personas físicas representaban, en el año de referencia, el 99,2 por ciento de los titulares de viviendas del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y poseían el 94 por ciento de las viviendas[6].

El gráfico I.4.1, que refleja la evolución del régimen de tenencia de las viviendas en el último medio siglo, permite apreciar el aumento de la proporción de viviendas ocupadas por sus propietarios, en detrimento del parque de viviendas en alquiler. En efecto, mientras que en 1950 más de la mitad de las viviendas estaban ocupadas en alquiler, el creciente predominio de la ocupación en propiedad alcanza en 2001 una proporción del 82 por ciento mientras que el porcentaje de viviendas en alquiler cae a su mínimo histórico con un 11 por ciento. Los datos del cuadro I.4.5 indican que el porcentaje de viviendas en alquiler aumenta con el tamaño del municipio, hasta alcanzar el 17,6 por ciento entre los municipios de más de medio millón de habitantes.

Gráfico I.4.1. Evolución de la distribución del régimen de tenencia (1950-2001)



Fuente: *Censo de Población y Vivienda 2001 (INE)*

El cuadro I.4.6 precisa el modo de acceso a la propiedad de las viviendas: herencia, donación, compra con o sin pagos pendientes y su comparación con esta misma información para el año 1991. En él se ve reflejado el aumento de la deuda de los hogares ya que las viviendas principales en propiedad con pagos pendientes pasan de representar el 15,6 al 22,8

[6] Esta cuantificación está realizada con información de base de 1992 y se encuentra en: Gómez de Enterría y J. M. Naredo (1996) "Composición y distribución del patrimonio inmobiliario urbano" en La desigualdad de recursos, Madrid, Fundación Argentaria y Visor Distribuciones, pp 215-255.

por ciento del total de viviendas; y hay que tener en cuenta que en estas cifras no se incluyen ni las secundarias ni las desocupadas de las que se han construido 1,2 millones en el período intercensal. Ha sido precisamente en el caso de las viviendas secundarias donde se ha visto claramente el empuje de la demanda de vivienda por parte de no residentes, cuya inversión en inmuebles supone ya el 10 por 100 del gasto en vivienda nueva como pone de relieve el gráfico I.4.2.

Cuadro I. 4.5. Distribución de las viviendas principales según régimen de tenencia por tamaño del municipio

Tamaño del municipio	TOTAL	Propiedad	Alquiler	Cedida gratis o a bajo precio	Otra forma
TOTAL	**100,00**	**82,17**	**11,38**	**2,65**	**3,81**
Menos de 2.000 habitantes	100,00	85,27	5,30	4,03	5,40
De 2.000 a 10.000 habitantes	100,00	83,09	7,31	3,61	5,99
De 10.000 a 50.000 habitantes	100,00	83,30	10,14	2,75	3,81
De 50.001 a 100.000 habitantes	100,00	83,41	11,41	2,27	2,91
De 100.001 a 500.000 habitantes	100,00	82,15	12,78	2,10	2,97
Más de 500.000 habitantes	100,00	77,75	17,64	1,93	2,68

Fuente: INE: *Censo de Población y Vivienda 2001.*

Cuadro I.4.6. Detalle del régimen de tenencia de las viviendas principales 1991-2001 (Número y porcentaje)

Detalle del régimen de tenencia	1991		2001	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
TOTAL	**11.736.376**	**100,00**	**14.184.026**	**100,00**
En propiedad por compra, totalmente pagada	6.184.538	52,70	7.197.098	50,70
En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)	1.833.256	15,62	3.237.268	22,80
En propiedad por herencia o donación	1.176.699	10,03	1.220.013	8,60
En alquiler	1.780.695	15,17	1.614.221	11,40
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	525.854	4,48	375.466	2,60
Otra forma	235.226	2,00	539.960	3,80

Fuente: INE: *Censo de Población y Vivienda 1991 y 2001.*

Por último, el cuadro I.4.7 refleja una de las singularidades del mercado inmobiliario español: es el que tiene el menor porcentaje de viviendas en alquiler de toda la Unión Europea. Y el gráfico I.4.2 subraya la creciente presencia de compradores/inversores extranjeros que pasan a engrosar el colectivo de propietarios de inmuebles.

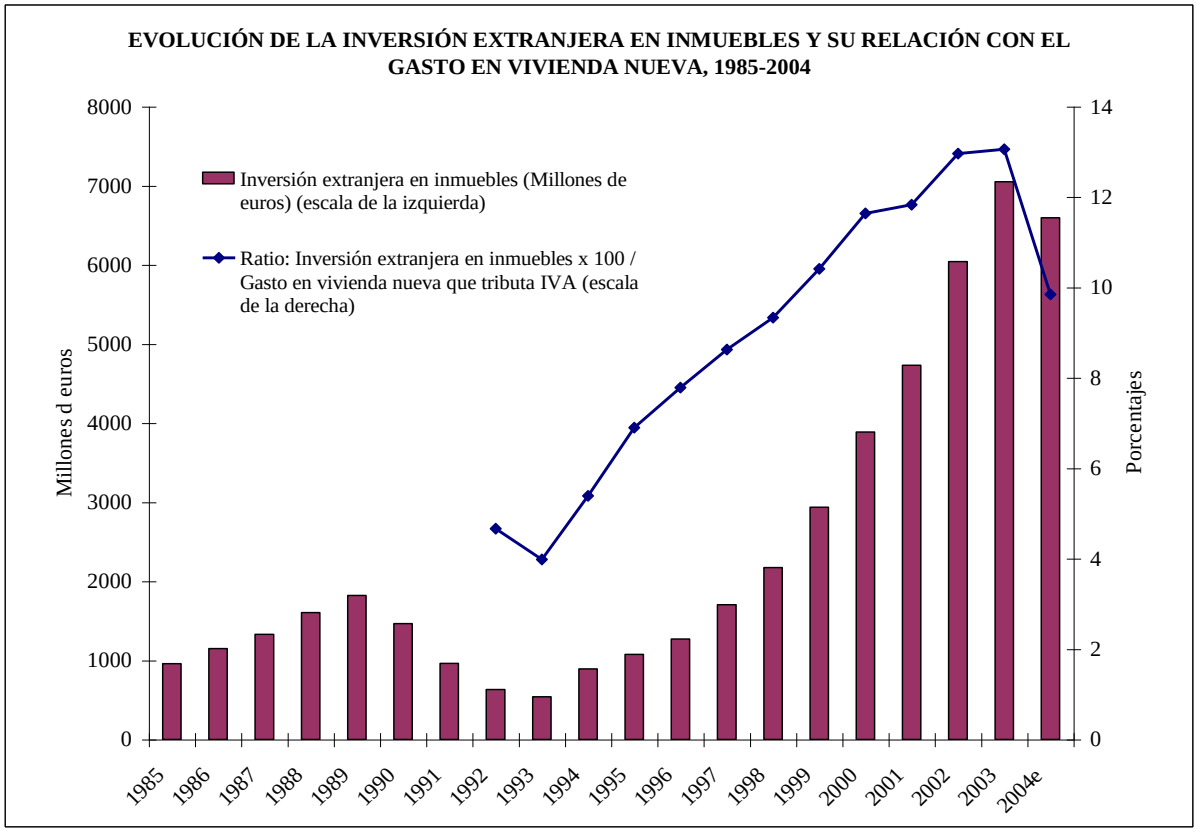
Cuadro I.4.7. Proporción de viviendas en alquiler en diversos países 2001

Países	Porcentaje
Bélgica (1)	29,1
Finlandia	31,9
Francia	39,6
Grecia	20,3
Irlanda	20,0
Italia	32,0
Noruega	23,3
Portugal	20,8

España	**11,4**

Fuente: UN Economic Commission for Europe (2004): *Bulletin of housing Statistics for Europe and North America.* (1) Datos de 2002.

Gráfico I.4.2.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Banco de España: *Balanza de Pagos* y AEAT.

I.5. La cuantificación y valoración del *stock* de viviendas y su evolución

Para estimar el *stock* de viviendas, se toma como punto de partida el número de viviendas que refleja el *Censo de Población y Viviendas de 2001* por comunidades autónomas y según año de construcción del edificio.

Para calcular su evolución hacia atrás, es decir para estimar el periodo 1991-2001, se ha utilizado:

- En el caso de las viviendas construidas antes de 1991: las tasas de "mortalidad" de los edificios, obtenidas de la comparación de los datos censales correspondientes a 1991 y 2001 según año de construcción del edificio ya que, como se ha señalado, esta misma comparación intercensal realizada con las viviendas por años de antigüedad no resulta consistente (ver *Recuadro A*).

- En el caso de las viviendas construidas en cada uno de los años del periodo 1991-2001, la información que el propio *Censo de población y vivienda de 2001* suministra[7].

Su evolución en el período 2001-2004 se calcula utilizando, además de las tasas de mortalidad aludidas para las viviendas antiguas, la información de las licencias municipales de obra sobre viviendas nuevas y rehabilitadas de la *Estadística de edificación y vivienda*, tal y como se detalla en el epígrafe I.5.3.

I.5.1. El número de edificios y viviendas 1991-2001

El Censo de población y vivienda de 2001 contabiliza 8.623.875 edificios construidos destinados a vivienda, 1.124.970 más que 10 años antes, resultado neto de la muerte de 292.232 edificios construidos con anterioridad a 1991 y de la construcción en el último decenio de 1.417.202 nuevos edificios.

El número contabilizado de viviendas familiares en el último Censo es de 20.946.554, lo que significa 3.774.550 viviendas familiares más que las contabilizadas en 1991. En el caso de las viviendas, la información comparativa con el censo anterior no resulta coherente ya que las 3.383.677 viviendas construidas, según el propio censo, en el último decenio no son suficientes para explicar estas diferencias. En el cuadro I.3.3 se pueden observar estos datos y en el *Recuadro A* se recogen algunos otros datos y reflexiones en torno a esta aparente incoherencia[8].

En este trabajo se ha partido de los datos sobre edificios y viviendas derivados del *Censo de población y vivienda de 2001* por comunidades y ciudades autónomas y por año de antigüedad del edificio. Los intervalos de antigüedad tomados son:

- Antes de 1940
- De 1941 a 1950
- De 1951 a 1970
- De 1971 a 1990
- De 1991 a 2001 y cada uno de los años del decenio.

[7] Aunque el censo tiene fecha 1 de noviembre de 2001, el trabajo de campo se realizó durante los meses de noviembre, diciembre y, en algunas comunidades autónomas, incluso durante los primeros meses de 2002 por lo que la información que sobre número de viviendas correspondientes a 2001suministra el Censo se ha considerado como correspondiente al conjunto del año.

[8] En relación con las incoherencias aludidas, valga señalar que el procedimiento utilizado arroja un número de viviendas correspondiente a la fecha en que se realizó el Censo de Vivienda de 1991 de 18,3 millones, lo que significa 1,1 millones viviendas más que el total contabilizado con ocasión de aquel Censo.

El *stock* de viviendas existentes cada uno de los años anteriores (período 1991-2001) se ha estimado a partir de los datos de 2001 del último Censo y de las tasas de mortalidad de los edificios según año de antigüedad, obtenidas de la comparación de los datos de los edificios de los dos últimos Censos para el conjunto nacional[9]. En el cuadro I.3.1 se recogen los datos comparativos del stock de edificios y las tasas de mortalidad estimadas a partir de estos datos que son las aplicadas para la obtención de la información contenida en los cuadros.

En el cuadro I.5.1 se recogen los datos agregados, y en media anual, del número de viviendas, correspondientes al conjunto nacional, obtenidos por el procedimiento aludido; en las tablas del Anexo 1 se refleja esta misma información para cada una de las comunidades autónomas. Los resultados obtenidos por este método indican que el *stock* de vivienda ha crecido en 2,7 millones de viviendas entre 1991 y 2001 (14,7 por ciento) En el cálculo de los totales, que siempre se obtienen por suma de componentes, no se ha tomado en cuenta el número de viviendas ni la superficie de Ceuta y Melilla ya que no se dispone de la información correspondiente a licencias de obras en estas dos ciudades ni tampoco de la referida a los precios de la vivienda. Se considera que la infraestimación que ello supone no resulta significativa dado el nivel de precisión de la estimación que aquí se realiza.

Cuadro I.5.1. Número de viviendas en España, superficie, precios implícitos y valor 1991-2004

Años	**Vivienda** (miles)			**Superficie construida** (millones de m2)			**Precios implícitos** (euros / m2)			**Valor superficie construida** (millones de euros)		
	Nuevas	**Antiguas**	**Total**	**Nuevas**	**Antiguas**	**Total**	**Nuevas**	**Antiguas**	**Total**	**Nuevas**	**Antiguas**	**Total**
1991	324	18.129	18.453	35	1.885	1.919	774,34	585,89	589,29	26.808	1.104.220	1.131.028
1992	312	18.393	18.705	34	1.913	1.948	712,38	586,31	588,54	24.507	1.121.887	1.146.394
1993	286	18.645	18.931	32	1.942	1.974	690,05	587,63	589,31	22.299	1.141.091	1.163.390
1994	275	18.871	19.147	31	1.968	1.999	700,52	599,97	601,52	21.583	1.180.849	1.202.431
1995	247	19.088	19.335	28	1.993	2.021	712,84	613,50	614,87	19.919	1.222.725	1.242.644
1996	255	19.277	19.531	29	2.015	2.044	720,83	625,27	626,62	20.854	1.259.949	1.280.803
1997	294	19.473	19.767	33	2.038	2.071	760,32	639,23	641,17	25.211	1.302.829	1.328.040
1998	305	19.709	20.014	35	2.065	2.100	819,55	673,67	676,07	28.342	1.391.413	1.419.755
1999	321	19.957	20.278	37	2.094	2.131	892,39	745,86	748,39	32.907	1.561.978	1.594.886
2000	332	20.221	20.553	38	2.125	2.164	1.010,77	851,79	854,62	38.815	1.810.324	1.849.139
2001	377	20.505	20.882	43	2.159	2.202	1.151,08	980,79	984,11	49.365	2.117.209	2.166.573
2002	421	20.825	21.246	48	2.171	2.219	1.324,21	1.135,01	1.139,10	63.521	2.463.994	2.527.515
2003	415	21.182	21.597	47	2.216	2.263	1.512,35	1.279,19	1.284,08	71.789	2.834.417	2.906.206
2004	437	21.542	21.979	50	2.262	2.312	1.763,53	1.502,71	1.508,40	88.918	3.399.053	3.487.972

Fuente: Elaboración propia

I.5.2. La superficie de las viviendas 1991-2001

[9] Se ha considerado que las inconsistencias detectadas no aconsejaban un tratamiento diferencial por CCAA.

Para el cálculo de la superficie se dispone de la información derivada del *Censo de 2001* correspondiente a la distribución del número de viviendas según superficie útil de las viviendas principales por intervalos de tamaño en cada una de las comunidades autónomas[10].

La superficie útil total de las viviendas en el año 2001 se calcula multiplicando las marcas de clase (punto medio del intervalo de tamaño[11]) por la distribución por tamaño del número de viviendas principales. Para estimar la superficie de los años anteriores se ha procedido de igual forma que se ha descrito en el apartado anterior al explicar la estimación del número de viviendas, es decir, aplicando las tasas de mortalidad detectadas en los edificios por años de antigüedad.

En relación con la ausencia de información correspondiente a la superficie útil de las viviendas desocupadas y secundarias la decisión adoptada ha sido trabajar con la hipótesis de que la superficie media de las viviendas no principales –es decir, el conjunto de desocupadas y secundarias-, es la misma que la de las viviendas principales. Es por ello que la distribución según tamaño que suministra el Censo para las viviendas principales se ha aplicado al total de las viviendas según año de antigüedad por comunidades autónomas. Aunque se es consciente de que es muy probable que esta hipótesis no se ajuste a la realidad, no se dispone de información que permita adoptar otra hipótesis con garantía de mayor fiabilidad. De hecho, tanto las viviendas secundarias como las desocupadas son grupos de vivienda poco homogéneos y así, entre las viviendas primeras, las hay de pequeño tamaño (por ejemplo, apartamentos de superficie muy reducida en el litoral) y otras sin embargo de mayor superficie que las principales (*chalets* antiguos o unifamiliares más recientes, adosados o pareados, cuya superficie es en media relativamente grande); y algo similar puede decirse entre las viviendas vacías antiguas. En todo caso, en el *Recuadro B* se recoge el efecto que produciría en los cálculos agregados por comunidades autónomas una superficie diferente en este tipo de viviendas.

Dado que los precios que se van a utilizar para valorar el *stock* vienen referidos a la superficie construida, se ha transformado la superficie útil obtenida a partir de los datos censales en superficie construida sin más que multiplicarla por un coeficiente transformador (1,15), ya que se estima que la diferencia cuantitativa entre ambos conceptos se sitúa entre un 15 y un 20 por ciento. Los resultados para el conjunto nacional se recogen en el cuadro I.5.1 y en las tablas del Anexo 1 se recoge esta información por comunidades autónomas.

[10] Los intervalos de tamaño que se tabulan en el Censo son: menos de 30 m.; de 30 a 45 m.; de 45 a 60 m.; de 60 a 90 m.; de 90 a 120 m.; de 120 a 150 m.; de 150 a 180 m.; de más de 180 m. En el extremo inferior se ha tomado como superficie 29 m. y en el superior 225 metros.

I.5.3. La evolución del stock 1991- 2004

No existe información estadística referida a la terminación de viviendas[12] y para estimar el "nacimiento" de nuevas viviendas en los años posteriores al *Censo de población y vivienda del año 2001* y su correspondiente superficie se ha utilizado la *Estadística de edificación y vivienda*. El procedimiento utilizado se describe a continuación:

- En el caso de las nuevas viviendas, se ha aplicado a las viviendas correspondientes al año 2001 la variación media anual observada en 2001 (y así sucesivamente para cada uno de los año posteriores) de las series de licencias municipales de obra mayor concedidas para viviendas de obra nueva o creadas en rehabilitación, desfasadas dieciocho meses (y así sucesivamente para cada uno de los años posteriores). En el caso de la superficie se ha utilizado la evolución de la superficie a construir en edificación residencial, obtenida de la misma fuente y con el mismo desfase de dieciocho meses.

- Para la evolución del *stock* preexistente, se han aplicado las mismas tasas de mortalidad y supervivencia obtenidas para el período 1991-2001 y que aparecen reflejadas en el cuadro I.3.1; se ha considerado nula la mortalidad correspondiente a las viviendas construidas en el decenio 1991-2001 y en los años siguientes.

Del mismo modo que para el periodo anterior, se ha transformado la superficie útil en superficie construida.

Los resultados obtenidos se recogen en el cuadro I.5.1 para el conjunto nacional y en los cuadros A.1.1 al A.1.17 del Anexo en los que están reflejadas las series por comunidades autónomas para todo el período (1991-2004).

I.5.4. Los precios de la vivienda

a) Los precios de las viviendas libres

Para la valoración del stock se han tomado los precios suministrados por la *Estadística del precio del metro cuadrado construido de la vivienda* del Ministerio de Fomento, utilizando la

[12] Existe información parcial referida al número de certificaciones de fin de obra presentadas en los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y recogidas en la Estadística de obras en edificación. (Esta cuantificación viene oscilando entre el 70 y el 95 por ciento de las viviendas iniciadas dos años antes). Otras informaciones publicadas referidas a viviendas terminadas son el resultado de aplicar un desfase a los datos de iniciación.

información publicada del precio medio anual del metro cuadrado construido de las viviendas libres terminadas por comunidades autónomas, distinguiendo entre viviendas nuevas (menos de un año de antigüedad) y viviendas antiguas. El crecimiento de precios correspondiente al año 2004 ha sido estimado al no estar disponible información homogénea para el año completo, como consecuencia de los cambios de base operados en esta estadística[13].

Cabe destacar que en el año 2003, último para el que se dispone de información publicada del año completo, la evolución desagregada de los precios de las viviendas según antigüedad por comunidades autónomas presenta grandes divergencias con la correspondiente al total[14]. En el cuadro I.5.2 se recogen, para cada uno de los años del período 1998-2003, las tasas de variación anual de los precios de las viviendas nuevas, de las antiguas y del total de viviendas, por comunidades autónomas.

Cuadro I.5.2. Precios de las viviendas según antigüedad por CC. AA.
(Tasas de variación anual)

Ámbito geográfico	Año	Vivienda Nueva	Vivienda Antigua	Total	Ámbito geográfico	Año	Vivienda Nueva	Vivienda Antigua	Total
Andalucía	1999	9,9	8,2	8,6	Comunidad Valenciana	1999	11,4	12,3	10,9
	2000	14,8	12,2	12,8		2000	12,6	13,4	13,1
	2001	15,3	16,3	16,2		2001	11,9	13,5	13,5
	2002	17,4	16,7	18,7		2002	17,5	16,1	17,2
	2003	15,2	11,9	17,2		2003	15,2	11,8	17,2
Aragón	1999	15,0	12,7	12,7	Extremadura	1999	7,0	5,6	5,5
	2000	14,0	15,8	17,0		2000	8,9	6,6	7,3
	2001	17,1	14,5	14,1		2001	14,8	9,8	10,2
	2002	11,7	17,7	15,4		2002	13,2	9,6	10,3
	2003	9,9	5,8	12,6		2003	6,4	8,7	10,5
Asturias (Principado de)	1999	9,8	8,9	9,9	Galicia	1999	1,5	3,0	3,1
	2000	9,8	9,2	10,2		2000	8,2	7,5	7,8
	2001	8,9	10,1	10,3		2001	7,3	8,3	8,5
	2002	14,6	11,5	12,4		2002	12,0	10,5	11,4
	2003	9,0	5,1	11,3		2003	7,1	4,2	8,0
Balears (Illes)	1999	22,4	26,5	26,1	Madrid (Comunidad de)	1999	6,5	7,9	7,6
	2000	19,5	23,1	23,3		2000	14,9	14,3	14,5
	2001	16,9	18,1	17,8		2001	18,5	19,9	19,2
	2002	14,8	12,5	12,3		2002	22,4	22,0	23,0
	2003	13,7	10,5	13,0		2003	22,8	21,5	25,9
Canarias	1999	16,0	15,1	15,3	Murcia (Región de)	1999	8,2	7,8	7,0
	2000	18,3	15,8	16,8		2000	11,4	12,3	12,1

[13] Los últimos datos de precios del metro cuadrado construido de la vivienda por comunidades autónomas y antigüedad correspondientes a la serie base 1987, que es la utilizada en este trabajo, son los del año 2003. Para estimar los datos del año 2004 se ha utilizado el aumento habido en los precios en los tres primeros trimestres dicho año respecto al año anterior en cada comunidad autónoma y para los dos intervalos de antigüedad, en la serie de base 1991 (que también ha dejado de publicarse). En todo caso, puede señalarse que los resultados observados en las nuevas series publicadas correspondientes a los precios de las viviendas libres no difieren a penas de los aquí utilizados.

[14] Hay que considerar que el índice de precios de la vivienda correspondiente al total no es el resultado de la composición de índices parciales según antigüedad sino que se elaboran como índices independientes el total y cada uno de los tramos de antigüedad. Esta forma de proceder hace que, con cierta frecuencia, las tasas de variación del total estén fuera de rango en relación con los parciales y este fenómeno resulta especialmente acusado en el año 2003 como se puede apreciar en el cuadro I.5.2 .

	2001	12,2	14,0	13,5		2001	15,6	16,5	16,5
	2002	11,1	10,1	11,4		2002	17,1	17,0	19,3
	2003	6,6	6,5	8,4		2003	12,9	14,8	19,4
Cantabria	1999	8,3	8,1	8,5	Navarra (C.Foral de)	1999	0,0	10,1	9,9
	2000	14,5	14,0	13,8		2000	14,3	16,4	16,6
	2001	18,1	15,5	15,7		2001	20,3	16,6	17,1
	2002	14,3	13,9	16,7		2002	6,8	15,2	13,7
	2003	14,7	8,5	13,9		2003	13,1	11,1	12,7
Castilla-La Mancha	1999	4,4	4,2	5,2	País Vasco	1999	14,2	16,6	16,8
	2000	9,8	8,0	8,6		2000	14,1	22,5	21,1
	2001	11,4	11,2	10,9		2001	18,8	15,5	16,5
	2002	16,7	16,5	18,1		2002	22,1	14,5	15,1
	2003	11,9	9,7	14,6		2003	3,7	10,2	12,6
Castilla y León	1999	8,2	7,3	7,6	Rioja (La)	1999	19,2	14,8	12,9
	2000	12,3	12,2	12,3		2000	15,1	17,4	17,2
	2001	9,8	10,8	10,6		2001	19,7	16,3	17,1
	2002	14,5	10,2	11,8		2002	12,8	14,5	14,6
	2003	7,0	4,1	7,4		2003	10,0	13,6	15,9
Cataluña	1999	13,5	14,4	14,9	**Total Nacional**	**1999**	**9,9**	**10,5**	**10,6**
	2000	15,4	15,8	15,7		**2000**	**14,1**	**14,4**	**14,5**
	2001	15,5	15,2	15,6		**2001**	**15,4**	**15,4**	**15,4**
	2002	15,5	15,1	14,8		**2002**	**16,7**	**15,8**	**16,6**
	2003	17,9	15,3	19,1		**2003**	**14,5**	**17,7**	**17,0**

Fuente: Ministerio de la Vivienda: *Estadística del precio del metro cuadrado de la vivienda.*

b) Los precios de la vivienda protegida

En esta aproximación realizada no se han tenido en cuenta los menores precios de las viviendas protegidas porque se considera que su incidencia puede ser muy reducida, además de que no se dispone de información precisa. Por una parte, las viviendas construidas hace más de 10 años ya no están protegidas y las más recientes han podido desclasificarse. Por otra, el número total de viviendas con algún tipo de protección que se han construido en los últimos años viene siendo bajísimo: en el período 2000-2001 no supusieron ni el 0,25 por ciento del parque. El resultado es que la no consideración de este tipo de viviendas podría provocar un muy ligero sesgo al alza en la valoración obtenida, inferior al 1 por ciento, que se considera se ve más que compensado con otras decisiones tomadas en el proceso de estimación (no inclusión de Ceuta y Melilla; aplicación de un ratio de transformación de 1,15 para el paso de superficie útil a superficie construida).

I.5.5 El valor del stock

El valor estimado del *stock* se obtiene del producto desagregado de la superficie de viviendas nuevas y antiguas por sus respectivos precios por comunidades autónomas. El cuadro I.5.1

recoge el valor del stock obtenido, por agregación, para el conjunto nacional, así como el número y la superficie de vivienda para el período estudiado 1991-2004. Del cociente entre el valor del stock agregado de las viviendas y las correspondientes superficies se obtienen los precios implícitos para el conjunto nacional según antigüedad de la vivienda (y del mismo modo se obtienen los precios implícitos para el total de viviendas en cada comunidad autónoma). Dado que la estimación del valor del stock de vivienda constituye un aspecto central de este trabajo se han agrupado en un anexo específico los resultados detallados de esta estimación. Las tablas del Anexo 1 presentan la serie completa 1991-2004 con información del número, la superficie, los precios y el valor del stock de vivienda nueva usada y total, para el total nacional y por comunidades autónomas. Las baterías de gráficos incluidas en el Anexo 1 permiten apreciar de forma sintética la composición y evolución por comunidades autónomas de cada uno de los componentes indicados a lo largo del período analizado.

Cuadro I.5.3. Superficie, precios implícitos y valores 1991-2004. España
(Tasas de variación interanual)

Años	Superficie construida			Precios implícitos			Valor superficie construida		
	Nuevas	Antiguas	Total	Nuevas	Antiguas	Total	Nuevas	Antiguas	Total
1992	-0,7	1,5	1,5	-8,0	-0,1	-0,1	-8,6	1,4	1,4
1993	-6,0	1,5	1,4	-3,2	0,2	0,1	-9,0	1,7	1,5
1994	-4,6	1,4	1,3	1,5	2,1	2,1	-3,2	3,5	3,4
1995	-9,3	1,3	1,1	1,8	2,3	2,2	-7,7	3,6	3,3
1996	3,7	1,1	1,1	1,0	1,9	1,9	4,7	3,1	3,1
1997	14,3	1,1	1,3	5,8	2,2	2,3	20,9	3,4	3,7
1998	4,5	1,3	1,4	7,6	5,4	5,4	12,4	6,8	6,9
1999	6,6	1,4	1,5	8,9	10,7	10,7	16,1	12,3	12,3
2000	4,0	1,5	1,5	13,4	14,2	14,2	18,0	15,9	15,9
2001	11,7	1,6	1,7	13,9	15,2	15,2	27,2	17,0	17,2
2002	11,8	0,6	0,8	15,1	16,5	15,8	28,7	17,2	16,7
2003	-1,0	2,1	2,0	14,1	13,2	12,7	13,0	15,5	15,0
2004	6,1	2,1	2,2	16,6	17,5	17,5	23,9	19,9	20,0

Fuente: Elaboración propia

En el cuadro I.5.3 se recoge la evolución en tasas de la variación de la superficie, el valor y los precios implícitos. El valor del patrimonio inmobiliario en vivienda correspondiente al conjunto nacional en el año 2001, año base de esta estimación, alcanza la cifra de 2,2 billones de euros que supone un crecimiento del 91,6 por ciento en la década; a este crecimiento han contribuido un aumento de la superficie del 15 por ciento y un crecimiento de los precios del 66,5 por ciento. Entre 2001 y 2004, los precios implícitos registraron un crecimiento del 50 por ciento a la vez que la superficie aumentaba un 5 con lo que el valor estimado del patrimonio inmobiliario en vivienda del año 2004, último para el que se dispone de estimación, se sitúa en 3,5 billones de euros.

I.6. Contraste con otras fuentes

En este apartado se llevan a cabo, sin ánimo de exahustividad, algunos contrastes de la información utilizada y de las estimaciones elaboradas, con información derivada de otras fuentes que suministran datos sobre el total o sobre alguna de las cuantificaciones llevadas a cabo en este trabajo.

En primer lugar, se contrastan las estimaciones obtenidas con las recogidas en el trabajo ya citado sobre *Composición y valor del patrimonio inmobiliario en España (1990-1997)* (MFOM)[15] y las actualizaciones de este trabajo recogidas en diversos artículos (epígrafe I.6.1)

En segundo lugar, se compara la información que suministra el Censo de 2001 sobre el número de viviendas terminadas en cada uno de los años de la década 1991-2001 con la que se deriva de la información de las licencias municipales de obra mayor (epígrafe I.6.2)

Finalmente, en el epígrafe I.6.3 se comenta la relación observada entre las estimaciones que aquí se presentan y diversas fuentes: la información del *Catastro* que incluye una estimación del valor del patrimonio inmobiliario urbano y rústico; la información sobre *Recaudación de IVA* por primeras transacciones de vivienda de la que dispone la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y los resultados de la *Encuesta Financiera a las familias* recientemente elaborada por el banco de España.

I.6.1. La estimación anterior

Los resultados obtenidos difieren de los presentados en la estimación recogida en la publicación de referencia. Las diferencias obedecen básicamente a dos causas: una metodología no idéntica y un año base diferente (2001 en esta ocasión y 1991 en el caso anterior, no siendo exactamente comparables las cifras de ambos Censos)

Por los que se refiere a las principales diferencias en la metodología aplicada hay que señalar las siguientes:

- Para estimar la "mortalidad" de las viviendas se han utilizado las tasas de mortalidad correspondientes a los edificios (por año de antigüedad) y no las de las viviendas. Además, se ha aplicado la "mortalidad" del conjunto nacional a cada una de las

[15] Estas valoraciones son las que se han integrado en diversas estimaciones del Balance Nacional (ver Naredo y otros)

comunidades autónomas[16]. Finalmente se han aplicado las tasas de mortalidad del período 1991-2001, en tanto que para la estimación anterior se aplicaron las correspondientes al período 1981-1991.

- La asignación temporal de los datos se ha modificado. Con ocasión del trabajo anterior se asignaba al período (t) la información correspondiente a la media de los 3 últimos trimestres del año (t-1) y del primer trimestre del año (t). En esta ocasión, los datos medios asignados a t son la media de los datos fin de año (t-1) y (t).

- Los precios utilizados en esta ocasión están desagregados únicamente por dos intervalos de antigüedad (menos de un año y más de un año) y son precios medios anuales en tanto que en la estimación anterior se utilizaron precios diferentes para cuatro intervalos de antigüedad[17]. Esta se ha revelado una diferencia metodológica de consecuencias importantes ya que los precios publicados, es decir, con únicamente dos intervalos, resultan inferiores a los calculados a partir de los cuatro niveles de antigüedad que se utilizaron en la estimación anterior.

  En relación a la utilización de un año base diferente hay que recordar que aquella estimación se elaboró partiendo de los datos de 1991, incorporando los nuevos datos suministrados por la Estadística de edificación y vivienda y deduciendo la mortalidad observada en el decenio anterior. Dado que la comparación de los datos de los dos últimos Censos, en lo que se refiere al número de viviendas por año de antigüedad refleja una serie de inconsistencias, como se comenta en el *Recuadro A* y en el apartado 2, los resultados en términos de superficie son significativamente diferentes; de hecho el propio Censo de 2001 suministra un número de viviendas construidas en cada uno de los años de la década 1991-2001 que conduciría a un número de viviendas en la fecha del Censo anterior muy superior al total censado en aquel momento (véase lo dicho en la nota 7).

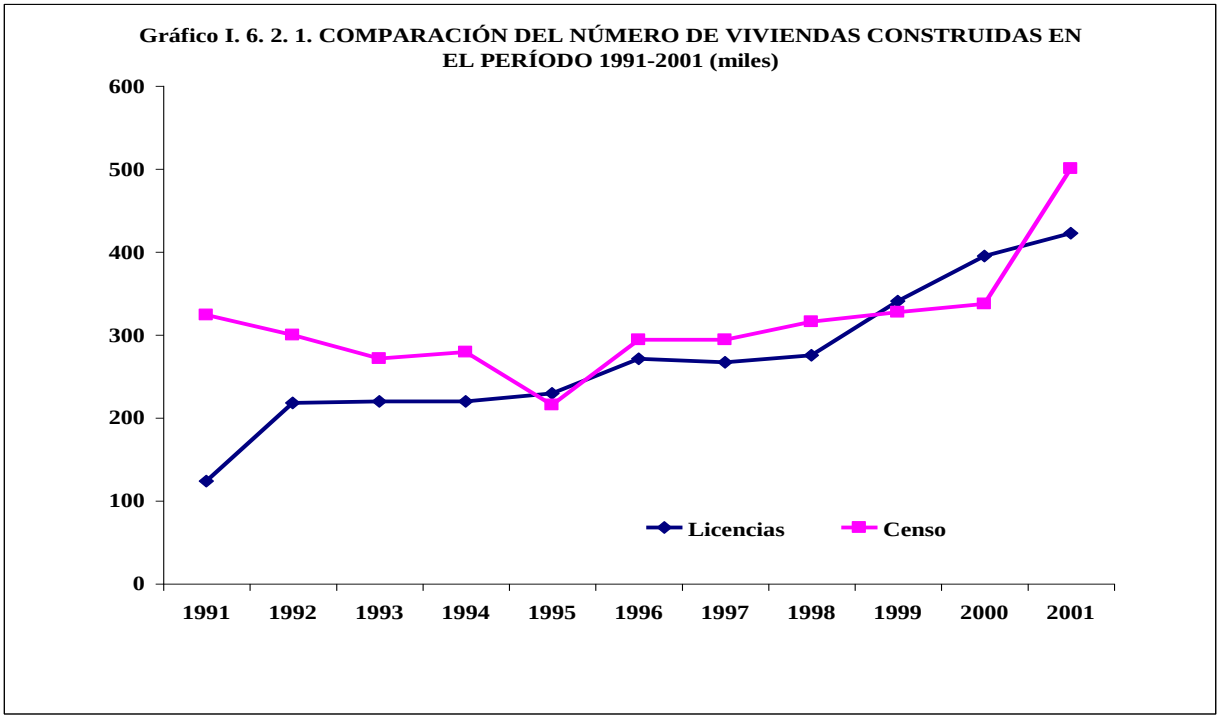
Dado que ambas diferencias metodológicas juegan en sentido contrario, los resultados no difieren sustancialmente

I.6.2 La información de las Licencias y la del Censo de 2001 sobre el número de viviendas en el período 1991-2001

[16] Con ocasión del trabajo citado se utilizaron tasas de mortalidad de las viviendas, diferenciadas por CCAA pero en esta ocasión las inconsistencias detectadas en la comparación del número de viviendas según año de antigüedad incluso a nivel nacional ha aconsejado utilizar la mortalidad de los edificios en vez de la correspondiente a la vivienda y no descender a diferenciar a comunidades autónomas.

[17] En el trabajo de referencia se distinguían cuatro intervalos de antigüedad pero, en esta ocasión, al utilizar únicamente información publicada, se ha dispuesto de información de la evolución de los precios de las viviendas de menos y de más de un año de antigüedad.

Los Censos suministran información sobre las viviendas construidas en la última década de referencia, año a año; es decir que el *Censo de población y vivienda 2001* informa sobre las viviendas construidas en cada uno de los años del período 1991-2001. Esta información, es la que se va a comparar con la referida al número de viviendas creadas en obra nueva o en rehabilitación para las que se han concedido *licencias municipales de obra* en estos mismos años. En el gráfico I.6.2.1. se reflejan estas cifras para el conjunto nacional en niveles. En el Anexo se recoge esta misma comparación para cada una de las comunidades autónomas.



Fuente: INE: *Censo de Viviendas 2001*, Ministerio de Vivienda.

Para el conjunto nacional las diferencias no son muy acusadas dadas las muy distintas características de ambas fuentes de información (el número de licencias supone un 16 por ciento menos en los diez años que las viviendas construidas en el decenio que registra el Censo, existiendo más divergencias en los primeros años de la década anterior). No obstante, existen comunidades autónomas en las que las divergencias son importantes y, en estos casos, se observa siempre un infravaloración de las cifras de Licencias en relación a las del Censo. Los casos más destacados son Extremadura, Andalucía y, desde 1995, Cataluña.

I.6.3. Comparación con otras fuentes

a) La valoración catastral del patrimonio en vivienda

Los valores que atribuye la información catastral a los distintos elementos del patrimonio inmobiliario se van actualizando poco a poco de forma continua a lo largo del tiempo, de modo que no cabe atribuirlos en su conjunto a ningún año determinado, por lo que no son estrictamente comparables con las estimaciones que se presentan, que corresponden a años concretos. La última información del valor del patrimonio inmobiliario que ofrece el *Catastro Inmobiliario Urbano* corresponde a un proceso de revisión municipal de valores que alcanza desde 1984 a 2003, correspondiendo más de la mitad de estas revisiones al período 1989-1996. Otra diferencia de la información catastral es que se refiere al Territorio Fiscal Común, que excluye por tanto los llamados territorios forales (C. F. de Navarra y País Vasco). No obstante este hecho aparece en parte subsanado actualmente por el mismo Catastro, al incluir entre la información estadística que ofrece las valoraciones que hacen por separado las administraciones forales de Navarra y Guipúzcoa -que, según esta fuente, albergan el 6 por ciento del patrimonio inmobiliario urbano nacional- (véase www.catastro.minhac.es/estadistica). Se observa así que, mediante ese proceso de actualización que alcanza para algunos municipios hasta 2003, el mencionado catastro atribuye al patrimonio inmobiliario residencial un valor del 686,5 miles de millones de euros (incluyendo Navarra y Guipúzcoa). Nuestra estimación del valor de la vivienda en 2003 (cifrado en 2,938 billones de euros) multiplica por 4,28 su valor catastral.

La infravaloración de los valores catastrales respecto a los valores de mercado se puede deber tanto al retraso observado en el proceso de actualización como a que la actualización misma no llegue a alcanzar los valores de mercado. Si tenemos en cuenta que la media ponderada de las actualizaciones lleva casi diez años de retraso y que el valor del patrimonio inmobiliario de hace diez años doblaba esa valoración catastral media, podemos suponer que cada uno de los dos factores antes indicados vienen a explicar *grosso modo* la mitad de la infravaloración que hoy observa el valor catastral medio respecto al estimado a precios de mercado.

Como se verá posteriormente, en el apartado I.9, se dispone de valoración catastral no sólo para la vivienda sino también para otros elementos del patrimonio inmobiliario urbano. De hecho el valor catastral de la vivienda supone el 63 por ciento del total del valor catastral del patrimonio inmobiliario urbano total.

b) La Encuesta Financiera de las Familias

El Banco de España ha publicado los primeros resultados de la *Encuesta financiera de las familias*[18] que incluyen información sobre el patrimonio real y financiero de los hogares españoles, referido al cuarto trimestre de 2003. Esta investigación está diseñada para conocer la composición del patrimonio de los hogares por tramos de riqueza, de renta o por edad y situación laboral de los titulares[19] pero no para estimar los agregados de riqueza que en esta encuesta están sujetos a sesgos de valoración y ocultación diferentes de los que resultan de otras fuentes, con las que no resultan estrictamente comparables[20]. Es decir que esta Encuesta no ofrece estimaciones de la riqueza real y financiera de los hogares que podamos tener en cuenta a efectos de contraste.

Por lo que se refiere a la composición de la riqueza de los hogares de la Encuesta, la información confirma el peso tan determinante que tienen los activos inmobiliarios y, especialmente, la vivienda. En efecto, según los datos —elevados al conjunto de los hogares españoles— de esta encuesta, el valor de la vivienda principal supone el 66,5 por ciento del total de los activos no financieros de las familias y otros activos inmobiliarios (segundas residencias, solares, etc.) suponen el 24,1 por ciento. De ello se deriva que los inmuebles suponen, según esta fuente, el 90,6 por ciento de los activos no financieros de las familias[21] y el 79,2 por ciento de sus activos totales.

Por otra parte, la *Encuesta Financiera de las Familias* informa sobre la distribución por tramos de renta y de patrimonio de la deuda contraída por los hogares para financiar la compra de la vivienda principal y de otros activos inmobiliarios.

c) La Estadística del gasto en vivienda que tributa IVA

Habida cuenta que la venta de viviendas nuevas tributa IVA, se puede estimar el valor del gasto en vivienda vinculado a la recaudación del impuesto por este concepto. La estimación se ha llevado a cabo a partir de los datos de IVA publicados por la AEAT sobre ventas totales

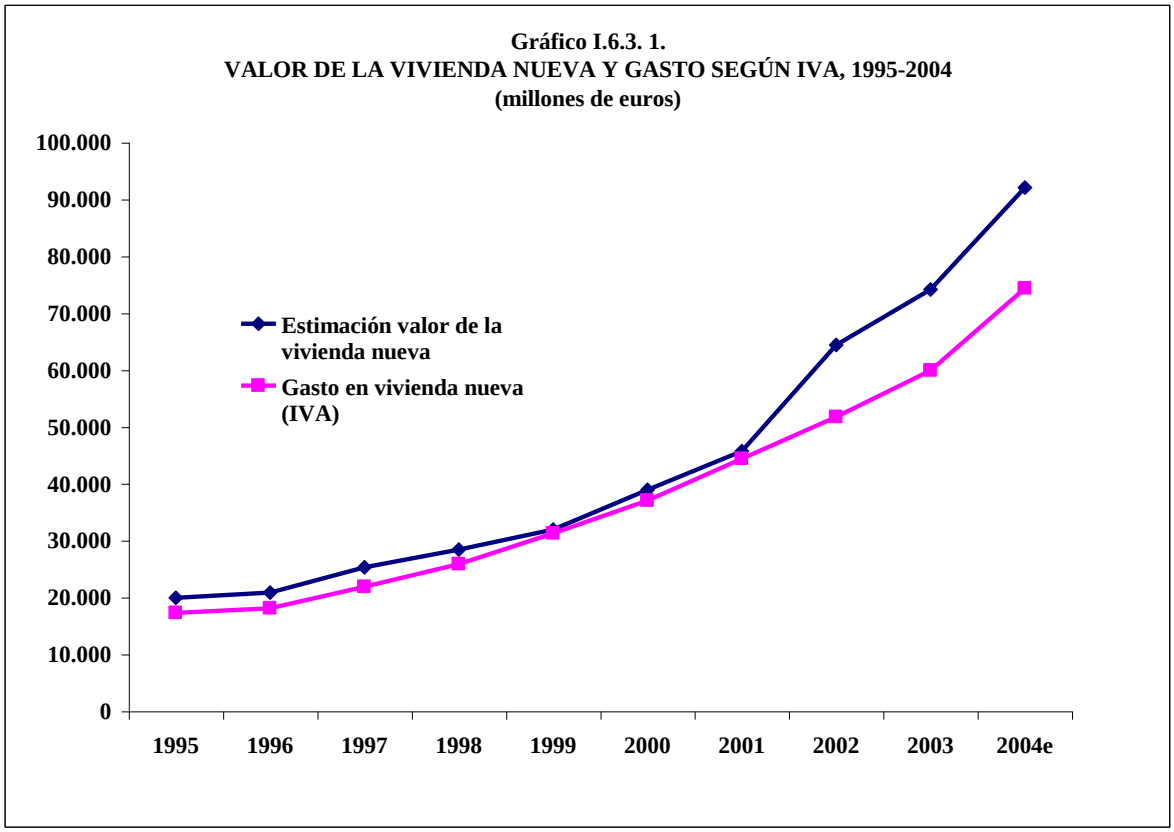
[18] Banco de España (2004) *Encuesta Financiera de las Familias (EFF): Descripción, métodos y resultados preliminares*, 1-24pp. (accesible en la web del Banco de España: www.bde.es)

[19] Por ello la muestra es más que proporcional para los escalones de renta y riqueza más elevados sobrerrepresentándolos en la toma de datos para asegurar información fiable sobre ellos, ya que son los principales y casi exclusivos propietarios de algunos tipos de activos.

[20] La Encuesta no pretender servir para reestimar el valor de los activos financieros propiedad de los hogares, cifrado ya en las *Cuentas Financieras* a partir de fuentes y criterios de valoración que se estiman más adecuados para ello. Por ejemplo, el valor otorgado a las acciones que no cotizan en bolsa puede ser uno de los factores que sesguen a la baja el valor del patrimonio financiero estimado en la Encuesta con relación al que figura en las Cuentas Financieras. Para evitar la divulgación de posibles cifras discrepantes sobre el valor total y medio de los agregados de riqueza, la Encuesta no reestima estos agregados y los datos en euros que ofrece se refieren básicamente la *mediana* y no a la *media* de los mismos.

[21] Este sería además un dato mínimo ya que la propiedad de negocios (que constituye el 8,8 % de los activos no financieros de los hogares) puede incluir también activos inmobiliarios, según indica la metodología de la Encuesta.

y tipo medio del Régimen General de IVA correspondientes al sector Construcción y servicios inmobiliarios. Se ha estimado la parte correspondiente a viviendas con tipo del 4 por ciento (protegidas) y del 7 por ciento. Posteriormente se ha minorado la cifra obtenida en la parte de las ventas intrasectoriales (según TIOE 1998, el 28,9 %) y se ha introducido una ligera corrección que recoge la modificación legal habida en el año 2000 por la que las obras de albañilería pasan de tributar al 16 a tributar al 7 por ciento.



Fuente: Elaboración propia y AEAT.

La evolución de este gasto resulta bastante coherente con la evolución de nuestra estimación del valor de la vivienda nueva que se añade cada año al stock total de vivienda, tal y como se observa en el gráfico I.6.3 adjunto. Las escasas discrepancias observadas confirman el orden de magnitud de las cifras, habida cuenta que las dos estimaciones proceden de fuentes diferentes y totalmente independientes. El hecho de que en los últimos años de observe una mayor divergencia entre el valor de la vivienda nueva construida y la comprada, estimada a partir del IVA, resulta coherente con el aumento del período de venta y, como consecuencia, del *stock* de vivienda nueva en venta, como veremos más adelante.

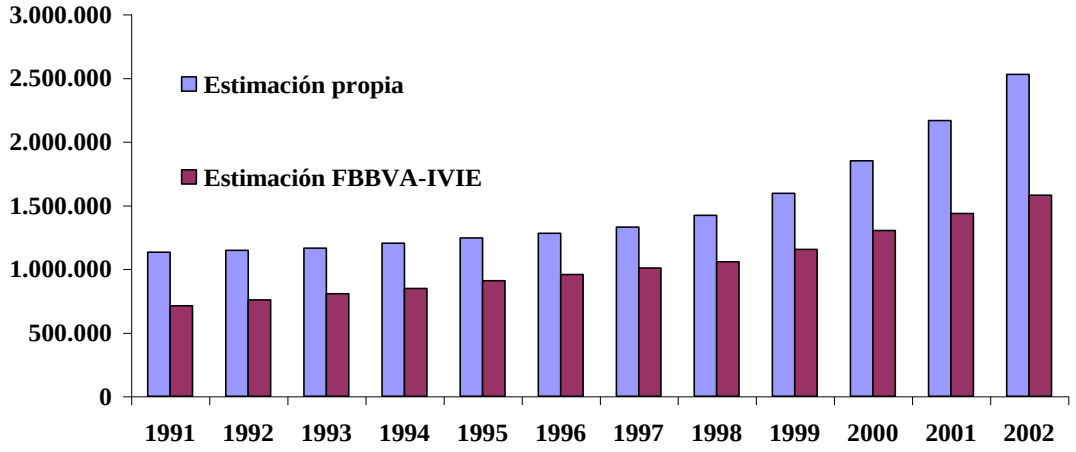
d) *La estimación del stock de capital de la Fundación BBVA-IVIE*

Finalmente, en este apartado de contraste con otras fuentes, merece la pena hacer un breve comentario sobre las diferencias entre la estimación aquí presentada y los datos ofrecidos por

la última actualización del stock de capital —con revisión metodológica incluida— elaborada por la Fundación BBVA-IVIE[22]. Tal y como se apuntó en la introducción, la metodología seguida por los investigadores del IVIE obtuvo una estimación del stock de capital para el conjunto de la economía durante 1964-2002. Para ello se aplicó el método de inventario permanente sobre la base de acumular las series de inversión del período 1955-2002 debidamente homogeneizadas. Descontando de estas series los activos retirados por obsoletos, o dañados, se obtuvo la serie del stock de capital *bruto*[23].

La comparación ilustrada por el gráfico I.6.3.2. contrasta precisamente la estimación del *stock* de capital *bruto* en vivienda obtenido por el procedimiento anterior, con nuestra estimación del valor del *stock* en vivienda registrado a precios de mercado. Mientras en 2002, el valor de la primera de las estimaciones ascendía a 1.578.620 millones de euros, la cifra obtenida a precios de mercado superaba la anterior en un 60 por 100, alcanzando un valor de 2.527.515 millones de euros.

Gráfico I.6.3.2
COMPARACIÓN CON LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL STOCK DE CAPITAL EN VIVIENDA DE FBBVA-IVIE
(millones de euros)



Fuente: Elaboración propia. Para FBBVA: Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (2005): *El stock y los servicios de capital en España (1964-2002). Nueva metodología*, Fundación BBVA, Bilbao

La diferencia entre ambos valores cabe achacarla a varias circunstancias. Por un lado estaría la importante influencia de los distintos criterios de valoración aplicados. De otra parte, la estimación con base en el inventario permanente está mediatizada por los valores que hipotéticamente se atribuyen a determinadas variables (vidas medias, funciones de

[22] Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (2005): *El stock y los servicios de capital en España (1964-2002). Nueva metodología*, Fundación BBVA, Bilbao.

[23] Cuando a este último se le detrae la depreciación se obtiene el stock de capital *neto*.

supervivencia) que condicionan los resultados del cálculo. Pero sobre todo, lo que destaca es la escisión, desde el punto de vista de la valoración, que establece el SCE-95 entre el suelo que soporta la vivienda y el propio edificio residencial. Las cifras de la FBBV-IVIE no incorporan el valor de los terrenos mientras que nuestra estimación se realiza a precios de mercado valorando el inmueble completo. Aplicar esta división al patrimonio inmobiliario genera algunos problemas de valoración, como ya se apuntó anteriormente. En efecto, el valor aplicado al suelo viene a ser un valor residual que acumula el grueso de las revalorizaciones, y que se obtiene normalmente por diferencia entre el valor del inmueble y su coste de construcción. Y esta abstracción contable hace el SEC-95 pueda atribuir ganancias o pérdidas de valor al suelo y no a los inmuebles (salvo la derivada del coste de construcción), pese a que es la pérdida o incremento de valor de éstos —en tanto que *producto final*— lo que arrastra en su evolución a la del suelo como un fenómeno indisoluble.

RECUADRO A

El afloramiento de viviendas

Los datos

Según la información comparada de los dos últimos Censos, el número de viviendas familiares existentes ha crecido un 21,7 por ciento, lo que significaría la existencia de 3.740.550 viviendas más en 2001 que diez años antes. Además, el Censo de 2001 también informa de que entre 1991 y 2001 se han construido 3.383.677 viviendas. La diferencia entre ambas cifras, de casi 400.000 viviendas (390.873), vendría explicada bien por una infracontabilización de las viviendas anteriores a 1991 en el Censo de 1991 que se habría corregido con ocasión del último Censo, bien por una sobrevaloración de los datos de 2001. A esta diferencia habría que añadir la correspondiente a las viviendas antiguas que habrán desaparecido, sea por demolición, sea por abandono y ruina; en función de las tasas de mortalidad de los edificios, estimados a partir de los datos censales, el número de viviendas que habría desaparecido por demolición y/o ruina serían alrededor de otras 600.000

En siete CC. AA. no se observa este fenómeno (ver cuadro A) con lo que el "afloramiento" habido, sumando las cifras correspondientes a las regiones y ciudades autónomas en las que sí se ha producido alcanza la cifra de 449.387 viviendas (sin tomar en cuenta la mortalidad que habría tenido lugar) La intensidad de este fenómeno es muy variable, desde un 19,5 por ciento correspondiente a Canarias al 0,8 por ciento de Andalucía.

Se quiere señalar en primer lugar que, aunque los datos del año de construcción lógicamente no sean en general muy precisos, la comparación por décadas o períodos aun más amplios no debería verse afectada significativamente por la imprecisión que determina entre otros efectos una tendencia al "redondeo" (el predominio de los años terminados en 0 y en 5)

Aunque en este trabajo se han tomado como referencia los datos del último Censo, revisando a partir de ellos la cuantificación y valor del stock para el período 1991-2001, se presentan aquí algunos datos y se exponen algunas reflexiones que pueden contribuir a esclarecer las causas de esta aparente incoherencia.

El procedimiento de elaboración de los Censos

En relación con el procedimiento de elaboración del Censo de Población y Viviendas de 2001 es preciso destacar que ha sido significativamente diferente al de los Censos anteriores. Sin entrar en detalles, hay que señalar que no ha existido como tal un Censo de Edificios previo, y que los agentes han salido a campo con preinscripción de los datos conocidos derivados de dos registros administrativos: el Padrón municipal de habitantes y el Catastro.

Este procedimiento supone un gran avance y podría inducir a pensar que puede haber conducido al "hallazgo" de personas y/o viviendas, anteriormente no detectadas. No obstante parecería que los efectos derivados de una mejora por utilización de los registros previos deberían ser más homogénea en el territorio, siempre que el mantenimiento de dichos registros siga similares procedimientos y métodos. Es importante tener en cuenta también que esta forma de proceder exige un trabajo previo de fusión de ficheros que implica un conjunto de decisiones enormemente relevantes para resolver las incidencias que se presentan ya que la información contenida en ambos registros administrativos obviamente no es idéntica. Así por ejemplo, ¿qué hacer con individuos que aparentemente están en ambos ficheros pero cuyos datos no son suficientemente similares para considerarlos idénticos y/o pertenecientes exactamente al mismo domicilio? La decisión ha sido mantenerlos como individuos en domicilios independientes con el objeto de confirmar en campo los datos. O ¿qué hacer con individuos que aparecen en uno de los registros, por ejemplo en el Padrón, y no en el otro y que no han sido encontrados en campo?, ¿la solución adoptada ha sido mantenerlos?, ¿cuántas personas o viviendas son?, ¿cuántos de los aludidos anteriormente están en este caso? Estos son sólo algunos ejemplos en los que la solución adoptada pensamos que puede incidir en la sobrevaloración del número de viviendas que —como se ha indicado— afecta sobre todo a las viviendas principales (y por ende de hogares unipersonales). Es posible que existan otras decisiones cuyo efecto pueda ser de signo contrario. En todo caso la información disponible no permite avanzar en esta línea.

El hecho de que el problema no se detecte en los datos de edificios en los que las cifras comparativas por antigüedad presentan una aparente coherencia, como se ha señalado en el primer párrafo, induciría a pensar en algún problema ligado a este tipo de decisiones unido a posibles problemas en el trabajo de campo en algunas Comunidades Autónomas ya que la situación en ellas es muy diferente como se detalla a continuación.

Los datos por CCAA

La situación por comunidades autónomas en lo que se refiere a este aparente problema es muy diferente y el "afloramiento" de viviendas antiguas (entendiendo por tal, el aumento entre 1991 y 2001 del número de viviendas existentes en edificios construidos antes de 1991) no se ha producido en todas ellas, ni ha sido éste de parecida intensidad en aquéllas en las que sí se ha detectado.

Existen siete comunidades autónomas en las que la comparación intercensal refleja una disminución del número de viviendas antiguas aunque en cinco de ellas no en cuantía suficiente para compensar una tasa media de mortalidad. En el resto, la comparación detecta un afloramiento de viviendas antiguas que es muy acusado en algunas de ellas.

En el cuadro R.1 se presenta la siguiente información por CCAA: en la primera columna, el aumento entre 1991 y 2001 del número de viviendas; en la segunda, el aumento o disminución, también entre ambas fechas, d el número de viviendas construidas antes de 1991 (lo que se ha denominado afloramiento); en las última columnas, se recogen los porcentaje de viviendas desocupadas o vacías – que son aquéllas en las que el año de antigüedad puede ser de más difícil conocimiento- sobre el total de viviendas familiares en cada una de las CCAA según el Censo de 2001.

Cuadro R. 1. Afloramiento de viviendas y otras variables

(Afloramiento = diferencia relativa en % del nº de viviendas construidas antes de 1991 censadas en 1991 y 2001)

Comunidades autónomas (Ordenadas por la variable "Afloramiento")	**Crecimiento intercensal del nº total de viviendas (%)**	**"Afloramiento" (%)**	**Proporción de viviendas vacias y secundarias**		
			Total (%)	**Vacias (%)**	**Secundarias (%)**
Canarias	45,5	19,5	30,4	16,3	14,1
Comunidad de Madrid	28,1	7,0	23,5	12,4	11,1
Illes Baleares	20,8	5,4	36,4	17,0	19,4
Cataluña	20,3	3,1	29,2	13,7	15,5
Comunidad Foral de Navarra	27,9	3,1	25,6	13,6	12,0
Comunidad Valenciana	21,7	2,2	39,6	17,5	22,1
ESPAÑA	**21,7**	**1,6**	**30,9**	**14,8**	**16,0**
País Vasco	14,8	1,6	16,0	10,6	5,4
Cantabria	26,0	1,3	31,3	12,8	18,5

La Rioja	21,8	0,9	34,1	14,7	19,4
Andalucía	24,4	0,8	30,1	15,5	14,6
Tegión de Murcia	22,7	-1,3	34,9	16,1	18,8
Extremadura	21,0	-1,7	34,9	18,0	16,9
Castilla y León	20,4	-2,8	37,4	14,4	23,0
Principado de Asturias	13,2	-3,5	24,5	13,9	10,6
Aragón	14,0	-3,6	31,1	13,1	18,0
Castilla-La Mancha	14,1	-4,3	37,3	14,0	23,3
Galicia	15,1	-4,5	30,3	17,5	12,7

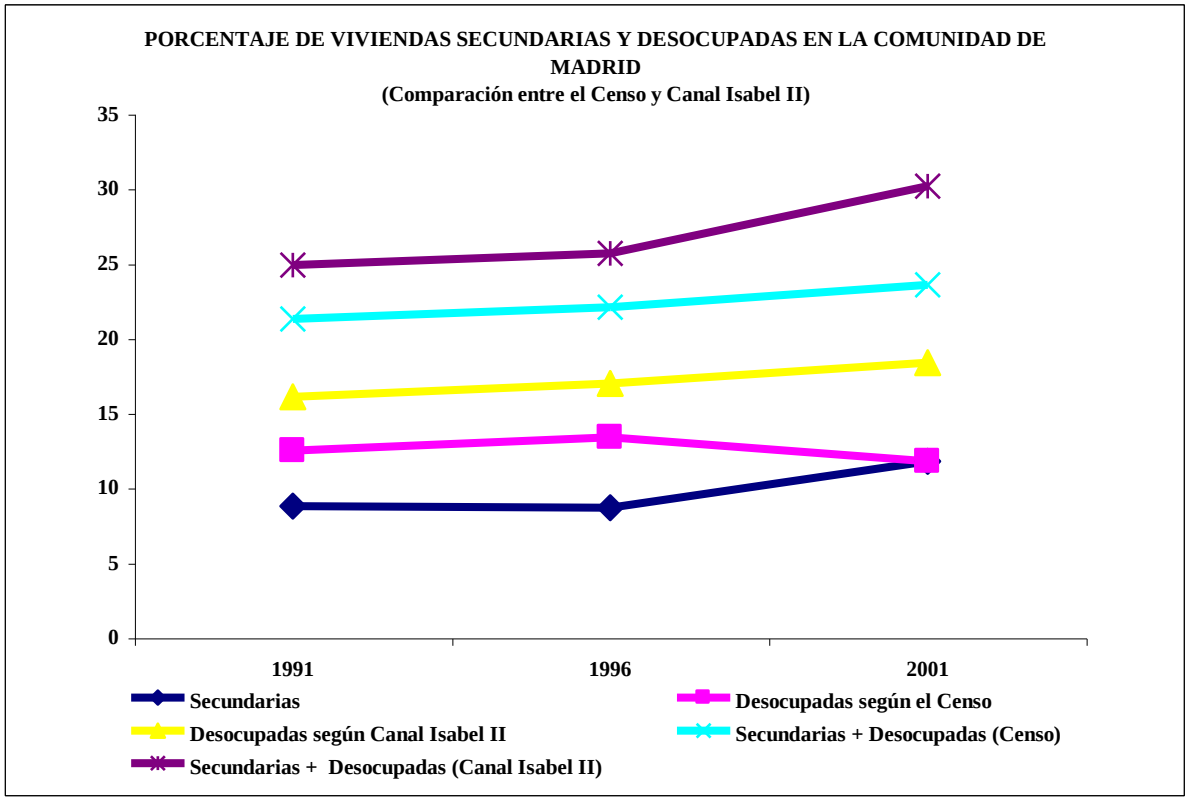
Promemoria: La variación intercensal en el nº edificios anteriores a 1991 = -3,9 por ciento.

Los datos según tipo de vivienda

Como ya se ha señalado, los datos del número de viviendas según ocupación y año de construcción del edificio de los dos últimos Censos, tampoco resultan consistentes como se desprende de la información contenida en el cuadro 1.6.

En relación con esta aparente inconsistencia, vendría a confirmarla los datos suministrados por el Canal de Isabel II sobre la proporción de viviendas con contrato pero sin consumo de agua (en un período no inferior a los tres meses anteriores a la lectura de contadores), que se recoge en el gráfico adjunto. En este gráfico puede observarse cómo, según el Censo, en 2001 la proporción de viviendas desocupadas habría descendido significativamente en la Comunidad de Madrid mientras que, según esta empresa, dicha proporción -estimada a partir de las viviendas sin consumo de agua durante un período mínimo de tres meses- lejos de disminuir, habría continuado su tendencia ascendente hasta 2001, como puede apreciarse en el gráfico adjunto. Hay que considerar que la información del Canal sería un mínimo ya que existen edificios que teniendo diversas viviendas tienen contador único, con lo que basta el consumo de una de ellas para ocultar el registro de posibles viviendas sin consumo en el bloque.

Gráfico R.1.



RECUADRO B

Efecto de las hipótesis sobre la superficie de las viviendas no principales

El Censo de viviendas *únicamente suministra información sobre la superficie (útil) de las viviendas principales. Como se ha señalado la hipótesis que se ha realizado es que la superficie media de las viviendas no principales (viviendas desocupadas y secundarias) es la misma que la de las principales, al no disponer de información que permita realizar alguna hipótesis alternativa con garantía de mayor fiabilidad.*

Como se es consciente de la posible inadecuación de la hipótesis realizada, se presentan aquí

algunos cálculos estimativos de la variación en la superficie total que se produciría, por comunidades autónomas y para el conjunto nacional, con hipótesis diferentes. Se presentan 3 hipótesis consistentes en suponer que la superficie de las viviendas no principales presentan una variación respecto a la de las viviendas principales de (+, -) el 5 por ciento, el 10 por ciento y el 20 por ciento. Los resultados obtenidos tendrían exactamente el mismo reflejo en los valores del patrimonio estimado.

Cuadro R.2. Variación de la superficie estimada para diversas hipótesis de superficie de viviendas no principales

Comunidades autónomas	Hipótesis 1	Hipótesis 2	Hipótesis 3
Andalucía	3,1	4,7	8,1
Aragón	2,8	4,5	8,0
Asturias (Principado de)	2,4	3,7	6,4
Balears (Illes)	4,8	6,8	11,1
Canarias	6,6	8,4	12,1
cantabria	6,4	8,2	12,0
Castilla-La Mancha	2,8	4,8	9,1
Castilla y León	3,2	5,2	9,6
Cataluña	2,4	4,0	7,3
Comunidad Valenciana	3,9	6,1	10,8
extremadura	2,8	4,9	8,9
Galicia	2,5	4,1	7,5
Madrid (Comunidad de)	2,1	3,4	5,9
Murcia (Región de)	3,1	5,0	9,0
Navarra (Comunidad Foral de)	2,8	4,2	7,1
País Vasco	1,5	2,3	4,0
Rioja (La)	2,7	4,5	8,4
ESPAÑA	**2,8**	**4,4**	**8,0**

Hipotesis 1: La superficie media de las viviendas principales es un 5 % superior (+) o inferior (-) a la correspondiente a las viviendas no principales
Hipotesis 2: La superficie media de las viviendas principales es un 10 % superior (+) o inferior (-) a la correspondiente a las viviendas no principales
Hipotesis 3: La superficie media de las viviendas principales es un 20 % superior (+) o inferior (-) a la correspondiente

I.7. Las transmisiones y el mercado de la vivienda

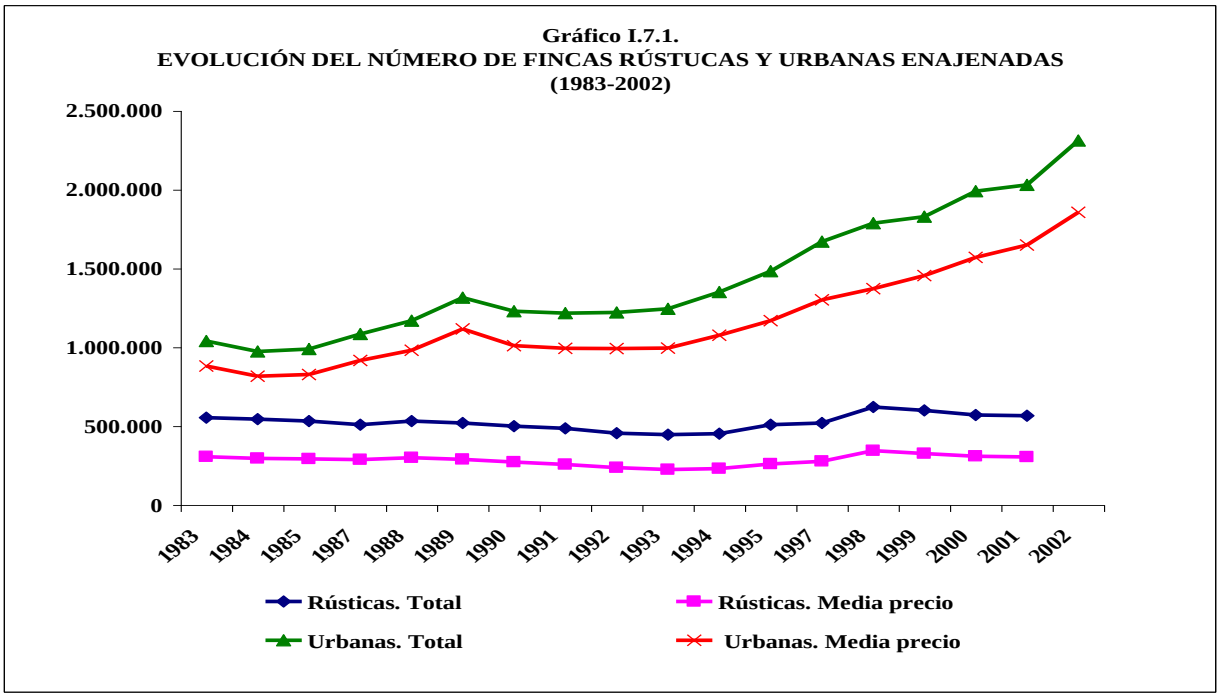
Tras describir la naturaleza y evolución del *stock* de vivienda y sus propietarios en capítulos anteriores se trata de avanzar en el conocimiento del funcionamiento del mercado inmobiliario. Para ello es de gran utilidad la información derivada de la *Estadística anual de*

enajenación de inmuebles -elaborada por la Dirección General de Registros y Notariado y publicada en el *Anuario* del Ministerio de Justicia- ya que refleja las transmisiones patrimoniales que se formalizan en registro público, distinguiendo las referidas a bienes de naturaleza rústica de aquellas otras que se refieren a activos de naturaleza urbana. Así mismo distingue aquellas transmisiones a título oneroso, en las que media precio —es decir, las compra-ventas— de aquellas que son a título gratuito —es decir, las herencias o donaciones—.

Esta información, que se refleja en el Gráfico I.7.1, evidencia que el mercado inmobiliario urbano es mucho más activo que el rústico ya que en él, la proporción de compraventas ha venido suponiendo casi el ochenta por ciento del total en tanto que, en el caso del patrimonio rústico, el peso de las herencias y donaciones alcanza cerca de la mitad del total de trasmisiones. Si se relacionan las cifras referidas al *stock* -teniendo en cuenta que el número bienes urbanos es mucho menor que el de parcelas rústicas (el catastro de rústica recogía, en 2003, 41,5 millones de parcelas y 53,5 millones de subparcelas) y el de urbana 28 millones de unidades (viviendas, locales, solares,…)-, con las 300 mil compraventas de inmuebles rústicos y las cerca de 2 millones de compraventas de inmuebles urbanos, se obtiene unos porcentajes de movilización del *stock* por compraventas del 0,7 y del 7 por ciento, en bienes rústicos y urbanos respectivamente. En el cuadro I.7.1. se recogen una serie de indicadores relacionados con el mercado inmobiliario.

El gráfico I.7.1 también refleja el peso determinante de la coyuntura inmobiliaria en las transmisiones de activos de naturaleza urbana. Al representar una proporción tan elevada

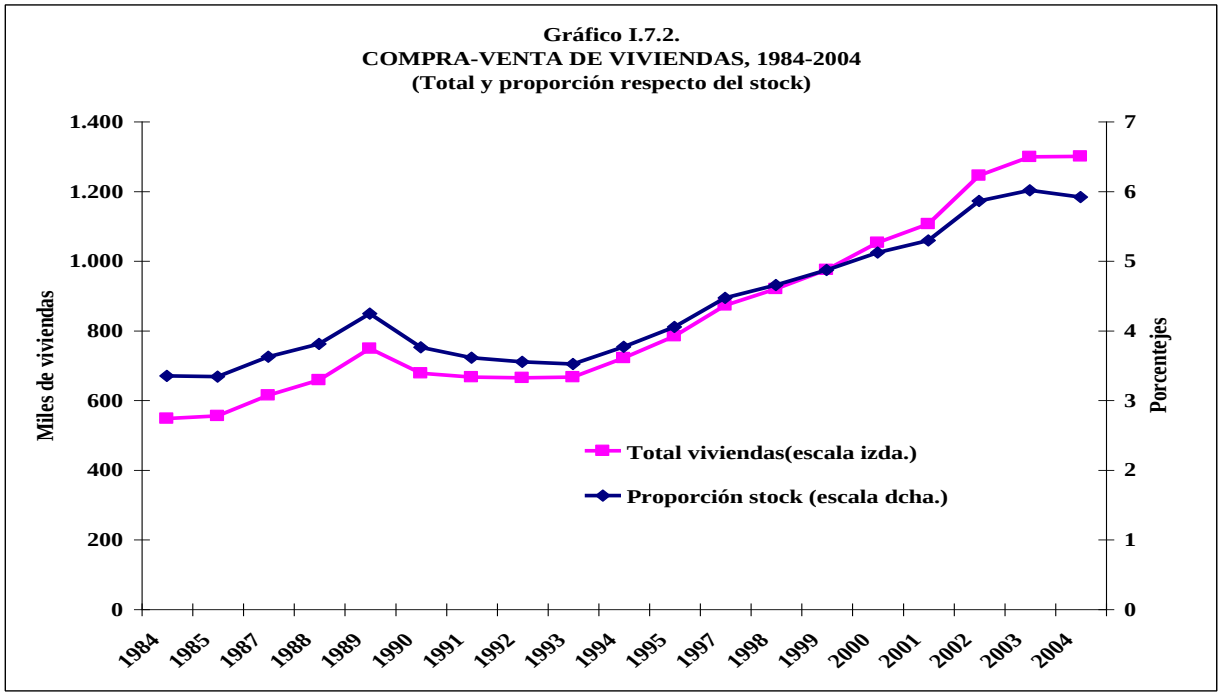
las compraventas en el total, el perfil del total de transmisiones de bienes urbanos —y, por supuesto, el correspondiente al número de compraventas, representado en el gráfico— refleja



con claridad los dos últimos períodos de auge inmobiliario, mientras que el número de transmisiones rústicas muestra un perfil mucho menos dependiente de la coyuntura inmobiliaria.

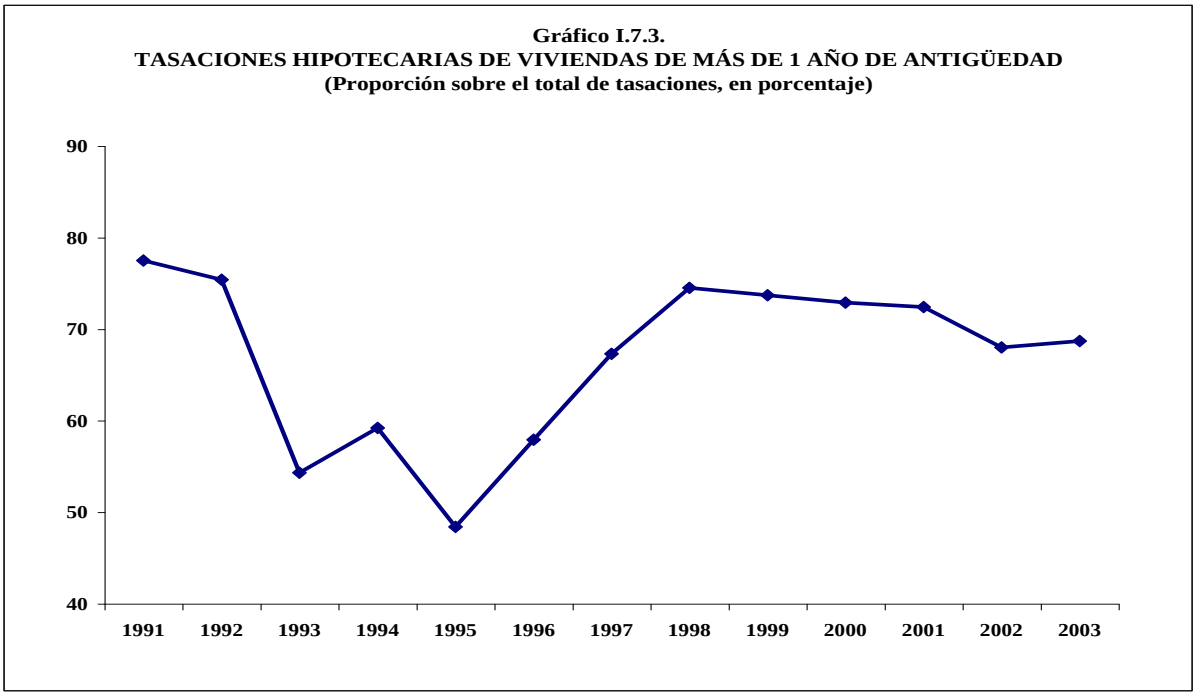
Fuente: INE: *Anuario estadístico.*

En el gráfico I.7.2 se representa la evolución anual de una estimación del número de operaciones de compraventa de viviendas. Esta estimación se ha realizado aplicando al número total de transmisiones de inmuebles urbanos el porcentaje de inmuebles residenciales que figura en el *Catastro*. La estimación resulta coherente con otros posibles indicadores, como son el número de créditos hipotecarios solicitados para compra de vivienda y la nueva estadística de operaciones de compraventa escrituradas por los notarios, fuentes que lógicamente ofrecen datos inferiores a la estimación indicada. Entre las operaciones de compraventa que movilizan el *stock* de vivienda, interesa diferenciar aquéllas que se refieren a las nuevas viviendas construidas de las que afectan al parque de viviendas existentes. La nueva *Estadística Registral Inmobiliaria*, elaborada en 2005 por el Colegio de Registradores, al igual que la elaborada por el Colegio de Notarios, ponen de manifiesto que más de la mitad de las operaciones de compraventa de vivienda registradas o escrituradas en 2004 correspondieron a viviendas de segunda mano, subrayando el peso determinante que tiene la vivienda usada en el mercado inmobiliario que se acentúa en algunas regiones (por ejemplo, en Madrid la vivienda usada suponía en ese año el 70% de las compra-ventas, según la primera de las estadísticas mencionadas).



Fuente: Elaboración propia

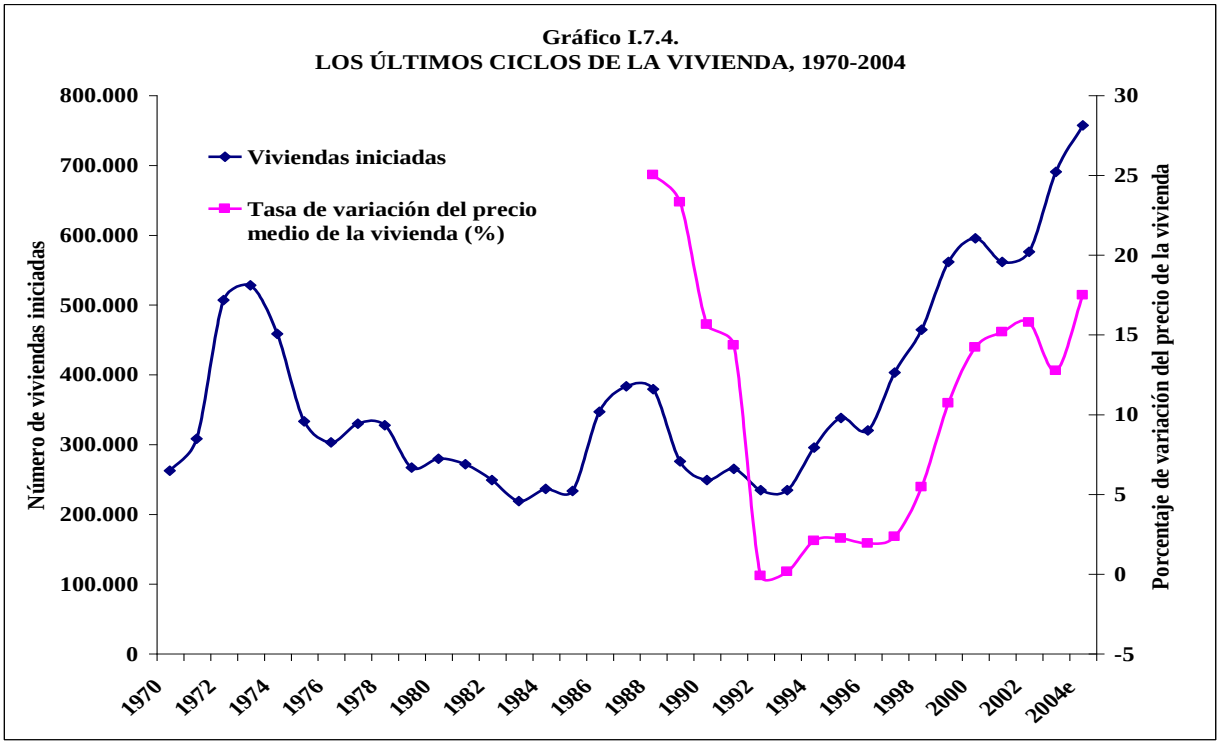
También la información derivada de las tasaciones hipotecarias viene reflejando la importancia de las transacciones de viviendas antiguas. Esta importancia se reduce cuando el mercado está menos activo —como se puede observar en la fase descendente del ciclo anterior en el gráfico I.7.3— y aumenta en los períodos de auge inmobiliario; incluso en este ciclo en el que ya hemos destacado la importancia del *boom* no sólo de precios sino de construcción de nuevas viviendas.



Fuente: Banco de España y Ministerio de Fomento

El número de viviendas nuevas construidas venía representando algo menos de la mitad del total estimado de compraventas, habiendo aumentado su peso en los últimos años. Esta evolución resultaría coherente con el supuesto de que, en los últimos años del *boom* inmobiliario, ha ido aumentando el *stock* de viviendas nuevas pendientes de venta, tema éste sobre el que se volverá más adelante y que confirmaría el alargamiento del período de venta observado recientemente[24].

El gráfico I.7.4 refleja el hecho de que la oferta de vivienda nueva aumenta cuando se intensifica el crecimiento del precio de la vivienda y decae cuando lo hace el crecimiento de éstos.



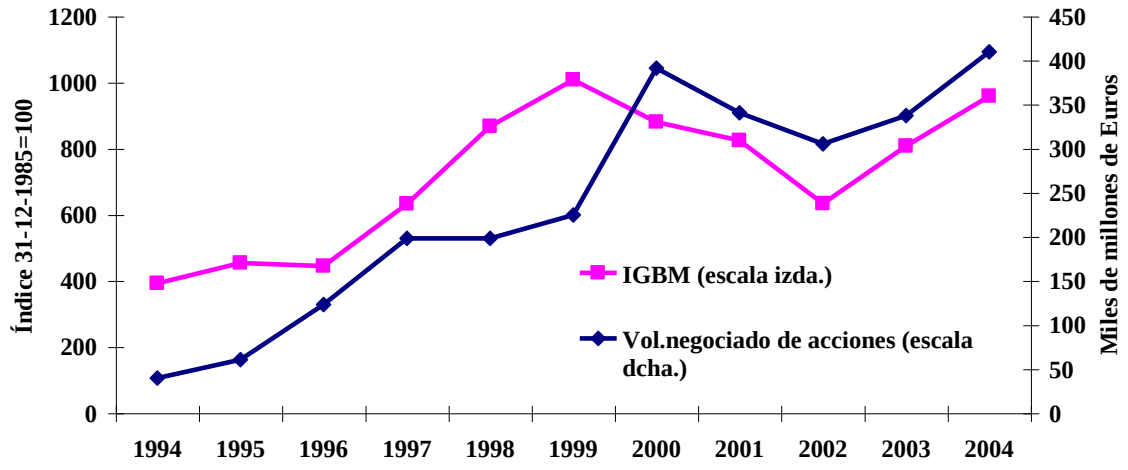
Fuente: Ministerio de Fomento

Este comportamiento difiere del correspondiente a los mercados de bienes de consumo, en los que el aumento de las cantidades ofrecidas suele acarrear la inmediata moderación o caída de los precios, y lo aproxima al de los mercados bursátiles, en los que el alza de las cotizaciones coincide con el aumento de ampliaciones y emisiones, tal y como reflejan los gráficos I.7.5 y I.7.6. La evolución de los precios y cantidades observada en el mercado inmobiliario subraya su condición de mercado de bienes patrimoniales —en el que se invierte como depósito de valor y fuente de rentabilidad— que difiere de los mercados de

[24] BBVA (2004 y 2005): *Situación inmobiliaria*.

bienes que son producidos para ser consumidos, no acumulados. En estos casos es la compraventa de una pequeña fracción del *stock* de bienes patrimoniales atesorados la que permite obtener precios que se utilizan para valorar el conjunto del *stock* —como se hizo en el apartado I.5.5— pero hay que tener en cuenta que se trata de un valor imputado o virtual, en el sentido de que los precios nunca pueden corresponder a la compraventa del conjunto del *stock*, como suele ocurrir con los bienes de consumo. La finalidad predominantemente estadística de este trabajo impide profundizar en este tipo de matizaciones. Valga advertir

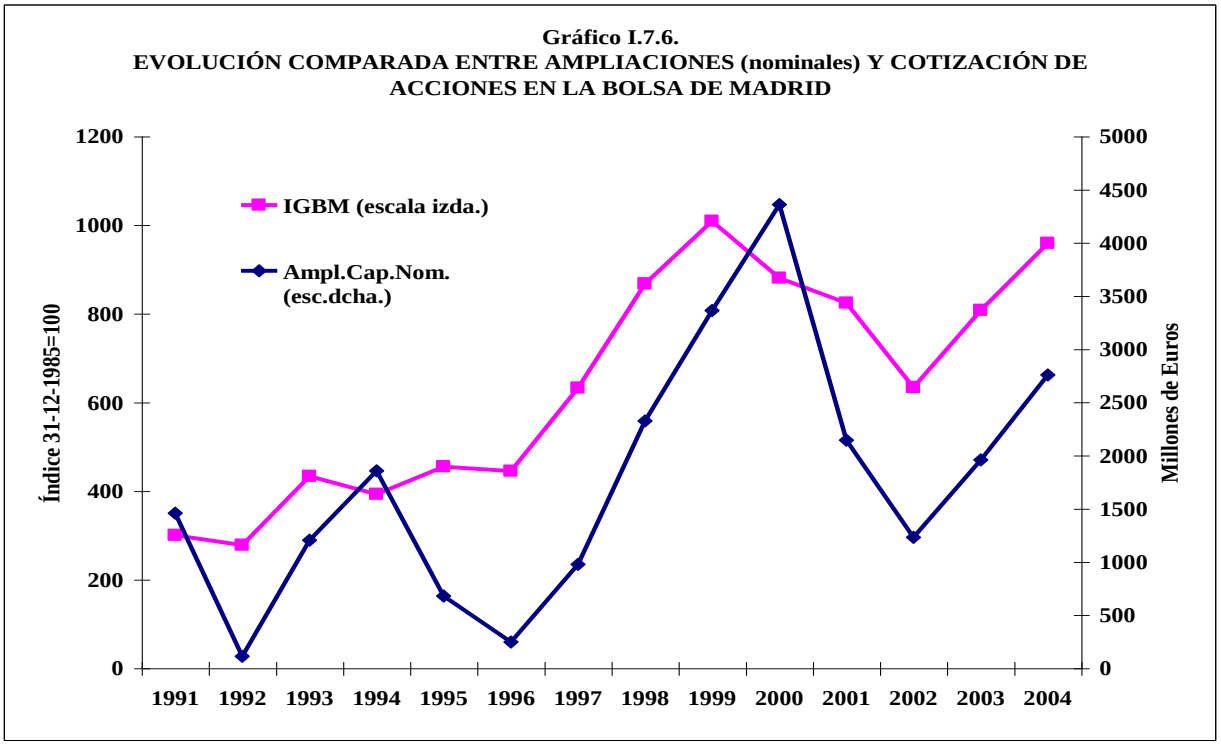
Gráfico I.7.5.
EVOLUCIÓN COMPARADA DEL VOLUMEN ANUAL NEGOCIADO Y LA COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES EN LA BOLSA DE MADRID



únicamente la diferencia importante entre la dimensión patrimonial del mercado inmobiliario y los mercados de valores: la mayor inercia y menor liquidez de los primeros.

Fuente: Bolsa de Madrid.

Ésta hace que cuando las expectativas de beneficio y la nueva liquidez que afluye decaen, aumente el *stock* de inmuebles en venta sin que, por lo común, se traduzca en bajas de precios tan marcadas como las que se observan en la bolsa de valores. Hecho éste que se acentúa porque los índices de precios elaborados a partir de anuncios y tasaciones, son poco sensibles a las crecientes rebajas de última hora que se ven obligados a practicar los vendedores más necesitados de liquidez.



Fuente: Bolsa de Madrid.

I.8. La revalorización de la vivienda y su financiación

La información contenida en este capítulo sintetiza las operaciones y revalorizaciones que determinan el valor del patrimonio en vivienda, así como el funcionamiento del mercado de este bien patrimonial, a los que se ha venido haciendo referencia en apartados anteriores. El cuadro I.8.1 muestra el enlace entre el balance y las operaciones y revalorizaciones concernientes a la vivienda, a partir de los datos elaborados en este trabajo. El cuadro. I.8.2 ilustra el funcionamiento del mercado de la vivienda y ofrece las claves de su financiación. Las lagunas de información de base para ilustrar este funcionamiento son más graves que las observadas para cumplimentar el primero de los dos cuadros mencionados. De ahí que este segundo cuadro lleve la palabra "aproximación" en el título y en los subtítulos, para advertir que las cifras que allí se presentan no son el resultado de ninguna estadística solvente, sino de un ejercicio útil para confirmar el orden de magnitud y la coherencia de las estimaciones presentadas y de las interpretaciones que cabe construir sobre ellas sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda y su financiación. De ahí, también, que las cifras se hayan redondeado en miles de millones de euros, subrayando que su margen de incertidumbre no justifica sacarles decimales. Por último, se presenta una partida de saldo que agrupa el

consumo de capital fijo o gastos de conservación del patrimonio en vivienda, las otras inversiones no financieras de los hogares y las discrepancias estadísticas entre las estimaciones del importe de las compras de vivienda nueva y usada y las fuentes de financiación consideradas. La dimensión razonable de este saldo otorga credibilidad a los órdenes de magnitud de las estimaciones incluidas en el cuadro. Sobre todo cuando el sesgo a la baja de este saldo puede explicarse en parte por la no consideración del gasto en vivienda de entidades distintas de los hogares.

Cuadro I.8.1. Enlace entre el balance y las operaciones y revalorizaciones de la vivienda (miles de millones de euros)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
1.Stock inicial	1.202	1.243	1.281	1.328	1.420	1.595	1.849	2.167	2.528	2.906
2.Vivienda nueva	20	21	25	28	32	39	46	64	74	88
3.Demolición y ruina	4	5	5	5	5	6	7	8	9	11
4.Revalorización	25	22	27	69	148	221	279	305	313	491
5.Stock final (1+2-3+4)	1.243	1.281	1.328	1.420	1.595	1.849	2.167	2.528	2.906	3.474

Fuente: La información sobre el stock de vivienda elaborada en este mismo trabajo.

Cuadro I.8.2. Aproximación al mercado de vivienda y su financiación (miles de millones de euros)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Aproximación a las compras de vivienda										
1.Compras de vivienda nueva	19	20	24	28	34	40	48	57	66	81
2.Variación del stock de vivienda nueva en venta	1	1	1	0	-2	-1	-2	7	8	8
3.Compras de vivienda existente	30	32	34	34	36	41	50	71	86	90
4.Total compras de vivienda (1)+(3)	49	52	58	62	70	81	98	128	152	171
Aproximación a la financiación de las compras de vivienda										
5.Inversión extranjera	2	2	3	4	5	6	7	8	10	9
6.Ingresos venta de vivienda existente	26	27	29	29	31	35	43	60	73	77
7.Préstamos compra vivienda	9	9	18	18	21	31	28	28	39	54
8.Otras fuentes	12	14	8	11	13	9	20	32	30	31
Pro memoria:										
9.Total préstamos a los hogares	*12*	*15*	*30*	*34*	*40*	*42*	*35*	*50*	*70*	*87*
10.Ahorro bruto de los hogares	*44*	*45*	*45*	*43*	*41*	*43*	*43*	*47*	*50*	*46*
11.Operaciones financieras netas de los hogares	*27*	*24*	*22*	*17*	*11*	*7*	*7*	*10*	*4*	*-1*
12.Saldo: (10)-(8)-(11)	*5*	*7*	*15*	*15*	*17*	*27*	*16*	*5*	*16*	*16*

Fuentes y notas sobre hipótesis de cálculo:
(1) Estimación del gasto en vivienda nueva obtenida a partir de la estadística del IVA aumentada un 10% para paliar la previsible infravaloración.
(2)= (Vivienda nueva Cuadro I.81)-(1).
(3) Elaboración propia, estimando el valor total de compraventas/año viviendas [a partir datos gráfico I.7.2] y restándole las compras de vivienda nueva [rúbrica (1) de este mismo cuadro].
(4)=(1)+(3).
(5) Inversión extranjera en inmuebles tomada de la Balanza de Pagos.
(6) Estimación propia suponiendo que el 85% de los ingresos derivados de la venta de vivienda se reinvierten en vivienda.
(7) Crédito a los hogares para adquisición de vivienda, tomado del Cuadro 4.13 del Boletín Estadístico del Banco de España.
(8) Dato obtenido como saldo= (4)-(5)-(6)-(7).
(9) Cuentas financieras (Banco de España).
(10) Contabilidad Nacional (INE).
(11) Cuantas financieras (Banco de España).
(12)=(10)-(8)-(11) Este saldo incluye gastos de conservación del stock, otras inversiones no financieras y ajustes por discrepancias estadísticas entre la información sobre gasto en vivienda y fuentes de financiación.

Una conclusión salta a la vista: la principal fuente de financiación de las compras de vivienda procede previsiblemente de los ingresos derivados de la venta misma de viviendas, que otorga notables plusvalías que sus propietarios reinvierten mayoritariamente en el mismo sector, favoreciendo el resto los gastos de consumo a través del llamado "efecto riqueza"[25]. En los últimos dos años considerados los préstamos han pasado a ser la segunda fuente de financiación en importancia de las compras de vivienda, tras haber ido desviándose hacia este fin una parte creciente del ahorro de los hogares, en detrimento de la inversión en activos financieros. Como consecuencia de ello las operaciones financieras netas del los hogares se fueron reduciendo hasta devenir negativas en el último año considerado, tal y como se observa en el cuadro objeto de estos comentarios.

I.9. Valoración de otros elementos del patrimonio inmobiliario

Existe muy poca información estadística referida a los elementos del patrimonio distintos de la vivienda, siendo fundamentalmente las fuentes catastrales las que ofrecen información; además, diversas estadísticas agrarias permiten realizar estimaciones referidas al patrimonio inmobiliario rústico.

En el manejo de la información catastral y muy especialmente en su comparación con otras fuentes, hay que tener en cuenta que los procesos de actualización de valor en el Catastro se distribuyen a lo largo de diversos años por lo que en una fecha dada el valor de los bienes que refleja esta fuente es una amalgama de valores con referencias temporales diversas.

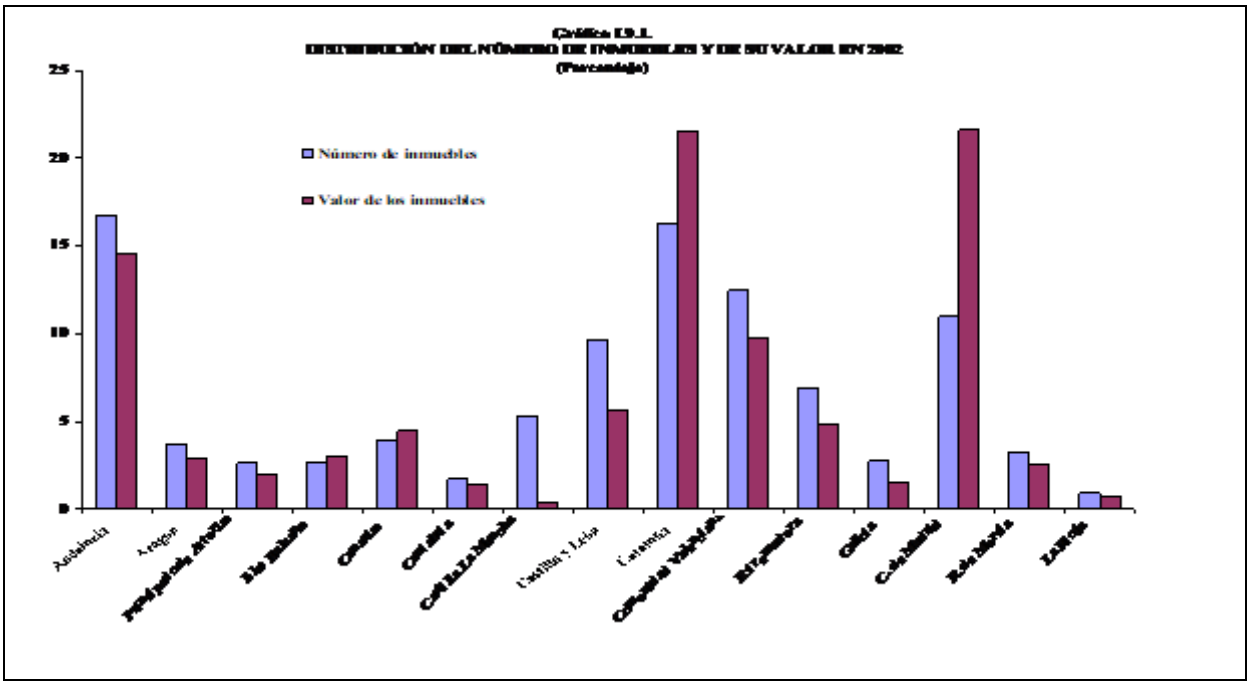
I.9.1. Valor catastral del patrimonio inmobiliario urbano y su distribución regional

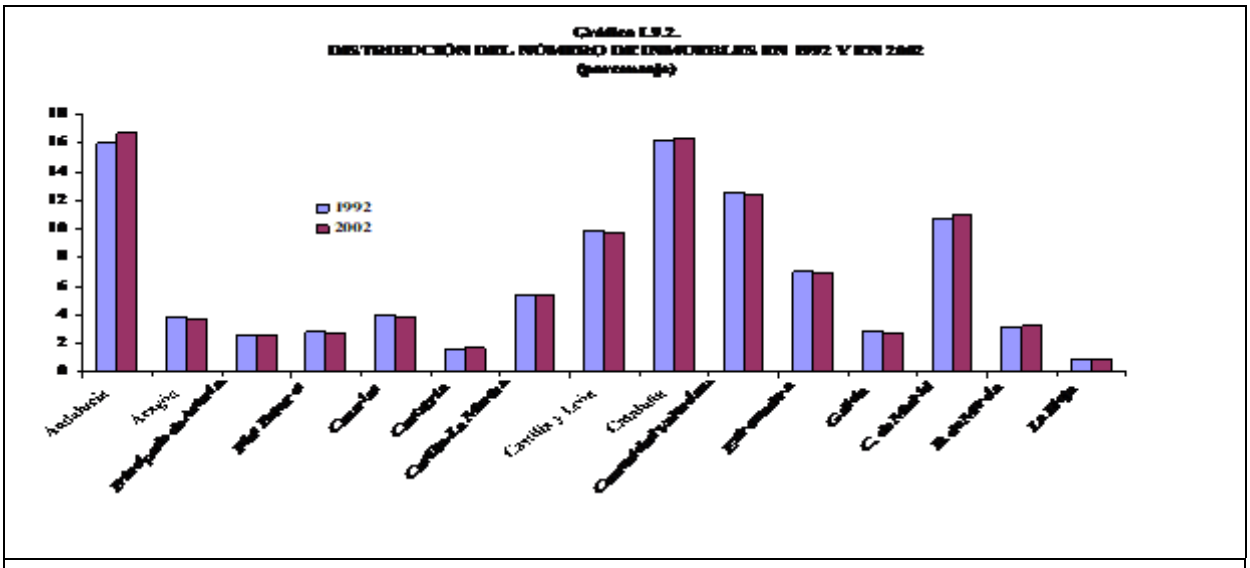
La información derivada del *Catastro Inmobiliario Urbano* valora no solamente la vivienda sino que también atribuye valor a los otros elementos que integran el patrimonio inmobiliario urbano: oficinas, locales comerciales o industriales, solares, etc. Esta información indica que en el año 2003 el valor catastral de las unidades inmobiliarias con fines residenciales supone el 63 por ciento del valor total atribuido al patrimonio inmobiliario.

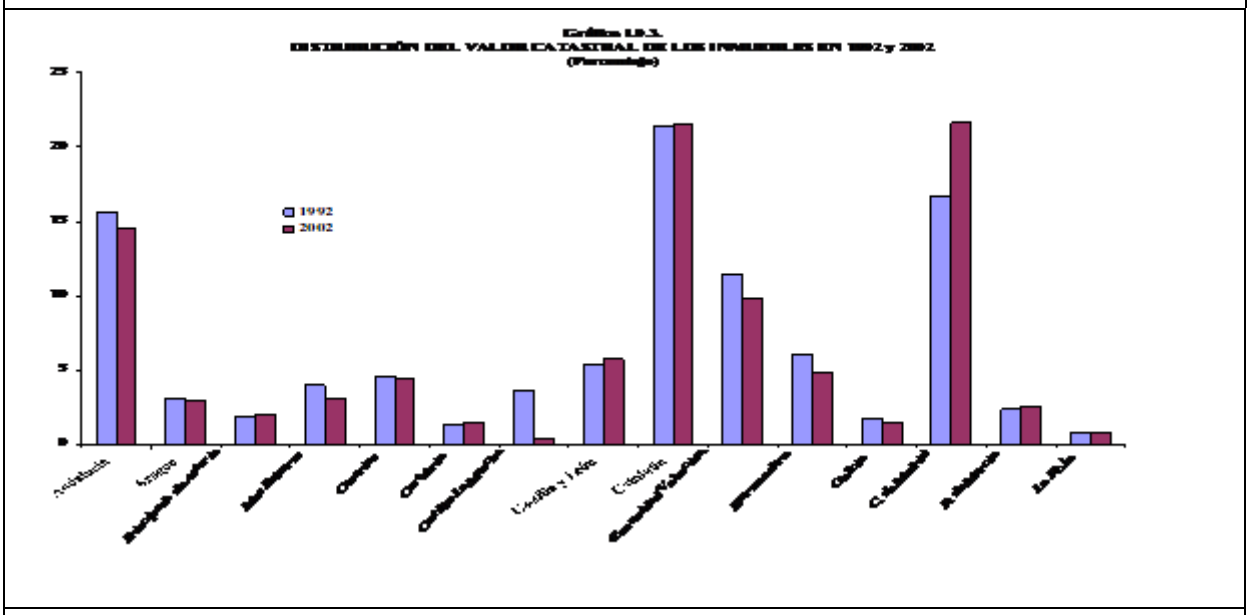
[25] Sobre este punto véase el reciente trabajo de O. Bover "Efectos de la riqueza inmobiliaria sobre el consumo". Boletín *Económico* del Banco de España, mayo 2005, pp. 54-62. Cabe advertir que si bien los ingresos derivados de la venta de vivienda acentúan la capacidad de consumo de los vendedores, también reducen la de los compradores, que tienen que invertir sus ahorros y endeudarse para pagarlas, con lo que el "efecto riqueza" resulta del juego de estos dos efectos contrapuestos en el conjunto del colectivo de hogares.

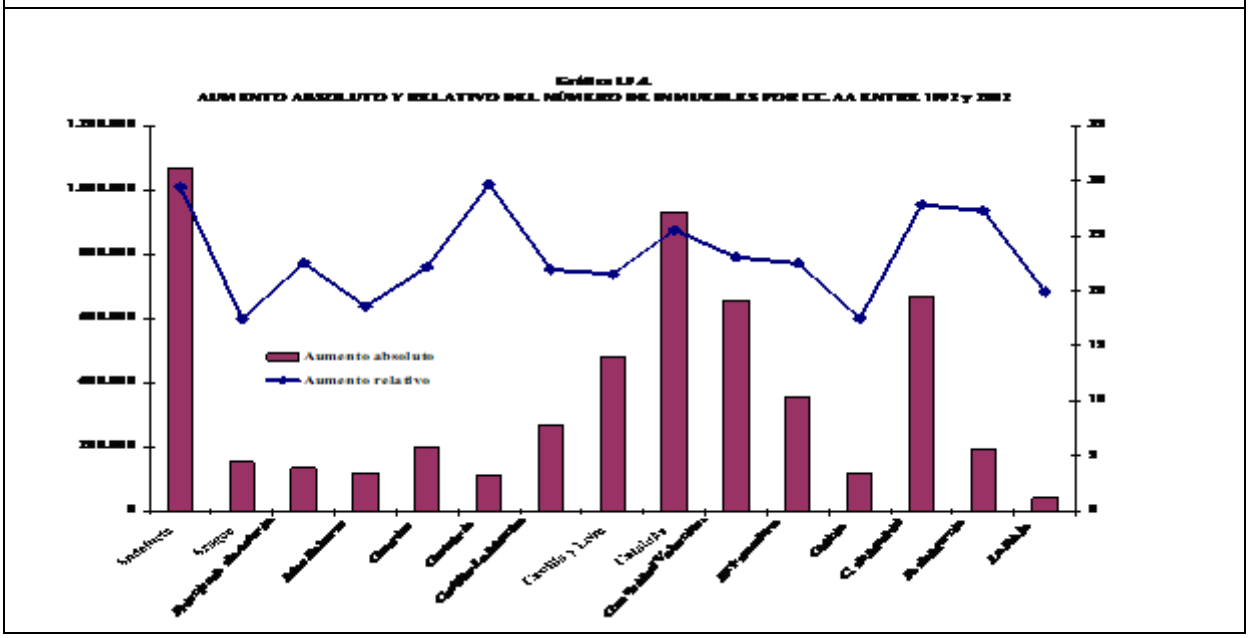
Si se hace la hipótesis de que esta proporción se mantiene y que la relación entre los valores catastrales es la misma que la que se da en el mercado, es posible aproximar el valor de mercado del total de los activos inmobiliarios a partir de la estimación del valor de mercado estimado para el patrimonio en vivienda. Cabría así valorar el patrimonio inmobiliario total a precios de mercado en 5,5 billones de euros en el año 2004.

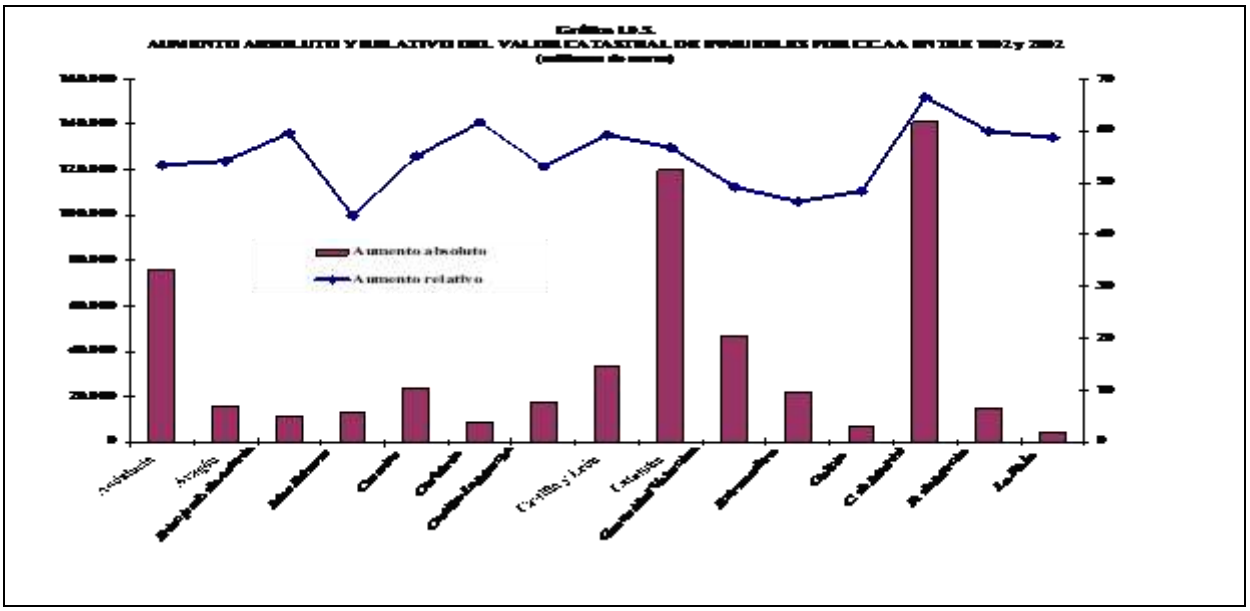
Pese a sus limitaciones, las fuentes catastrales ofrecen una información muy valiosa sobre la evolución de la distribución regional de la cantidad y valor de los bienes inmuebles como se puede apreciar en los gráficos adjuntos, que se apoyan la información catastral centrada en dos años de base 1992 y 2002. En este período de 10 años el número de bienes inmuebles urbanos registrados en el *Catastro* en el Territorio de Régimen Fiscal Común -es decir, sin incluir el País Vasco y C. F. de Navarra- aumentó un 24,2 por ciento en tanto que su valor lo hizo más del doble (55,8 por ciento), observando estos aumentos amplias variaciones regionales. El gráfico I.9.1. recoge la distribución por CCAA de número y valor de los bienes inmuebles en 1992 y los gráficos I.9.2 y I.9.3. la evolución de ambas magnitudes entre 1992 y 2002, también por comunidades autónomas. Por último, los gráficos I.9.4 y I.9.5. informan de la distribución regional del aumento del número y valor de los inmuebles entre 1992 y 2002.




1992
2002


1992
2002


Aumento absoluto
Aumento relativo



Fuente: *Catastro Inmobiliario Urbano.*

I.9.2. Valoración catastral del patrimonio rústico

Por otra parte, el *Catastro Inmobiliario Rústico* ofrece información sobre el valor de las parcelas rústicas que registra. Este valor es también el resultado de un proceso de actualización distribuido en el tiempo que abarca desde 1990 hasta 2003. El valor catastral atribuido al patrimonio rústico en 2003 es de 26,2 miles de millones de euros (incluyendo Navarra y Guipúzcoa).

Esta cuantía resulta casi diez veces menos que la estimación a precios de mercado del valor de los terrenos rústicos realizada en base a la aplicación de los precios medios de la tierra por cultivos y aprovechamientos (tomados de la *Encuesta de precios de la tierra* realizada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación) a las hectáreas correspondientes (que figuran en los *Anuarios* y en los *Avances* estadísticos, también del MAPA), que es la que se incluye en el Balance Nacional que figura en la segunda parte de este trabajo.

I.9.3. Otros componentes del patrimonio inmobiliario que carecen de precios de mercado

Por último, aunque la estimación del valor del patrimonio inmobiliario que aquí se presenta viene referida únicamente a los elementos del mismo que cuentan con precios de mercado, hay que advertir que la Dirección General del Catastro estima también el valor de otros tipos de bienes con características especiales, tales como autopistas, presas, puertos, aeropuertos, túneles de peaje, centrales nucleares, etc. El valor catastral de estos elementos patrimoniales alcanza, en 2003, los 13,6 miles millones de euros, suponiendo el 1,24 por ciento del valor

catastral del patrimonio inmobiliario urbano y el 1,98 por ciento del valor catastral atribuido a las viviendas.

ANEXO ESTADÍSTICO

Anexo 1. Estimaciones por CC. AA

TABLA A.1. VIVIENDAS Y SUPERFICIE CONSTRUIDA POR CC.AA, 1991-2004

	NÚMERO DE VIVIENDAS (Miles)			SUPERFICIE CONSTRUIDA (Millones m2)			PRECIOS (Euros/m2)			VALOR (millones de euros)		
	Nuevas	**Antiguas**	**Total**	**Nuevas**	**Antiguas**	**Total**	**Nuevas**	**Antiguas**	**Total**	**Nuevas**	**Antiguas**	**Total**
ANDALUCÍA												
1.991	61	2.959	3.020	6,4	308,3	314,7	667,53	462,74	466,90	4.266	142.682	146.949
1.992	60	3.012	3.072	6,5	313,9	320,4	609,03	479,26	481,89	3.956	150.438	154.394
1.993	54	3.064	3.118	6,0	319,6	325,6	573,75	484,21	485,86	3.443	154.731	158.174
1.994	52	3.110	3.161	5,6	324,7	330,4	576,00	498,02	499,35	3.240	161.722	164.962
1.995	49	3.153	3.202	5,4	329,5	334,9	581,62	506,15	507,37	3.132	166.792	169.924
1.996	51	3.194	3.245	5,6	334,1	339,6	582,01	499,52	500,87	3.232	166.886	170.118
1.997	54	3.237	3.291	5,9	338,8	344,7	594,97	514,19	515,57	3.509	174.223	177.732
1.998	56	3.283	3.339	6,2	343,9	350,1	641,00	530,15	532,11	3.961	182.329	186.290
1.999	63	3.331	3.393	7,0	349,3	356,3	704,45	573,59	576,16	4.913	200.351	205.264
2.000	66	3.385	3.452	7,4	355,5	362,9	808,69	643,47	646,85	5.999	228.730	234.729
2.001	77	3.444	3.521	8,6	362,1	370,7	932,01	748,44	752,70	8.012	271.001	279.013
2.002	93	3.513	3.606	10,1	365,0	375,0	1.094,22	873,74	879,65	10.998	318.899	329.898
2.003	96	3.598	3.695	10,5	374,7	385,2	1.260,63	978,08	985,77	13.211	366.491	379.702
2.004	106	3.687	3.793	12,0	385,0	397,0	1.485,02	1.193,26	1.202,11	17.890	459.389	477.278
ARAGÓN												
1.991	11	577	588	1,1	58,5	59,7	692,47	495,57	499,31	785	29.009	29.794
1.992	10	586	595	1,0	59,5	60,5	652,73	500,24	502,85	676	29.740	30.416
1.993	8	593	602	0,9	60,3	61,2	593,56	476,48	478,21	538	28.717	29.255
1.994	8	599	608	0,9	61,0	61,8	607,23	487,99	489,70	539	29.748	30.287
1.995	8	605	613	0,9	61,6	62,5	654,03	495,43	497,60	557	30.535	31.093
1.996	8	611	619	0,9	62,3	63,2	685,81	512,45	514,93	622	31.911	32.533
1.997	8	617	625	0,9	63,0	63,9	673,11	516,84	519,14	633	32.544	33.176
1.998	8	623	632	0,9	63,7	64,6	730,23	553,15	555,73	688	35.234	35.921
1.999	9	629	638	1,0	64,4	65,4	839,94	623,48	626,82	849	40.170	41.019
2.000	9	636	645	1,0	65,2	66,2	957,13	722,25	725,83	966	47.113	48.078
2.001	11	643	654	1,3	66,0	67,3	1.120,91	826,70	832,18	1.407	54.589	55.996
2.002	13	652	665	1,5	66,3	67,8	1.251,97	973,27	979,39	1.863	64.496	66.359
2.003	15	663	678	1,6	67,7	69,3	1.375,50	1.029,62	1.037,68	2.220	69.674	71.894
2.004	16	676	693	1,8	69,2	71,1	1.581,83	1.212,89	1.222,42	2.904	83.972	86.876
ASTURIAS, PRINCIPADO DE												
1.991	8	466	474	0,7	42,9	43,7	763,42	572,11	575,35	565	24.554	25.119
1.992	8	473	480	0,7	43,5	44,2	769,31	581,69	584,82	567	25.301	25.868
1.993	7	478	485	0,7	44,1	44,8	715,79	581,68	583,73	488	25.635	26.123
1.994	6	484	490	0,6	44,6	45,2	737,48	594,41	596,33	449	26.505	26.955
1.995	5	488	493	0,5	45,0	45,6	747,79	566,80	568,82	381	25.529	25.910
1.996	5	492	497	0,5	45,4	45,9	737,35	603,06	604,61	391	27.374	27.765

1.997	6	495	502	0,6	45,8	46,4	787,61	609,65	611,95	472	27.901	28.372
1.998	6	500	506	0,6	46,2	46,8	824,07	634,70	637,24	518	29.328	29.845
1.999	7	504	511	0,7	46,7	47,3	904,52	691,44	694,44	603	32.276	32.879
2.000	6	510	516	0,6	47,2	47,8	992,97	754,87	758,06	637	35.623	36.261
2.001	9	514	523	0,8	47,7	48,5	1.081,61	830,83	835,20	916	39.614	40.529
2.002	10	521	531	1,0	47,8	48,8	1.239,78	926,75	932,98	1.205	44.328	45.533
2.003	8	530	538	0,8	48,7	49,5	1.351,58	973,90	980,04	1.089	47.468	48.557
2.004	8	536	544	0,7	49,5	50,2	1.444,84	1.049,86	1.055,53	1.041	51.977	53.018
BALEARS ILLES												
1.991	6	455	461	0,7	53,9	54,6	586,05	512,61	513,50	386	27.649	28.035
1.992	6	459	465	0,7	54,4	55,1	611,13	532,06	533,07	430	28.955	29.384
1.993	6	464	469	0,7	54,9	55,6	611,70	522,84	523,94	421	28.729	29.150
1.994	5	468	473	0,6	55,5	56,1	635,45	547,61	548,59	400	30.372	30.772
1.995	4	472	476	0,5	55,9	56,4	652,97	556,88	557,74	332	31.140	31.472
1.996	4	474	479	0,5	56,3	56,8	671,59	574,88	575,78	357	32.340	32.697
1.997	5	477	483	0,7	56,6	57,3	729,97	609,84	611,23	483	34.527	35.010
1.998	5	481	487	0,7	57,1	57,8	866,43	708,95	710,79	584	40.487	41.070
1.999	6	485	491	0,7	57,6	58,4	1.060,63	896,63	898,72	787	51.657	52.444
2.000	6	490	496	0,8	58,2	59,0	1.267,03	1.104,16	1.106,27	972	64.247	65.219
2.001	7	495	501	0,8	58,8	59,6	1.481,18	1.303,75	1.306,19	1.213	76.644	77.857
2.002	7	500	507	0,8	59,0	59,8	1.700,47	1.466,66	1.469,84	1.382	86.496	87.878
2.003	6	506	512	0,7	59,7	60,4	1.932,71	1.620,47	1.624,22	1.405	96.772	98.177
2.004	5	511	516	0,6	60,4	61,0	2.176,23	1.873,26	1.876,09	1.240	113.153	114.392
CANARIAS												
1.991	14	724	738	1,4	76,6	78,0	642,25	503,86	506,32	888	38.581	39.469
1.992	13	736	750	1,4	77,7	79,1	658,33	514,75	517,21	891	40.015	40.906
1.993	13	748	760	1,3	78,9	80,2	581,74	516,00	517,09	772	40.700	41.472
1.994	13	758	771	1,3	80,0	81,3	575,95	528,09	528,86	755	42.242	42.996
1.995	10	769	779	1,0	81,1	82,1	610,83	561,90	562,52	635	45.563	46.198
1.996	10	777	787	1,1	81,9	83,0	642,73	581,95	582,75	699	47.671	48.370
1.997	13	785	798	1,4	82,8	84,2	701,90	624,17	625,44	966	51.677	52.642
1.998	14	796	810	1,5	84,0	85,4	774,66	700,03	701,30	1.128	58.774	59.902
1.999	16	808	824	1,7	85,2	86,9	898,41	805,77	807,54	1.491	68.659	70.150
2.000	16	822	838	1,7	86,7	88,3	1.062,73	933,34	935,77	1.759	80.886	82.644
2.001	15	836	851	1,6	88,1	89,7	1.192,72	1.063,58	1.065,87	1.902	93.714	95.616
2.002	15	849	864	1,7	88,5	90,3	1.325,58	1.170,95	1.173,95	2.319	103.668	105.986
2.003	14	862	877	1,6	90,2	91,8	1.413,18	1.246,61	1.249,58	2.312	112.441	114.753
2.004	16	875	891	1,6	91,8	93,4	1.537,54	1.370,02	1.372,91	2.475	125.745	128.220
CANTABRIA												
1.991	5	240	244	0,5	24,5	25,0	1.081,82	871,47	875,58	529	21.366	21.895
1.992	5	243	248	0,5	24,9	25,4	970,55	751,27	755,50	476	18.716	19.192
1.993	5	247	252	0,5	25,3	25,8	775,31	649,09	651,48	378	16.428	16.807
1.994	5	251	255	0,5	25,7	26,2	757,97	625,62	628,03	361	16.081	16.442
1.995	4	254	259	0,4	26,1	26,5	781,87	634,48	636,89	338	16.553	16.891
1.996	4	258	261	0,4	26,4	26,8	822,49	655,67	658,19	333	17.330	17.662
1.997	4	260	264	0,4	26,7	27,1	908,02	664,91	668,53	367	17.782	18.149
1.998	4	263	267	0,5	27,1	27,5	855,90	692,15	694,83	386	18.728	19.114
1.999	5	266	271	0,5	27,4	27,9	927,00	748,37	751,65	475	20.519	20.995
2.000	6	270	276	0,6	27,8	28,5	1.061,40	852,90	857,42	656	23.746	24.402
2.001	8	275	282	0,8	28,4	29,2	1.253,21	985,16	992,88	1.056	27.950	29.005
2.002	8	282	290	0,9	28,7	29,6	1.431,92	1.122,48	1.132,30	1.348	32.225	33.572

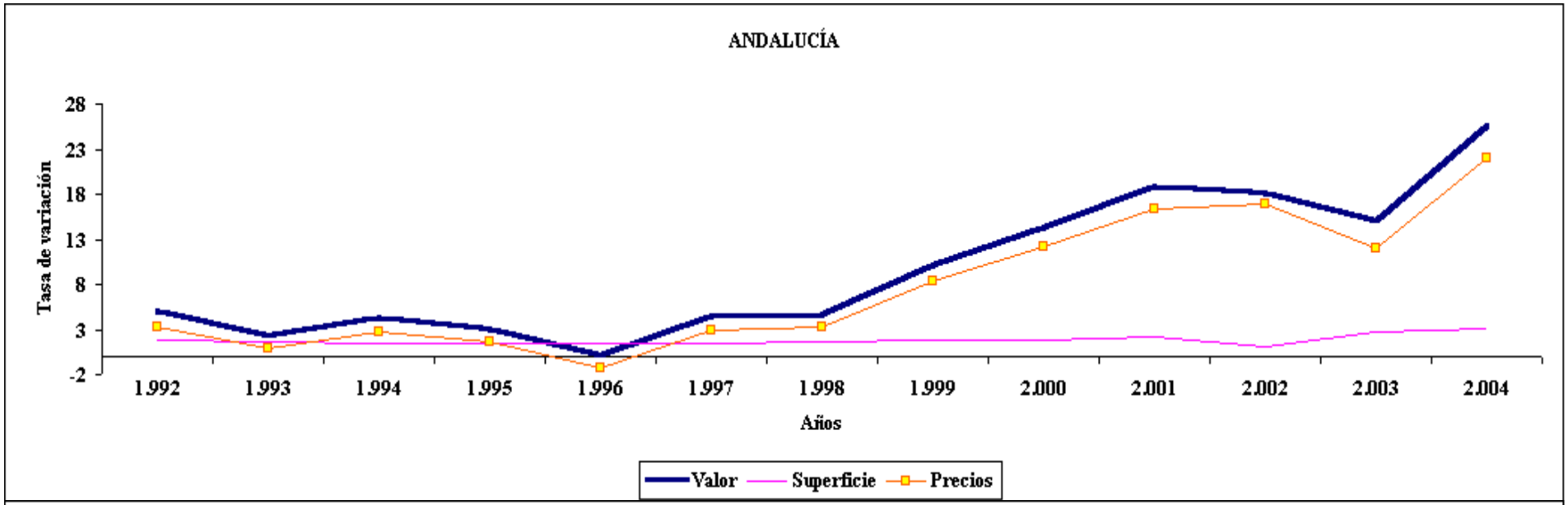
2.003	9	289	298	1,0	29,6	30,6	1.642,21	1.218,24	1.232,31	1.670	36.076	37.745
2.004	9	297	306	1,0	30,6	31,6	1.913,17	1.392,45	1.408,95	1.917	42.620	44.536
CASTILLA LA MANCHA												
1.991	18	826	844	2,0	94,6	96,6	521,93	405,83	408,29	1.065	38.395	39.461
1.992	18	841	859	2,1	96,3	98,5	511,74	407,51	409,77	1.093	39.263	40.356
1.993	16	856	873	2,0	98,2	100,2	499,54	409,62	411,42	1.001	40.219	41.220
1.994	15	870	885	1,8	99,9	101,7	488,18	409,05	410,48	901	40.861	41.762
1.995	16	883	899	2,0	101,4	103,5	506,57	423,73	425,34	1.017	42.985	44.001
1.996	17	896	913	2,1	103,2	105,2	501,63	429,47	430,90	1.050	44.302	45.352
1.997	17	911	927	2,0	105,0	107,0	514,36	432,06	433,62	1.048	45.347	46.395
1.998	16	924	941	2,0	106,7	108,7	537,02	445,69	447,38	1.078	47.557	48.635
1.999	17	938	955	2,1	108,4	110,6	560,66	464,21	466,07	1.197	50.331	51.528
2.000	18	952	970	2,3	110,3	112,5	615,48	501,29	503,60	1.400	55.278	56.679
2.001	19	967	986	2,4	112,3	114,7	685,48	557,31	560,01	1.659	62.564	64.224
2.002	24	983	1.008	3,0	112,9	116,0	799,94	649,42	653,35	2.421	73.347	75.768
2.003	28	1.005	1.034	3,5	115,9	119,4	895,01	712,48	717,85	3.145	82.542	85.687
2.004	30	1.031	1.061	3,8	119,3	123,1	1.063,27	849,28	855,88	4.040	101.314	105.354
CASTILLA LEON												
1.991	23	1.268	1.291	2,4	133,1	135,5	778,21	606,76	609,80	1.868	80.787	82.655
1.992	21	1.286	1.307	2,3	135,1	137,3	688,42	614,94	616,15	1.563	83.051	84.615
1.993	18	1302	1321	2,1	136,8	138,9	672,98	577,45	578,87	1.389	79.019	80.408
1.994	18	1316	1334	2,0	138,4	140,4	678,01	581,53	582,90	1.357	80.497	81.853
1.995	17	1.330	1.347	2,0	139,9	141,9	712,04	591,09	592,79	1.421	82.719	84.141
1.996	18	1.342	1.360	2,1	141,5	143,5	712,20	601,33	602,93	1.479	85.066	86.545
1.997	20	1.356	1.376	2,2	143,1	145,3	732,36	618,93	620,68	1.645	88.548	90.192
1.998	21	1.371	1.392	2,4	144,8	147,2	807,89	656,31	658,76	1.918	95.061	96.979
1.999	21	1.388	1.409	2,5	146,7	149,2	874,17	704,49	707,28	2.149	103.382	105.531
2.000	22	1.405	1.427	2,6	148,7	151,3	981,36	790,39	793,65	2.532	117.564	120.096
2.001	26	1.422	1.448	2,5	150,9	153,4	1.077,77	875,44	878,80	2.746	132.068	134.814
2.002	27	1.444	1.471	3,2	151,6	154,9	1.233,80	964,33	969,96	3.990	146.239	150.229
2.003	24	1.466	1.490	2,8	154,7	157,5	1.319,92	1.004,13	1.009,84	3.760	155.330	159.090
2.004	21	1.486	1.507	2,5	157,4	159,9	1.459,83	1.115,59	1.120,94	3.632	175.622	179.254
CATALUÑA												
1.991	43	2.960	3.004	4,7	293,1	297,8	958,40	732,67	736,25	4.530	214.711	219.241
1.992	*43*	*2.993*	*3.036*	4,9	296,8	301,6	842,33	712,09	714,19	4.104	211.326	215.430
1.993	*40*	*3.026*	*3.066*	4,7	300,6	305,3	838,51	715,75	717,62	3.909	215.179	219.088
1.994	*38*	*3.056*	*3.094*	4,4	304,3	308,7	864,17	738,88	740,66	3.782	224.842	228.625
1.995	30	3084	3114	3,5	307,7	311,2	883,96	750,45	751,96	3.104	230.903	234.006
1.996	31	3103	3134	3,6	310,2	313,9	901,83	769,57	771,10	3.290	238.726	242.016
1.997	41	3.124	3.165	4,7	312,9	317,6	947,64	796,94	799,16	4.441	249.342	253.784
1.998	43	3.155	3.198	5,0	316,6	321,5	1.046,27	850,09	853,11	5.186	269.129	274.315
1.999	46	3.188	3.234	5,3	320,6	325,9	1.187,83	972,89	976,41	6.332	311.888	318.220
2.000	47	3.224	3.271	5,5	324,9	330,4	1.370,40	1.127,03	1.131,06	7.495	366.223	373.719
2.001	51	3.269	3.320	5,8	329,5	335,3	1.583,35	1.298,08	1.303,04	9.218	427.665	436.883
2.002	53	3.310	3.363	5,9	331,0	336,9	1.828,83	1.494,13	1.499,98	10.769	494.530	505.299
2.003	49	3.345	3.394	5,4	336,5	341,9	2.156,81	1.722,49	1.729,39	11.711	579.575	591.286
2.004	55	3.384	3.439	6,0	341,7	347,7	2.553,66	2.054,93	2.063,55	15.343	702.105	717.448
COMUNIDAD VALENCIANA												
1.991	38	2.219	2.257	4,2	247,8	252,0	571,08	394,68	397,61	2.394	97.810	100.204
1.992	36	2.251	2.287	4,1	251,3	255,3	566,09	405,17	407,75	2.317	101.800	104.116

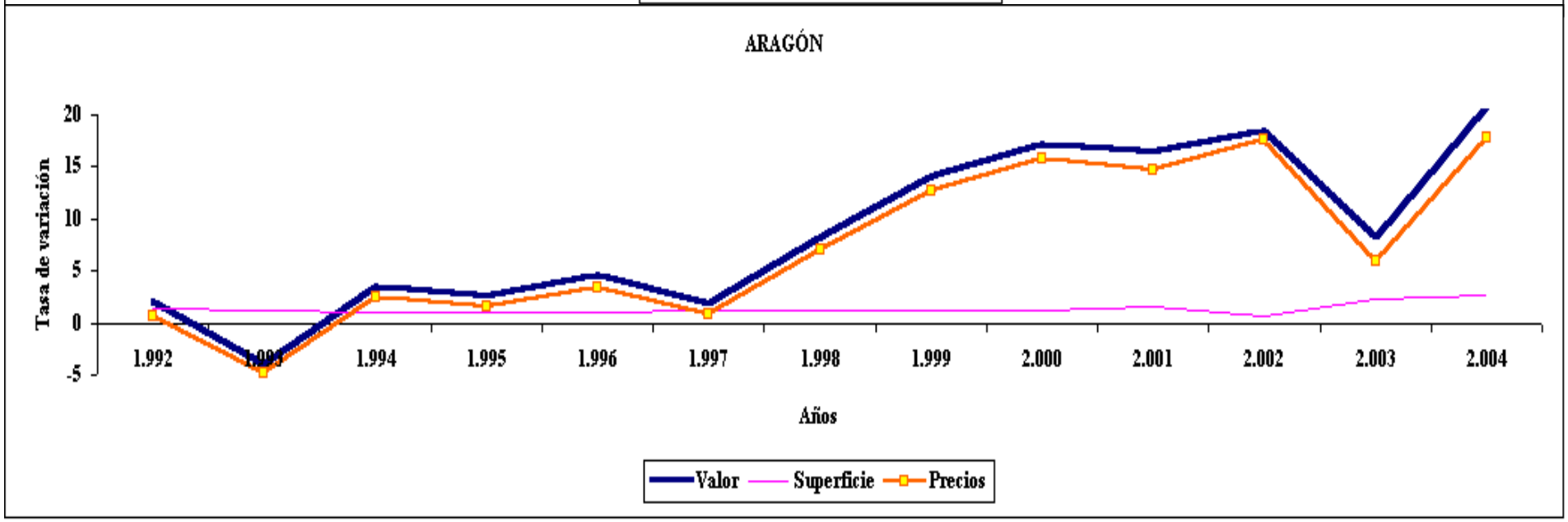
1.993	34	2.280	2.314	3,9	254,6	258,5	537,82	417,63	419,45	2.104	106.323	108.427
1.994	33	2.307	2.340	3,8	257,7	261,5	535,26	428,58	430,13	2.036	110.463	112.499
1.995	26	2333	2359	3,0	260,8	263,8	527,95	440,47	441,48	1.605	114.874	116.479
1.996	27	2352	2379	3,1	263,1	266,2	557,63	451,36	452,60	1.738	118.750	120.488
1.997	35	2.372	2.407	4,0	265,5	269,5	591,16	467,11	468,95	2.356	124.004	126.360
1.998	35	2.400	2.435	4,1	268,7	272,8	637,33	502,09	504,12	2.613	134.919	137.532
1.999	38	2.429	2.466	4,4	272,1	276,5	709,98	563,82	566,17	3.155	153.408	156.563
2.000	42	2.460	2.501	4,9	275,8	280,8	799,35	639,19	642,02	3.956	176.291	180.247
2.001	48	2.495	2.543	5,6	280,0	285,7	894,14	725,52	728,85	5.045	203.165	208.210
2.002	55	2.536	2.592	6,3	281,8	288,1	1.050,58	842,51	847,08	6.644	237.429	244.073
2.003	54	2.585	2.639	6,2	287,8	294,0	1.209,80	942,17	947,81	7.493	271.191	278.684
2.004	56	2.632	2.688	6,5	293,9	300,3	1.423,93	1.130,60	1.136,94	9.237	332.230	341.467
EXTREMADURA												
1.991	9	486	496	1,0	52,4	53,5	424,92	338,08	339,78	445	17.719	18.164
1.992	10	494	503	1,1	53,5	54,6	429,61	346,05	347,69	459	18.511	18.970
1.993	9	502	511	1,0	54,4	55,4	423,05	348,80	350,16	429	18.963	19.392
1.994	9	509	518	1,0	55,2	56,2	436,56	360,99	362,32	430	19.922	20.351
1.995	8	516	524	0,9	56,0	56,9	442,34	365,79	367,07	418	20.476	20.894
1.996	8	523	531	0,9	56,7	57,7	446,60	384,91	385,91	417	21.837	22.253
1.997	9	529	538	1,0	57,5	58,5	448,61	373,93	375,24	462	21.491	21.953
1.998	10	537	547	1,1	58,3	59,4	463,36	391,55	392,89	515	22.833	23.348
1.999	10	545	555	1,1	59,2	60,4	495,92	413,41	414,98	568	24.490	25.058
2.000	10	553	563	1,1	60,2	61,3	540,29	440,63	442,49	619	26.525	27.143
2.001	11	561	573	1,3	61,2	62,5	620,52	483,75	486,61	810	29.585	30.395
2.002	12	571	583	1,4	61,5	62,9	702,31	529,96	533,67	951	32.600	33.551
2.003	11	581	592	1,3	62,8	64,1	747,48	576,28	579,86	1.001	36.185	37.187
2.004	12	591	603	1,4	64,1	65,5	816,25	643,70	647,31	1.117	41.252	42.369
GALICIA												
1.991	23	1.131	1.154	2,4	124,0	126,5	639,05	549,52	551,24	1.558	68.151	69.710
1.992	21	1.150	1.172	2,3	126,0	128,4	606,64	518,00	519,61	1.417	65.277	66.694
1.993	19	1.168	1.187	2,2	127,9	130,1	591,97	522,82	523,98	1.293	66.886	68.179
1.994	18	1.183	1.201	2,0	129,7	131,7	600,86	529,29	530,38	1.207	68.650	69.857
1.995	16	1197	1213	1,9	131,3	133,2	639,33	533,97	535,47	1.214	70.108	71.322
1.996	17	1210	1227	2,0	132,8	134,8	639,45	539,14	540,65	1.296	71.589	72.885
1.997	19	1223	1242	2,1	134,4	136,5	642,91	554,76	556,12	1.353	74.561	75.913
1.998	19	1238	1257	2,2	136,1	138,2	698,30	573,12	575,07	1.501	78.000	79.502
1.999	19	1253	1272	2,2	137,8	140,1	708,87	590,08	591,96	1.569	81.339	82.908
2.000	19	1268	1288	2,2	139,7	141,9	767,16	634,61	636,70	1.711	88.628	90.339
2.001	23	1284	1307	2,7	141,5	144,2	823,01	687,34	689,89	2.226	97.250	99.477
2.002	27	1304	1331	3,1	142,0	145,1	921,95	759,27	762,73	2.844	107.851	110.696
2.003	24	1327	1351	2,8	145,0	147,8	987,67	791,33	795,05	2.762	114.716	117.478
2.004	25	1348	1372	2,8	147,7	150,5	1.096,31	879,17	883,24	3.097	129.822	132.919
MADRID, COMUNIDAD DE												
1.991	36	2146	2182	4	204	208	1.325,94	1.003,48	1.009,84	5.436	204.409	209.845
1.992	35	2176	2210	4,0	207,2	211,2	1.103,88	982,82	985,11	4.405	203.689	208.094
1.993	31	2204	2235	3,7	210,7	214,3	1.108,36	996,25	998,17	4.067	209.889	213.956
1.994	32	2229	2260	3,6	213,8	217,4	1.148,05	1.005,08	1.007,48	4.184	214.878	219.061
1.995	30	2254	2284	3,3	216,9	220,2	1.164,62	1.043,95	1.045,78	3.894	226.412	230.306
1.996	30	2278	2307	3,4	219,7	223,1	1.160,35	1.064,32	1.065,80	3.996	233.802	237.798
1.997	39	2.301	2.340	4,5	222,6	227,1	1.178,51	1.058,15	1.060,55	5.334	235.510	240.843
1.998	42	2.334	2.376	4,8	226,5	231,4	1.232,06	1.074,62	1.077,89	5.923	243.454	249.377

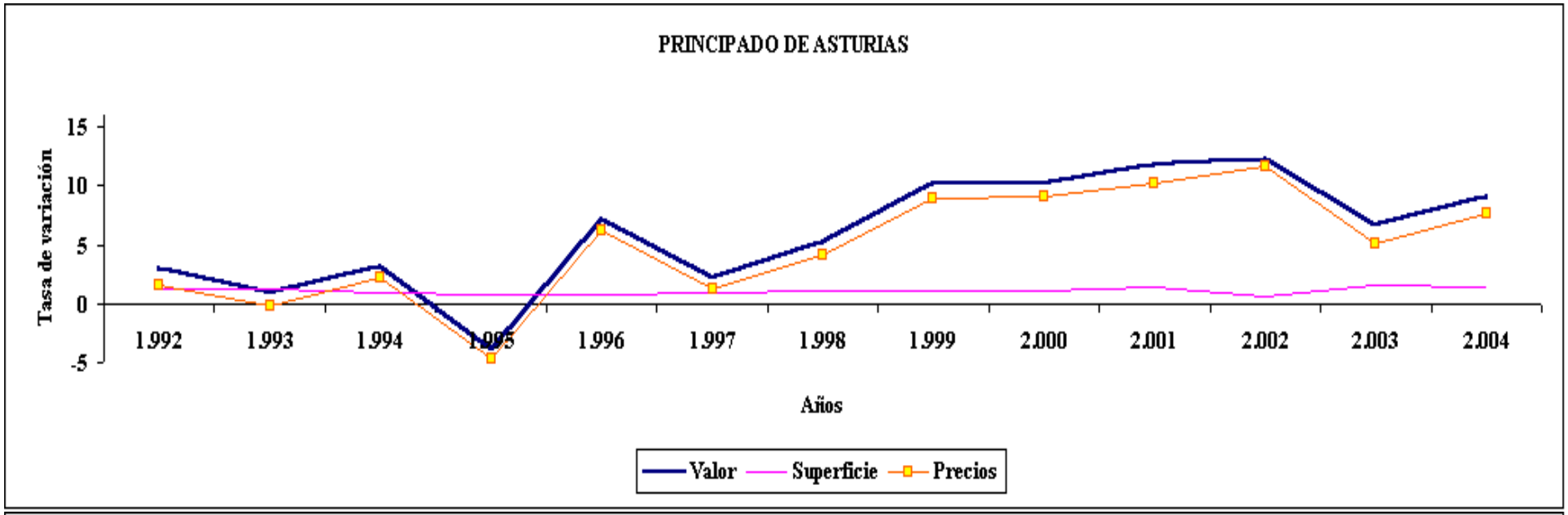
1.999	39	2.370	2.409	4,6	230,8	235,4	1.311,62	1.159,26	1.162,24	6.054	267.573	273.626
2.000	39	2.403	2.442	4,7	234,9	239,5	1.507,00	1.324,67	1.328,21	7.011	311.153	318.164
2.001	41	2.436	2.477	5,0	239,7	244,7	1.785,10	1.588,47	1.592,45	8.845	380.776	389.621
2.002	42	2.471	2.513	5,2	241,2	246,4	2.185,73	1.937,33	1.942,59	11.397	467.216	478.613
2.003	44	2.507	2.551	5,5	245,5	251,0	2.684,51	2.353,60	2.360,90	14.855	577.696	592.551
2.004	45	2.545	2.590	5,9	251,0	256,8	3.248,26	2.805,49	2.815,59	19.029	704.075	723.104
MURCIA, REGIÓN DE												
1.991	11	492	503	1,2	54,6	55,8	499,07	379,99	382,52	592	20.761	21.354
1.992	10	502	512	1,1	55,7	56,8	494,51	374,62	377,04	567	20.858	21.426
1.993	9	511	520	1,0	56,7	57,7	482,65	374,06	376,02	501	21.203	21.703
1.994	9	519	528	1,0	57,6	58,6	479,33	376,33	378,08	478	21.667	22.146
1.995	9	526	535	1,0	58,4	59,4	475,95	376,94	378,60	475	22.025	22.500
1.996	9	534	543	1,0	59,3	60,3	476,39	387,66	389,16	483	22.984	23.467
1.997	9	542	551	1,1	60,2	61,2	499,48	398,62	400,37	533	23.981	24.514
1.998	10	550	560	1,1	61,1	62,2	552,83	428,16	430,38	613	26.155	26.768
1.999	11	558	569	1,2	62,1	63,3	598,27	461,75	464,44	746	28.655	29.402
2.000	11	568	579	1,3	63,2	64,5	666,20	518,45	521,45	873	32.749	33.622
2.001	13	578	591	1,5	64,3	65,9	770,28	604,19	608,03	1.174	38.873	40.047
2.002	15	590	604	1,7	64,8	66,5	901,89	706,95	711,97	1.546	45.819	47.365
2.003	15	603	618	1,8	66,5	68,2	1.018,55	811,35	816,70	1.796	53.930	55.726
2.004	19	617	635	2,1	68,2	70,3	1.244,67	1.027,17	1.033,61	2.591	70.051	72.642
NAVARRA, COMUNIDAD FORAL DE												
1.991	5	218	223	0,5	24,3	24,7	781,32	577,87	581,70	364	14.026	14.390
1.992	4	222	226	0,5	24,6	25,1	829,40	631,06	634,70	382	15.551	15.933
1.993	4	225	230	0,5	25,0	25,5	869,87	652,10	656,12	409	16.309	16.718
1.994	5	229	234	0,5	25,4	25,9	760,81	649,09	651,17	365	16.479	16.844
1.995	5	233	238	0,5	25,8	26,3	788,20	658,82	661,39	413	16.981	17.394
1.996	5	237	242	0,6	26,2	26,8	843,17	663,69	667,47	476	17.393	17.869
1.997	5	241	246	0,5	26,7	27,2	926,41	709,39	713,51	478	18.926	19.404
1.998	4	245	249	0,5	27,1	27,6	989,10	734,21	738,58	468	19.900	20.368
1.999	4	248	252	0,5	27,5	28,0	989,48	808,45	811,53	471	22.222	22.692
2.000	4	252	255	0,5	27,9	28,3	1.130,97	941,38	944,50	526	26.239	26.766
2.001	4	255	259	0,5	28,2	28,7	1.360,28	1.097,60	1.102,15	678	31.006	31.684
2.002	4	258	262	0,4	28,3	28,8	1.452,22	1.264,80	1.267,71	650	35.842	36.492
2.003	3	261	264	0,4	28,7	29,1	1.642,32	1.405,81	1.408,86	617	40.416	41.033
2.004	4	263	267	0,5	29,1	29,6	1.745,79	1.529,52	1.532,99	827	44.513	45.340
PAÍS VASCO												
1.991	10	825	835	1,0	78,0	79,0	971,63	722,56	725,74	981	56.356	57.337
1.992	9	832	841	1,0	78,7	79,7	1.054,74	781,74	785,13	1.043	61.516	62.560
1.993	9	838	847	1,0	79,4	80,3	1.033,68	811,61	814,28	996	64.418	65.414
1.994	9	844	852	0,9	80,0	80,9	1.038,92	849,37	851,49	939	67.971	68.910
1.995	8	849	856	0,8	80,6	81,4	1.106,21	879,83	882,02	871	70.933	71.804
1.996	8	853	861	0,8	81,1	81,9	1.077,86	903,77	905,48	869	73.299	74.168
1.997	8	858	866	0,9	81,6	82,5	1.138,40	906,82	909,23	978	74.003	74.981
1.998	9	863	871	1,0	82,2	83,1	1.170,89	985,03	987,18	1.122	80.935	82.057
1.999	9	868	877	1,0	82,8	83,8	1.337,53	1.148,23	1.150,54	1.366	95.100	96.466
2.000	9	874	883	1,0	83,5	84,5	1.525,52	1.406,53	1.407,88	1.460	117.511	118.971
2.001	10	880	890	1,1	84,2	85,3	1.812,48	1.624,82	1.627,25	1.998	136.822	138.821
2.002	11	887	897	1,1	84,3	85,5	2.213,62	1.860,57	1.865,29	2.528	156.910	159.438
2.003	9	894	903	0,9	85,4	86,2	2.295,66	2.050,76	2.053,27	2.027	175.041	177.068
2.004	7	900	907	0,7	86,2	86,9	2.509,16	2.315,31	2.316,86	1.740	199.496	201.236

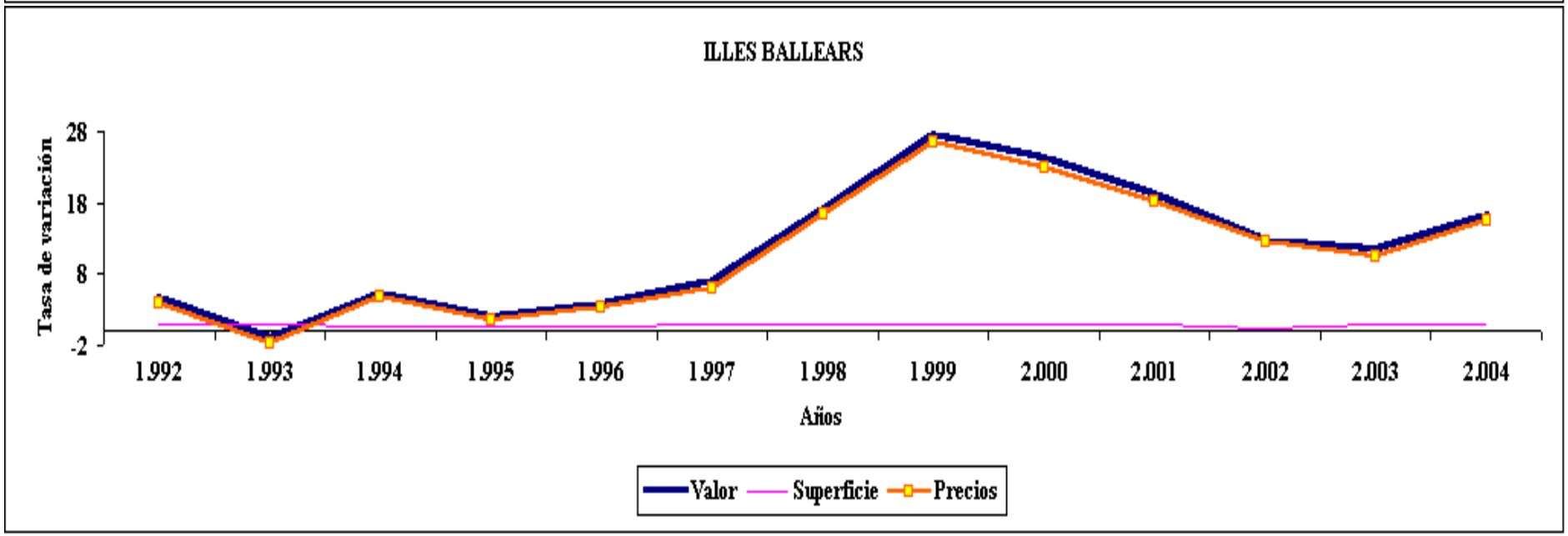
RIOJA, LA												
1.991	2	136	138	0,2	14,2	14,4	691,16	510,09	512,77	147	7.242	7.390
1.992	2	137	139	0,2	14,4	14,6	721,21	548,89	551,51	160	7.881	8.041
1.993	2	139	141	0,2	14,5	14,8	665,70	533,06	535,21	159	7.743	7.902
1.994	2	141	143	0,2	14,7	14,9	711,07	540,44	542,99	159	7.950	8.109
1.995	1	142	144	0,2	14,9	15,0	678,28	550,79	552,19	112	8.196	8.308
1.996	2	143	145	0,2	15,0	15,2	653,55	579,53	580,49	129	8.689	8.818
1.997	2	145	147	0,2	15,1	15,4	692,29	559,11	561,05	155	8.464	8.619
1.998	2	146	148	0,2	15,3	15,5	685,80	561,07	562,72	141	8.590	8.731
1.999	2	148	150	0,2	15,5	15,7	817,39	643,99	646,45	182	9.958	10.140
2.000	2	149	152	0,3	15,6	15,9	940,67	755,80	758,82	244	11.817	12.061
2.001	4	151	155	0,4	15,8	16,3	1.126,21	878,68	884,89	459	13.921	14.380
2.002	5	154	159	0,5	16,0	16,5	1.270,19	1.006,09	1.014,47	666	16.100	16.766
2.003	5	159	164	0,5	16,5	17,0	1.396,65	1.143,41	1.151,03	715	18.873	19.588
2.004	6	163	169	0,6	17,0	17,6	1.445,53	1.277,19	1.282,48	798	21.719	22.517
TOTAL ESPAÑA												
1.991	324	18.129	18.453	35	1.885	1.919	774,34	585,89	589,29	26.808	1.104.220	1.131.028
1.992	312	18.393	18.705	34	1.913	1.948	712,38	586,31	588,54	24.507	1.121.887	1.146.394
1.993	286	18.645	18.931	32	1.942	1.974	690,05	587,63	589,31	22.299	1.141.091	1.163.390
1.994	275	18.871	19.147	31	1.968	1.999	700,52	599,97	601,52	21.583	1.180.849	1.202.431
1.995	247	19.088	19.335	28	1.993	2.021	712,84	613,50	614,87	19.919	1.222.725	1.242.644
1.996	255	19.277	19.531	29	2.015	2.044	720,83	625,27	626,62	20.854	1.259.949	1.280.803
1.997	294	19.473	19.767	33	2.038	2.071	760,32	639,23	641,17	25.211	1.302.829	1.328.040
1.998	305	19.709	20.014	35	2.065	2.100	819,55	673,67	676,07	28.342	1.391.413	1.419.755
1.999	321	19.957	20.278	37	2.094	2.131	892,39	745,86	748,39	32.907	1.561.978	1.594.886
2.000	332	20.221	20.553	38	2.125	2.164	1.010,77	851,79	854,62	38.815	1.810.324	1.849.139
2.001	377	20.505	20.882	43	2.159	2.202	1.151,08	980,79	984,11	49.365	2.117.209	2.166.573
2.002	421	20.825	21.246	48	2.171	2.219	1.324,21	1.135,01	1.139,10	63.521	2.463.994	2.527.515
2.003	415	21.182	21.597	47	2.216	2.263	1.512,35	1.279,19	1.284,08	71.789	2.834.417	2.906.206
2.004	437	21.542	21.979	50	2.262	2.312	1.763,53	1.502,71	1.508,40	88.918	3.399.053	3.487.972

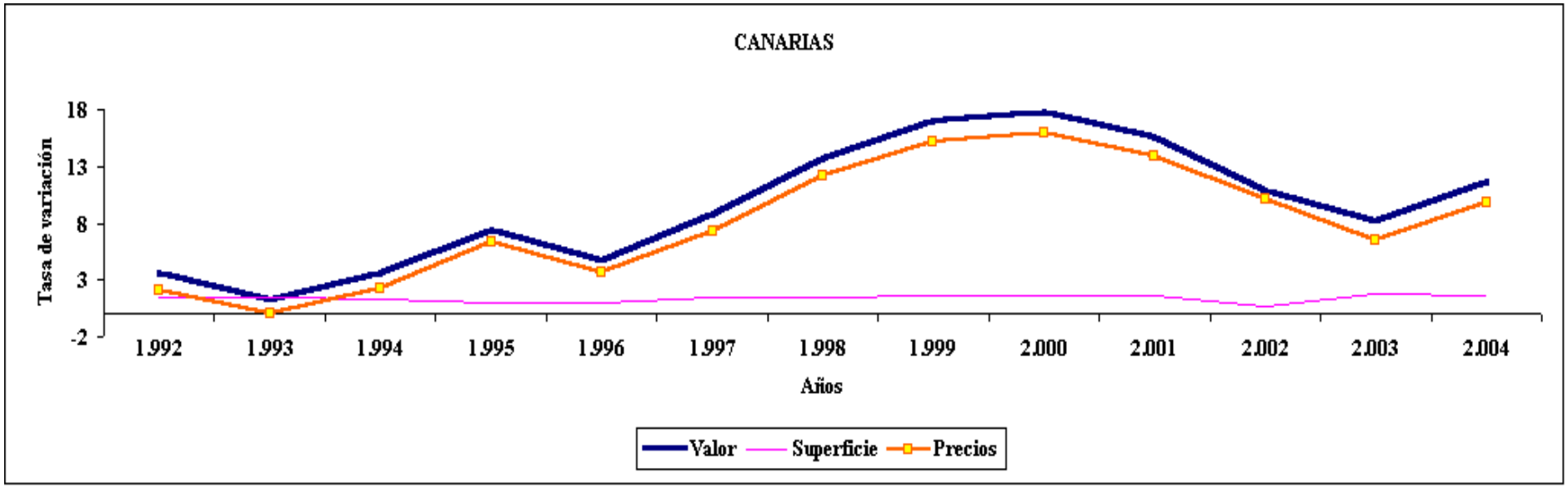
GRÁFICOS A.1.1 EVOLUCIÓN DEL VALOR, LA SUPERFICIE Y LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA, 1991-2004 (porcentajes)

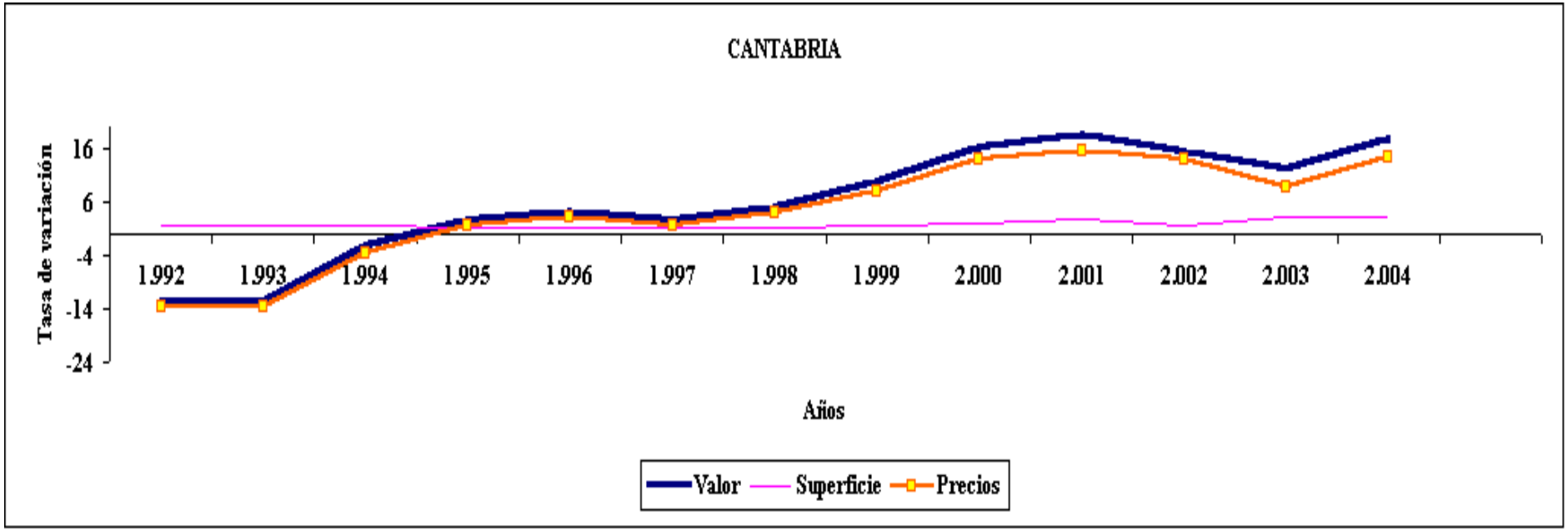


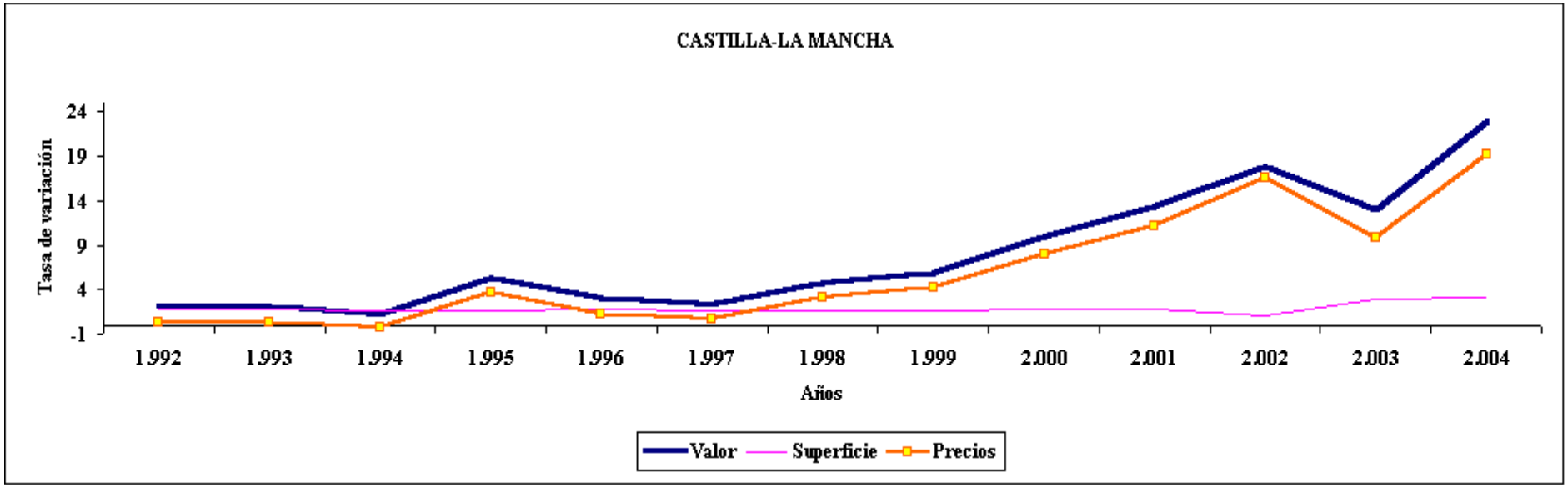


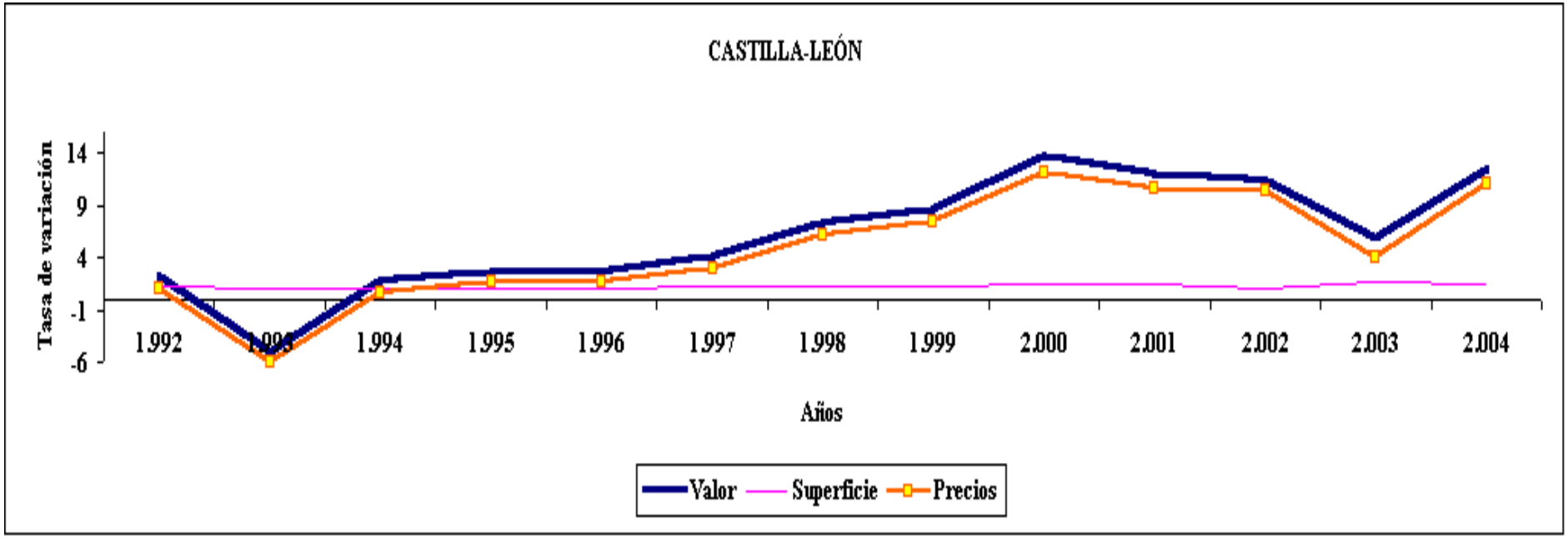

PRINCIPADO DE ASTURIAS
Tasa de variación
15
10
5
0
-5
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

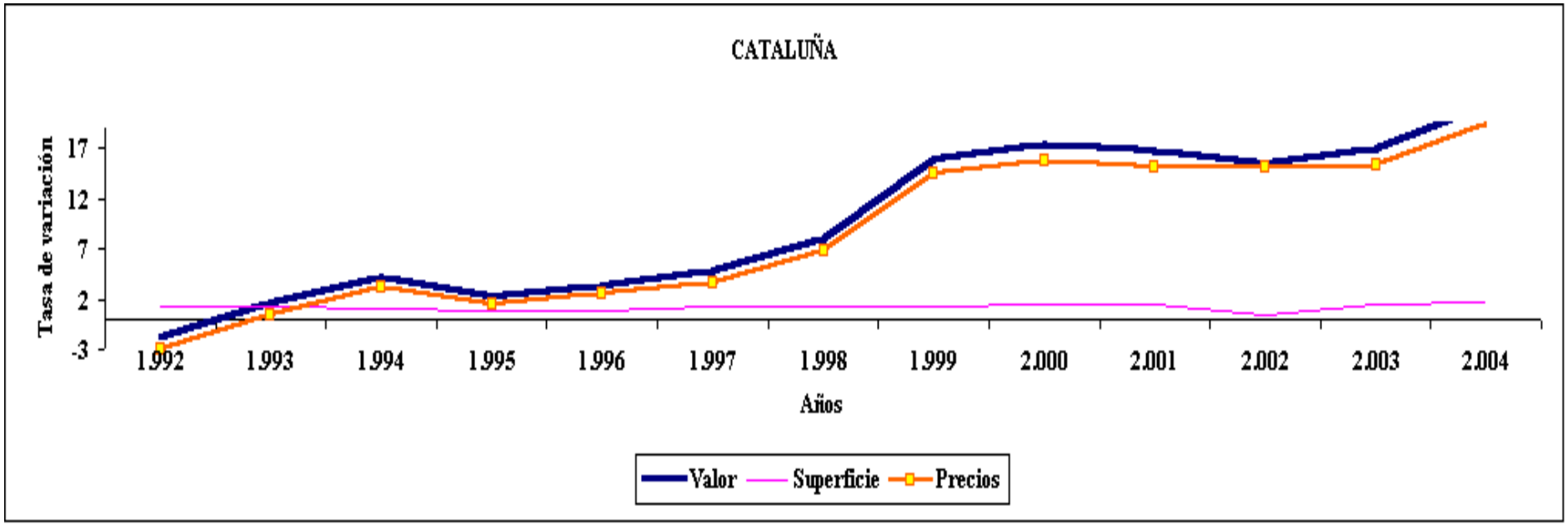

ILLES BALLEARS
Tasa de variación
28
18
8
-2
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

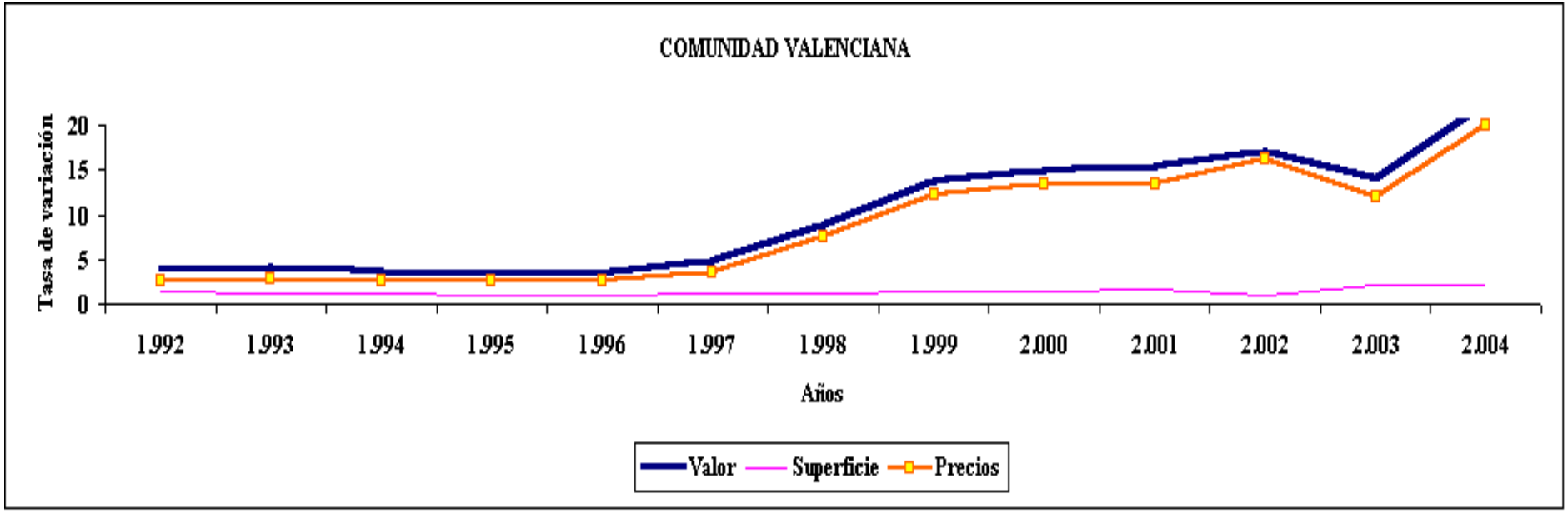

CANARIAS
Tasa de variación
18
13
8
3
-2
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

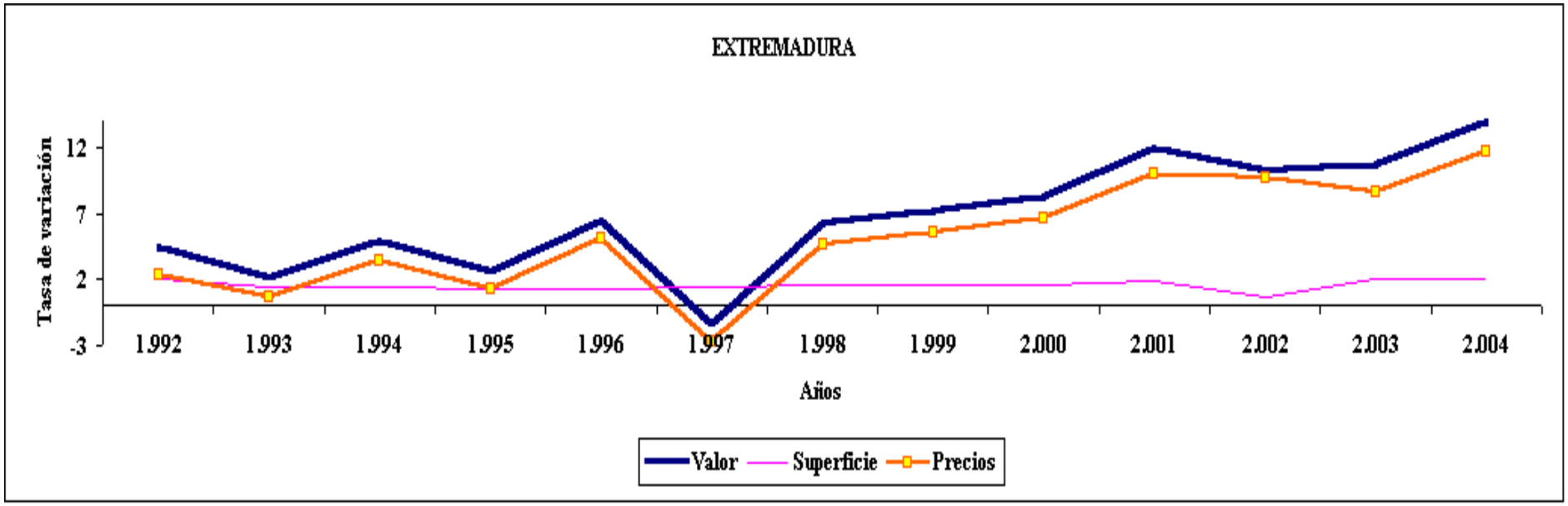

CANTABRIA
Tasa de variación
16
6
-4
-14
-24
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

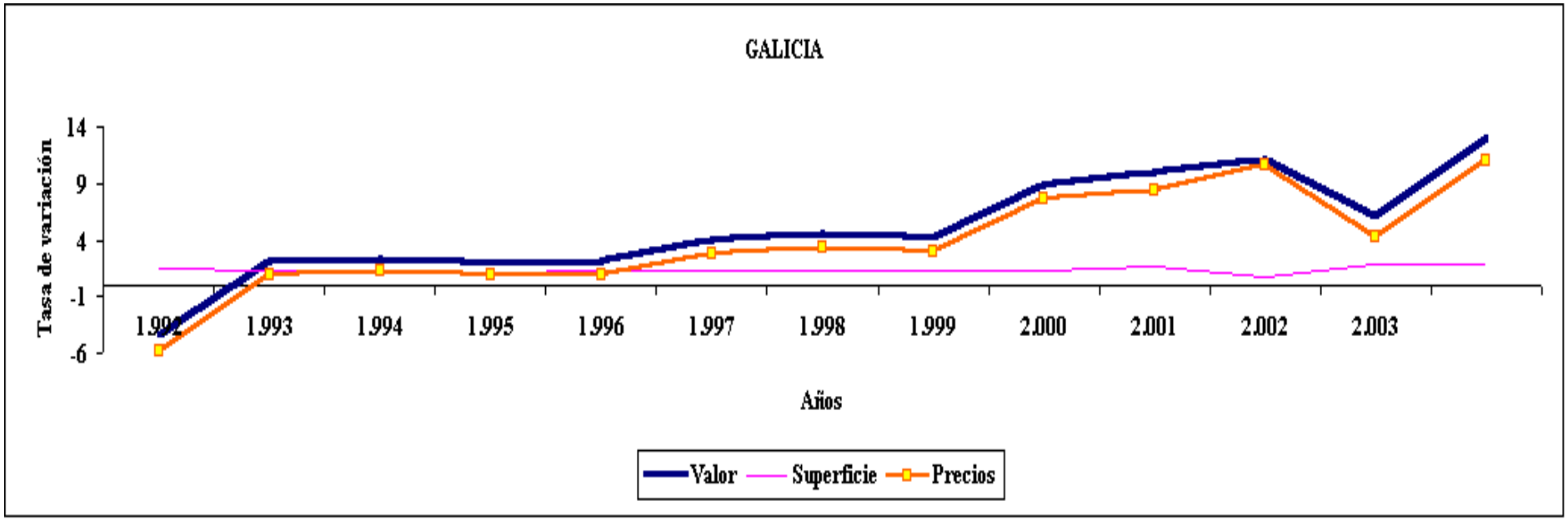

CASTILLA-LA MANCHA
Tasa de variación
24
19
14
9
4
-1
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

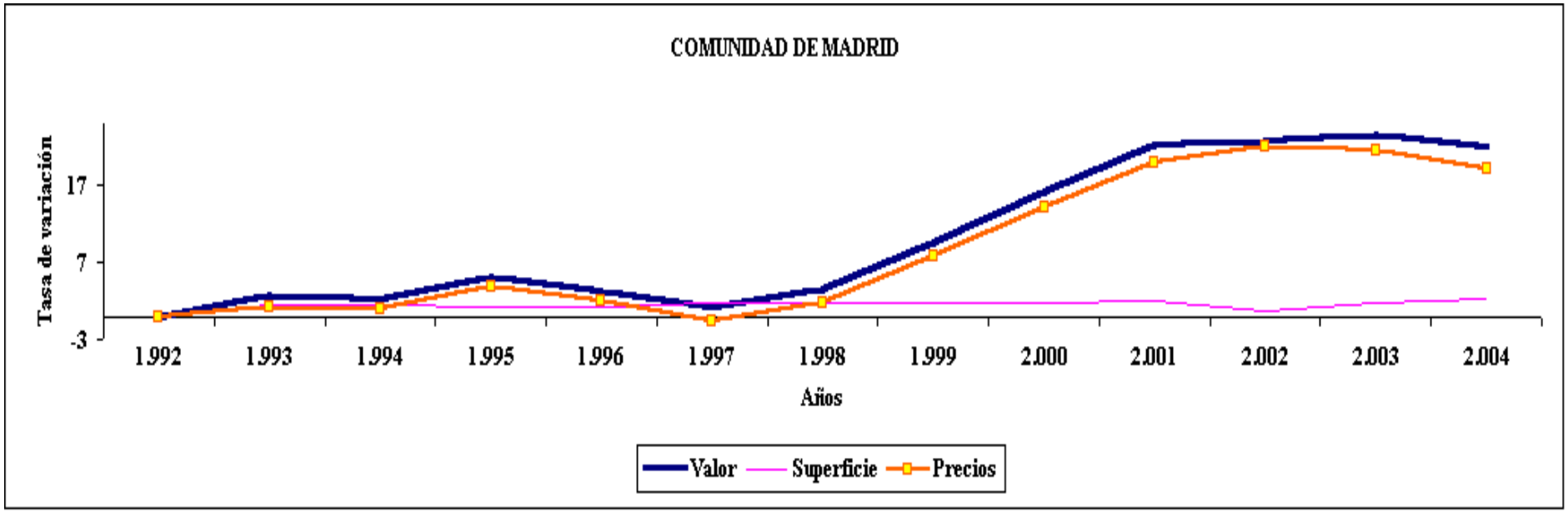

CASTILLA-LEÓN
Tasa de variación
14
9
4
-1
-6
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

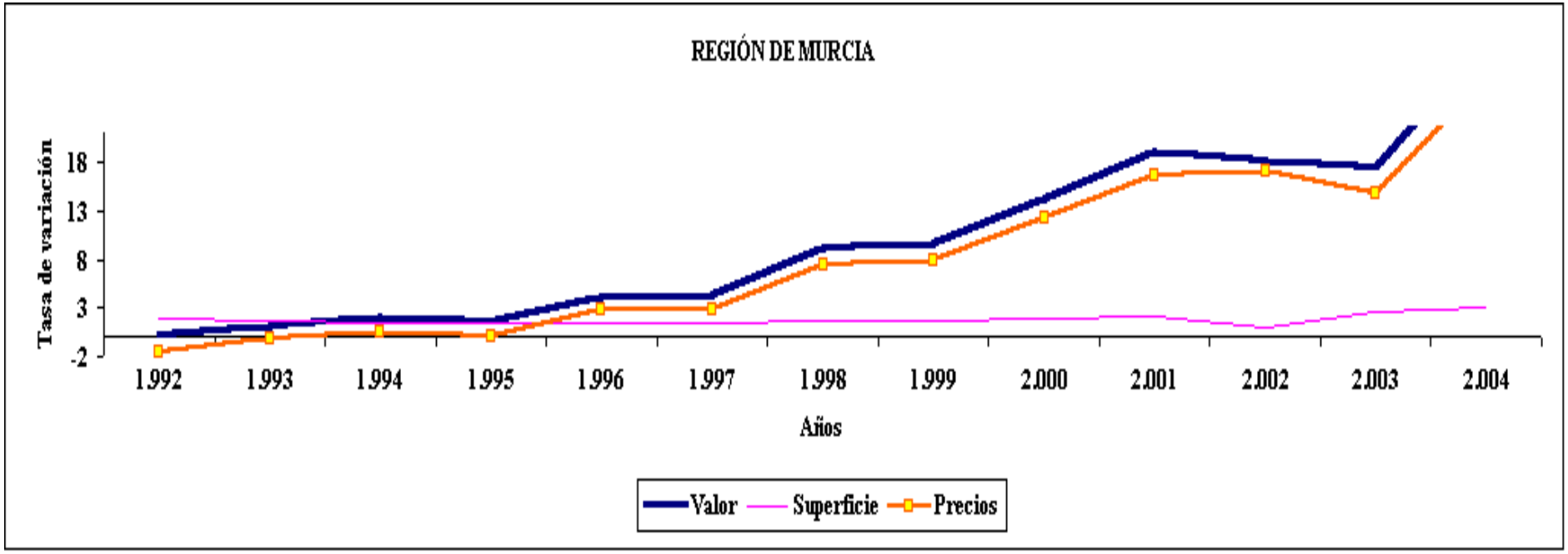

CATALUÑA
Tasa de variación
17
12
7
2
-3
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

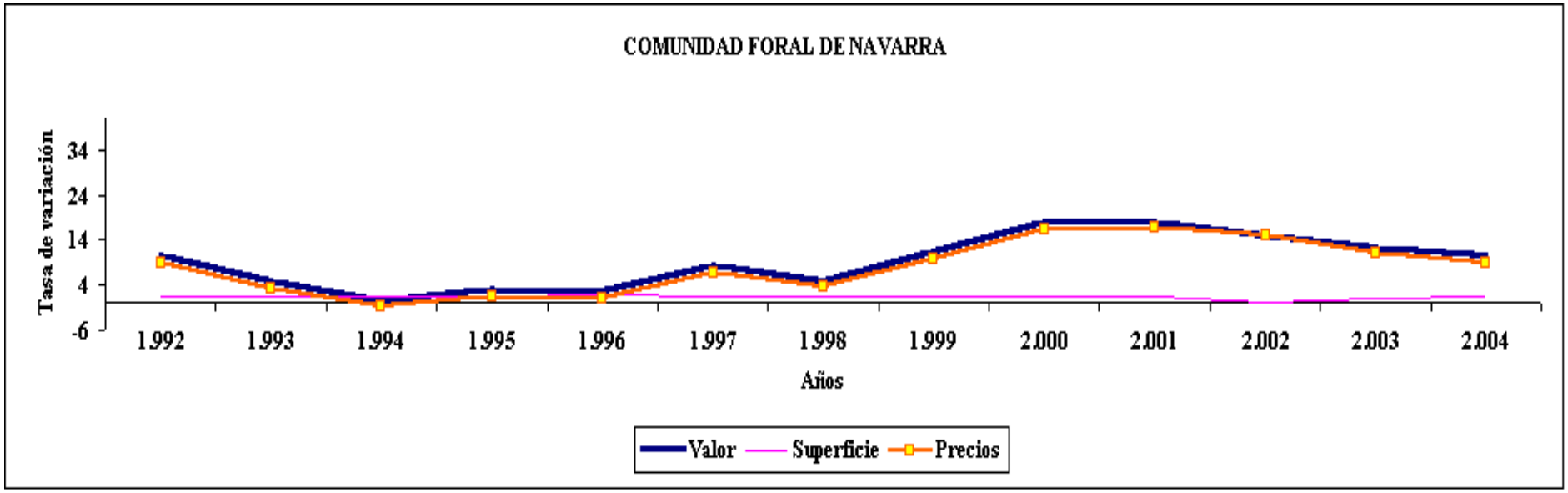

COMUNIDAD VALENCIANA
Tasa de variación
20
15
10
5
0
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

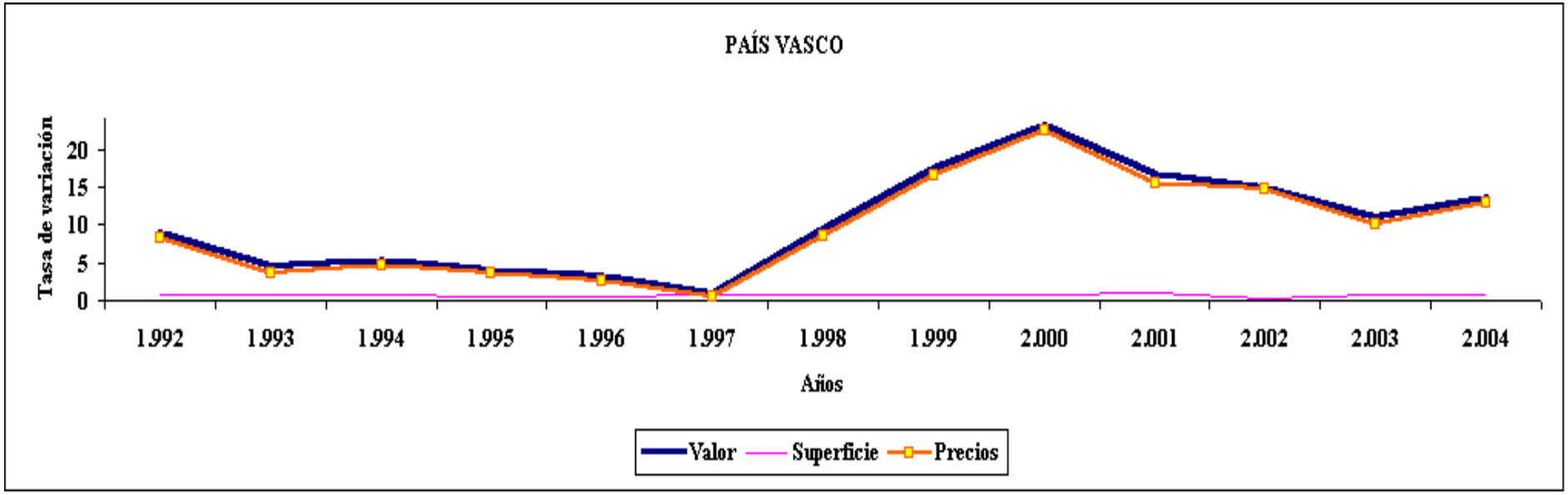

EXTREMADURA
Tasa de variación
12
7
2
-3
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios


GALICIA
Tasa de variación
14
9
4
-1
-6
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
Años
Valor
Superficie
Precios


COMUNIDAD DE MADRID
Tasa de variación
17
7
-3
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios


REGIÓN DE MURCIA
Tasa de variación
18
13
8
3
-2
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios


COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA
Tasa de variación
34
24
14
4
-6
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios


PAÍS VASCO
Tasa de variación
20
15
10
5
0
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

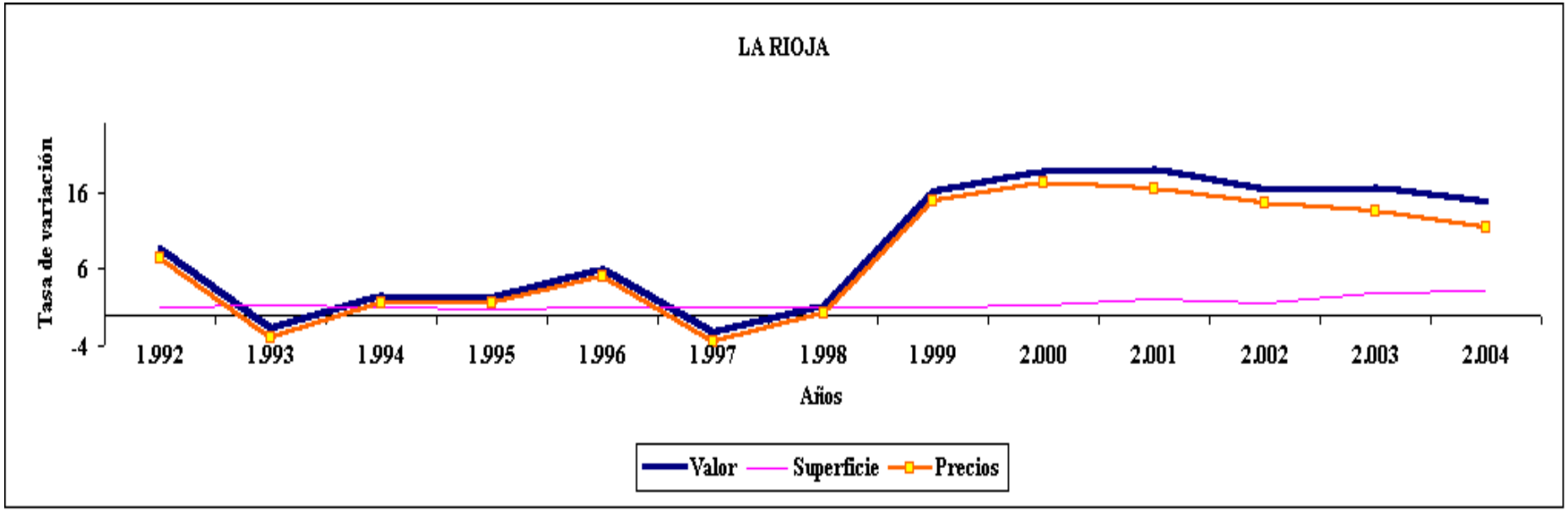

LA RIOJA
Tasa de variación
16
6
-4
1.992
1.993
1.994
1.995
1.996
1.997
1.998
1.999
2.000
2.001
2.002
2.003
2.004
Años
Valor
Superficie
Precios

Gráfico A.1.2 EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN VIVIENDA, (1997-2004)
(Tasa de variación en porcentaje para el conjunto el período)

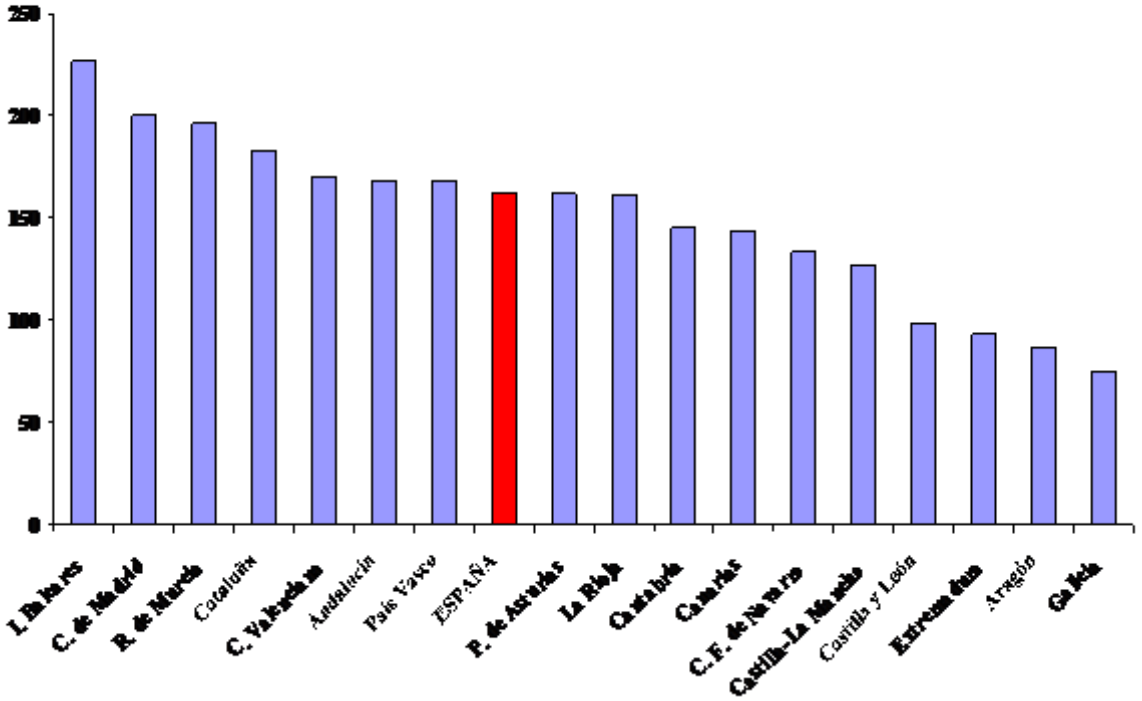


Gráfico A.1.3.
PROPORCIÓN DEL VALOR DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO POR REGIONES EN EL TOTAL NACIONAL, 1997-2004
(Porcentajes)

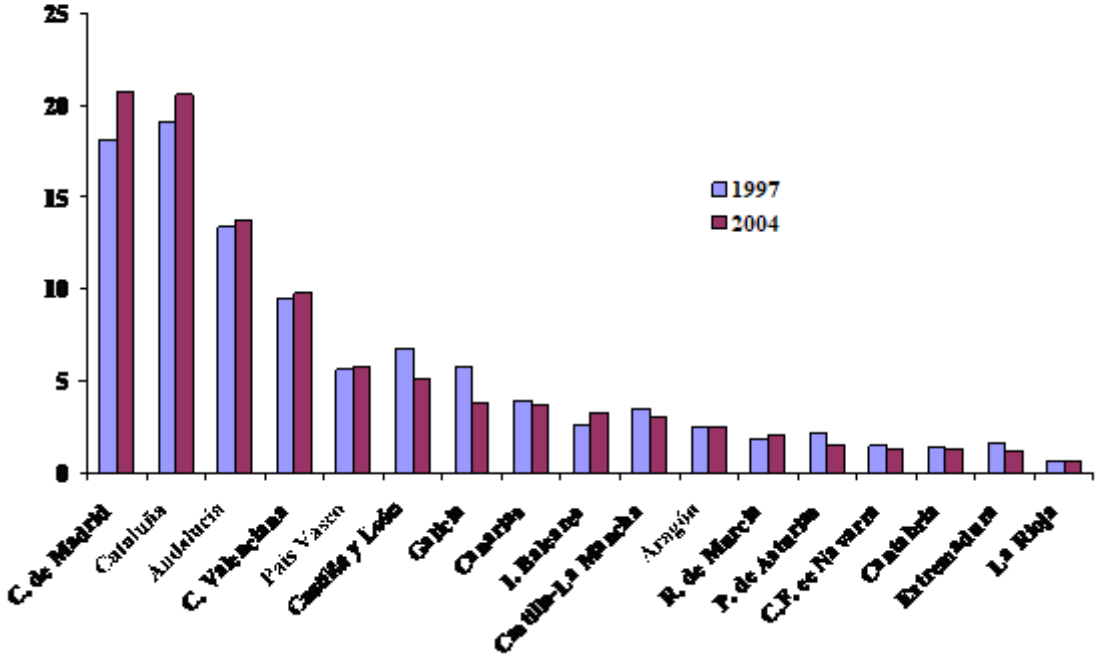


Gráfico A.1.4.
INCREMENTO DE LA SUPERFICIE DE VIVIENDA NUEVA CONSTRUIDA EN EL PERÍODO 1997-2004 RESPECTO DE LA EXISTENTE EN 1997
(%)

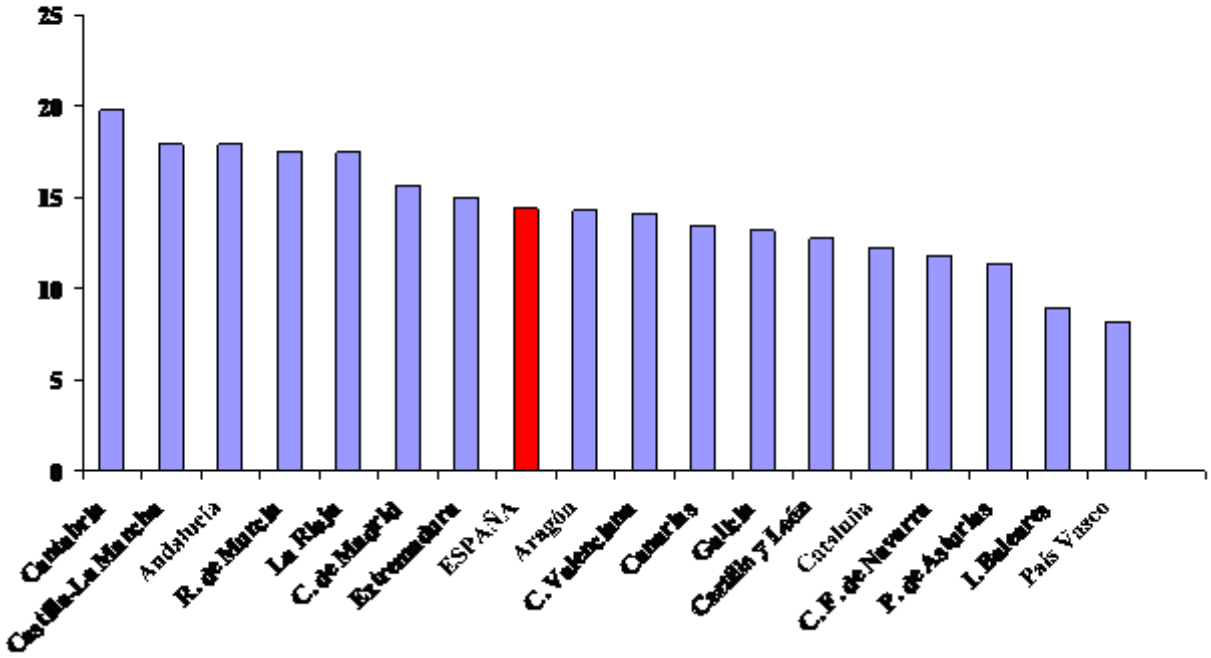


Gráfico A.1.5. PROPORCIÓN DE LA SUPERFICIE EN VIVIENDA SOBRE EL TOTAL NACIONAL,
(1997-2004)
(%)

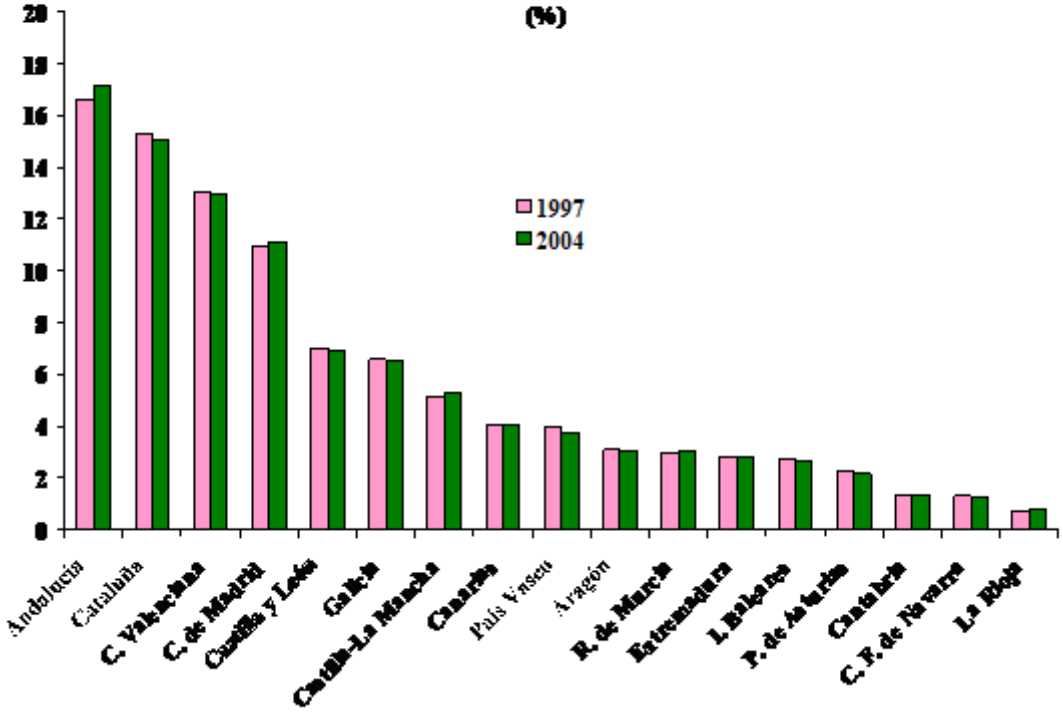


Gráfico A.1.6.
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA 1997-2004
(Tasa de variación en porcentaje para el conjunto del período)

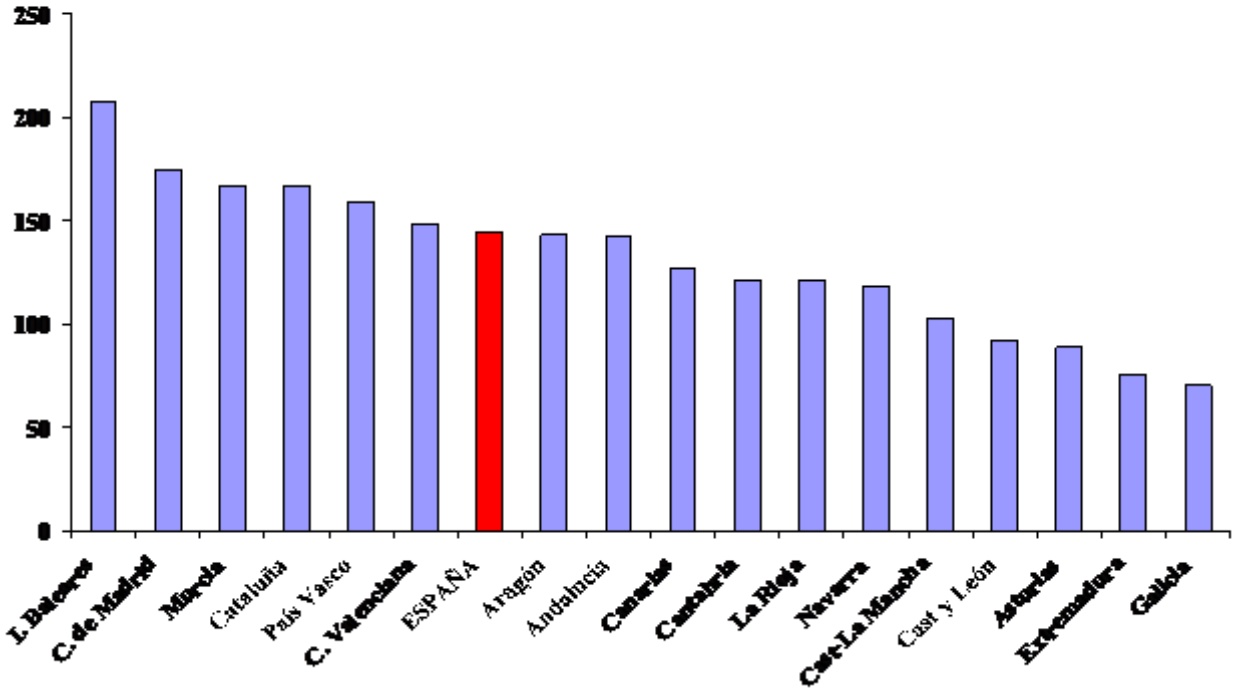


Gráfico A.1.7.
NIVELES DE PRECIOS DE LA VIVIENDA (1997-2004)
(euros por metro cuadrado)

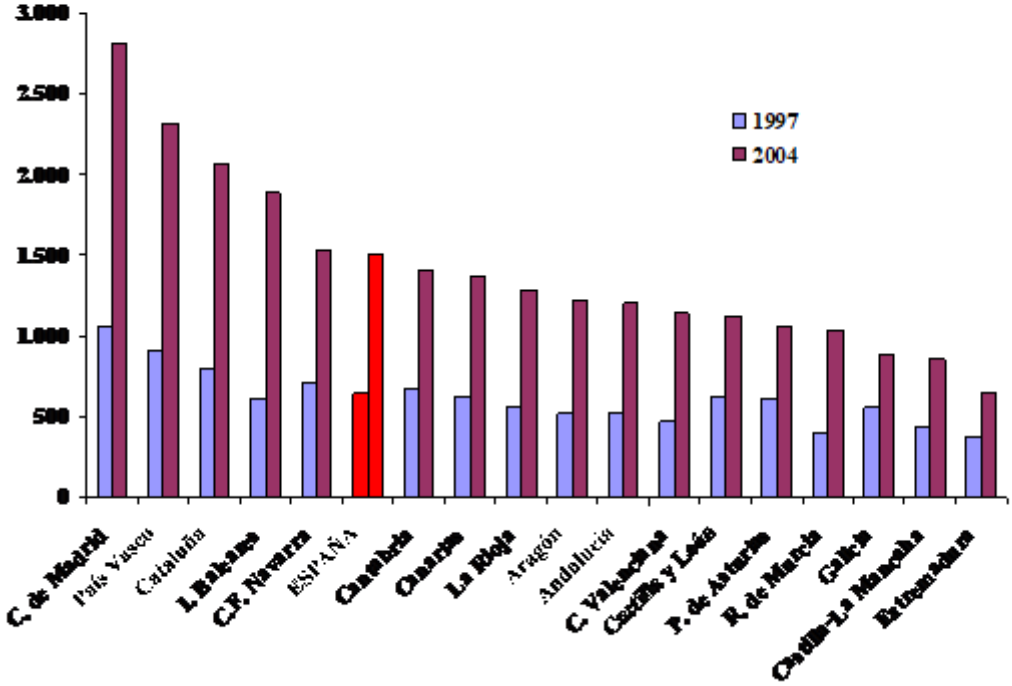
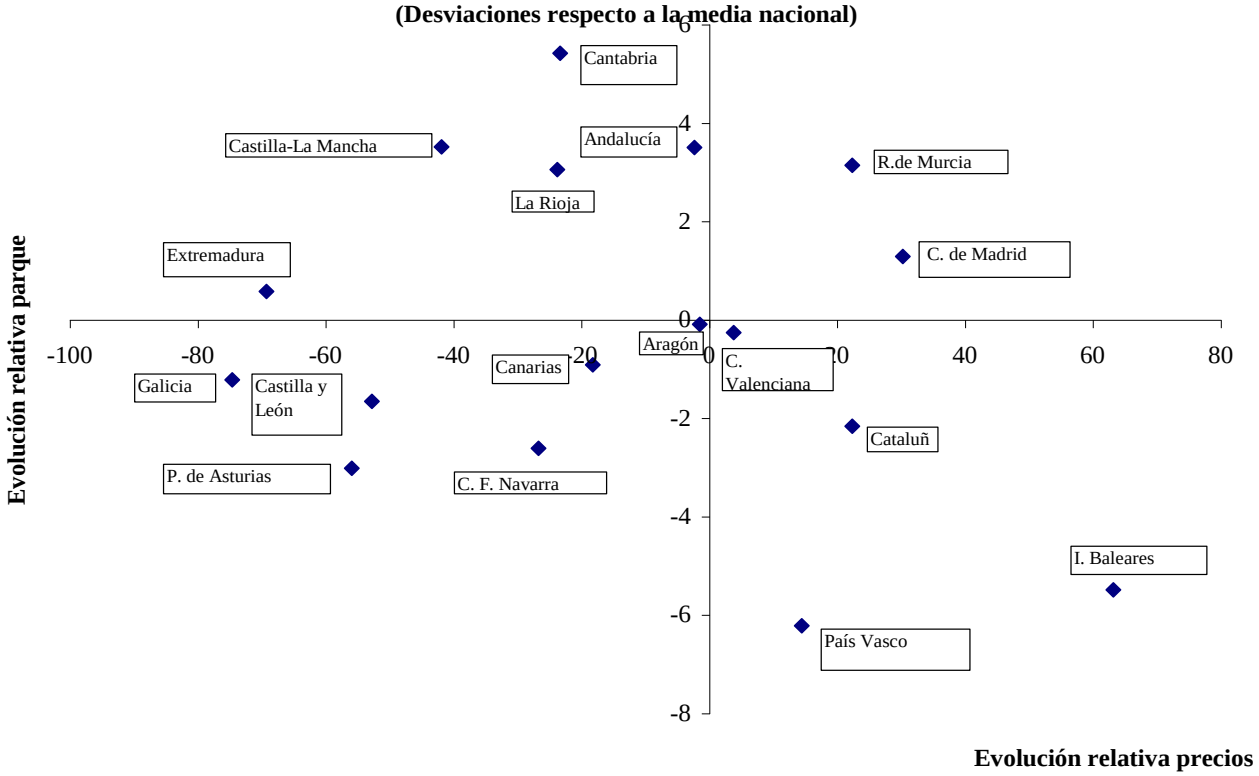
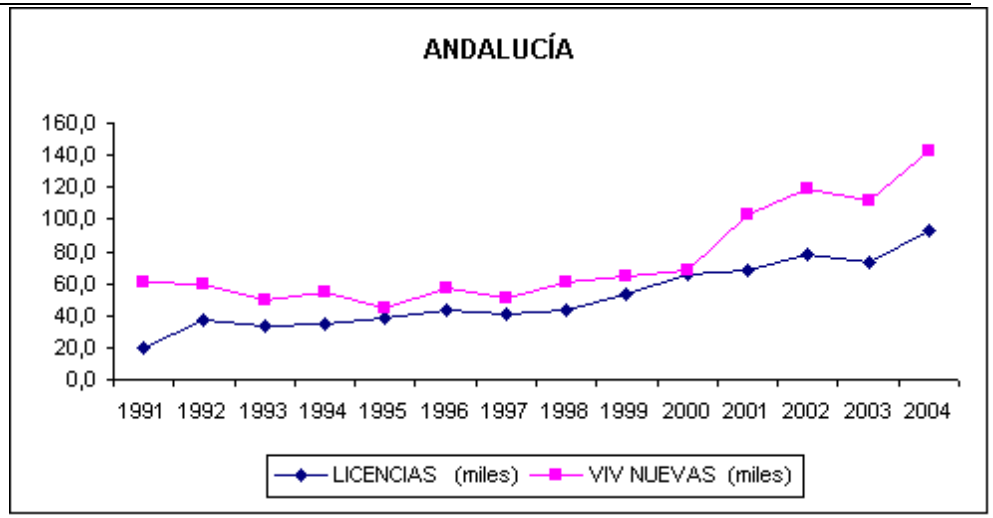


Gráfico A.1.8.
EVOLUCIÓN DEL PARQUE Y DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA 1997-2004
(Desviaciones respecto a la media nacional)

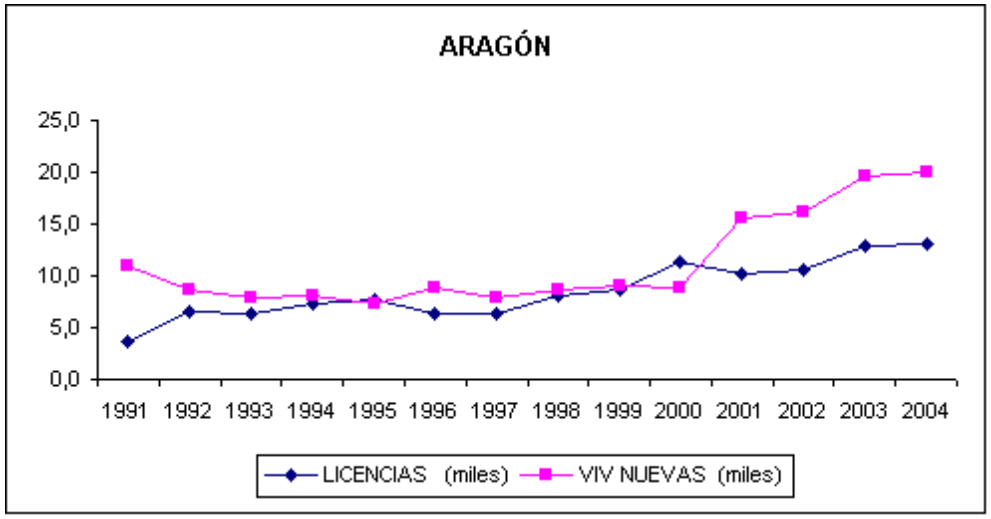


Anexo 2. Licencias y censo por CC.AA, 1991-2001

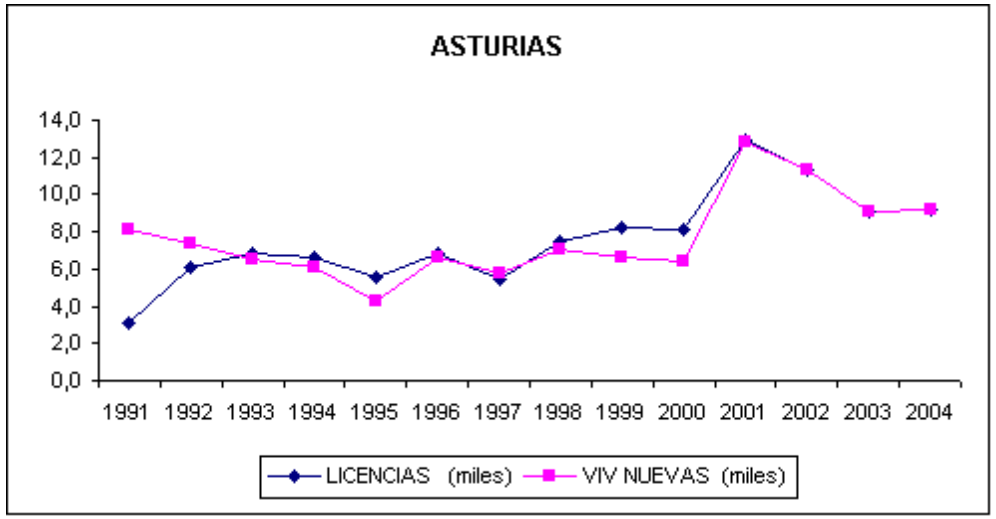
CCAA	AÑO	LICENCIAS (miles)	VIVIENDAS NUEVAS (miles)	licencia/vivienda
ANDALUCÍA	**1991**	19,7	60,9	32,4
	1992	37,5	59,0	63,6
	1993	33,4	49,4	67,6
	1994	35,1	54,1	65,0
	1995	38,7	44,1	87,9
	1996	43,8	57,1	76,8
	1997	40,4	51,1	79,1
	1998	43,5	60,9	71,5
	1999	53,9	64,4	83,7
	2000	65,4	68,3	95,8
	2001	67,8	103,5	65,6
	2002	78,1	119,2	65,6
	2003	73,4	111,9	65,6
	2004	93,6	142,8	65,6
	2005	62,1		



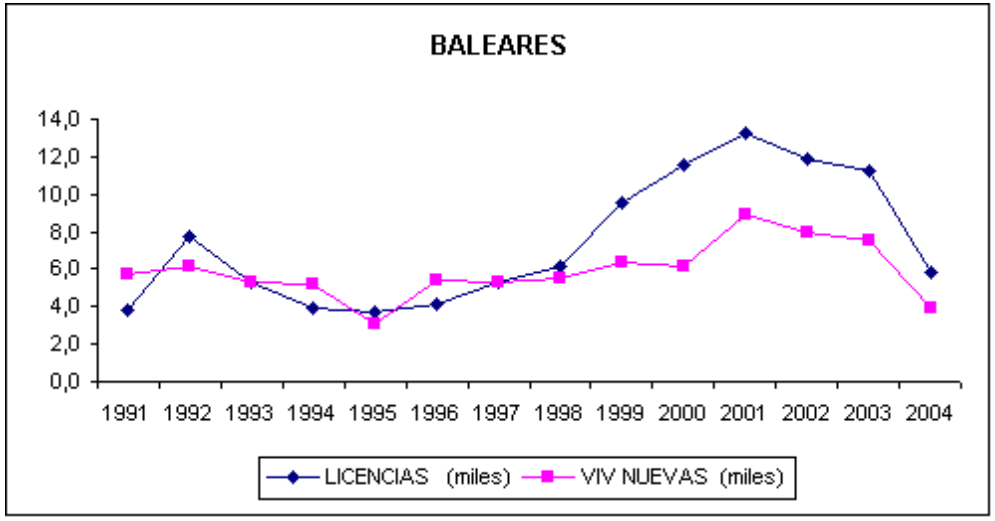
ARAGÓN	**1991**	3,6	11,0	32,5
	1992	6,6	8,6	76,0
	1993	6,4	7,9	81,2
	1994	7,3	8,1	89,9
	1995	7,6	7,3	104,7
	1996	6,4	8,8	72,9
	1997	6,4	7,9	81,8
	1998	8,2	8,7	93,9
	1999	8,7	9,0	96,5
	2000	11,3	8,9	127,9
	2001	10,2	15,6	65,3
	2002	10,6	16,2	65,3
	2003	12,8	19,6	65,3
	2004	13,0	19,9	65,3
	2005	8,2		



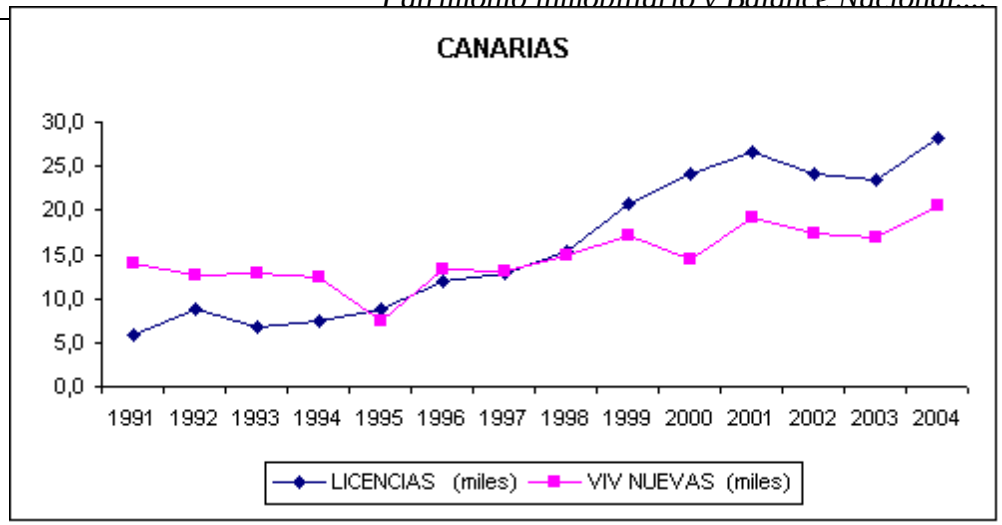
ASTURIAS	**1991**	3,1	8,1	37,7
	1992	6,1	7,4	82,7
	1993	6,8	6,5	105,1
	1994	6,7	6,1	109,1
	1995	5,6	4,3	129,5
	1996	6,8	6,6	103,5
	1997	5,4	5,8	93,1
	1998	7,5	7,0	106,2
	1999	8,2	6,6	125,0
	2000	8,2	6,4	127,9
	2001	12,9	12,9	100,1
	2002	11,3	11,3	100,1
	2003	9,1	9,0	100,1
	2004	9,2	9,2	100,1
	2005	7,3		

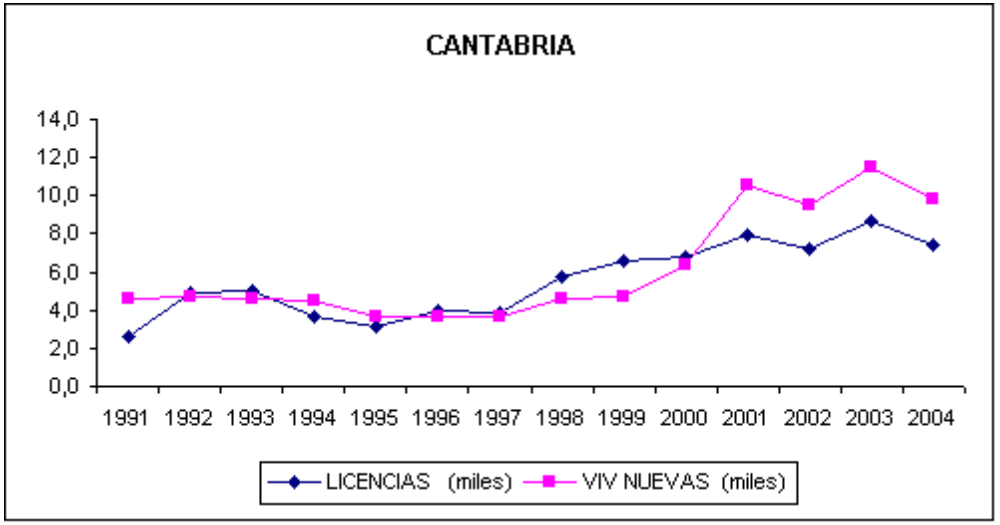


ISLAS BALEARES	**1991**	3,9	5,8	67,1
	1992	7,7	6,1	125,6
	1993	5,3	5,3	100,3
	1994	4,0	5,2	75,7
	1995	3,7	3,1	119,9
	1996	4,1	5,4	75,4
	1997	5,4	5,3	100,7
	1998	6,2	5,6	111,0
	1999	9,6	6,4	150,2
	2000	11,5	6,1	187,6
	2001	13,2	8,9	149,3
	2002	11,9	8,0	149,3
	2003	11,3	7,6	149,3
	2004	5,8	3,9	149,3
	2005	5,2		

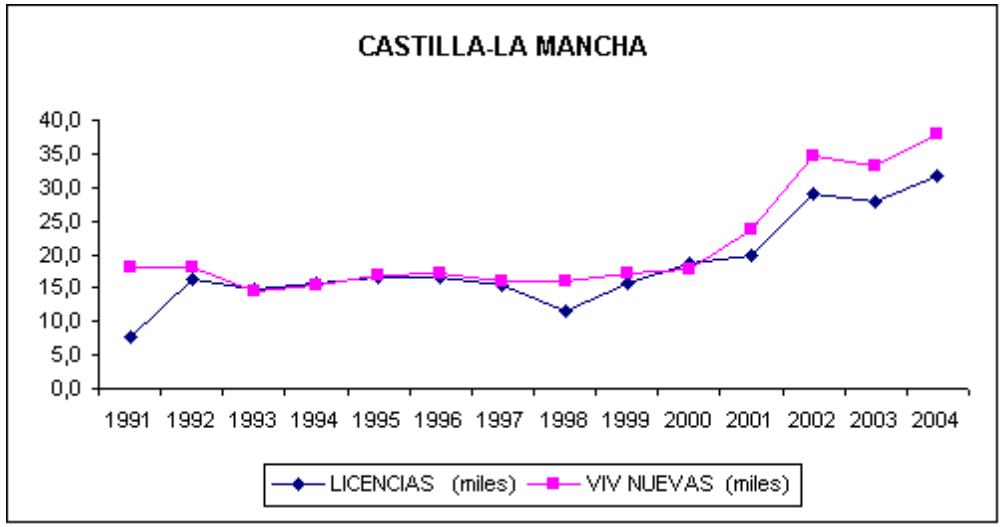


ISLAS CANARIAS	**1991**	5,9	14,0	42,4
	1992	8,8	12,7	69,3
	1993	6,8	12,9	53,1
	1994	7,5	12,4	60,5
	1995	8,8	7,4	119,7
	1996	12,0	13,2	90,6
	1997	12,8	13,1	98,2
	1998	15,2	14,9	102,1
	1999	20,7	17,0	121,5
	2000	24,1	14,5	165,9
	2001	26,5	19,2	138,0
	2002	24,1	17,4	138,0
	2003	23,5	17,0	138,0
	2004	28,2	20,4	138,0
	2005	14,3		
CANTABRIA	**1991**	2,6	4,6	57,3
	1992	4,9	4,7	105,7
	1993	5,0	4,6	108,6
	1994	3,6	4,5	81,5
	1995	3,1	3,7	83,5
	1996	3,9	3,7	107,6
	1997	3,8	3,6	104,9
	1998	5,7	4,6	123,6
	1999	6,6	4,7	138,9
	2000	6,8	6,4	105,6
	2001	8,0	10,5	76,0
	2002	7,2	9,5	76,0
	2003	8,7	11,5	76,0
	2004	7,5	9,8	76,0
	2005	4,3		

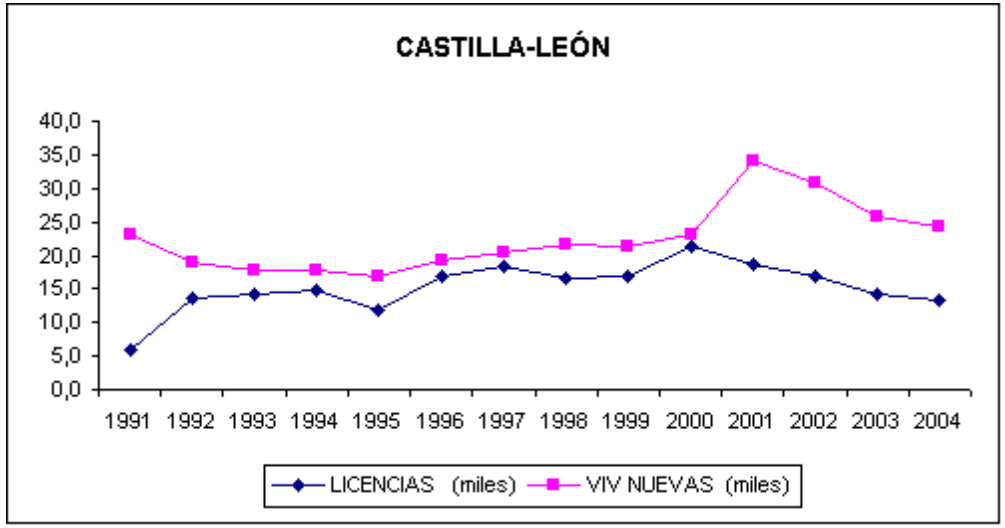




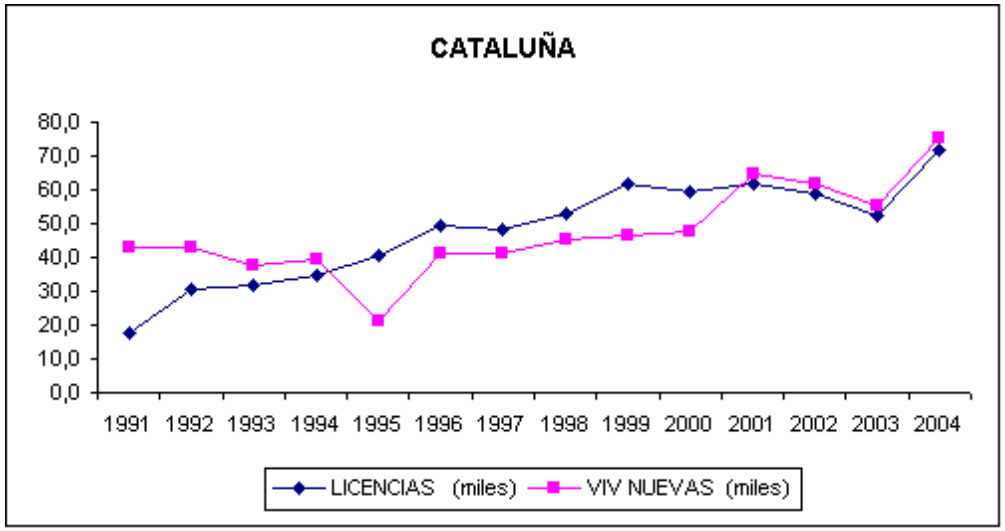
CASTILLA LA MANCAHA	**1991**	7,8	17,9	43,6
	1992	16,2	18,2	89,3
	1993	14,9	14,5	102,7
	1994	15,8	15,5	101,6
	1995	16,5	16,8	98,4
	1996	16,7	17,2	97,3
	1997	15,3	15,9	96,3
	1998	11,7	16,1	72,5
	1999	15,6	17,3	90,4
	2000	18,6	17,9	104,0
	2001	19,9	23,7	83,8
	2002	29,1	34,7	83,8
	2003	27,9	33,3	83,8
	2004	31,8	38,0	83,8
	2005	30,8		



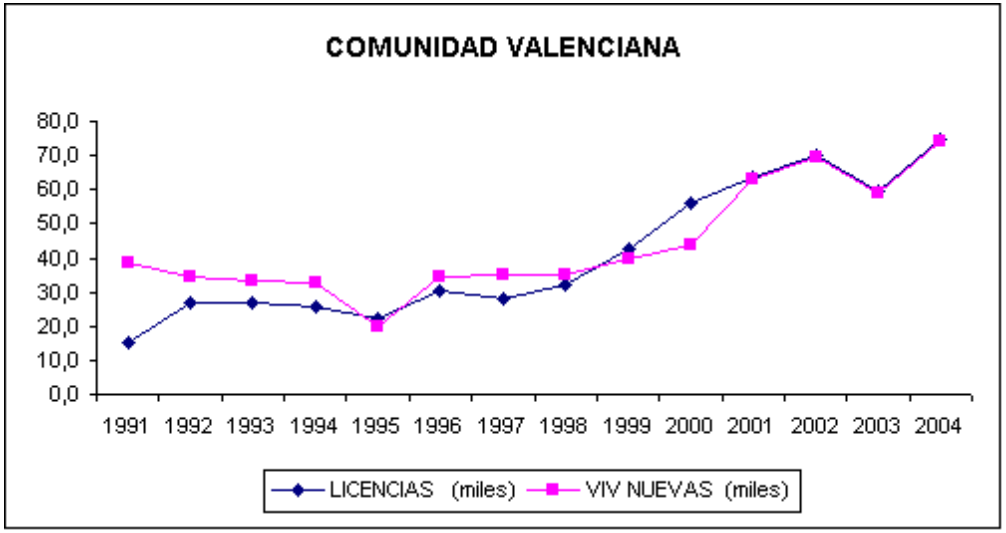
CASTILLA Y LEÓN	**1991**	5,9	23,0	25,6
	1992	13,5	19,1	71,0
	1993	14,2	17,9	79,3
	1994	14,8	17,9	82,8
	1995	11,9	16,9	70,7
	1996	17,0	19,2	88,6
	1997	18,5	20,4	90,8
	1998	16,5	21,7	76,0
	1999	16,8	21,3	78,9
	2000	21,2	23,1	91,7
	2001	18,8	34,1	55,2
	2002	17,0	30,8	55,2
	2003	14,3	25,9	55,2
	2004	13,4	24,2	55,2
	2005	11,8		



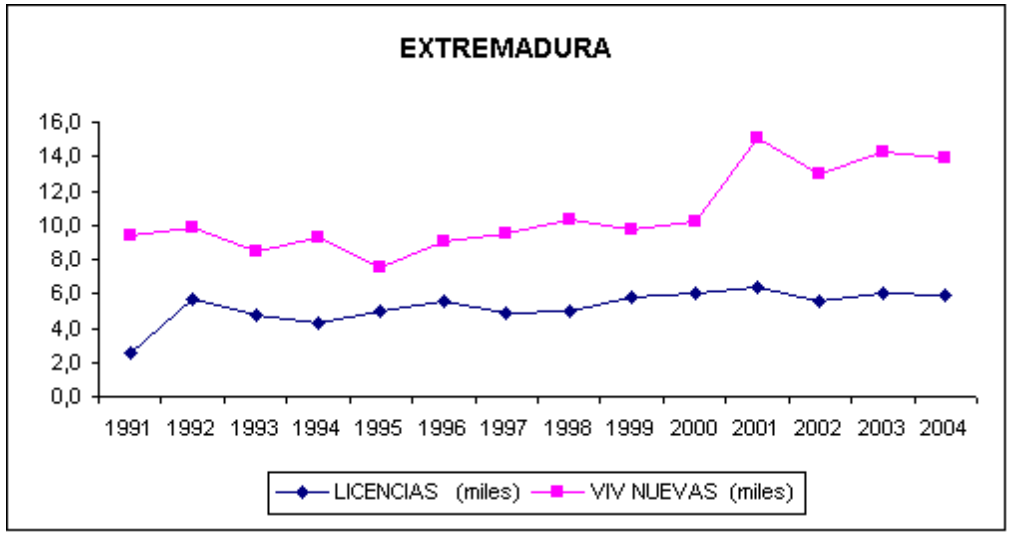
CATALUÑA	**1991**	17,6	43,2	40,7
	1992	30,6	42,7	71,7
	1993	31,5	37,6	83,7
	1994	34,9	39,2	88,9
	1995	40,4	20,9	192,9
	1996	49,2	41,0	119,9
	1997	48,4	40,9	118,2
	1998	52,8	45,3	116,5
	1999	61,6	46,3	133,2
	2000	59,4	47,8	124,1
	2001	61,5	64,8	94,9
	2002	58,6	61,8	94,9
	2003	52,6	55,4	94,9
	2004	71,6	75,4	94,9
	2005	54,1		



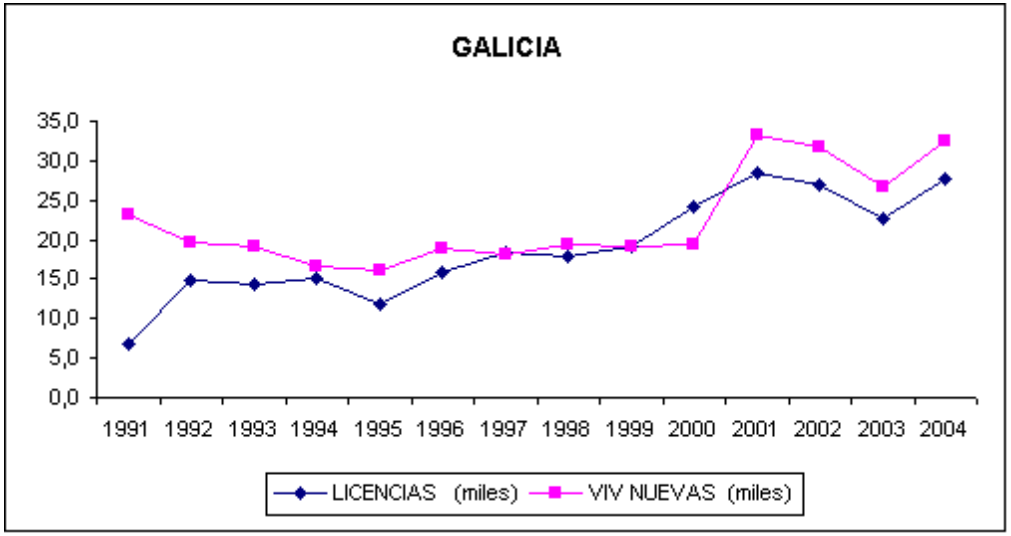
COMUNIDAD VALENCIANA	**1991**	14,9	38,4	38,9
	1992	26,8	34,3	78,3
	1993	27,1	33,0	82,1
	1994	25,6	32,8	78,0
	1995	22,4	19,6	114,6
	1996	30,2	34,3	88,2
	1997	27,9	34,9	79,9
	1998	32,0	35,2	91,0
	1999	42,4	39,9	106,3
	2000	56,1	43,6	128,5
	2001	63,5	63,1	100,8
	2002	69,8	69,3	100,8
	2003	59,5	59,1	100,8
	2004	74,7	74,2	100,8
	2005	54,3		



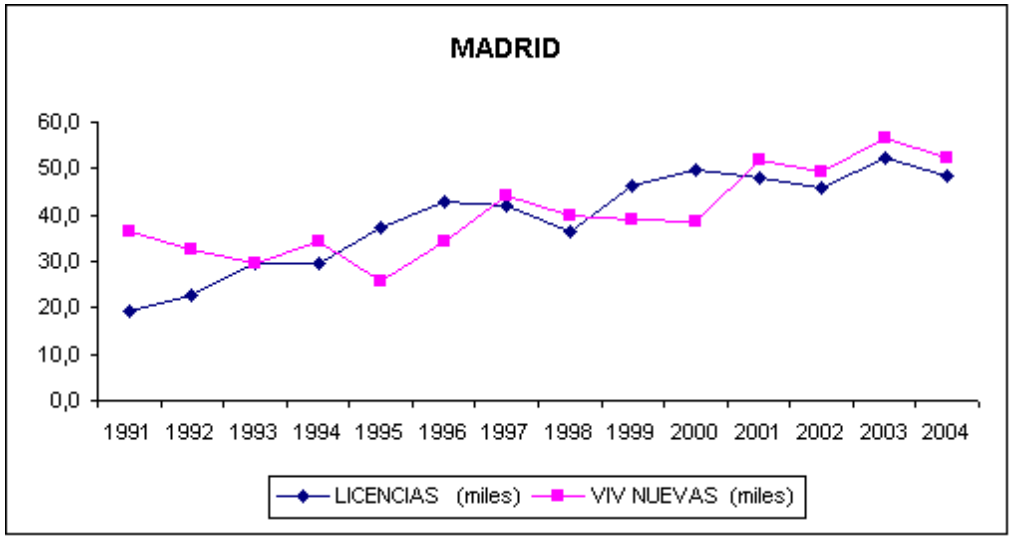
EXTREMADURA	**1991**	2,5	9,4	26,8
	1992	5,7	9,8	58,0
	1993	4,7	8,4	56,0
	1994	4,3	9,2	46,7
	1995	5,0	7,5	66,9
	1996	5,6	9,0	61,8
	1997	4,8	9,5	51,0
	1998	5,0	10,3	48,8
	1999	5,8	9,7	59,3
	2000	6,1	10,2	59,8
	2001	6,4	15,1	42,5
	2002	5,5	13,0	42,5
	2003	6,1	14,3	42,5
	2004	5,9	13,9	42,5
	2005	2,9		



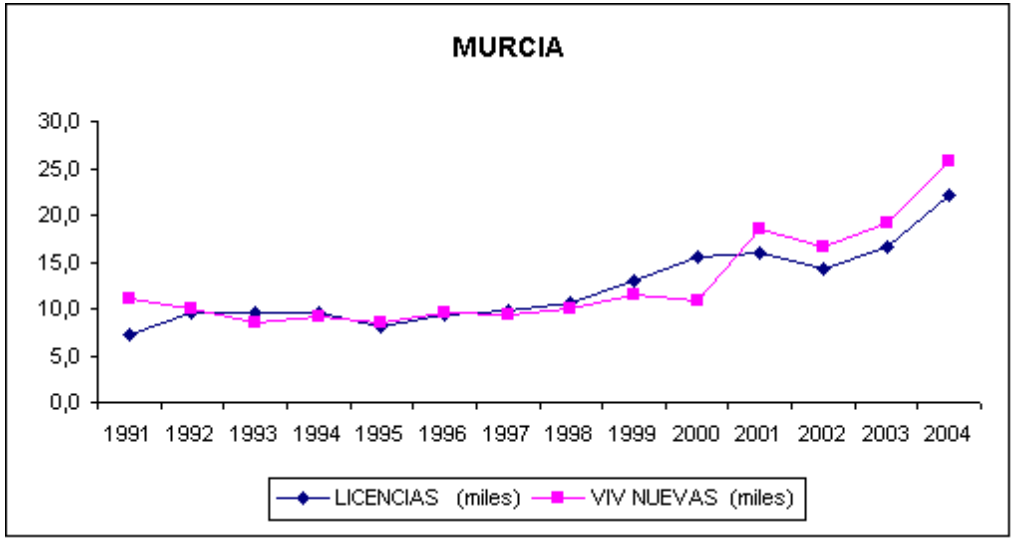
GALICIA	**1991**	6,8	23,1	29,4
	1992	14,9	19,7	75,7
	1993	14,4	19,0	75,4
	1994	15,2	16,5	91,9
	1995	11,9	16,2	73,8
	1996	15,8	18,8	84,3
	1997	18,3	18,3	100,3
	1998	17,8	19,5	91,4
	1999	19,2	19,1	100,6
	2000	24,2	19,3	125,4
	2001	28,3	33,2	85,5
	2002	27,1	31,7	85,5
	2003	22,7	26,6	85,5
	2004	27,7	32,4	85,5
	2005	19,1		



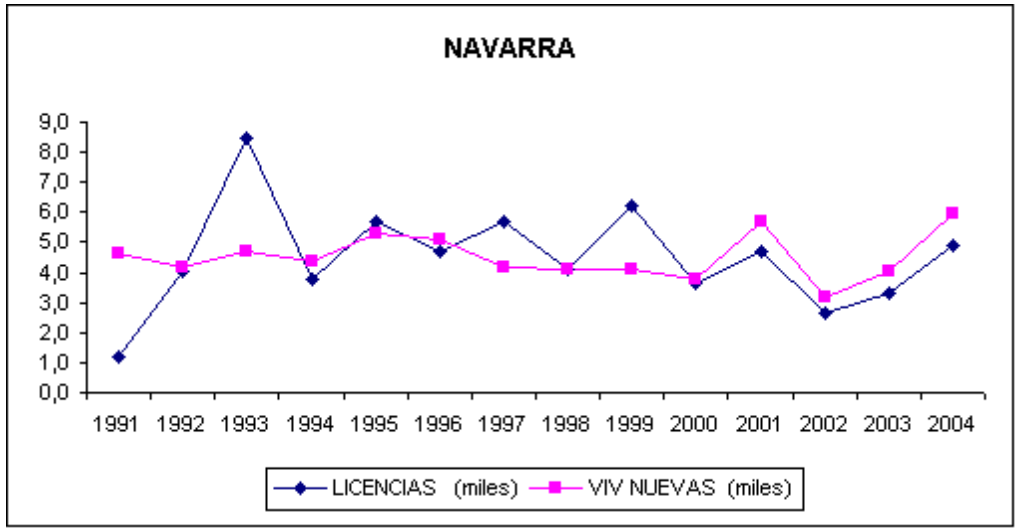
COMUNIDAD DE MADRID	**1991**	19,2	36,4	52,8
	1992	22,7	32,6	69,5
	1993	29,4	29,6	99,4
	1994	29,6	34,2	86,5
	1995	37,3	25,6	145,7
	1996	43,0	34,3	125,5
	1997	42,0	44,4	94,7
	1998	36,3	39,8	91,3
	1999	46,5	39,1	118,9
	2000	49,6	38,7	128,3
	2001	48,2	52,0	92,7
	2002	45,8	49,5	92,7
	2003	52,2	56,4	92,7
	2004	48,5	52,4	92,7
	2005	27,4		



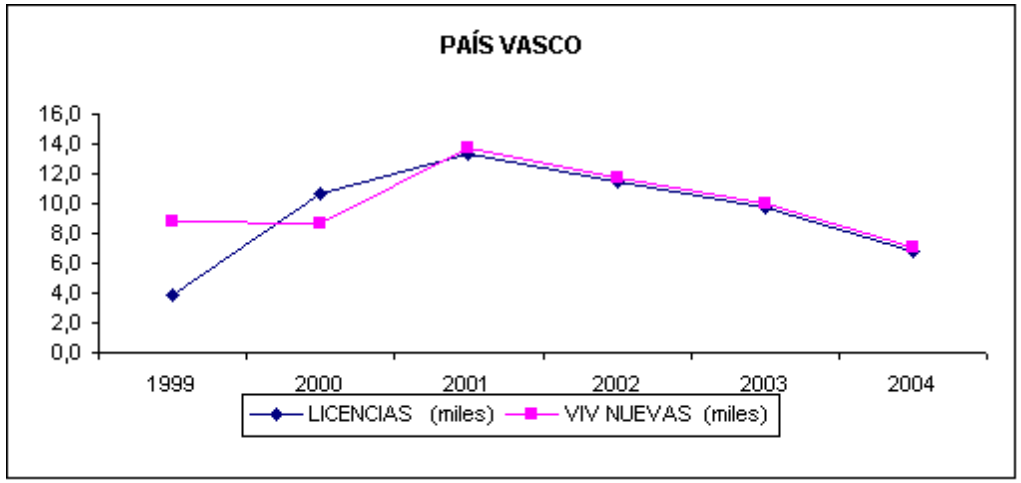
COMUNIDAD DE MURCIA	**1991**	7,2	11,1	65,3
	1992	9,6	9,9	96,6
	1993	9,5	8,6	110,3
	1994	9,5	9,1	103,8
	1995	8,2	8,6	95,2
	1996	9,4	9,5	99,2
	1997	9,8	9,4	104,0
	1998	10,6	10,1	105,8
	1999	12,9	11,4	113,1
	2000	15,5	10,8	143,5
	2001	16,0	18,6	86,1
	2002	14,3	16,6	86,1
	2003	16,6	19,2	86,1
	2004	22,2	25,7	86,1
	2005	16,8		



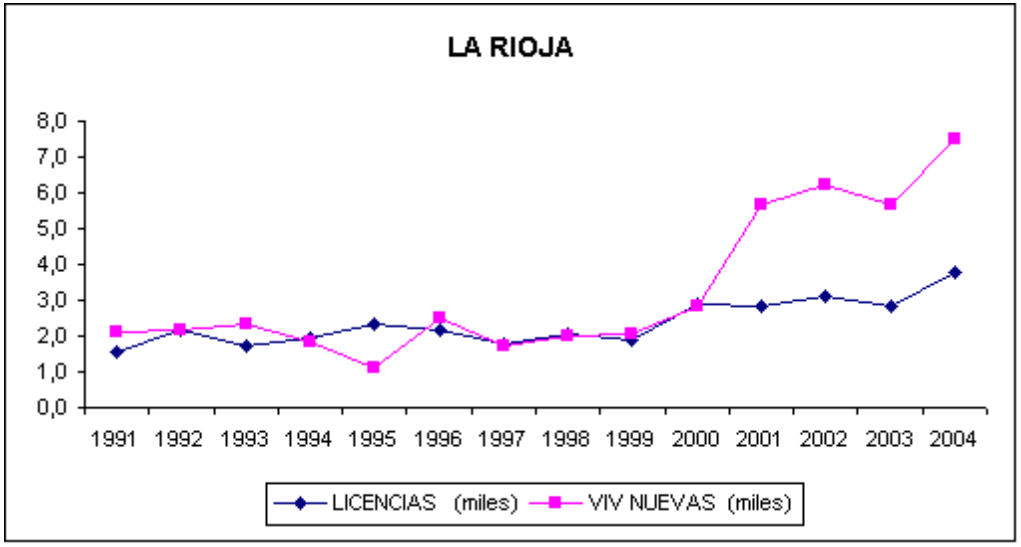
NAVARRA	**1991**	1,2	4,6	25,4
	1992	4,0	4,2	96,2
	1993	8,5	4,7	181,9
	1994	3,8	4,4	87,1
	1995	5,7	5,3	107,3
	1996	4,7	5,1	93,1
	1997	5,7	4,2	135,6
	1998	4,1	4,1	100,8
	1999	6,2	4,1	151,8
	2000	3,7	3,8	97,6
	2001	4,7	5,7	82,7
	2002	2,6	3,2	82,7
	2003	3,3	4,0	82,7
	2004	4,9	5,9	82,7
	2005	2,9		



PAÍS VASCO	**1991**		10,1	
	1992		8,7	
	1993		9,0	
	1994		8,0	
	1995		7,0	
	1996		8,5	
	1997		7,7	
	1998		9,9	
	1999	3,9	8,8	44,4
	2000	10,7	8,7	122,9
	2001	13,4	13,8	97,2
	2002	11,5	11,8	97,2
	2003	9,7	10,0	97,2
	2004	6,8	7,0	97,2
	2005	6,6		



LA RIOJA	**1991**	1,6	2,1	73,8
	1992	2,2	2,1	100,9
	1993	1,7	2,3	74,2
	1994	1,9	1,9	104,6
	1995	2,3	1,1	206,7
	1996	2,2	2,5	86,9
	1997	1,8	1,7	103,6
	1998	2,0	2,0	100,8
	1999	1,9	2,0	91,4
	2000	2,9	2,8	102,2
	2001	2,8	5,7	49,9
	2002	3,1	6,2	49,9
	2003	2,8	5,7	49,9
	2004	3,8	7,5	49,9
	2005	3,5		



PARTE II

EL BALANCE NACIONAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (1991-2004)

II.1. Información patrimonial de la economía española

--oOo--

II.1.1. Información agregada de síntesis (1991-2004)

--oOo--

TABLA II.1.1.1. PATRIMONIO DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA, TOTAL Y POR GRUPOS DE AGENTES, 1991-2004
(miles de millones de euros)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
TOTAL ECONOMÍA														
ACTIVOS	3.709,4	3.865,7	4.219,9	4.421,8	4.800,7	5.167,0	5.602,4	6.244,7	7.000,3	7.807,5	8.709,3	9.458,6	10.772,2	12.420,8
Financieros	1.446,2	1.569,8	1.841,0	1.936,1	2.145,0	2.412,4	2.741,1	3.185,8	3.598,0	3.948,9	4.274,9	4.387,0	5.003,4	5.650,7
No financieros	2.263,3	2.295,8	2.378,9	2.485,7	2.655,6	2.754,6	2.861,3	3.059,0	3.402,4	3.858,6	4.434,4	5.071,6	5.768,8	6.770,1
PASIVOS	1.501,3	1.633,0	1.922,5	2.019,9	2.235,2	2.517,6	2.860,8	3.341,2	3.669,6	4.110,3	4.453,7	4.602,7	5.287,7	6.003,9
PATRIMONIO NETO														
Financiero	-55,1	-63,1	-81,5	-83,8	-90,1	-105,2	-119,7	-155,4	-71,6	-161,4	-178,8	-215,7	-284,3	-353,2
Total	2.208,2	2.232,7	2.297,4	2.401,9	2.565,5	2.649,4	2.741,6	2.903,6	3.330,8	3.697,2	4.255,6	4.855,9	5.484,5	6.416,9
HOGARES														
ACTIVO	2.063,1	2.108,7	2.198,0	2.301,6	2.454,7	2.581,4	2.760,5	3.050,0	3.393,9	3.758,8	4.269,9	4.702,5	5.366,0	6.250,6
Financieros	422,7	460,4	524,3	561,0	636,8	699,2	795,9	936,7	1.032,2	1.052,7	1.117,2	1.092,6	1.249,7	1.368,3
No financieros	1.640,4	1.648,4	1.673,6	1.740,6	1.817,9	1.882,2	1.964,6	2.113,3	2.361,6	2.706,1	3.152,7	3.610,0	4.116,4	4.882,3
PASIVOS	149,9	163,1	172,0	177,1	188,0	201,0	222,8	256,7	299,8	344,9	380,0	433,7	506,6	596,3
PATRIMONIO NETO														
Financiero	272,8	297,3	352,3	383,9	448,8	498,3	573,0	680,0	732,5	707,8	737,2	658,9	743,1	772,0
Total	1.913,2	1.945,6	2.026,0	2.124,5	2.266,7	2.380,4	2.537,7	2.793,3	3.094,1	3.413,9	3.889,8	4.268,9	4.859,5	5.654,3
EMPRESAS NO FINANCIERAS														
ACTIVOS	562,7	584,7	667,2	726,8	856,8	942,9	1.037,5	1.204,3	1.381,8	1.638,9	1.855,6	1.938,6	2.198,4	2.432,6
Financieros	307,2	306,8	339,5	371,6	420,7	481,1	564,4	699,5	835,4	1.021,9	1.160,2	1.194,6	1.376,9	1.554,0
No financieros	255,6	277,9	327,7	355,2	436,1	461,8	473,1	504,8	546,4	617,0	695,4	744,0	821,6	878,6
PASIVOS	520,1	538,0	598,7	659,1	748,1	850,8	994,9	1.262,0	1.478,5	1.637,0	1.828,7	1.822,1	2.155,3	2.424,2
PATRIMONIO NETO														
Financiero	-212,9	-231,2	-259,2	-287,5	-327,4	-369,7	-430,5	-562,5	-643,0	-615,1	-668,5	-627,5	-778,4	-870,2
Total	42,7	46,7	68,5	67,7	108,7	92,1	42,7	-57,7	-96,7	1,9	26,9	116,5	43,2	8,4
INSTITUCIONES FINANCIERAS														
ACTIVOS	675,4	749,3	907,4	928,6	1.018,5	1.144,6	1.281,6	1.436,5	1.601,4	1.728,0	1.854,4	1.936,4	2.213,3	2.553,1
Financieros	650,9	722,7	873,2	894,3	973,5	1.097,8	1.236,1	1.391,9	1.560,1	1.690,0	1.816,1	1.905,3	2.178,8	2.516,2
No financieros	24,5	26,6	34,2	34,3	45,0	46,9	45,5	44,6	41,3	38,0	38,3	31,1	34,5	36,9
PASIVOS	653,8	729,2	889,4	906,5	976,5	1.088,3	1.244,3	1.393,2	1.561,9	1.683,6	1.795,9	1.877,1	2.161,6	2.490,6
PATRIMONIO NETO														
Financiero	-3,0	-6,5	-16,2	-12,2	-3,0	9,5	-8,2	-1,3	-1,8	6,4	20,2	28,3	17,2	25,6
Total	21,5	20,1	18,0	22,1	42,0	56,4	37,3	43,3	39,5	44,4	58,5	59,4	51,7	62,5
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (Resto)														
ACTIVOS	408,2	422,9	447,3	464,7	470,6	498,0	522,7	553,9	623,3	681,8	729,5	881,0	994,5	1.184,5
Financieros	65,4	80,0	103,9	109,1	114,1	134,3	144,7	157,6	170,2	184,3	181,5	194,5	198,1	212,2
No financieros	342,8	342,9	343,5	355,6	356,6	-2.390,8	378,0	396,2	453,1	497,5	548,0	686,5	796,4	972,3
PASIVOS	177,5	202,6	262,4	277,2	322,6	377,5	398,8	429,2	329,4	444,8	449,2	469,9	464,4	492,8
PATRIMONIO NETO														
Financiero	-112,1	-122,7	-158,5	-168,0	-208,5	-243,3	-254,0	-271,6	-159,2	-260,5	-267,7	-275,4	-266,2	-280,6
Total	230,7	220,3	184,9	187,5	148,0	120,5	124,0	124,7	293,9	237,0	280,3	411,1	530,1	691,7

TABLA II.1.1.2. PARTICIPACIÓN EN LOS ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA, 1991-2004
(Porcentaje)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
TOTAL ECONOMÍA														
ACTIVOS	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Financieros	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
No financieros	100	100	100	100	100	0	100	100	100	100	100	100	100	100
PASIVOS	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
PATRIMONIO NETO	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
HOGARES														
ACTIVO	55,6	54,6	52,1	52,1	51,1	50,0	49,3	48,8	48,5	48,1	49,0	49,7	49,8	50,3
Financieros	29,2	29,3	28,5	29,0	29,7	29,0	29,0	29,4	28,7	26,7	26,1	24,9	25,0	24,2
No financieros	72,5	71,8	70,4	70,0	68,5	68,3	68,7	69,1	69,4	70,1	71,1	71,2	71,4	72,1
PASIVOS	10,0	10,0	8,9	8,8	8,4	8,0	7,8	7,7	8,2	8,4	8,5	9,4	9,6	9,9
PATRIMONIO NETO	86,6	87,1	88,2	88,5	88,4	89,8	92,6	96,2	92,9	92,3	91,4	87,9	88,6	88,1
EMPRESAS NO FINANCIERAS														
ACTIVOS	15,2	15,1	15,8	16,4	17,8	18,2	18,5	19,3	19,7	21,0	21,3	20,5	20,4	19,6
Financieros	21,2	19,5	18,4	19,2	19,6	19,9	20,6	22,0	23,2	25,9	27,1	27,2	27,5	27,5
No financieros	11,3	12,1	13,8	14,3	16,4	16,8	16,5	16,5	16,1	16,0	15,7	14,7	14,2	13,0
PASIVOS	34,6	32,9	31,1	32,6	33,5	33,8	34,8	37,8	40,3	39,8	41,1	39,6	40,8	40,4
PATRIMONIO NETO	1,9	2,1	3,0	2,8	4,2	3,5	1,6	-2,0	-2,9	0,1	0,6	2,4	0,8	0,1
INSTITUCIONES FINANCIERAS														
ACTIVOS	18,2	19,4	21,5	21,0	21,2	22,2	22,9	23,0	22,9	22,1	21,3	20,5	20,5	20,6
Financieros	45,0	46,0	47,4	46,2	45,4	45,5	45,1	43,7	43,4	42,8	42,5	43,4	43,5	44,5
No financieros	1,1	1,2	1,4	1,4	1,7	1,7	1,6	1,5	1,2	1,0	0,9	0,6	0,6	0,5
PASIVOS	43,6	44,7	46,3	44,9	43,7	43,2	43,5	41,7	42,6	41,0	40,3	40,8	40,9	41,5
PATRIMONIO NETO	1,0	0,9	0,8	0,9	1,6	2,1	1,4	1,5	1,2	1,2	1,4	1,2	0,9	1,0
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (Resto)														
ACTIVOS	11,0	10,9	10,6	10,5	9,8	9,6	9,3	8,9	8,9	8,7	8,4	9,3	9,2	9,5
Financieros	4,5	5,1	5,6	5,6	5,3	5,6	5,3	4,9	4,7	4,7	4,2	4,4	4,0	3,8
No financieros	15,1	14,9	14,4	14,3	13,4	-86,8	13,2	13,0	13,3	12,9	12,4	13,5	13,8	14,4
PASIVOS	11,8	12,4	13,6	13,7	14,4	15,0	13,9	12,8	9,0	10,8	10,1	10,2	8,8	8,2
PATRIMONIO NETO	10,4	9,9	8,0	7,8	5,8	4,5	4,5	4,3	8,8	6,4	6,6	8,5	9,7	10,8

TABLA II.1.1.3. DISTRIBUCIÓN DEL PATRIMONIO POR ELEMENTOS Y SECTORES INSTITUCIONALES, 1991-2004
(porcentajes)

ACTIVOS TOTALES

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Hogares	55,6	54,6	52,1	52,1	51,1	50,0	49,3	48,8	48,5	48,1	49,0	49,7	49,8	50,3
Empresas no financieras	15,2	15,1	15,8	16,4	17,8	18,2	18,5	19,3	19,7	21,0	21,3	20,5	20,4	19,6
Instituciones financieras y de seguros	18,2	19,4	21,5	21,0	21,2	22,2	22,9	23,0	22,9	22,1	21,3	20,5	20,5	20,6
Administración Pública (resto)	11,0	10,9	10,6	10,5	9,8	9,6	9,3	8,9	8,9	8,7	8,4	9,3	9,2	9,5
TOTAL	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

ACTIVOS FINANCIEROS

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Hogares	29,2	29,3	28,5	29,0	29,7	29,0	29,0	29,4	28,7	26,7	26,1	24,9	25,0	24,2
Empresas no financieras	21,2	19,5	18,4	19,2	19,6	19,9	20,6	22,0	23,2	25,9	27,1	27,2	27,5	27,5
Instituciones financieras y de seguros	45,0	46,0	47,4	46,2	45,4	45,5	45,1	43,7	43,4	42,8	42,5	43,4	43,5	44,5
Administración Pública (resto)	4,5	5,1	5,6	5,6	5,3	5,6	5,3	4,9	4,7	4,7	4,2	4,4	4,0	3,8
TOTAL	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

ACTIVOS NO FINANCIEROS

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Hogares	72,5	71,8	70,4	70,0	68,5	68,3	68,7	69,1	69,4	70,1	71,1	71,2	71,4	72,1
Empresas no financieras	11,3	12,1	13,8	14,3	16,4	16,8	16,5	16,5	16,1	16,0	15,7	14,7	14,2	13,0
Instituciones financieras y de seguros	1,1	1,2	1,4	1,4	1,7	1,7	1,6	1,5	1,2	1,0	0,9	0,6	0,6	0,5
Administración Pública (resto)	15,1	14,9	14,4	14,3	13,4	-86,8	13,2	13,0	13,3	12,9	12,4	13,5	13,8	14,4
TOTAL	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**0**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

PASIVOS

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Hogares	10,0	10,0	8,9	8,8	8,4	8,0	7,8	7,7	8,2	8,4	8,5	9,4	9,6	9,9
Empresas no financieras	34,6	32,9	31,1	32,6	33,5	33,8	34,8	37,8	40,3	39,8	41,1	39,6	40,8	40,4
Instituciones financieras y de seguros	43,6	44,7	46,3	44,9	43,7	43,2	43,5	41,7	42,6	41,0	40,3	40,8	40,9	41,5
Administración Pública (resto)	11,8	12,4	13,6	13,7	14,4	15,0	13,9	12,8	9,0	10,8	10,1	10,2	8,8	8,2
TOTAL	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

PATRIMONIO NETO

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Hogares	86,6	87,1	88,2	88,5	88,4	89,8	92,6	96,2	92,9	92,3	91,4	87,9	88,6	88,1
Empresas no financieras	1,9	2,1	3,0	2,8	4,2	3,5	1,6	-2,0	-2,9	0,1	0,6	2,4	0,8	0,1
Instituciones financieras y de seguros	1,0	0,9	0,8	0,9	1,6	2,1	1,4	1,5	1,2	1,2	1,4	1,2	0,9	1,0
Administración Pública (resto)	10,4	9,9	8,0	7,8	5,8	4,5	4,5	4,3	8,8	6,4	6,6	8,5	9,7	10,8
TOTAL	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Gráfico II.1.1.1.
DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS ACTIVOS TOTALES DE LA ECONOMÍA, 1991-2004 (Porcentaje)

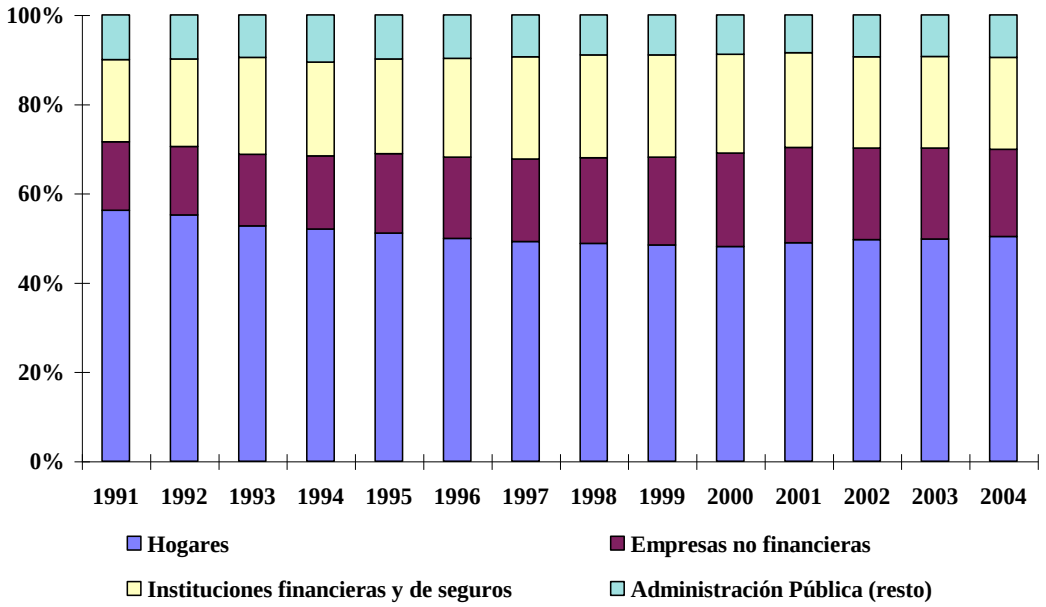


Gráfico II.1.1.2.
DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS POR SECTORES INSTITUCIONALES, 1995-2000
(Porcentaje)

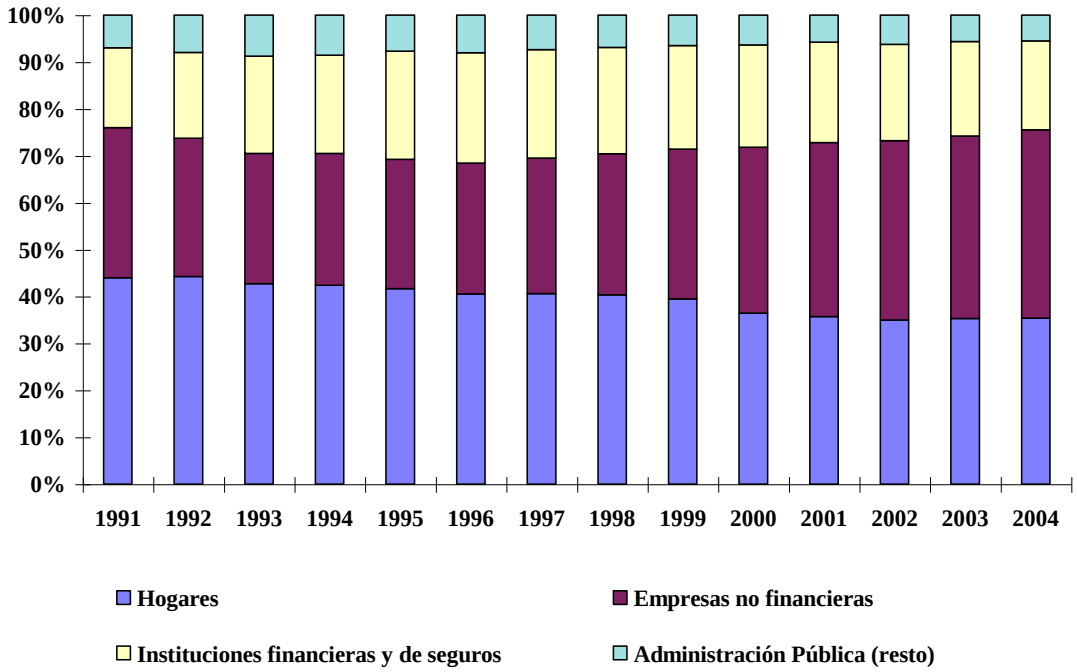


Gráfico II.1.1.3.
DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS POR SECTORES INSTITUCIONALES, 1991-2004
(Porcentaje)

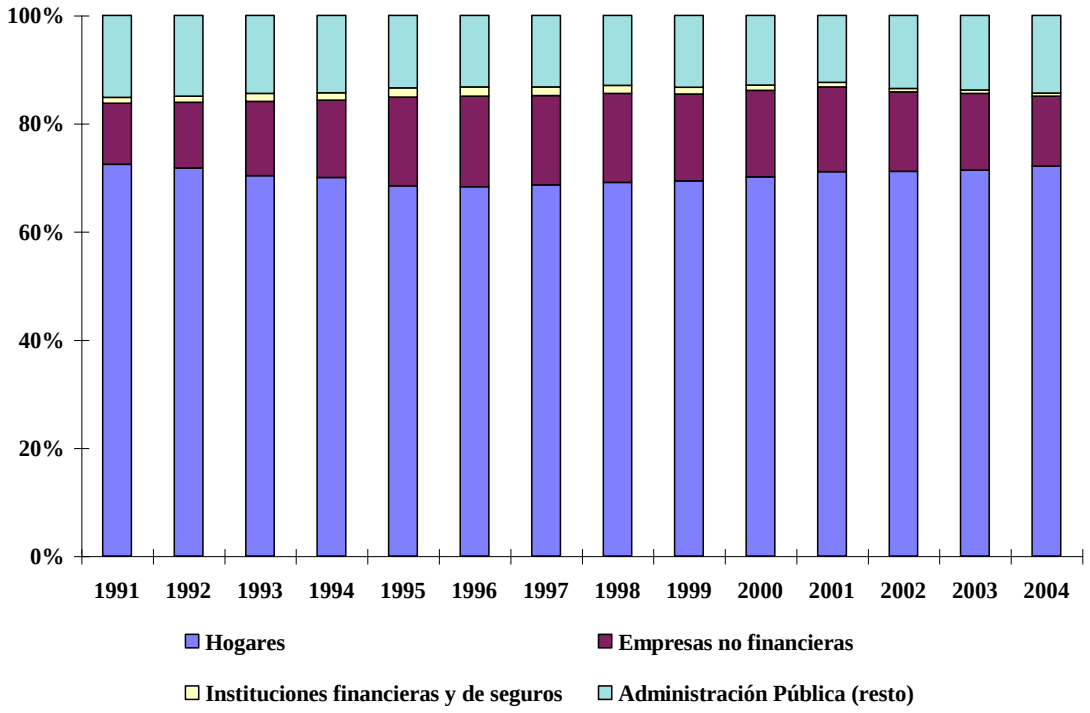


Gráfico II.1.1.4.
DISTRIBUCIÓN DE LOS PASIVOS DE LA ECONOMÍA NACIONAL ENTRE LOS SECTORES INSTITUCIONALES, 1995-2000
(%)

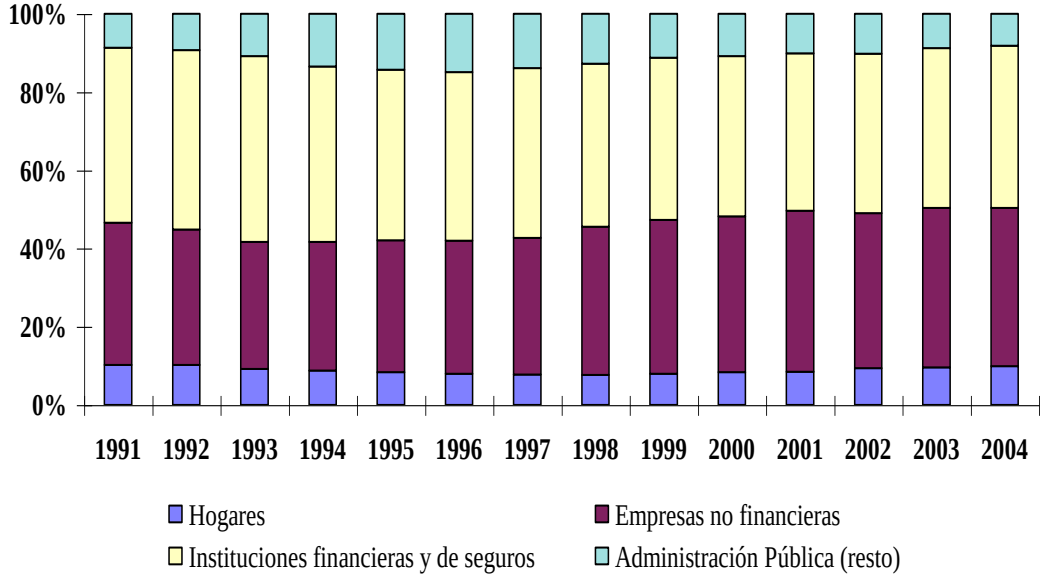
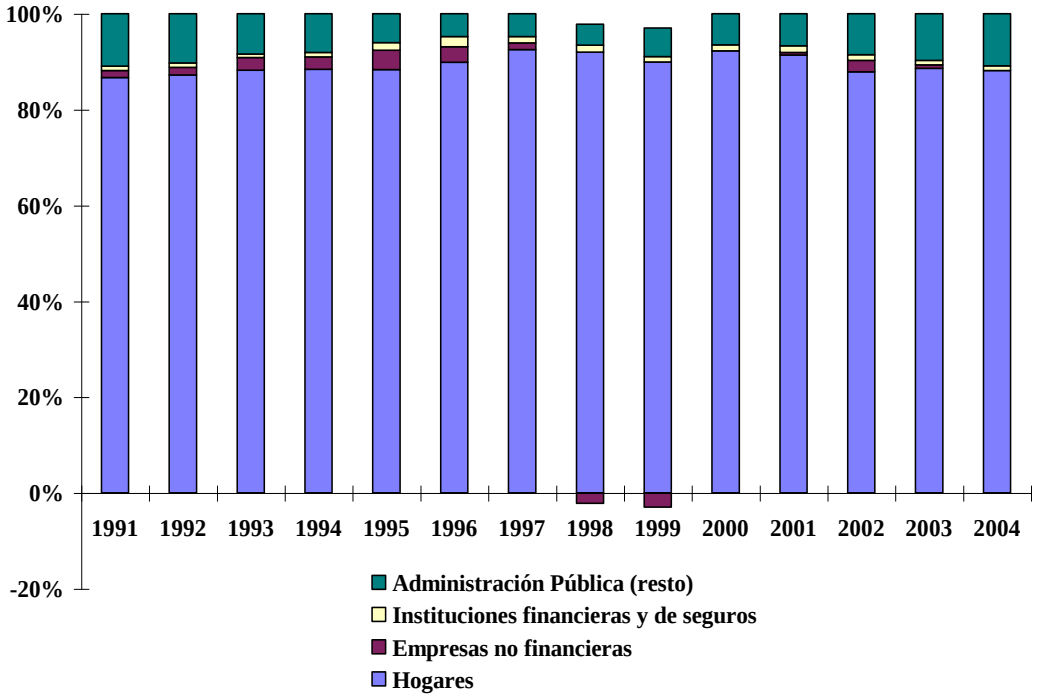


Gráfico II.1.1.5.
CONTRIBUCIÓN DE LOS SECTORES INSTITUCIONALES AL PATRIMONIO NETO DE LA ECONOMÍA, 1991-2004
(Porcentaje)



II.1.2. Balance Nacional (1991-2004)

---oOo---

Tabla II. 1.2.1. PATRIMONIO TOTAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA, 1991-2004
(miles de millones de euros)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS	**...**	**3.709,4**	**3.865,7**	**4.219,9**	**4.421,8**	**4.800,7**	**5.167,0**	**5.602,4**	**6.244,7**	**7.000,3**	**7.807,5**	**8.709,3**	**9.458,6**	**10.772,2**	**12.420,8**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**...**	**2.263,3**	**2.295,8**	**2.378,9**	**2.485,7**	**2.655,6**	**2.754,6**	**2.861,3**	**3.059,0**	**3.402,4**	**3.858,6**	**4.434,4**	**5.071,6**	**5.768,8**	**6.770,1**
INMOBILIARIO	...	1.932,9	1.937,9	1.961,6	2.036,1	2.103,2	2.172,5	2.269,6	2.441,1	2.740,6	3.158,7	3.671,0	4.258,1	4.875,7	5.817,1
Urbano	...	1.797,0	1.821,4	1.848,4	1.910,4	1.974,3	2.035,0	2.110,0	2.255,7	2.534,0	2.937,9	3.442,3	4.015,8	4.617,4	5.541,7
Valor del stock	...	1.754,4	1.782,5	1.813,0	1.876,2	1.942,7	2.001,8	2.070,0	2.210,7	2.481,7	2.876,3	3.363,9	3.914,8	4.503,4	5.400,5
Nueva construcción	...	42,6	38,9	35,4	34,3	31,6	33,1	40,1	45,0	52,3	61,7	78,4	100,9	114,1	141,3
Rural(tierras)	...	135,9	116,5	113,2	125,6	128,9	137,6	159,6	185,4	206,6	220,8	228,7	242,3	258,3	275,3
BIENES AFECTOS A SOCIEDADES (excluído inmuebles)	...	249,7	271,5	324,3	350,4	430,0	451,7	456,6	476,1	513,3	542,8	596,4	634,3	699,7	748,2
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	...	67,7	72,4	78,1	83,8	105,7	112,7	116,6	122,3	127,8	134,9	143,0	153,6	166,2	175,9
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	...	12,9	14,0	14,9	15,4	16,7	17,7	18,5	19,5	20,7	22,2	24,0	25,7	27,2	28,9
ACTIVOS FINANCIEROS	**1.275,4**	**1.446,2**	**1.569,8**	**1.841,0**	**1.936,1**	**2.145,0**	**2.412,4**	**2.741,1**	**3.185,8**	**3.598,0**	**3.948,9**	**4.274,9**	**4.387,0**	**5.003,4**	**5.650,7**
ORO MONETARIO Y D.E.G	3,3	3,0	2,7	2,7	2,7	2,8	2,9	2,9	5,3	5,1	5,2	5,7	5,8	5,9	5,7
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	104,9	114,3	115,0	134,1	132,6	136,8	151,6	164,6	189,5	214,1	230,6	221,5	250,3	278,7	312,0
OTROS DEPÓSITOS	344,5	376,8	442,0	554,8	546,6	616,0	623,3	640,2	636,7	678,3	720,5	770,1	817,3	863,8	961,0
VALORES A CORTO PLAZO	83,6	78,9	77,7	73,7	78,5	74,7	83,7	74,1	65,7	72,4	53,4	51,6	53,6	61,7	72,0
OBLIGACIONES	73,6	90,2	99,2	135,9	150,0	163,6	221,6	272,0	331,2	338,0	353,8	413,3	456,1	531,3	574,8
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	131,9	161,6	167,0	225,5	258,6	326,5	399,1	527,6	729,1	910,6	1.039,7	1.121,1	968,8	1.181,6	1.339,8
Cotizadas					72,8	77,8	105,7	155,6	211,5	305,0	370,5	354,0	270,8	336,0	407,5
No cotizadas					122,7	181,9	205,9	266,4	385,4	456,5	484,9	537,9	450,6	558,2	626,7
Otras participaciones	24,9	30,7	38,1	51,7	63,1	66,8	87,4	105,5	132,3	149,0	184,3	229,1	247,5	287,4	305,6
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	40,8	64,5	85,2	116,9	132,1	147,6	198,9	262,4	318,4	343,6	348,1	363,5	372,3	427,1	472,8
CRÉDITOS	269,6	304,1	330,0	341,8	358,6	381,7	411,4	446,7	510,8	585,8	684,1	773,1	862,8	994,0	1.176,0
OTROS	223,1	252,8	251,1	255,6	276,4	295,2	319,9	350,6	399,1	450,1	513,4	555,1	600,0	659,2	736,7
PASIVOS	**1.316,3**	**1.501,3**	**1.633,0**	**1.922,5**	**2.019,9**	**2.235,2**	**2.517,6**	**2.860,8**	**3.341,2**	**3.669,6**	**4.110,3**	**4.453,7**	**4.602,7**	**5.287,7**	**6.003,9**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	108,0	117,8	118,6	137,9	136,4	140,6	155,7	168,5	193,4	121,1	236,6	227,3	254,0	281,2	310,4
OTROS DEPÓSITOS	348,8	382,3	437,7	528,4	532,3	578,5	598,7	631,6	654,4	708,3	776,2	865,3	915,5	1.009,9	1.096,6
VALORES A CORTO PLAZO	85,0	80,3	79,4	75,7	79,7	77,2	86,8	77,1	66,9	75,5	58,5	55,1	58,4	68,6	78,9
OBLIGACIONES	60,7	82,1	94,4	158,7	154,1	190,7	233,3	273,5	317,6	338,9	366,4	399,6	444,6	503,7	631,8
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	171,6	205,1	215,7	285,0	325,0	400,5	488,1	625,7	851,1	1.001,7	1.068,8	1.144,6	1.000,6	1.232,3	1.387,9
Cotizadas					100,4	113,9	156,4	221,5	306,9	407,8	432,2	421,4	330,9	414,0	503,1
No cotizadas					152,1	210,2	233,8	288,4	402,1	438,3	448,1	491,9	416,5	528,8	583,9
Otras participaciones	34,6	41,0	48,4	61,0	72,5	76,4	97,9	115,7	142,0	155,7	188,6	231,2	253,2	289,5	300,9
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	39,5	63,2	83,8	115,6	130,8	146,4	198,6	263,4	320,7	345,5	349,7	364,0	376,2	431,2	477,1
CRÉDITOS	276,3	314,5	348,8	364,4	384,1	404,8	434,7	468,1	535,7	626,7	738,7	843,8	956,8	1.108,5	1.292,3
OTROS	226,3	256,1	254,4	256,7	277,6	296,4	321,7	353,0	401,5	451,8	515,4	554,1	596,7	652,3	728,9
Activos financieros netos con el RDM (AF-Pasivos)	...	-55,1	-63,1	-81,5	-83,8	-90,1	-105,2	-119,7	-155,4	-71,6	-161,4	-178,8	-215,7	-284,3	-353,2
PATRIMONIO NETO NACIONAL (ANF+AF-Pasivos		**2.208,2**	**2.232,7**	**2.297,4**	**2.401,9**	**2.565,5**	**2.649,4**	**2.741,6**	**2.903,6**	**3.330,8**	**3.697,2**	**4.255,6**	**4.855,9**	**5.484,5**	**6.416,9**
Incremento del Patrimonio Neto (variación absoluta)		**...**	**24,5**	**64,7**	**104,5**	**163,6**	**84,0**	**92,2**	**161,9**	**427,2**	**366,4**	**558,4**	**600,3**	**628,6**	**932,4**
PROMEMORIA															
PIB	**...**	**...**	**...**	**...**	**...**	**437,8**	**464,3**	**494,1**	**528,0**	**565,5**	**608,8**	**650,2**	**698,6**	**744,8**	**798,7**
Renta Nacional Bruta Disponible	**...**	**...**	**...**	**...**	**...**	**438,5**	**462,6**	**491,4**	**524,4**	**560,0**	**602,0**	**642,1**	**689,0**	**732,4**	**785,9**
Gasto en consumo final	...	...	...	...	...	340,9	360,2	379,8	405,1	434,4	466,4	494,2	529,9	563,8	605,3
Ahorro Bruto	...	...	...	...	...	97,6	102,4	111,7	119,3	125,6	135,6	147,9	159,1	168,6	180,6
FBCF	...	...	...	...	...	96,3	100,4	108,1	120,5	135,9	154,2	162,9	175,8	190,4	211,8
Inversión Neta	...	...	...	...	...	39,3	40,1	43,6	52,2	62,0	71,3	73,6	78,0	82,9	93,5
Exportaciones Netas	...	...	...	...	...	-16,6	-16,0	-4,6	-17,1	-8,3	-32,1	-32,5	-29,2	-30,7	-100,2
Exportaciones	...	...	...	...	...	68,2	78,2	99,8	105,7	126,1	131,7	135,6	141,0	148,2	99,8
Importaciones	...	...	...	...	...	84,8	94,2	104,5	122,9	134,3	163,8	168,1	170,2	178,9	200,1
Consumo de Capital Fijo	...	...	...	...	...	56,9	60,3	64,5	68,3	73,9	82,9	89,3	97,7	107,6	118,3
Exportaciones Netas (% PIB)	...	...	...	...	...	-3,8	-3,5	-0,9	-3,3	-1,5	-5,3	-5,1	-4,2	-4,2	-12,8
Inversión Neta/Crecimiento Patrimonio Neto Nacional (%)	...	...	...	...	...	24,0	47,8	47,3	32,2	14,5	19,5	13,2	13,0	13,2	10,0
Activos financieros en poder del RDM/Patrimonio Neto (%)	...	...	...	...	...	3,5	4,0	4,4	5,4	2,1	4,4	4,2	4,4	5,2	5,5
Ratio Incremento del PatrimonioNeto-Renta Nacional Bruta	...	...	...	...	...	5,9	5,7	5,6	5,5	5,9	6,1	6,6	7,0	7,5	8,2
Ratio Activos Financieros-Patrimonio Neto Nacional	...	...	...	...	...	0,8	0,9	1,0	1,1	1,1	1,1	1,0	0,9	0,9	0,9
Ratio Patrimonio Neto-RNBD	...	...	...	...	...	5,9	5,7	5,6	5,5	5,9	6,1	6,6	7,0	7,5	8,2

Tabla II.1.2.2. TASAS DE VARIACIÓN ANUAL DEL PATRIMONIO NACIONAL, 1991-2004

(Porcentaje)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS	**...**	**4,2**	**9,2**	**4,8**	**8,6**	**7,6**	**8,4**	**11,5**	**12,1**	**11,5**	**11,6**	**8,6**	**13,9**	**15,3**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**...**	**1,4**	**3,6**	**4,5**	**6,8**	**3,7**	**3,9**	**6,9**	**11,2**	**13,4**	**14,9**	**14,4**	**13,7**	**17,4**
INMOBILIARIO	...	0,3	1,2	3,8	3,3	3,3	4,5	7,6	12,3	15,3	16,2	16,0	14,5	19,3
Urbano	...	1,4	1,5	3,4	3,3	3,1	3,7	6,9	12,3	15,9	17,2	16,7	15,0	20,0
Valor del stock	...	1,6	1,7	3,5	3,5	3,0	3,4	6,8	12,3	15,9	17,0	16,4	15,0	19,9
Nueva construcción	...	-8,6	-9,0	-3,2	-7,7	4,7	20,9	12,4	16,1	18,0	27,2	28,7	13,0	23,9
Rural(tierras)	...	-14,3	-2,8	10,9	2,6	6,8	16,0	16,2	11,5	6,9	3,6	5,9	6,6	6,6
BIENES AFECTOS A SOCIEDADES (excluído inmuebles)	...	8,7	19,4	8,1	22,7	5,0	1,1	4,3	7,8	5,8	9,9	6,4	10,3	6,9
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	...	6,9	7,9	7,4	26,1	6,7	3,4	4,9	4,5	5,5	6,0	7,4	8,2	5,8
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	...	8,2	6,4	3,2	8,9	5,5	4,8	5,6	6,0	7,1	8,2	7,0	6,1	6,1
ACTIVOS FINANCIEROS	**13,4**	**8,6**	**17,3**	**5,2**	**10,8**	**12,5**	**13,6**	**16,2**	**12,9**	**9,8**	**8,3**	**2,6**	**14,1**	**12,9**
ORO MONETARIO Y D.E.G	-9,3	-10,3	2,2	0,6	3,7	1,9	1,0	81,7	-3,3	2,2	8,7	2,4	0,8	-3,9
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	9,0	0,5	16,7	-1,1	3,1	10,8	8,6	15,1	13,0	7,7	-4,0	13,0	11,4	11,9
OTROS DEPÓSITOS	9,4	17,3	25,5	-1,5	12,7	1,2	2,7	-0,5	6,5	6,2	6,9	6,1	5,7	11,3
VALORES A CORTO PLAZO	-5,6	-1,5	-5,2	6,5	-4,8	12,0	-11,4	-11,4	10,2	-26,2	-3,4	3,8	15,1	16,8
OBLIGACIONES	22,4	10,0	37,0	10,4	9,1	35,4	22,7	21,8	2,1	4,7	16,8	10,4	16,5	8,2
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	22,5	3,4	35,0	14,7	26,3	22,2	32,2	38,2	24,9	14,2	7,8	-13,6	22,0	13,4
Cotizadas	...	...	...	...	6,9	35,9	47,2	35,9	44,2	21,5	-4,5	-23,5	24,1	21,3
No cotizadas	...	...	...	...	48,3	13,2	29,4	44,7	18,5	6,2	10,9	-16,2	23,9	12,3
Otras participaciones	23,3	24,2	35,5	22,2	5,8	30,8	20,7	25,3	12,7	23,7	24,3	8,0	16,1	6,3
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	57,9	32,2	37,2	12,9	11,8	34,7	31,9	21,4	7,9	1,3	4,4	2,4	14,7	10,7
CRÉDITOS	12,8	8,5	3,6	4,9	6,4	7,8	8,6	14,4	14,7	16,8	13,0	11,6	15,2	18,3
OTROS	13,3	-0,7	1,8	8,1	6,8	8,4	9,6	13,8	12,8	14,1	8,1	8,1	9,9	11,7
PASIVOS	**14,0**	**8,8**	**17,7**	**5,1**	**10,7**	**12,6**	**13,6**	**16,8**	**9,8**	**12,0**	**8,4**	**3,3**	**14,9**	**13,5**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	9,0	0,7	16,3	-1,2	3,1	10,7	8,2	14,8	-37,4	95,3	-3,9	11,7	10,7	10,4
OTROS DEPÓSITOS	9,6	14,5	20,7	0,7	8,7	3,5	5,5	3,6	8,2	9,6	11,5	5,8	10,3	8,6
VALORES A CORTO PLAZO	-5,6	-1,0	-4,7	5,2	-3,1	12,4	-11,1	-13,3	12,9	-22,5	-5,9	6,0	17,5	15,0
OBLIGACIONES	35,4	15,0	68,0	-2,9	23,7	22,3	17,2	16,1	6,7	8,1	9,1	11,3	13,3	25,4
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	19,5	5,2	32,1	14,0	23,3	21,9	28,2	36,0	17,7	6,7	7,1	-12,6	23,2	12,6
Cotizadas	...	...	...	...	13,5	37,3	41,6	38,6	32,9	6,0	-2,5	-21,5	25,1	21,5
No cotizadas	...	...	...	...	38,2	11,2	23,4	39,4	9,0	2,2	9,8	-15,3	27,0	10,4
Otras participaciones	18,5	18,0	26,0	18,8	5,4	28,1	18,2	22,7	9,6	21,1	22,6	9,5	14,3	3,9
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	59,8	32,7	37,9	13,1	12,0	35,7	32,6	21,8	7,7	1,2	4,1	3,3	14,6	10,6
CRÉDITOS	13,8	10,9	4,5	5,4	5,4	7,4	7,7	14,4	17,0	17,9	14,2	13,4	15,9	16,6
OTROS	13,2	-0,6	0,9	8,2	6,8	8,5	9,7	13,7	12,5	14,1	7,5	7,7	9,3	11,7
Activos financieros netos con el RDM (AF-Pasivos)	...	14,6	29,1	2,8	7,5	16,7	13,8	29,9	-53,9	125,4	10,8	20,6	31,8	24,2
PATRIMONIO NETO NACIONAL (ANF+AFi-Pasivos)	**...**	**1,1**	**2,9**	**4,5**	**6,8**	**3,3**	**3,5**	**5,9**	**14,7**	**11,0**	**15,1**	**14,1**	**12,9**	**17,0**
Incremento del Patrimonio Neto (variación absoluta)	**...**	**...**	**164,0**	**61,5**	**56,6**	**-48,7**	**9,8**	**75,7**	**163,8**	**-14,2**	**52,4**	**7,5**	**4,7**	**48,3**
PROMEMORIA														
PIB	**...**	**...**	**...**	**...**	**...**	**6,0**	**6,4**	**6,8**	**7,1**	**7,7**	**6,8**	**7,4**	**6,6**	**7,2**
Renta Nacional Bruta Disponible	**...**	**...**	**...**	**...**	**...**	**5,5**	**6,2**	**6,7**	**6,8**	**7,5**	**6,7**	**7,3**	**6,3**	**7,3**
FBCF	**...**	**...**	**...**	**...**	**...**	**4,3**	**7,7**	**11,5**	**12,8**	**13,4**	**5,7**	**7,9**	**8,4**	**11,2**

Tabla II 1.2.3. ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL PATRIMONIO NACIONAL, 1991-2004
(Porcentaje)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
INMOBILIARIO	85,40	84,41	82,46	81,91	79,20	78,87	79,32	79,80	80,55	81,86	82,78	83,96	84,52	85,92
Urbano	79,40	79,34	77,70	76,86	74,35	73,87	73,74	73,74	74,48	76,14	77,63	79,18	80,04	81,86
Valor del stock	77,52	77,64	76,21	75,48	73,15	72,67	72,34	72,27	72,94	74,54	75,86	77,19	78,06	79,77
Nueva construcción	1,88	1,70	1,49	1,38	1,19	1,20	1,40	1,47	1,54	1,60	1,77	1,99	1,98	2,09
Rural(tierras)	6,01	5,08	4,76	5,05	4,85	4,99	5,58	6,06	6,07	5,72	5,16	4,78	4,48	4,07
BIENES AFECTOS A SOCIEDADES (excluído inmuebles)	11,03	11,83	13,63	14,10	16,19	16,40	15,96	15,56	15,09	14,07	13,45	12,51	12,13	11,05
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	2,99	3,15	3,28	3,37	3,98	4,09	4,07	4,00	3,76	3,50	3,23	3,03	2,88	2,60
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	0,57	0,61	0,63	0,62	0,63	0,64	0,65	0,64	0,61	0,57	0,54	0,51	0,47	0,43
ACTIVOS FINANCIEROS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
ORO MONETARIO Y D.E.G	0,21	0,17	0,15	0,15	0,14	0,12	0,11	0,17	0,15	0,14	0,14	0,14	0,12	0,10
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	8,13	7,54	7,49	7,07	6,59	6,51	6,23	6,17	6,18	6,08	5,40	5,97	5,82	5,76
OTROS DEPÓSITOS	26,79	28,98	31,00	29,15	29,70	26,76	24,21	20,72	19,58	19,00	18,78	19,50	18,04	17,76
VALORES A CORTO PLAZO	5,61	5,09	4,12	4,18	3,60	3,59	2,80	2,14	2,09	1,41	1,26	1,28	1,29	1,33
OBLIGACIONES	6,41	6,50	7,59	8,00	7,89	9,51	10,28	10,78	9,76	9,33	10,08	10,88	11,10	10,62
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	11,49	10,96	12,60	13,79	15,74	17,14	19,95	23,73	26,29	27,42	27,34	23,11	24,68	24,75
Cotizadas	0,00	0,00	0,00	3,88	3,75	4,54	5,89	6,88	8,81	9,77	8,64	6,46	7,02	7,53
No cotizadas	0,00	0,00	0,00	6,54	8,77	8,84	10,07	12,54	13,18	12,79	13,12	10,75	11,66	11,58
Otras participaciones	2,18	2,50	2,89	3,37	3,22	3,75	3,99	4,30	4,30	4,86	5,59	5,91	6,00	5,65
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	1,64	2,47	3,45	3,59	3,53	4,78	6,06	6,52	5,86	4,85	4,39	4,07	4,32	4,31
CRÉDITOS	21,73	21,79	19,28	19,30	18,56	17,83	17,07	16,77	17,06	18,19	19,02	20,72	20,88	21,84
OTROS	17,98	16,49	14,32	14,76	14,24	13,75	13,30	13,01	13,03	13,58	13,58	14,33	13,76	13,52
PASIVOS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	8,05	7,47	7,37	6,96	6,49	6,39	6,09	5,99	6,01	5,98	5,31	5,76	5,54	5,38
OTROS DEPÓSITOS	26,13	27,54	28,23	27,16	26,71	24,58	22,84	20,26	19,49	19,63	20,22	20,76	19,89	19,01
VALORES A CORTO PLAZO	5,49	5,00	4,05	4,07	3,57	3,56	2,79	2,07	2,08	1,48	1,29	1,32	1,35	1,37
OBLIGACIONES	5,62	5,94	8,48	7,86	8,81	9,58	9,89	9,83	9,33	9,27	9,34	10,08	9,92	10,95
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	14,02	13,58	15,23	16,58	18,50	20,04	22,63	26,36	27,57	27,04	26,75	22,69	24,27	24,05
Cotizadas	0,00	0,00	0,00	5,12	5,26	6,42	8,01	9,51	11,22	10,93	9,85	7,50	8,15	8,72
No cotizadas	0,00	0,00	0,00	7,76	9,71	9,60	10,43	12,45	12,06	11,33	11,50	9,44	10,42	10,12
Otras participaciones	2,80	3,05	3,26	3,70	3,53	4,02	4,19	4,40	4,28	4,77	5,40	5,74	5,70	5,21
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	1,59	2,38	3,31	3,45	3,39	4,62	5,88	6,32	5,70	4,73	4,28	4,02	4,22	4,18
CRÉDITOS	21,60	22,07	19,60	19,75	18,84	17,99	17,06	16,71	17,36	18,79	19,82	21,82	21,95	22,52
OTROS	17,50	16,03	13,75	14,18	13,70	13,23	12,81	12,45	12,47	13,07	12,99	13,54	12,85	12,55
ACTIVOS TOTALES	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**61,68**	**60,09**	**57,07**	**57,00**	**56,15**	**54,18**	**51,97**	**49,89**	**49,55**	**50,44**	**51,96**	**54,75**	**54,64**	**55,57**
INMOBILIARIO	52,68	50,72	47,06	46,69	44,47	42,74	41,22	39,81	39,91	41,29	43,01	45,97	46,18	47,75
Urbano	48,97	47,67	44,34	43,81	41,74	40,03	38,32	36,79	36,90	38,40	40,33	43,35	43,74	45,49
Rural(tierras)	1,16	1,02	0,85	0,79	0,67	0,65	0,73	0,73	0,76	0,81	0,92	1,09	1,08	1,16
OTROS	9,00	9,37	10,01	10,31	11,68	11,45	10,75	10,08	9,64	9,15	8,95	8,78	8,46	7,82
ACTIVOS FINANCIEROS	**38,32**	**39,91**	**42,93**	**43,00**	**43,85**	**45,82**	**48,03**	**50,11**	**50,45**	**49,56**	**48,04**	**45,25**	**45,36**	**44,43**
ORO MONETARIO Y D.E.G	0,08	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,09	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06	0,05
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	3,12	3,01	3,22	3,04	2,89	2,98	2,99	3,09	3,12	3,01	2,60	2,70	2,64	2,56
OTROS DEPÓSITOS	10,27	11,57	13,31	12,53	13,02	12,26	11,63	10,38	9,88	9,42	9,02	8,82	8,18	7,89
VALORES A CORTO PLAZO	2,15	2,03	1,77	1,80	1,58	1,65	1,35	1,07	1,05	0,70	0,60	0,58	0,58	0,59
OBLIGACIONES	2,46	2,60	3,26	3,44	3,46	4,36	4,94	5,40	4,92	4,62	4,84	4,92	5,03	4,72
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	4,40	4,37	5,41	5,93	6,90	7,85	9,58	11,89	13,26	13,59	13,14	10,46	11,19	11,00
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	0,63	0,98	1,48	1,55	1,55	2,19	2,91	3,27	2,96	2,40	2,11	1,84	1,96	1,92
CRÉDITOS	8,33	8,70	8,28	8,30	8,14	8,17	8,20	8,40	8,61	9,02	9,14	9,38	9,47	9,71
OTROS	6,89	6,58	6,15	6,35	6,25	6,30	6,39	6,52	6,57	6,73	6,52	6,48	6,24	6,01

Tabla II.1.2.4. ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA RESPECTO A LA RENTA NACIONAL BRUTA DISPONIBLE, 1995-2004 (Ratios)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS	**10,95**	**11,17**	**11,40**	**11,91**	**12,50**	**12,97**	**13,56**	**13,73**	**14,71**	**15,81**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**6,06**	**5,96**	**5,82**	**5,83**	**6,08**	**6,41**	**6,91**	**7,36**	**7,88**	**8,61**
INMOBILIARIO	4,80	4,70	4,62	4,65	4,89	5,25	5,72	6,18	6,66	7,40
Urbano	4,50	4,40	4,29	4,30	4,53	4,88	5,36	5,83	6,30	7,05
Valor del stock	4,43	4,33	4,21	4,22	4,43	4,78	5,24	5,68	6,15	6,87
BIENES AFECTOS A SOCIEDADES (excluído inmuebles)	0,98	0,98	0,93	0,91	0,92	0,90	0,93	0,92	0,96	0,95
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	0,24	0,24	0,24	0,23	0,23	0,22	0,22	0,22	0,23	0,22
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
ACTIVOS FINANCIEROS	**4,89**	**5,22**	**5,58**	**6,07**	**6,43**	**6,56**	**6,66**	**6,37**	**6,83**	**7,19**
ORO MONETARIO Y D.E.G	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	0,31	0,33	0,34	0,36	0,38	0,38	0,34	0,36	0,38	0,40
OTROS DEPÓSITOS	1,40	1,35	1,30	1,21	1,21	1,20	1,20	1,19	1,18	1,22
VALORES A CORTO PLAZO	0,17	0,18	0,15	0,13	0,13	0,09	0,08	0,08	0,08	0,09
OBLIGACIONES	0,37	0,48	0,55	0,63	0,60	0,59	0,64	0,66	0,73	0,73
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	0,74	0,86	1,07	1,39	1,63	1,73	1,75	1,41	1,61	1,70
Cotizadas	0,18	0,23	0,32	0,40	0,54	0,62	0,55	0,39	0,46	0,52
No cotizadas	0,41	0,45	0,54	0,73	0,82	0,81	0,84	0,65	0,76	0,80
Otras participaciones	0,15	0,19	0,21	0,25	0,27	0,31	0,36	0,36	0,39	0,39
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	0,34	0,43	0,53	0,61	0,61	0,58	0,57	0,54	0,58	0,60
CRÉDITOS	0,87	0,89	0,91	0,97	1,05	1,14	1,20	1,25	1,36	1,50
OTROS	0,67	0,69	0,71	0,76	0,80	0,85	0,86	0,87	0,90	0,94
PASIVOS	**5,10**	**5,44**	**5,82**	**6,37**	**6,55**	**6,83**	**6,94**	**6,68**	**7,22**	**7,64**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	0,32	0,34	0,34	0,37	0,22	0,39	0,35	0,37	0,38	0,39
OTROS DEPÓSITOS	1,32	1,29	1,29	1,25	1,26	1,29	1,35	1,33	1,38	1,40
VALORES A CORTO PLAZO	0,18	0,19	0,16	0,13	0,13	0,10	0,09	0,08	0,09	0,10
OBLIGACIONES	0,43	0,50	0,56	0,61	0,61	0,61	0,62	0,65	0,69	0,80
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	0,91	1,06	1,27	1,62	1,79	1,78	1,78	1,45	1,68	1,77
Cotizadas	0,26	0,34	0,45	0,59	0,73	0,72	0,66	0,48	0,57	0,64
No cotizadas	0,48	0,51	0,59	0,77	0,78	0,74	0,77	0,60	0,72	0,74
Otras participaciones	0,17	0,21	0,24	0,27	0,28	0,31	0,36	0,37	0,40	0,38
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	0,33	0,43	0,54	0,61	0,62	0,58	0,57	0,55	0,59	0,61
CRÉDITOS	0,92	0,94	0,95	1,02	1,12	1,23	1,31	1,39	1,51	1,64
OTROS	0,68	0,70	0,72	0,77	0,81	0,86	0,86	0,87	0,89	0,93
Activos financieros netos con el RDM (AF-Pasivos)	*-0,21*	*-0,23*	*-0,24*	*-0,30*	*-0,13*	*-0,27*	*-0,28*	*-0,31*	*-0,39*	*-0,45*
PATRIMONIO NETO NACIONAL (ANf+Af-Pasivos)	**5,85**	**5,73**	**5,58**	**5,54**	**5,95**	**6,14**	**6,63**	**7,05**	**7,49**	**8,17**

TABLA II.1.2.5. APROXIMACION AL ENLACE ENTRE EL BALANCE INICIAL Y EL BALANCE FINAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA, 1995-2003
(miles de millones de euros)

	1994	1995			1996			1997			1998			1999		
	Balance a fin de año	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final
ACTIVOS	**4.421,8**	**136,9**	**242,2**	**4.800,7**	**136,2**	**231,1**	**5.167,0**	**273,4**	**164,4**	**5.602,4**	**336,7**	**306,7**	**6.244,7**	**396,5**	**360,1**	**7.000,3**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**2.485,7**	**77,6**	**92,6**	**2.655,6**	**63,1**	**36,8**	**2.754,6**	**59,3**	**49,9**	**2.861,3**	**73,8**	**125,0**	**3.059,0**	**97,0**	**247,4**	**3.402,4**
INMOBILIARIO	2.036,1	31,6	35,5	2.103,2	33,1	36,2	2.172,5	40,1	57,0	2.269,6	45,0	126,5	2.441,1	52,3	247,2	2.740,6
Urbano	1.910,4	31,6	32,2	1.974,3	33,1	27,5	2.035,0	40,1	35,0	2.110,0	45,0	100,7	2.255,7	52,3	226,0	2.534,0
Rural(tierras)	125,6		3,2	128,9		8,7	137,6		22,0	159,6		25,8	185,4		21,2	206,6
BIENES AFECTOS A SOCIEDADES (excluído inmuebles)	350,4	22,4	57,1	430,0	21,1	0,6	451,7	12,1	-7,1	456,6	20,9	-1,5	476,1	37,0	0,2	513,3
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	83,8	21,9		105,7	7,0		112,7	3,8		116,6	5,7		122,3	5,5		127,8
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	15,4	1,4		16,7	0,9		17,7	0,8		18,5	1,0		19,5	1,2		20,7
ACTIVOS FINANCIEROS	**1.936,1**	**59,3**	**149,6**	**2.145,0**	**73,1**	**194,3**	**2.412,4**	**214,2**	**114,5**	**2.741,1**	**262,9**	**181,8**	**3.185,8**	**299,5**	**112,7**	**3.598,0**
ORO MONETARIO Y D.E.G	2,7	0,0	0,1	2,8	0,0	0,0	2,9	0,0	0,0	2,9	0,1	2,3	5,3	-0,9	0,8	5,1
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	132,6	2,4	1,8	136,8	11,4	3,4	151,6	13,0	0,0	164,6	24,4	0,4	189,5	25,9	-1,2	214,1
OTROS DEPÓSITOS	546,6	41,5	27,9	616,0	3,0	4,3	623,3	14,4	2,5	640,2	10,2	-13,6	636,7	26,3	15,3	678,3
VALORES A CORTO PLAZO	78,5	-5,4	1,6	74,7	7,4	1,6	83,7	-9,6	0,0	74,1	-8,8	0,3	65,7	7,1	-0,4	72,4
OBLIGACIONES	150,0	2,0	11,6	163,6	10,6	47,4	221,6	38,6	11,8	272,0	43,1	16,1	331,2	26,4	-19,6	338,0
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	258,6	0,1	67,8	326,5	4,7	67,9	399,1	22,8	105,7	527,6	29,2	172,4	729,1	66,3	115,2	910,6
Cotizadas	72,8	-0,8	5,9	77,8	0,6	27,4	105,7	5,9	44,0	155,6	14,4	41,5	211,5	16,1	77,4	305,0
No cotizadas	122,7	0,0	59,2	181,9	2,7	21,3	205,9	10,9	49,6	266,4	9,8	109,1	385,4	41,9	29,3	456,5
Otras participaciones	63,1	1,0	2,7	66,8	1,4	19,2	87,4	6,0	12,1	105,5	4,9	21,8	132,3	8,3	8,5	149,0
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	132,1	7,1	8,5	147,6	15,7	35,5	198,9	59,0	4,4	262,4	46,7	9,4	318,4	16,9	8,3	343,6
CRÉDITOS	358,6	7,6	15,4	381,7	11,6	18,1	411,4	35,9	-0,6	446,7	66,2	-2,1	510,8	70,7	4,4	585,8
OTROS	276,4	3,9	14,9	295,2	8,6	16,0	319,9	39,9	-9,2	350,6	51,9	-3,4	399,1	60,9	-9,9	450,1
	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0
PASIVOS	**2.019,9**	**57,5**	**219,8**	**2.235,2**	**73,3**	**254,2**	**2.517,6**	**218,0**	**197,7**	**2.860,8**	**274,9**	**345,5**	**3.341,2**	**324,6**	**53,6**	**3.669,6**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	136,4	2,4	1,9	140,6	11,6	3,5	155,7	12,7	0,0	168,5	24,6	0,4	193,4	26,1	-98,4	121,1
OTROS DEPÓSITOS	532,3	32,6	13,6	578,5	4,8	15,4	598,7	30,0	2,9	631,6	24,5	-1,8	654,4	40,1	13,8	708,3
VALORES A CORTO PLAZO	79,7	-6,1	3,6	77,2	8,3	1,3	86,8	-9,5	-0,1	77,1	-10,3	0,0	66,9	9,1	-0,5	75,5
OBLIGACIONES	154,1	7,4	29,2	190,7	6,9	35,7	233,3	33,3	6,9	273,5	33,4	10,7	317,6	39,7	-18,3	338,9
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	325,0	2,0	73,6	400,5	3,8	83,7	488,1	12,6	125,0	625,7	21,5	203,9	851,1	32,2	118,4	1.001,7
Cotizadas	100,4	0,1	13,5	113,9	0,2	42,2	156,4	1,1	64,0	221,5	8,6	76,8	306,9	12,7	88,1	407,8
No cotizadas	152,1	1,0	57,1	210,2	2,1	21,5	233,8	5,5	49,2	288,4	7,7	106,0	402,1	12,8	23,4	438,3
Otras participaciones	72,5	0,9	3,0	76,4	1,5	20,0	97,9	6,0	11,8	115,7	5,2	21,1	142,0	6,8	6,9	155,7
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	130,8	7,2	8,5	146,4	15,9	36,3	198,6	60,3	4,5	263,4	47,8	9,5	320,7	16,5	8,4	345,5
CRÉDITOS	384,1	7,7	13,1	404,8	12,3	17,6	434,7	32,6	0,8	468,1	71,1	-3,5	535,7	87,4	3,6	626,7
OTROS	277,6	2,5	16,3	296,4	6,2	19,1	321,7	34,4	-3,2	353,0	49,4	-0,9	401,5	53,8	-3,5	451,8
Activos financieros netos con el RDM (AF-Pasivos)	**-83,8**	**1,8**	**-70,2**	**-90,1**	**-0,2**	**-59,9**	**-105,2**	**-3,8**	**-83,2**	**-119,7**	**-12,0**	**-163,7**	**-155,4**	**-25,0**	**59,1**	**-71,6**
PATRIMONIO NETO NACIONAL	**2.401,9**	**79,4**	**22,4**	**2.565,5**	**62,9**	**-23,1**	**2.649,4**	**55,5**	**-33,4**	**2.741,6**	**61,8**	**-38,7**	**2.903,6**	**72,0**	**306,5**	**3.330,8**

TABLA II.1.2.5. APROXIMACIÓN AL ENLACE ENTRE EL BALACE INICIAL Y EL FINAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA, 1995-2003 (cont.)

		2000			2001			2002			2003		
	Balance final 99	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final
ACTIVOS	**7.000,3**	**445,2**	**362,7**	**7.807,5**	**418,5**	**483,9**	**8.709,3**	**500,1**	**250,1**	**9.458,6**	**654,7**	**659,5**	**10.772,2**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**3.402,4**	**90,7**	**366,2**	**3.858,6**	**121,6**	**454,9**	**4.434,4**	**151,0**	**487,2**	**5.071,6**	**171,5**	**526,3**	**5.768,8**
INMOBILIARIO	2.740,6	61,7	356,5	3.158,7	78,4	433,8	3.671,0	100,9	486,1	4.258,1	114,1	503,6	4.875,7
Urbano	2.534,0	61,7	342,3	2.937,9	78,4	425,9	3.442,3	100,9	472,5	4.015,8	114,1	487,6	4.617,4
Rural(tierras)	206,6		14,2	220,8		7,9	228,7		13,6	242,3		16,0	258,3
BIENES AFECTOS A SOCIEDADES (excluído inmuebles)	513,3	19,8	9,7	542,8	32,6	21,1	596,4	36,8	1,1	634,3	42,6	22,7	699,7
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	127,8	7,0		134,9	8,1		143,0	10,6		153,6	12,6		166,2
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	20,7	1,5		22,2	1,8		24,0	1,7		25,7	1,6		27,2
ACTIVOS FINANCIEROS	**3.598,0**	**354,5**	**-3,5**	**3.948,9**	**297,0**	**29,0**	**4.274,9**	**349,2**	**-237,1**	**4.387,0**	**483,2**	**133,2**	**5.003,4**
ORO MONETARIO Y D.E.G	5,1	0,0	0,1	5,2	0,1	0,4	5,7	0,0	0,2	5,8	0,0	0,0	5,9
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	214,1	16,9	-0,4	230,6	-9,1	0,0	221,5	35,7	-6,9	250,3	28,4	0,0	278,7
OTROS DEPÓSITOS	678,3	42,2	0,0	720,5	49,7	-0,1	770,1	56,5	-9,3	817,3	56,1	-9,5	863,8
VALORES A CORTO PLAZO	72,4	-19,5	0,6	53,4	-2,2	0,4	51,6	1,2	0,8	53,6	7,6	0,5	61,7
OBLIGACIONES	338,0	9,5	6,3	353,8	54,6	4,9	413,3	36,7	6,1	456,1	78,3	-3,0	531,3
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	910,6	128,3	0,9	1.039,7	42,0	39,4	1.121,1	55,0	-207,3	968,8	70,0	142,7	1.181,6
Cotizadas	305,0	48,9	16,7	370,5	0,9	-17,4	354,0	5,0	-88,3	270,8	20,8	44,5	336,0
No cotizadas	456,5	66,7	-38,3	484,9	31,2	21,9	537,9	33,3	-120,6	450,6	30,1	77,5	558,2
Otras participaciones	149,0	12,8	22,5	184,3	9,9	34,9	229,1	16,7	1,7	247,5	19,1	20,8	287,4
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	343,6	13,4	-8,9	348,1	25,5	-10,1	363,5	23,6	-14,7	372,3	47,6	7,3	427,1
CRÉDITOS	585,8	97,8	0,4	684,1	89,4	-0,4	773,1	95,3	-5,6	862,8	127,9	3,3	994,0
OTROS	450,1	65,9	-2,6	513,4	47,1	-5,4	555,1	45,3	-0,4	600,0	67,2	-8,0	659,2
PASIVOS	**3.669,6**	**428,9**	**45,3**	**4.110,3**	**341,8**	**124,1**	**4.453,7**	**398,1**	**-302,1**	**4.602,7**	**535,8**	**299,8**	**5.287,7**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	121,1	18,3	87,9	227,3	-9,3	35,9	254,0	33,4	-6,1	281,2	27,3	1,9	310,4
OTROS DEPÓSITOS	708,3	64,0	3,9	776,2	85,6	3,5	865,3	65,3	-15,1	915,5	107,4	-13,0	1.009,9
VALORES A CORTO PLAZO	75,5	-17,6	0,6	58,5	-3,9	0,5	55,1	3,2	0,1	58,4	10,0	0,2	68,6
OBLIGACIONES	338,9	27,3	0,2	366,4	31,0	2,2	399,6	38,4	6,7	444,6	65,8	-6,7	503,7
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	1.001,7	91,0	-23,9	1.068,8	38,9	36,9	1.144,6	42,5	-186,5	1.000,6	39,8	191,9	1.232,3
Cotizadas	407,8	31,3	-6,9	432,2	8,7	-19,5	421,4	4,4	-95,0	330,9	2,8	80,3	414,0
No cotizadas	438,3	48,7	-38,9	448,1	21,4	22,5	491,9	25,3	-100,8	416,5	23,1	89,3	528,8
Otras participaciones	155,7	11,0	21,9	188,6	8,8	33,9	231,2	12,7	9,2	253,2	13,9	22,3	289,5
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	345,5	13,2	-9,0	349,7	24,5	-10,2	364,0	26,9	-14,7	376,2	47,8	7,3	431,2
CRÉDITOS	626,7	109,7	2,4	738,7	103,8	1,2	843,8	115,9	-2,9	956,8	145,9	5,8	1.108,5
OTROS	451,8	63,4	0,2	515,4	41,0	-2,3	554,1	34,6	8,0	596,7	54,8	0,8	652,3
				0,0			0,0			0,0			0,0
Activos financieros netos con el RDM (AF-Pasivos)	**-71,6**	**-74,4**	**-48,8**	**-161,4**	**-44,9**	**-95,0**	**-178,8**	**-48,9**	**65,0**	**-215,7**	**-52,5**	**-166,6**	**-284,3**
PATRIMONIO NETO NACIONAL	**3.330,8**	**16,3**	**317,4**	**3.697,2**	**76,7**	**359,8**	**4.255,6**	**102,0**	**552,2**	**4.855,9**	**119,0**	**359,7**	**5.484,5**

Gráfico II 1.2.1
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NACIONAL POR TIPOS DE ACTIVOS, 1991-2004
(miles de millones de euros)

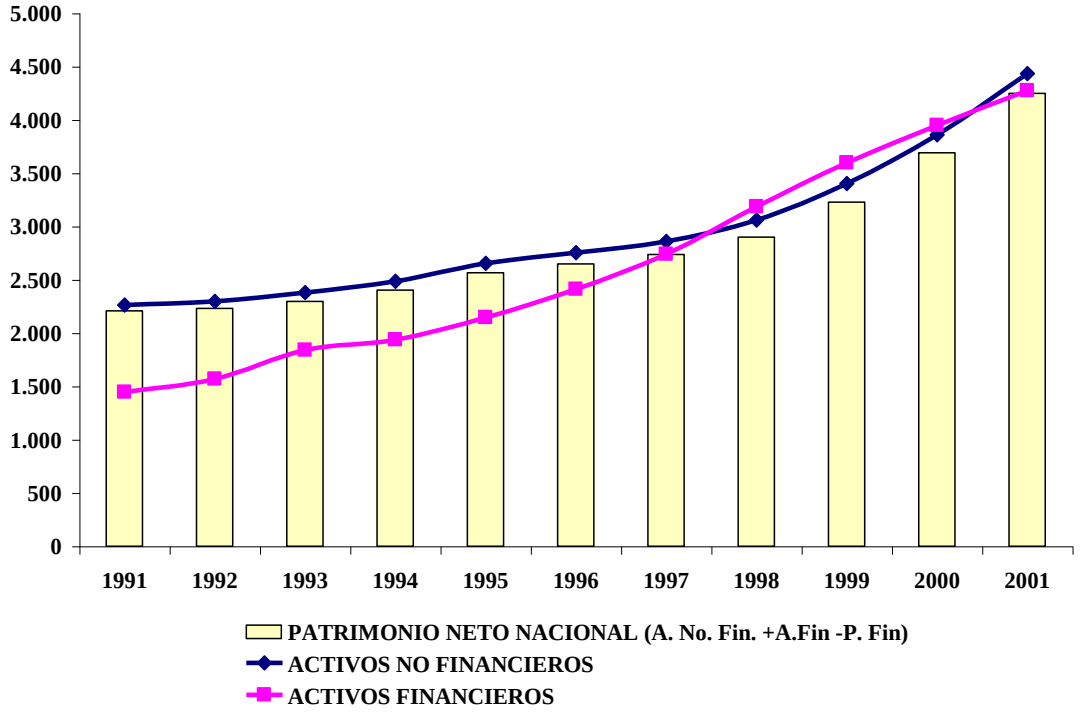


Gráfico II.1.2.2.
TASAS DE VARIACIÓN DE LOS ACTIVOS DE LA ECONOMÍA NACIONAL, 1991-2004
(Porcentajes)

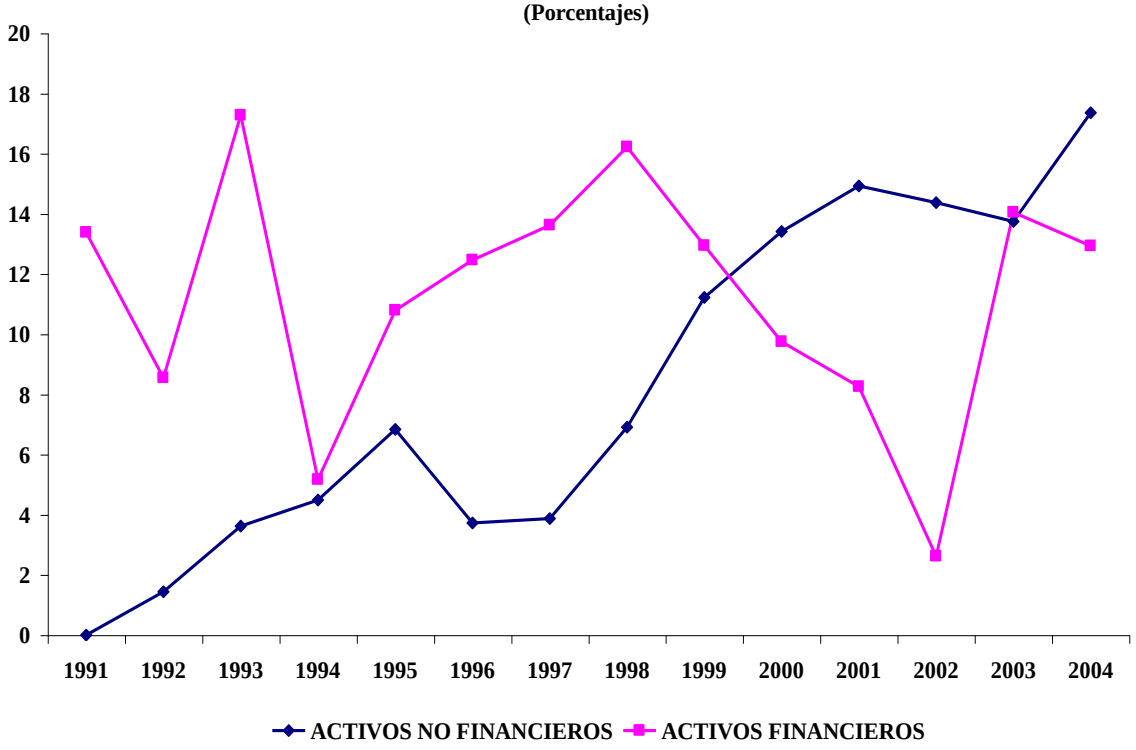


Gráfico II.1.2.3
TASAS DE VARIACIÓN DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS Y DE LA FBCF, 1996-2004
(Porcentajes)

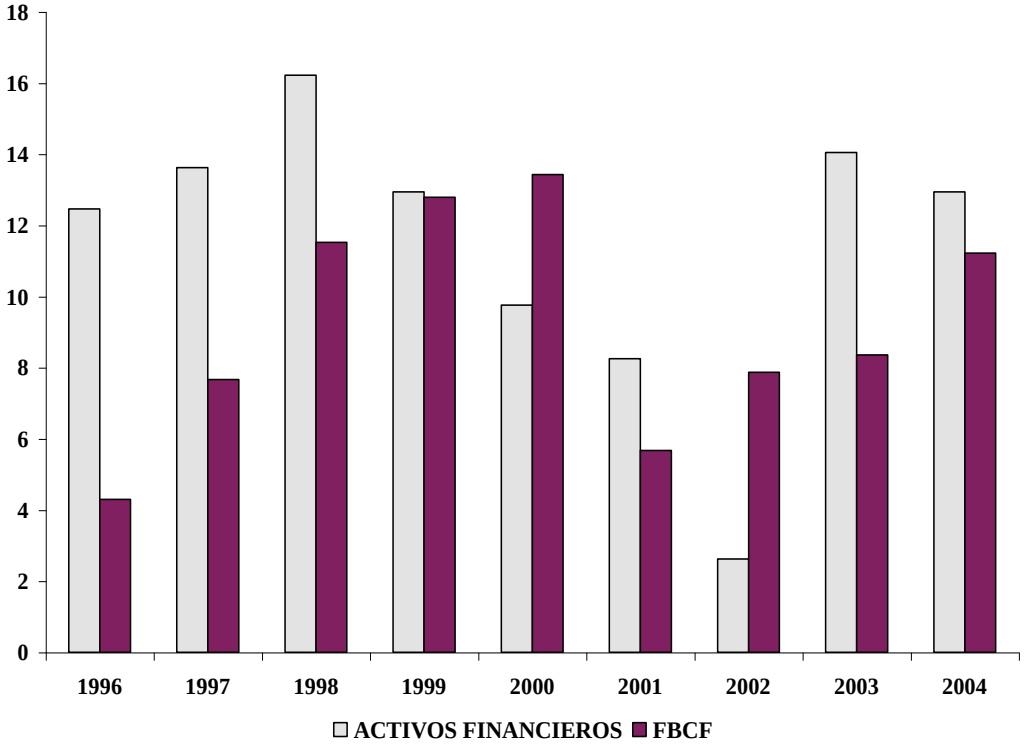


Gráfico II.1.2.4.
TASAS DE VARIACIÓN DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS Y LA RNBD, 1996-2004
(Porcentajes)

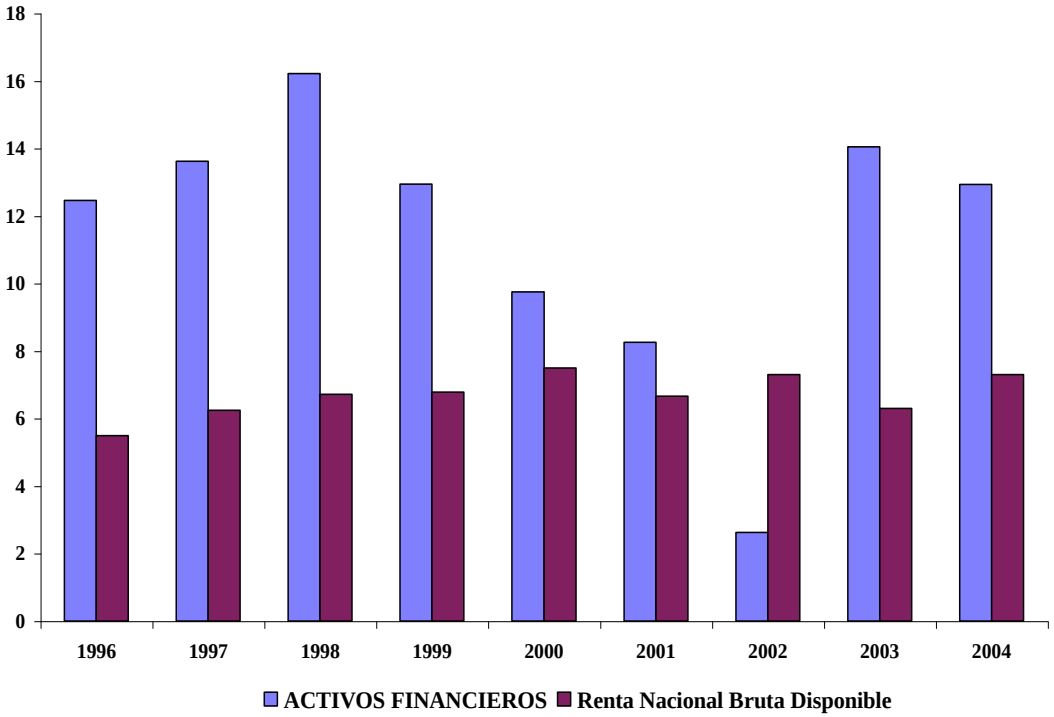


Gráfico II.1.2.5.
RELACIÓN ENTRE LA RIQUEZA NETA Y LA RENTA NACIONAL, 1995-2004

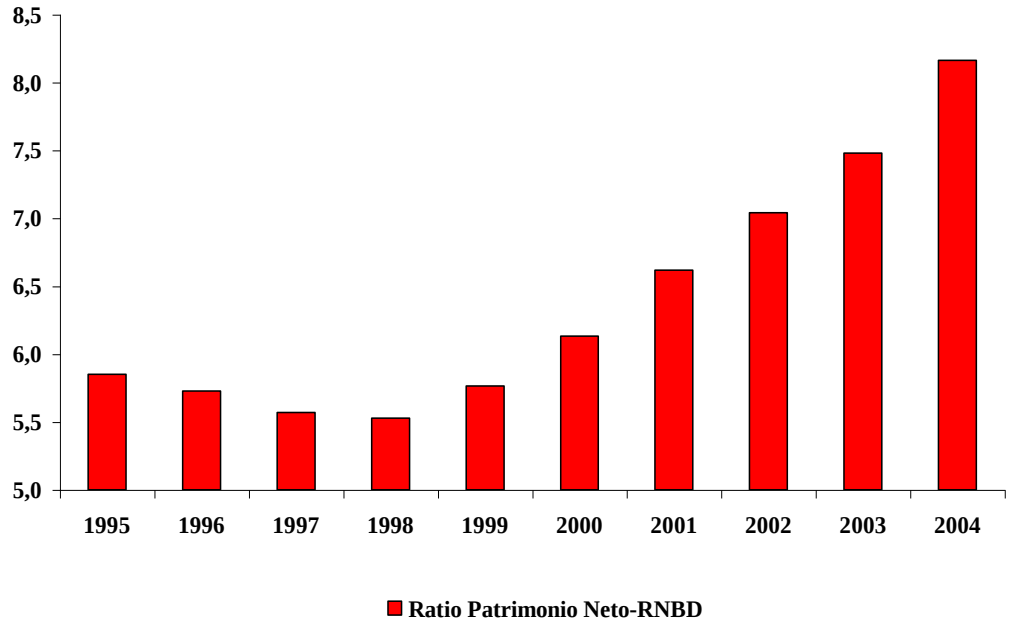


Gráfico II.1.2.6.
RELACIÓN ENTRE EL AUMENTO DE LA RIQUEZA Y LA RENTA NACIONAL, 1995-2001
(%)

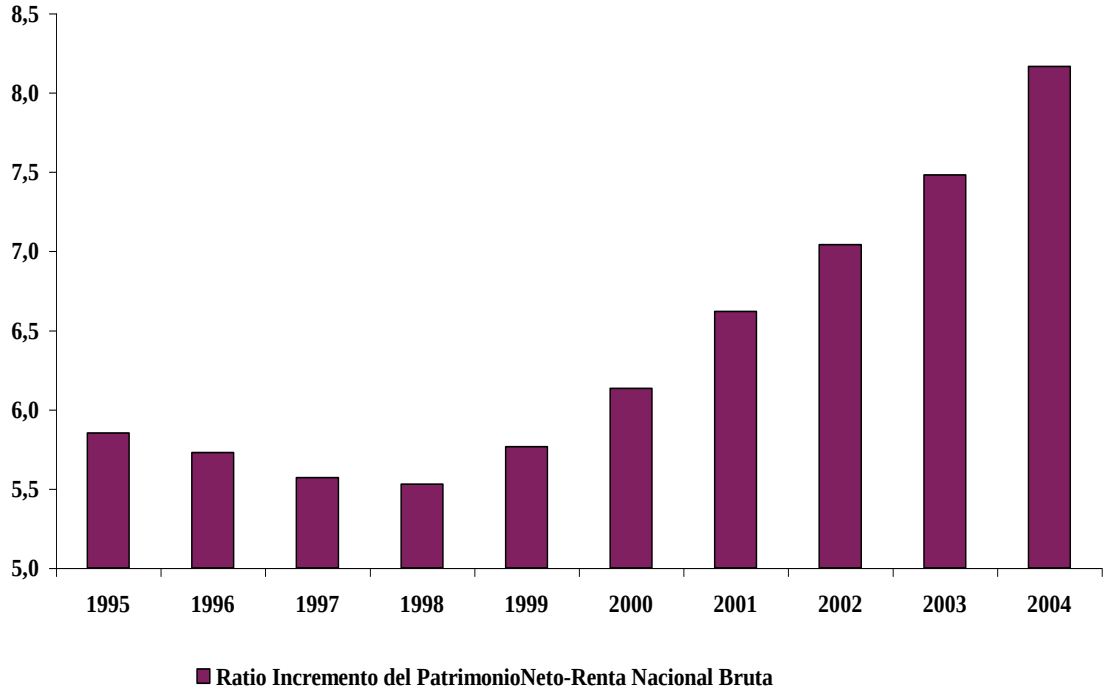


Gráfico II.1.2.7.
EVOLUCIÓN EN LA COMPOSICIÑON DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS TOTALES, 1991-2004 (Porcentaje)

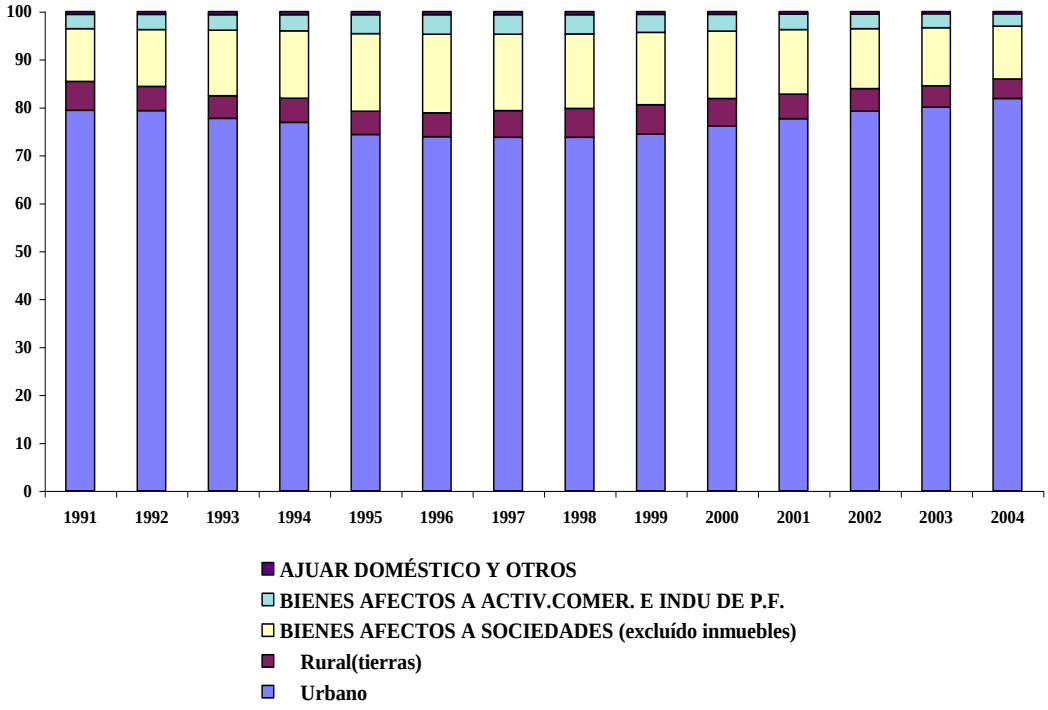


Gráfico II.1.2.8.
COMPOSICION DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS TOTALES, 1990-2004 (Porcentaje)

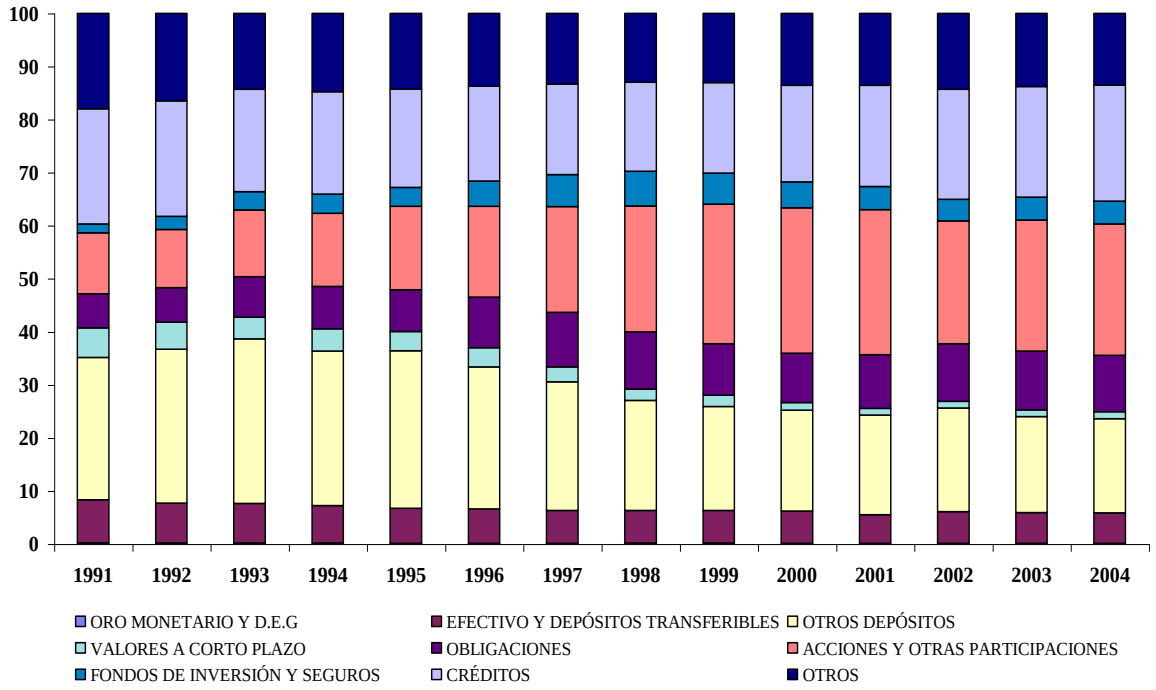


Gráfico II.1.2.9.
COMPOSICIÓN DEL PATROMONIO TOTAL, 1991-2004
(Porcentaje)

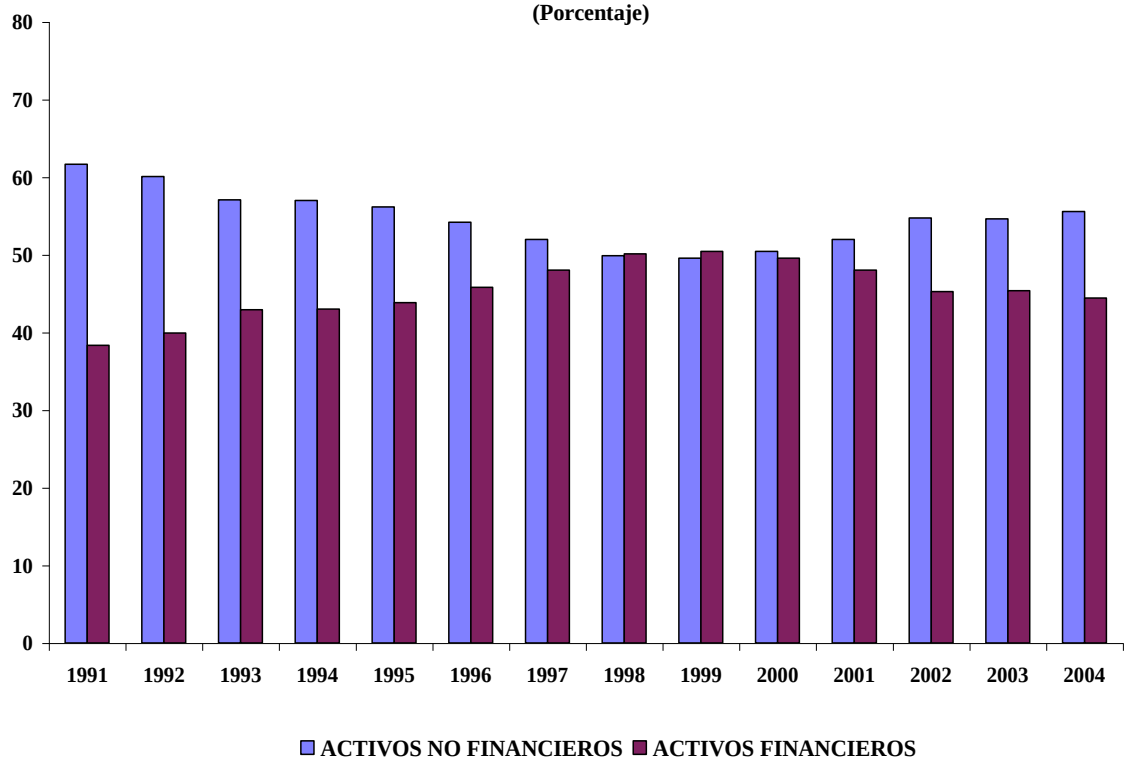
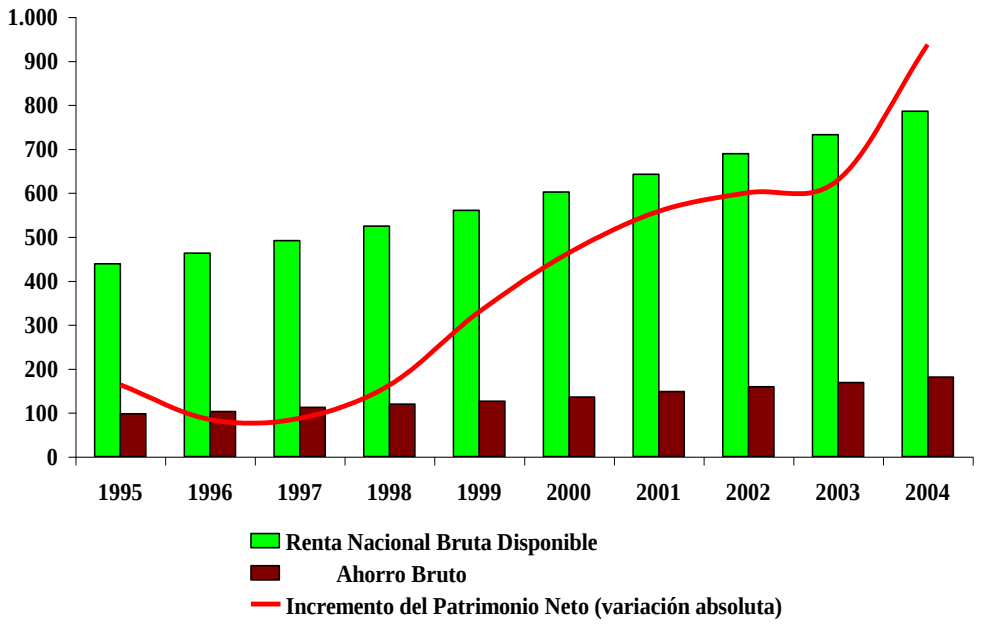


Gráfico II.1.2.10.
VARIACIONES PATRIMONIALES TOTALES
EN RELACIÓN CON LOS FLUJOS DE RENTA Y AHORRO, 1995-2001
(millones de euros)



II.1.3. Balance de los hogares, 1991-2004

---oOo---

Tabla II 1.3.1. PATRIMONIO TOTAL DE LOS HOGARES 1991-2004
(miles de millones de de euros)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS	**2.063,1**	**2.108,7**	**2.198,0**	**2.301,6**	**2.454,7**	**2.581,4**	**2.760,5**	**3.050,0**	**3.393,9**	**3.758,8**	**4.269,9**	**4.702,5**	**5.366,0**	**6.250,6**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**1.640,4**	**1.648,4**	**1.673,6**	**1.740,6**	**1.817,9**	**1.882,2**	**1.964,6**	**2.113,3**	**2.361,6**	**2.706,1**	**3.152,7**	**3.610,0**	**4.116,4**	**4.882,3**
INMOBILIARIO TOTAL	1.559,81	1.562,00	1.580,66	1.641,40	1.695,46	1.751,78	1.829,55	1.971,42	2.213,08	2.549,05	2.959,63	3.430,70	3.922,94	4.677,51
Urbano	1.437,59	1.457,13	1.478,73	1.528,35	1.579,47	1.627,97	1.688,01	1.804,58	2.027,18	2.350,35	2.753,83	3.212,60	3.693,94	4.433,39
Valor del stock	1.403,52	1.425,98	1.450,39	1.500,92	1.554,15	1.601,46	1.655,96	1.768,56	1.985,36	2.301,02	2.691,08	3.131,86	3.602,69	4.320,37
Nuevas construcciones	34,07	31,15	28,34	27,43	25,32	26,51	32,04	36,02	41,83	49,34	62,74	80,74	91,25	113,02
Rural (tierras)	122,22	104,88	101,93	113,05	116,00	123,81	141,54	166,84	185,90	198,70	205,80	218,10	229,00	244,11
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	67,67	72,36	78,07	83,84	105,72	112,75	116,60	122,31	127,84	134,87	143,01	153,59	166,19	175,88
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	12,94	14,00	14,90	15,37	16,74	17,66	18,50	19,53	20,70	22,18	24,00	25,68	27,25	28,91
ACTIVOS FINANCIEROS	**422,7**	**460,4**	**524,3**	**561,0**	**636,8**	**699,2**	**795,9**	**936,7**	**1.032,2**	**1.052,7**	**1.117,2**	**1.092,6**	**1.249,7**	**1.368,3**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	68,43	69,38	73,35	76,98	79,27	82,98	88,42	95,44	108,10	111,56	106,74	119,15	135,32	155,85
OTROS DEPÓSITOS	171,80	185,06	206,46	219,05	241,73	243,73	236,01	239,22	266,78	305,42	339,41	354,18	364,70	387,72
VALORES A CORTO PLAZO	15,87	13,61	7,25	5,18	7,50	4,74	3,47	2,32	2,66	2,70	2,60	2,35	2,91	2,63
OBLIGACIONES	11,54	18,53	17,21	16,62	17,71	18,74	18,93	20,99	22,19	24,28	23,68	24,75	34,66	37,24
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	63,63	60,99	81,83	91,68	125,48	140,98	191,85	269,60	305,04	283,05	306,83	243,61	323,29	356,70
Acciones Cotizadas				30,29	31,31	38,33	63,94	79,40	110,56	116,64	106,46	82,31	99,95	112,22
Acciones no cotizadas				52,12	85,35	89,70	113,20	170,75	171,87	135,71	157,25	112,49	165,32	184,76
Otras participaciones	5,37	5,81	7,80	9,28	8,82	12,95	14,72	19,45	22,61	30,69	43,13	48,82	58,02	59,73
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	54,25	72,69	100,11	113,97	127,32	173,29	230,88	279,69	294,20	287,79	300,75	306,95	344,28	376,13
CRÉDITOS	1,11	6,59	6,52	6,31	6,30	6,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	36,07	33,52	31,60	31,23	31,48	28,54	26,32	29,49	33,26	37,89	37,17	41,59	44,51	52,02
PASIVOS	**149,9**	**163,1**	**172,0**	**177,1**	**188,0**	**201,0**	**222,8**	**256,7**	**299,8**	**344,9**	**380,0**	**433,7**	**506,6**	**596,3**
PRÉSTAMOS	110,01	118,31	124,02	130,56	140,77	154,07	175,13	207,84	247,65	289,92	325,00	374,76	443,75	530,92
OTROS	39,91	44,78	47,99	46,56	47,20	46,89	47,70	48,91	52,13	54,96	55,02	58,92	62,82	65,34
PATRIMONIO NETO (SALDO)	**1.913,2**	**1.945,6**	**2.026,0**	**2.124,5**	**2.266,7**	**2.380,4**	**2.537,7**	**2.793,3**	**3.094,1**	**3.413,9**	**3.889,8**	**4.268,9**	**4.859,5**	**5.654,3**
Crecimiento PN (Variación absoluta)	...	32,4	80,3	98,5	142,2	113,7	157,3	255,6	300,8	319,8	475,9	379,0	590,6	794,9
PROMEMORIA														
Renta Disponible Bruta	...	...	...	...	**300,6**	**317,0**	**332,5**	**350,0**	**369,9**	**396,3**	**418,5**	**447,6**	**474,3**	**502,7**
Consumo final efectivo	...	...	...	...	306,0	323,9	342,0	364,9	392,0	421,2	447,4	476,7	506,4	542,9
Ahorro Bruto	...	...	...	...	44,1	45,9	44,6	42,6	41,0	42,5	43,3	47,2	50,5	54,1
Deuda/Renta Disponible Bruta(%)	...	...	...	...	62,5	63,4	67,0	73,4	81,0	87,0	90,8	96,9	106,8	118,6
Deuda/Consumo (%)	...	...	...	...	61,4	62,0	65,2	70,4	76,5	81,9	84,9	91,0	100,0	109,8
% Crecimiento PN/Renta Disponible Bruta	...	...	...	...	47,3	35,9	47,3	73,0	81,3	80,7	113,7	84,7	124,5	158,1
% Renta Disponible Bruta/Patrimonio Neto	...	...	...	...	13,3	13,3	13,1	12,5	12,0	11,6	10,8	10,5	9,8	8,9
%Ahorro Bruto/Renta Disponible Bruta	...	...	...	...	14,7	14,5	13,4	12,2	11,1	10,7	10,4	10,6	10,6	10,8
% Deuda/Patrimonio Neto	...	...	...	...	8,3	8,4	8,8	9,2	9,7	10,1	9,8	10,2	10,4	10,5

Tabla II.1.3.2. TASAS DE VARIACIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS HOGARES, 1991-2004
(Porcentaje)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS	**...**	**2,2**	**4,2**	**4,7**	**6,7**	**5,2**	**6,9**	**10,5**	**11,3**	**10,8**	**13,6**	**10,1**	**14,1**	**16,5**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**...**	**0,5**	**1,5**	**4,0**	**4,4**	**3,5**	**4,4**	**7,6**	**11,8**	**14,6**	**16,5**	**14,5**	**14,0**	**18,6**
INMOBILIARIO TOTAL	...	0,14	1,19	3,84	3,29	3,32	4,44	7,75	12,26	15,18	16,11	15,92	14,35	19,23
Urbano	...	1,36	1,48	3,36	3,34	3,07	3,69	6,91	12,34	15,94	17,17	16,66	14,98	20,02
Valor del stock	...	1,60	1,71	3,48	3,55	3,04	3,40	6,80	12,26	15,90	16,95	16,38	15,03	19,92
Nuevas construcciones	...	-8,58	-9,01	-3,21	-7,71	4,69	20,89	12,42	16,11	17,95	27,18	28,68	13,02	23,86
Rural (tierras)	...	-14,19	-2,81	10,91	2,60	6,74	14,32	17,88	11,42	6,89	3,57	5,98	5,00	6,60
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	...	6,93	7,89	7,39	26,09	6,65	3,41	4,90	4,52	5,50	6,04	7,40	8,20	5,83
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	...	8,20	6,42	3,16	8,93	5,48	4,79	5,55	5,99	7,15	8,20	7,00	6,10	6,10
ACTIVOS FINANCIEROS	**12,3**	**8,9**	**13,9**	**7,0**	**13,5**	**9,8**	**13,8**	**17,7**	**10,2**	**2,0**	**6,1**	**-2,2**	**14,4**	**9,5**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	15,66	1,40	5,72	4,95	2,97	4,68	6,55	7,95	13,27	3,20	-4,32	11,63	13,56	15,18
OTROS DEPÓSITOS	2,14	7,71	11,57	6,10	10,36	0,83	-3,17	1,36	11,52	14,48	11,13	4,35	2,97	6,31
VALORES A CORTO PLAZO	-13,20	-14,26	-46,73	-28,49	44,58	-36,74	-26,86	-33,13	14,62	1,54	-3,63	-9,65	23,66	-9,46
OBLIGACIONES	8,90	60,51	-7,10	-3,47	6,61	5,78	1,03	10,88	5,72	9,42	-2,50	4,51	40,06	7,44
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	16,76	-4,16	34,18	12,04	36,86	12,35	36,09	40,52	13,15	-7,21	8,40	-20,60	32,71	10,34
Acciones Cotizadas	...	...	...	...	3,36	22,43	66,82	24,18	39,24	5,51	-8,73	-22,69	21,44	12,28
Acciones no cotizadas	...	...	...	...	63,77	5,10	26,19	50,84	0,66	-21,04	15,87	-28,47	46,97	11,76
Otras participaciones	31,76	8,30	34,16	19,00	-4,91	46,72	13,71	32,10	16,26	35,74	40,53	13,20	18,85	2,94
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	...	33,97	37,73	13,84	11,71	36,11	33,23	21,14	5,19	-2,18	4,51	2,06	12,16	9,25
CRÉDITOS	...	491,98	-1,06	-3,22	-0,17	-1,51	...	...	...	...	...	...	...	...
OTROS	11,83	-7,06	-5,74	-1,18	0,81	-9,33	-7,79	12,06	12,78	13,92	-1,89	11,87	7,02	16,88
PASIVOS	**10,2**	**8,8**	**5,5**	**3,0**	**6,1**	**6,9**	**10,9**	**15,2**	**16,8**	**15,0**	**10,2**	**14,1**	**16,8**	**17,7**
CRÉDITOS	11,1	7,5	4,8	5,3	7,8	9,4	13,7	18,7	19,2	17,1	12,1	15,3	18,4	19,6
OTROS	7,9	12,2	7,2	-3,0	1,4	-0,7	1,7	2,5	6,6	5,4	0,1	7,1	6,6	4,0
PATRIMONIO NETO (SALDO)	**...**	**1,7**	**4,1**	**4,9**	**6,7**	**5,0**	**6,6**	**10,1**	**10,8**	**10,3**	**13,9**	**9,7**	**13,8**	**16,4**
PROMEMORIA														
Renta Disponible Bruta Ajustada	...	...	...	...	...	**5,5**	**4,9**	**5,3**	**5,7**	**7,1**	**5,6**	**7,0**	**6,0**	**6,0**
Consumo final efectivo	...	...	...	...	...	5,8	5,6	6,7	7,4	7,4	6,2	6,5	6,2	7,2
Ahorro Bruto	...	...	...	...	...	4,0	-2,9	-4,4	-3,7	3,5	2,0	9,0	6,9	7,2
Deuda/Renta Disponible Bruta(%)	...	...	...	...	...	1,4	5,7	9,5	10,5	7,4	4,4	6,7	10,2	11,0
Deuda/Consumo (%)	...	...	...	...	...	1,0	5,0	8,0	8,7	7,1	3,7	7,1	9,9	9,8
% Crecimiento PN/Renta Disponible Bruta	...	...	...	...	...	-24,2	31,9	54,4	11,4	-0,8	40,9	-25,5	47,1	27,0
% Renta Disponible Bruta/Patrimonio Neto	...	...	...	...	...	0,4	-1,6	-4,4	-4,6	-2,9	-7,3	-2,5	-6,9	-8,9
%Ahorro Bruto/Renta Disponible Bruta	...	...	...	...	...	-1,4	-7,4	-9,2	-8,9	-3,4	-3,4	2,0	0,9	1,1
% Deuda/Patrimonio Neto	...	...	...	...	...	1,8	4,0	4,7	5,4	4,3	-3,3	4,0	2,6	1,2

Tabla II.1.3.3. ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL PATRIMONIO DE LOS HOGARES, 1991-2004
(%)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**99**	**100**	**100**	**100**
INMOBILIARIO TOTAL	95,09	94,76	94,45	94,30	93,26	93,07	93,12	93,29	93,71	94,20	93,88	95,03	95,30	95,81
Urbano	87,64	88,40	88,35	87,81	86,88	86,49	85,92	85,39	85,84	86,85	87,35	88,99	89,74	90,81
Valor del stock	85,56	86,51	86,66	86,23	85,49	85,09	84,29	83,69	84,07	85,03	85,36	86,76	87,52	88,49
Nuevas construcciones	2,08	1,89	1,69	1,58	1,39	1,41	1,63	1,70	1,77	1,82	1,99	2,24	2,22	2,31
Rural (tierras)	7,45	6,36	6,09	6,49	6,38	6,58	7,20	7,89	7,87	7,34	6,53	6,04	5,56	5,00
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	4,13	4,39	4,66	4,82	5,82	5,99	5,93	5,79	5,41	4,98	4,54	4,25	4,04	3,60
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	0,79	0,85	0,89	0,88	0,92	0,94	0,94	0,92	0,88	0,82	0,76	0,71	0,66	0,59
ACTIVOS FINANCIEROS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	16,19	15,07	13,99	13,72	12,45	11,87	11,11	10,19	10,47	10,60	9,55	10,91	10,83	11,39
OTROS DEPÓSITOS	40,64	40,20	39,38	39,04	37,96	34,86	29,65	25,54	25,85	29,01	30,38	32,42	29,18	28,34
VALORES A CORTO PLAZO	3,76	2,96	1,38	0,92	1,18	0,68	0,44	0,25	0,26	0,26	0,23	0,22	0,23	0,19
OBLIGACIONES	2,73	4,03	3,28	2,96	2,78	2,68	2,38	2,24	2,15	2,31	2,12	2,26	2,77	2,72
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	15,05	13,25	15,61	16,34	19,70	20,16	24,11	28,78	29,55	26,89	27,46	22,30	25,87	26,07
Acciones Cotizadas	0,00	0,00	0,00	5,40	4,92	5,48	8,03	8,48	10,71	11,08	9,53	7,53	8,00	8,20
Acciones no cotizadas	0,00	0,00	0,00	9,29	13,40	12,83	14,22	18,23	16,65	12,89	14,08	10,30	13,23	13,50
Otras participaciones	1,27	1,26	1,49	1,65	1,39	1,85	1,85	2,08	2,19	2,92	3,86	4,47	4,64	4,37
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	12,83	15,79	19,09	20,31	19,99	24,78	29,01	29,86	28,50	27,34	26,92	28,09	27,55	27,49
CRÉDITOS	0,26	1,43	1,24	1,13	0,99	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	8,53	7,28	6,03	5,57	4,94	4,08	3,31	3,15	3,22	3,60	3,33	3,81	3,56	3,80
PASIVOS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
PRÉSTAMOS	73,38	72,54	72,10	73,71	74,89	76,67	78,59	80,95	82,61	84,06	85,52	86,41	87,60	89,04
OTROS	26,62	27,46	27,90	26,29	25,11	23,33	21,41	19,05	17,39	15,94	14,48	13,59	12,40	10,96

ACTIVOS TOTALES

ACTIVOS NO FINANCIEROS	**79,51**	**78,17**	**76,14**	**75,63**	**74,06**	**72,91**	**71,17**	**69,29**	**69,59**	**71,99**	**73,84**	**76,77**	**76,71**	**78,11**
INMOBILIARIO	75,60	74,07	71,91	71,31	69,07	67,86	66,28	64,64	65,21	67,82	69,31	72,95	73,11	74,83
Urbano	69,68	69,10	67,28	66,40	64,34	63,07	61,15	59,17	59,73	62,53	64,49	68,32	68,84	70,93
Rural(tierras)	5,92	4,97	4,64	4,91	4,73	4,80	5,13	5,47	5,48	5,29	4,82	4,64	4,27	3,91
OTROS	3,91	4,10	4,23	4,31	4,99	5,05	4,89	4,65	4,38	4,18	3,91	3,81	3,60	3,28
ACTIVOS FINANCIEROS	**20,49**	**21,83**	**23,86**	**24,37**	**25,94**	**27,09**	**28,83**	**30,71**	**30,41**	**28,01**	**26,16**	**23,23**	**23,29**	**21,89**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	3,32	3,29	3,34	3,34	3,23	3,21	3,20	3,13	3,19	2,97	2,50	2,53	2,52	2,49
OTROS DEPÓSITOS	8,33	8,78	9,39	9,52	9,85	9,44	8,55	7,84	7,86	8,13	7,95	7,53	6,80	6,20
VALORES A CORTO PLAZO	0,77	0,65	0,33	0,23	0,31	0,18	0,13	0,08	0,08	0,07	0,06	0,05	0,05	0,04
OBLIGACIONES	0,56	0,88	0,78	0,72	0,72	0,73	0,69	0,69	0,65	0,65	0,55	0,53	0,65	0,60
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	3,08	2,89	3,72	3,98	5,11	5,46	6,95	8,84	8,99	7,53	7,19	5,18	6,02	5,71
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	2,63	3,45	4,55	4,95	5,19	6,71	8,36	9,17	8,67	7,66	7,04	6,53	6,42	6,02
CRÉDITOS	0,05	0,31	0,30	0,27	0,26	0,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	1,75	1,59	1,44	1,36	1,28	1,11	0,95	0,97	0,98	1,01	0,87	0,88	0,83	0,83

Tabla II.1.3.4. ACTIVOS Y PASIVOS RESPECTO A LA RENTA BRUTA DISPONIBLE DE LOS HOGARES, 1995-2004
(Ratios)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS	**8,17**	**8,14**	**8,30**	**8,71**	**9,17**	**9,48**	**10,20**	**10,51**	**11,31**	**12,43**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**6,05**	**5,94**	**5,91**	**6,04**	**6,38**	**6,83**	**7,53**	**8,07**	**8,68**	**9,71**
INMOBILIARIO TOTAL	5,64	5,53	5,50	5,63	5,98	6,43	7,07	7,66	8,27	9,30
Urbano	5,25	5,13	5,08	5,16	5,48	5,93	6,58	7,18	7,79	8,82
Valor del stock	5,17	5,05	4,98	5,05	5,37	5,81	6,43	7,00	7,60	8,59
Nuevas construcciones	0,08	0,08	0,10	0,10	0,11	0,12	0,15	0,18	0,19	0,22
Rural (tierras)	0,39	0,39	0,43	0,48	0,50	0,50	0,49	0,49	0,48	0,49
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F.	0,35	0,36	0,35	0,35	0,35	0,34	0,34	0,34	0,35	0,35
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
ACTIVOS FINANCIEROS	**2,12**	**2,21**	**2,39**	**2,68**	**2,79**	**2,66**	**2,67**	**2,44**	**2,63**	**2,72**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	0,26	0,26	0,27	0,27	0,29	0,28	0,26	0,27	0,29	0,31
OTROS DEPÓSITOS	0,80	0,77	0,71	0,68	0,72	0,77	0,81	0,79	0,77	0,77
VALORES A CORTO PLAZO	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
OBLIGACIONES	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,07	0,07
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	0,42	0,44	0,58	0,77	0,82	0,71	0,73	0,54	0,68	0,71
Acciones Cotizadas	0,10	0,12	0,19	0,23	0,30	0,29	0,25	0,18	0,21	0,22
Acciones no cotizadas	0,28	0,28	0,34	0,49	0,46	0,34	0,38	0,25	0,35	0,37
Otras participaciones	0,03	0,04	0,04	0,06	0,06	0,08	0,10	0,11	0,12	0,12
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	0,42	0,55	0,69	0,80	0,80	0,73	0,72	0,69	0,73	0,75
CRÉDITOS	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	0,10	0,09	0,08	0,08	0,09	0,10	0,09	0,09	0,09	0,10
PASIVOS	**0,63**	**0,63**	**0,67**	**0,73**	**0,81**	**0,87**	**0,91**	**0,97**	**1,07**	**1,19**
PRÉSTAMOS	0,47	0,49	0,53	0,59	0,67	0,73	0,78	0,84	0,94	1,06
OTROS	0,16	0,15	0,14	0,14	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,13
PATRIMONIO NETO (SALDO)	**7,54**	**7,51**	**7,63**	**7,98**	**8,36**	**8,61**	**9,30**	**9,54**	**10,25**	**11,25**

TABLA II.1.3.5. APROXIMACION AL ENLACE ENTRE EL BALANCE INICIAL Y EL BALANCE FINAL DE LOS HPGARES, 1995-2003
(miles de millones de euros)

	1994	1995			1996			1997			1998			1999		
	Balance a fin de año	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final
ACTIVOS	**2.301,6**	**63,1**	**90,0**	**2.454,7**	**51,2**	**75,5**	**2.581,4**	**85,6**	**93,6**	**2.760,5**	**94,6**	**194,9**	**3.050,0**	**106,5**	**237,4**	**3.393,9**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**1.740,6**	**48,6**	**28,7**	**1.817,9**	**34,5**	**29,8**	**1.882,2**	**36,7**	**45,7**	**1.964,6**	**42,8**	**105,9**	**2.113,3**	**48,5**	**199,8**	**2.361,6**
INMOBILIARIO TOTAL	1.641,4	25,3	28,7	1.695,5	26,5	29,8	1.751,8	32,0	45,7	1.829,5	36,0	105,9	1.971,4	41,8	199,8	2.213,1
Urbano	1.528,4	25,3	25,8	1.579,5	26,5	22,0	1.628,0	32,0	28,0	1.688,0	36,0	80,6	1.804,6	41,8	180,8	2.027,2
Rural (tierras)	113,1		2,9	116,0		7,8	123,8		17,7	141,5		25,3	166,8		19,1	185,9
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F	83,8	21,9		105,7	7,0		112,7	3,8		116,6	5,7		122,3	5,5		127,8
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	15,4	1,4		16,7	0,9		17,7	0,8		18,5	1,0		19,5	1,2		20,7
ACTIVOS FINANCIEROS	**561,0**	**14,6**	**61,2**	**636,8**	**16,7**	**45,7**	**699,2**	**48,8**	**47,8**	**795,9**	**51,8**	**89,1**	**936,7**	**58,0**	**37,5**	**1.032,2**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	77,0	2,2	0,1	79,3	3,9	-0,2	83,0	5,4	0,0	88,4	7,0	0,0	95,4	12,7	0,0	108,1
OTROS DEPÓSITOS	219,0	6,9	15,8	241,7	0,9	1,1	243,7	-8,0	0,2	236,0	3,3	-0,1	239,2	27,4	0,2	266,8
VALORES A CORTO PLAZO	5,2	0,5	1,8	7,5	-0,5	-2,2	4,7	-1,2	-0,1	3,5	-1,1	0,0	2,3	0,2	0,1	2,7
OBLIGACIONES	16,6	1,2	-0,1	17,7	0,8	0,3	18,7	0,1	0,1	18,9	-0,6	2,6	21,0	1,5	-0,3	22,2
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	91,7	-0,7	34,5	125,5	-0,3	15,8	141,0	6,0	44,9	191,9	-0,4	78,1	269,6	3,7	31,8	305,0
Acciones Cotizadas	30,3	-0,3	1,3	31,3	-1,1	8,1	38,3	4,4	21,3	63,9	-1,4	16,9	79,4	1,5	29,7	110,6
Acciones no cotizadas	52,1	-0,5	33,7	85,4	0,5	3,9	89,7	0,4	23,1	113,2	-0,6	58,2	170,8	0,4	0,8	171,9
Otras participaciones	9,3	0,1	-0,5	8,8	0,2	3,9	12,9	1,3	0,5	14,7	1,7	3,0	19,4	1,8	1,3	22,6
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	114,0	6,6	6,8	127,3	14,4	31,6	173,3	53,4	4,2	230,9	40,2	8,6	279,7	6,9	7,6	294,2
CRÉDITOS	6,3	0,0	0,0	6,3	0,0	-0,1	6,2	-6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OTROS	31,2	-2,0	2,3	31,5	-2,4	-0,6	28,5	-0,8	-1,4	26,3	3,4	-0,2	29,5	5,7	-1,9	33,3
PASIVOS	**177,1**	**4,6**	**6,2**	**188,0**	**5,3**	**7,7**	**201,0**	**26,6**	**-4,8**	**222,8**	**34,5**	**-0,6**	**256,7**	**46,8**	**-3,8**	**299,8**
PRÉSTAMOS	130,6	2,7	7,5	140,8	3,6	9,7	154,1	22,2	-1,1	175,1	34,0	-1,3	207,8	40,5	-0,7	247,7
OTROS	46,6	1,9	-1,2	47,2	1,7	-2,0	46,9	4,5	-3,7	47,7	0,5	0,8	48,9	6,3	-3,1	52,1
PATRIMONIO NETO	**2.124,5**	**58,5**	**83,7**	**2.266,7**	**45,9**	**67,8**	**2.380,4**	**58,9**	**98,3**	**2.537,7**	**60,1**	**195,5**	**2.793,3**	**59,7**	**241,1**	**3.094,1**

TABLA II.1.3.5. APROXIMACIÓN AL ENLACE ENTRE EL BALANCE INICIAL Y EL FINAL DE LOS HOGARES, 1995-2003 (cont.)

		2.000			2.001			2.002			2.003		
	Balance final 99	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final
ACTIVOS	**3.393,9**	**116,1**	**248,8**	**3.758,8**	**124,2**	**360,9**	**4.269,9**	**154,2**	**304,5**	**4.702,5**	**179,6**	**483,9**	**5.366,0**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**2.361,6**	**57,8**	**286,6**	**2.706,1**	**72,7**	**347,8**	**3.152,7**	**93,0**	**390,3**	**3.610,0**	**105,4**	**401,0**	**4.116,4**
INMOBILIARIO TOTAL	2.213,1	49,3	286,6	2.549,1	62,7	347,8	2.959,6	80,7	390,3	3.430,7	91,2	401,0	3.922,9
Urbano	2.027,2	49,3	273,8	2.350,4	62,7	340,7	2.753,8	80,7	378,0	3.212,6	91,2	390,1	3.693,9
Rural (tierras)	185,9		12,8	198,7		7,1	205,8		12,3	218,1		10,9	229,0
BIENES AFECTOS A ACTIV.COMER. E INDU DE P.F	127,8	7,0		134,9	8,1		143,0	10,6		153,6	12,6		166,2
AJUAR DOMÉSTICO Y OTROS	20,7	1,5		22,2	1,8		24,0	1,7		25,7	1,6		27,2
ACTIVOS FINANCIEROS	**1.032,2**	**58,2**	**-37,8**	**1.052,7**	**51,5**	**13,0**	**1.117,2**	**61,2**	**-85,8**	**1.092,6**	**74,2**	**82,9**	**1.249,7**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	108,1	3,5	0,0	111,6	-4,9	0,0	106,7	18,7	-6,3	119,2	16,2	0,0	135,3
OTROS DEPÓSITOS	266,8	39,2	-0,6	305,4	34,3	-0,3	339,4	18,0	-3,2	354,2	13,5	-3,0	364,7
VALORES A CORTO PLAZO	2,7	0,0	0,0	2,7	-0,1	0,0	2,6	-0,4	0,2	2,4	0,5	0,1	2,9
OBLIGACIONES	22,2	-0,1	2,2	24,3	1,2	-1,8	23,7	1,0	0,1	24,7	2,1	7,8	34,7
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	305,0	9,2	-31,2	283,0	-1,4	25,1	306,8	5,0	-68,2	243,6	5,0	74,7	323,3
Acciones Cotizadas	110,6	5,9	0,2	116,6	-4,2	-5,9	106,5	1,9	-26,1	82,3	-0,3	18,0	99,9
Acciones no cotizadas	171,9	0,4	-36,6	135,7	0,7	20,8	157,2	0,7	-45,5	112,5	3,4	49,5	165,3
Otras participaciones	22,6	2,9	5,2	30,7	2,2	10,3	43,1	2,3	3,4	48,8	1,9	7,3	58,0
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	294,2	1,2	-7,6	287,8	22,5	-9,5	300,8	19,5	-13,3	306,9	31,5	5,8	344,3
CRÉDITOS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OTROS	33,3	5,2	-0,6	37,9	-0,2	-0,5	37,2	-0,5	4,9	41,6	5,5	-2,5	44,5
PASIVOS	**299,8**	**51,8**	**-6,7**	**344,9**	**44,3**	**-9,2**	**380,0**	**51,4**	**2,2**	**433,7**	**69,8**	**3,1**	**506,6**
PRÉSTAMOS	247,7	42,8	-0,5	289,9	35,5	-0,4	325,0	50,5	-0,7	374,8	69,7	-0,7	443,7
OTROS	52,1	9,0	-6,1	55,0	8,8	-8,8	55,0	1,0	2,9	58,9	0,1	3,8	62,8
PATRIMONIO NETO (SALDO)	**3.094,1**	**64,3**	**255,5**	**3.413,9**	**79,8**	**370,1**	**3.889,8**	**102,7**	**302,3**	**4.268,9**	**109,8**	**480,8**	**4.859,5**

Gráfico II.1.3.1.
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO TOTAL DE LOS HOGARES
POR TIPOS DE ACTIVOS, 1995-2001
Millones de euros

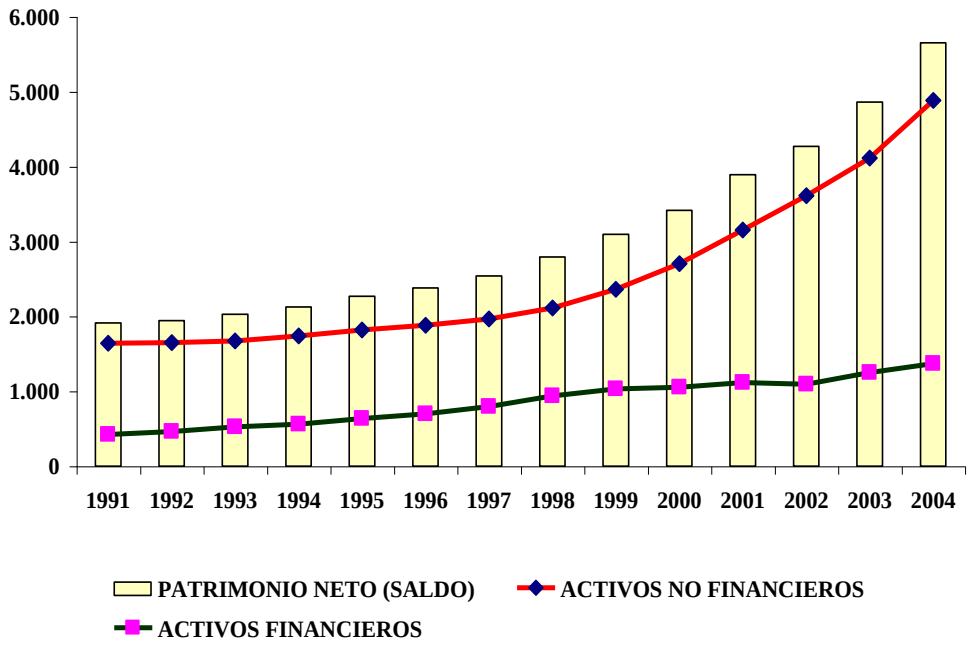


Gráfico II.1.3.2.
TASAS DE VARIACIÓN DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS Y DEL PATRIMONIO NETO
DE LOS HOGARES, 1991-2004
(Porcentaje)

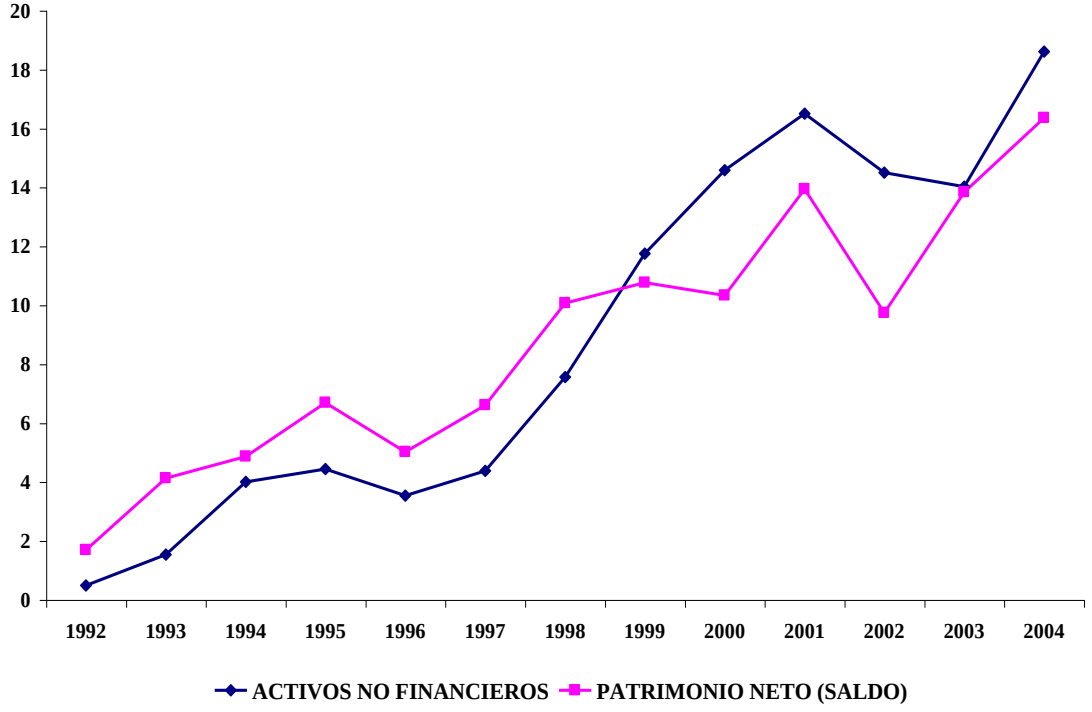


Gráfico II.1.3.3.
TASAS DE VARIACIÓN DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS Y LA RENTA BRUTA DISPONIBLE AJUSTADA DE LOS HOGARES, 1996-2004
(Porcentaje)

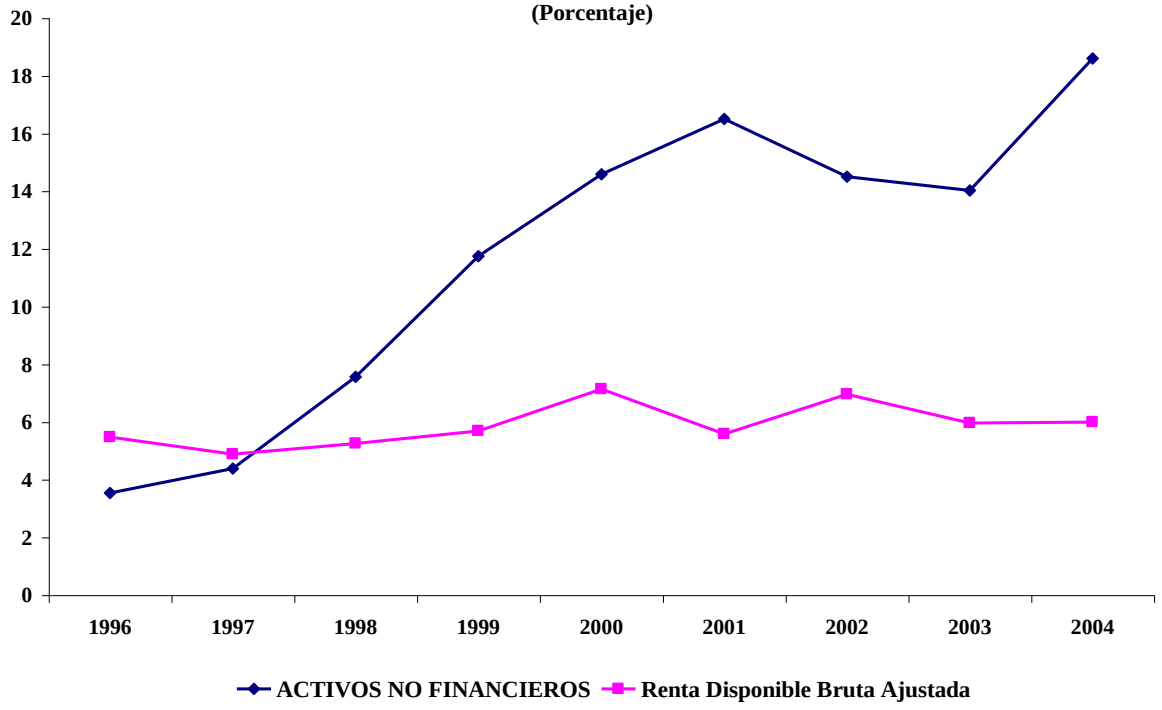


Gráfico II.1.3.4
AUMENTO DE LA RIQUEZA DE LOS HOGARES EN RELACIÓN A SU RENTA BRUTA DISPONIBLE, 1995-2004
(%)

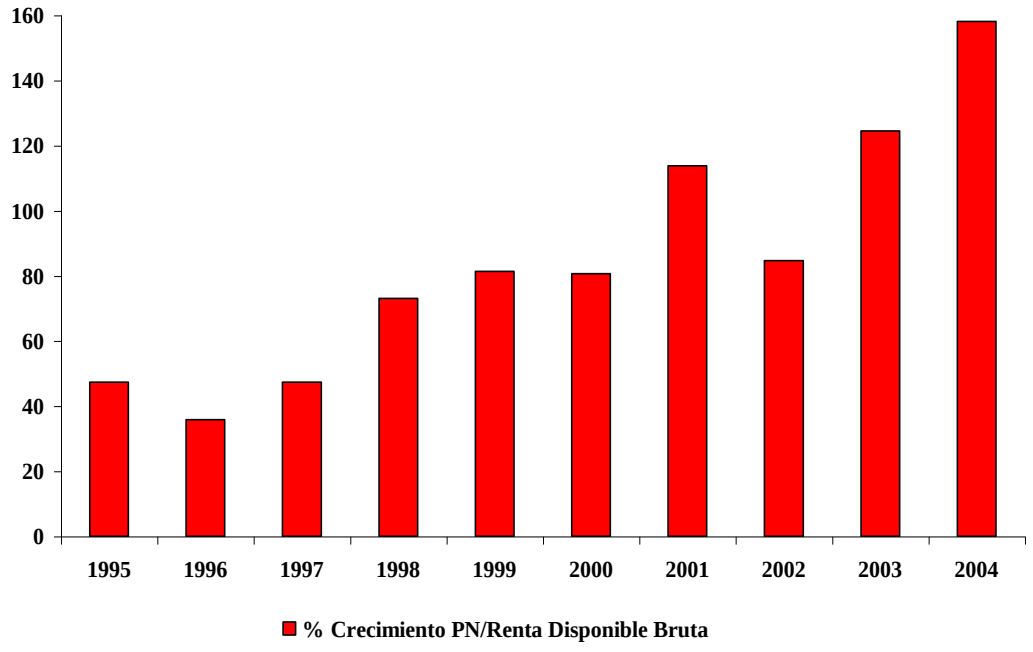


Gráfico II.1 3.5.
RELACIONES ENTRE LA DEUDA, EL CONSUMO Y LA RENTA DISPONIBLE DE LOS HOGARES, 1995-2004
(%)

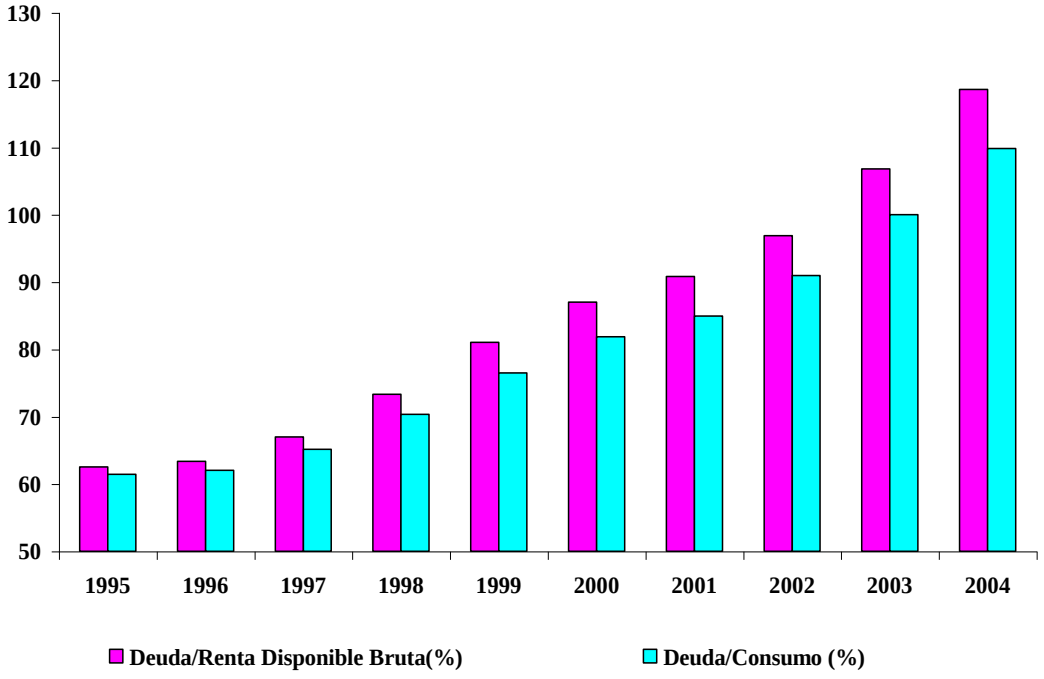


Gráfico II.1.3.6.
COMPOSICIÓN DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS DE LOS HOGARES, 1991-2004
(Porcentaje)

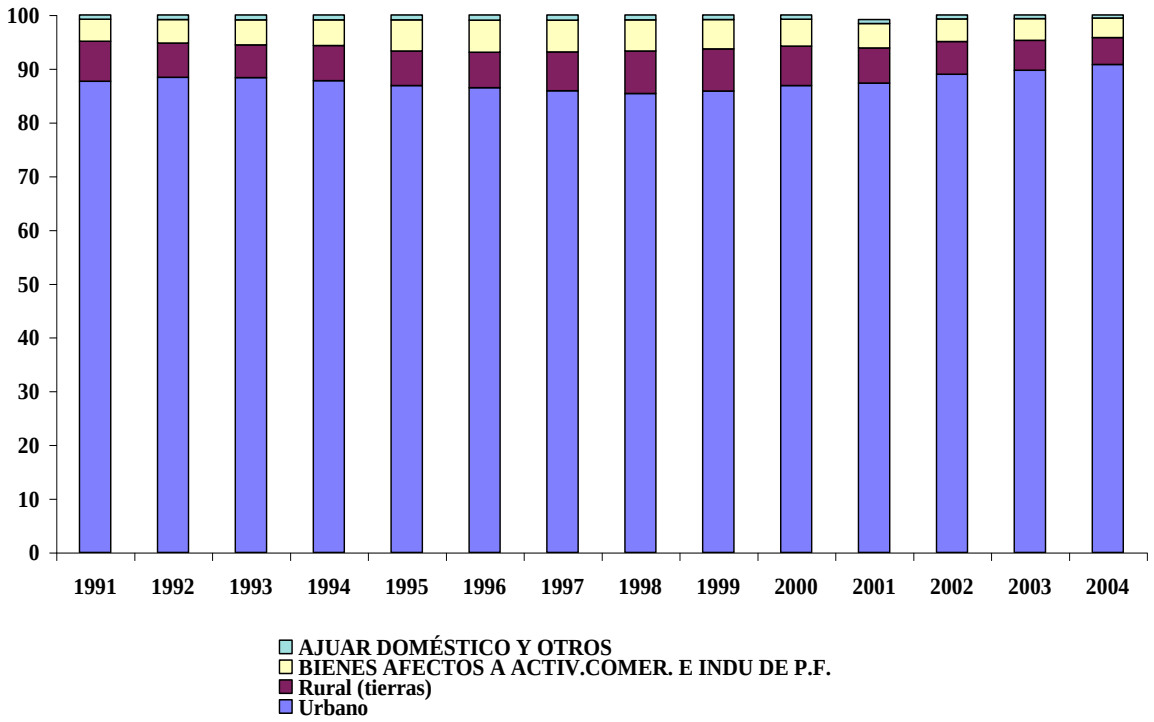


Gráfico II.1.3.7.
COMPOSICIÓN DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS DE LOS HOGARES, 1990-2004
(Porcentaje)

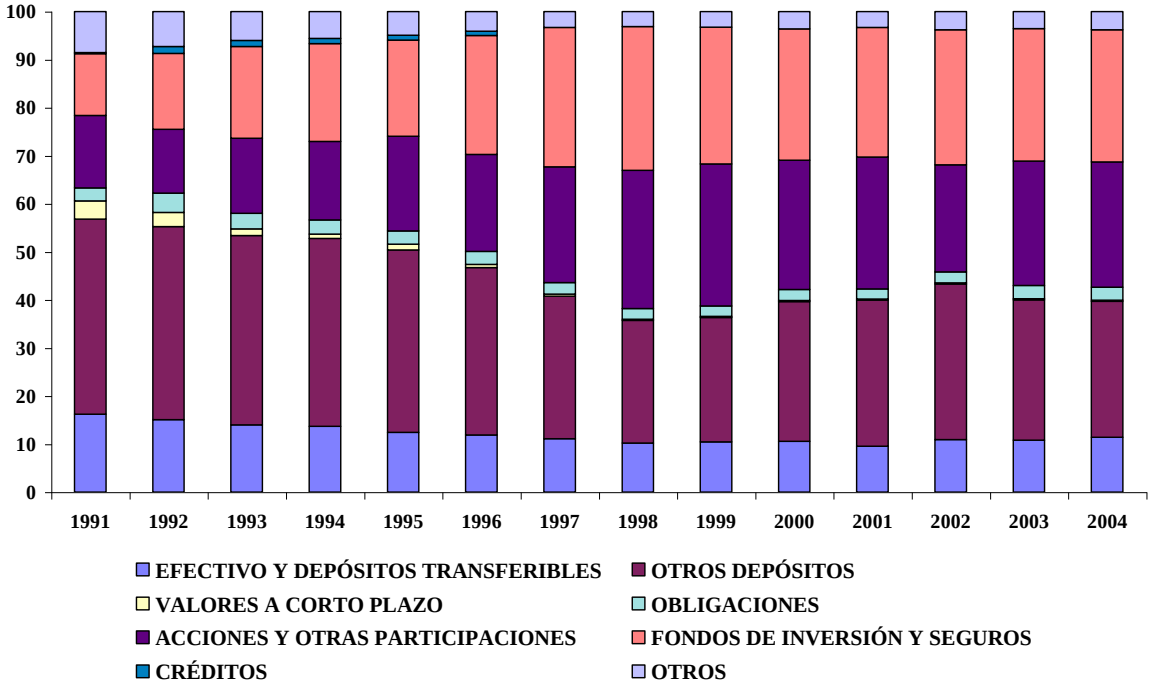


Gráfico II.1.3.8.
COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO TOTAL DE LOS HOGARES,
1991-2004
(%)

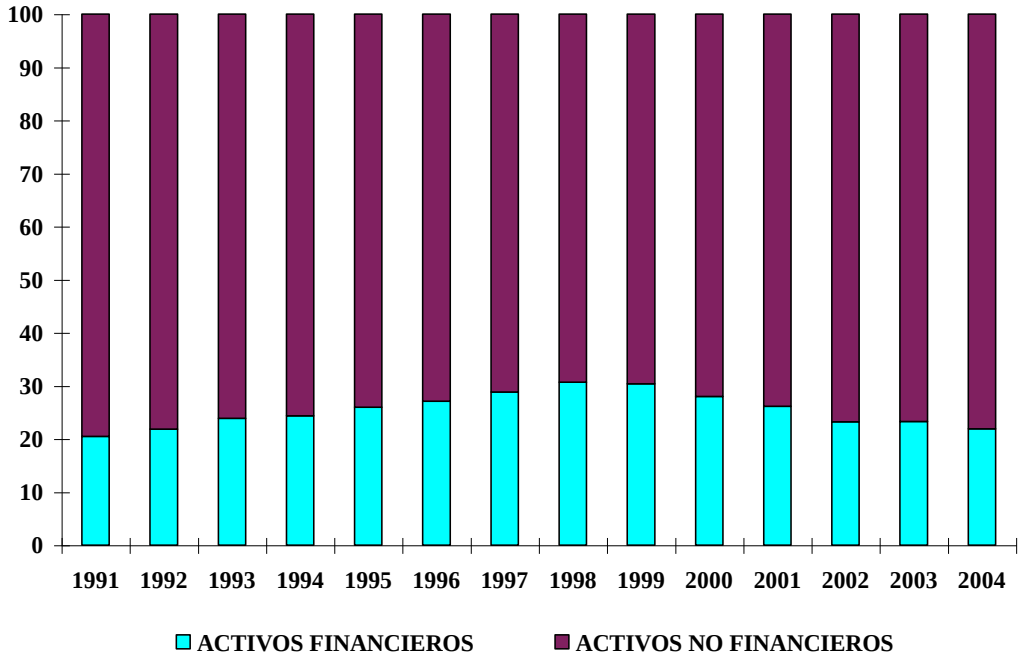
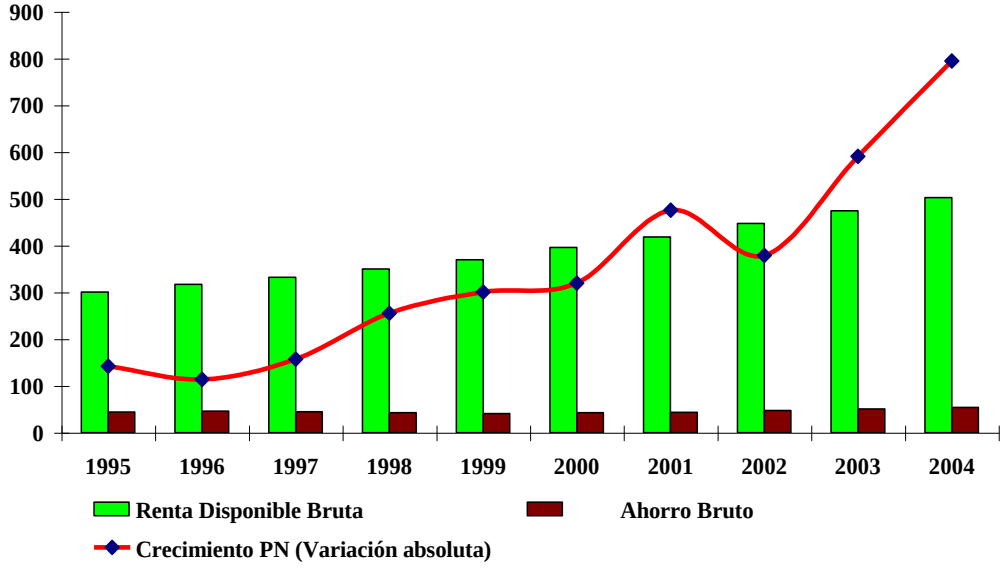


Gráfico II.1.3.9.
VARIACIONES PATRIMONIALES TOTALES EN RELACIÓN CON LOS FLUJOS DE RENTA Y AHORRO, 1995-2001
Miles de millones de euros



II.1.3. Balance de las empresas no financieras, 1991-2004

---oOo---

TABLA II. 1.4.1. PATRIMONIO TOTAL DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1991-2004

(según estimación de la Central de Balances para los activos no financieros del total de empresas)

(miles de millones de euros)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
ACTIVOS	**...**	**562,7**	**584,7**	**667,2**	**726,8**	**856,8**	**942,9**	**1.037,5**	**1.204,3**	**1.381,8**	**1.638,9**	**1.855,6**	**1.938,6**	**2.198,4**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**...**	**255,6**	**277,9**	**327,7**	**355,2**	**436,1**	**461,8**	**473,1**	**504,8**	**546,4**	**617,0**	**695,4**	**744,0**	**821,6**
Todos lo sectores excluido el sector primario	...	...	...	...	...	432,3	456,7	467,3	498,8	540,3	610,1	687,7	735,8	812,5
ACTIVOS PRODUCIDOS	...	...	...	...	...	422,9	446,2	456,1	486,4	525,3	592,3	665,3	713,0	786,5
ACTIVOS NO PRODUCIDOS	...	...	...	...	...	9,4	10,5	11,2	12,4	15,0	17,9	22,3	22,7	26,0
Sector primario	...	...	...	...	...	3,8	5,1	5,8	6,1	6,0	6,8	7,7	8,2	9,1
ACTIVOS FINANCIEROS	**270,5**	**307,2**	**306,8**	**339,5**	**371,6**	**420,7**	**481,1**	**564,4**	**699,5**	**835,4**	**1.021,9**	**1.160,2**	**1.194,6**	**1.376,9**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	24,1	24,7	22,0	23,3	25,3	26,9	30,0	37,4	44,8	49,2	54,5	65,5	75,9	82,0
OTROS DEPÓSITOS	23,5	23,0	24,8	27,3	30,6	34,9	39,2	47,8	48,9	42,1	47,3	48,6	55,4	57,9
VALORES A CORTO PLAZO	8,7	10,0	10,1	9,0	8,3	6,3	5,6	3,7	6,5	6,7	3,2	4,8	4,4	12,8
OBLIGACIONES	3,6	3,1	5,6	5,5	3,9	5,0	6,6	9,8	12,2	14,4	18,8	16,3	19,9	19,8
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	45,4	57,8	58,9	78,8	92,0	114,5	142,1	175,6	243,7	324,1	440,0	515,2	492,1	589,6
Cotizadas	...	...	...	...	21,8	23,6	33,8	38,2	46,9	72,7	143,2	146,5	119,0	140,1
No cotizadas	...	...	...	...	43,2	64,2	71,7	94,9	141,1	182,5	202,9	239,3	228,1	272,4
Otras participaciones	11,8	15,1	17,0	22,8	27,0	26,7	36,6	42,6	55,7	68,9	93,8	129,4	144,9	177,1
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	5,0	7,1	8,9	11,9	12,7	13,6	16,8	21,0	26,5	29,9	29,5	31,3	31,8	41,2
PRÉSTAMOS	2,4	2,3	2,3	3,5	3,4	3,9	4,5	5,9	9,9	15,3	23,4	32,0	30,4	37,9
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	157,8	179,3	174,3	180,2	195,3	215,5	236,4	263,2	307,0	353,7	405,2	446,6	484,8	535,6
PASIVOS	**445,3**	**520,1**	**538,0**	**598,7**	**659,1**	**748,1**	**850,8**	**994,9**	**1.262,0**	**1.478,5**	**1.637,0**	**1.828,7**	**1.822,1**	**2.155,3**
VALORES A CORTO PLAZO	12,8	11,4	10,9	8,8	7,1	6,0	5,6	5,5	5,9	7,2	3,1	4,2	3,1	2,5
OBLIGACIONES	14,0	16,6	17,4	20,9	17,2	16,2	16,0	15,7	14,5	15,5	12,9	11,6	9,9	9,8
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	129,5	162,7	165,8	212,0	260,7	331,5	400,6	489,7	687,5	807,9	856,1	938,8	834,9	1035,1
Cotizadas	...	...	...	...	65,8	75,5	107,1	139,4	194,9	273,8	282,9	277,9	223,0	277,6
No cotizadas	...	...	...	...	130,5	187,3	207,6	253,0	370,1	398,2	405,6	449,4	373,2	478,7
Otras participaciones	30,2	36,8	39,6	48,8	64,5	68,7	85,9	97,2	122,5	136,0	167,7	211,5	238,7	278,8
RESERVAS DE FONDOS DE PENSIONES	3,1	4,3	5,7	5,9	6,0	6,0	6,7	7,0	6,9	7,2	5,4	3,3	1,7	1,4
PRÉSTAMOS	133,7	154,5	170,7	176,6	178,5	183,8	194,2	215,7	248,3	300,0	368,9	441,6	506,1	588,9
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	152,1	170,6	167,4	174,5	189,6	204,6	227,8	261,3	298,8	340,6	390,5	429,1	466,4	517,5
PATRIMONIO NETO *(ANF+AF-Pasivo exigible)*		**209,7**	**218,3**	**286,4**	**334,4**	**446,2**	**499,4**	**539,3**	**636,7**	**718,5**	**863,4**	**969,0**	**953,1**	**1079,7**
Crecimiento del PN (términos absolutos)			8,54	68,14	48,02	111,72	53,28	39,84	97,47	81,79	144,90	105,55	-15,89	126,59
PATRIMONIO NETO (Enfoque SCN = ANF+AF-PF)		42,69	46,70	68,49	67,74	108,67	92,14	42,66	-57,68	-96,65	1,86	26,89	116,54	43,17
PROMEMORIA														
VAB pm	...	...	...	...	...	220,3	231,7	247,5	264,3	282,4	305,6	327,5	346,5	367,3
Ahorro bruto	...	...	...	...	...	53,8	54,9	57,3	60,2	63,4	65,2	64,5	68,1	69,7
Ratio Activos Financieros/VAB pm	...	...	...	...	...	1,9	2,1	2,3	2,6	3,0	3,3	3,5	3,4	3,7
Ratio Patrimonio Neto/VAB pm	...	...	...	...	...	2,0	2,2	2,2	2,4	2,5	2,8	3,0	2,8	2,9
Ratio Préstamos (flujo) /Ahorro	...	...	...	...	...	0,2	0,2	0,4	0,6	0,7	1,0	1,1	1,0	1,1
Ratio Q	...	...	...	...	...	74,3	80,2	90,8	108,0	112,4	99,2	96,9	87,6	95,9
Préstamos (flujo)	...	...	...	...	...	8,6	11,7	20,1	34,3	47,4	67,7	71,1	66,8	76,7

TABLA II. 1.4.2. TASAS DE CRECIMIENTO DEL PATRIMONIO DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1996-2000
(Porcentaje)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS	**...**	**3,9**	**14,1**	**8,9**	**17,9**	**10,1**	**10,0**	**16,1**	**14,7**	**18,6**	**13,2**	**4,5**	**13,4**	**10,7**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**...**	**8,7**	**17,9**	**8,4**	**22,8**	**5,9**	**2,5**	**6,7**	**8,2**	**12,9**	**12,7**	**7,0**	**10,4**	**6,9**
Todos lo sectores excluido el sector primario	...	...	...	...	...	5,6	2,3	6,7	8,3	12,9	12,7	7,0	10,4	...
ACTIVOS PRODUCIDOS	...	...	...	...	...	5,5	2,2	6,6	8,0	12,7	12,3	7,2	10,3	...
ACTIVOS NO PRODUCIDOS	...	...	...	...	...	11,7	7,1	10,4	21,1	19,0	25,1	1,8	14,3	...
Sector primario	...	...	...	...	...	35,1	13,9	4,2	-0,8	12,9	12,7	7,0	10,4	...
ACTIVOS FINANCIEROS	**13,6**	**-0,1**	**10,6**	**9,4**	**13,2**	**14,4**	**17,3**	**23,9**	**19,4**	**22,3**	**13,5**	**3,0**	**15,3**	**12,9**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	2,3	-10,8	5,7	8,6	6,3	11,5	24,9	19,6	9,8	10,8	20,1	15,9	8,1	10,2
OTROS DEPÓSITOS	-1,9	7,6	10,2	12,3	14,0	12,2	21,9	2,3	-13,8	12,3	2,8	14,0	4,6	3,9
VALORES A CORTO PLAZO	15,3	0,9	-10,7	-7,2	-24,2	-11,5	-34,7	79,1	3,0	-52,0	49,4	-9,8	192,3	-19,9
OBLIGACIONES	-13,9	82,6	-1,6	-30,2	29,8	31,4	48,2	25,3	17,3	31,2	-13,6	22,5	-0,6	26,9
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	27,2	1,9	33,8	16,8	24,4	24,1	23,6	38,7	33,0	35,7	17,1	-4,5	19,8	13,4
Cotizadas	...	...	...	...	8,3	43,0	13,1	22,7	55,2	96,9	2,3	-18,8	17,8	22,7
No cotizadas	...	...	...	...	48,3	11,7	32,3	48,8	29,3	11,2	17,9	-4,7	19,4	10,4
Otras participaciones	28,0	12,3	34,6	18,2	-1,1	37,1	16,3	30,8	23,8	36,1	38,0	12,0	22,2	10,6
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	40,9	25,6	34,3	6,9	7,2	23,3	25,1	25,8	13,0	-1,4	6,2	1,5	29,7	14,8
PRÉSTAMOS	-7,0	2,1	53,2	-3,8	16,0	14,4	31,7	67,5	54,7	52,8	36,5	-4,9	24,7	27,2
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	13,6	-2,8	3,4	8,4	10,4	9,7	11,3	16,7	15,2	14,6	10,2	8,6	10,5	12,7
PASIVOS	**16,8**	**3,5**	**11,3**	**10,1**	**13,5**	**13,7**	**16,9**	**26,9**	**17,2**	**10,7**	**11,7**	**-0,4**	**18,3**	**12,5**
VALORES A CORTO PLAZO	-11,1	-3,7	-19,2	-20,2	-14,8	-7,5	-0,6	7,1	21,3	-56,8	35,5	-25,3	-19,5	18,1
OBLIGACIONES	18,0	5,2	19,8	-17,5	-6,0	-1,5	-1,6	-7,5	6,8	-16,7	-10,0	-15,2	-0,9	-4,9
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	25,6	1,9	27,8	23,0	27,1	20,9	22,2	40,4	17,5	6,0	9,7	-11,1	24,0	11,9
Cotizadas	...	...	...	...	14,7	41,9	30,2	39,8	40,5	3,3	-1,7	-19,8	24,5	21,7
No cotizadas	...	...	...	...	43,6	10,9	21,8	46,3	7,6	1,9	10,8	-17,0	28,3	10,5
Otras participaciones	21,8	7,4	23,3	32,2	6,6	25,0	13,2	26,0	11,0	23,3	26,1	12,9	16,8	4,5
RESERVAS DE FONDOS DE PENSIONES	38,0	32,2	2,9	1,2	0,5	11,4	4,2	-1,1	5,2	-25,2	-39,6	-49,0	-13,7	-31,1
PRÉSTAMOS	15,6	10,5	3,5	1,1	3,0	5,7	11,1	15,1	20,8	23,0	19,7	14,6	16,4	13,9
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	12,1	-1,8	4,2	8,7	7,9	11,3	14,7	14,4	14,0	14,6	9,9	8,7	11,0	12,5
PATRIMONIO NETO *(ANF+AF-Pasivo exigible)*	**...**	**4,1**	**31,2**	**16,8**	**33,4**	**11,9**	**8,0**	**18,1**	**12,8**	**20,2**	**12,2**	**-1,6**	**13,3**	**8,1**
PROMEMORIA														
VAB pm	**...**	**...**	**...**	**...**	**...**	**5,2**	**6,8**	**6,8**	**6,9**	**8,2**	**7,2**	**5,8**	**6,0**	**6,5**
Ahorro bruto	**...**	**...**	**...**	**...**	**...**	**2,1**	**4,3**	**5,2**	**5,2**	**2,9**	**-1,2**	**5,7**	**2,3**	**10,8**

TABLA II. 1.4.3. ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL PATRIMONIO DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1990-2004

(Porcentaje)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
Todos lo sectores excluido el sector primario	...	...	...	...	...	99,13	98,89	98,77	98,79	98,89	98,89	98,89	98,89	98,89
ACTIVOS PRODUCIDOS	...	...	...	...	...	96,98	96,62	96,39	96,34	96,15	96,00	95,68	95,84	95,73
ACTIVOS NO PRODUCIDOS	...	...	...	...	...	2,15	2,27	2,37	2,45	2,75	2,89	3,21	3,06	3,16
Sector primario	...	...	...	...	...	0,87	1,11	1,23	1,21	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
ACTIVOS FINANCIEROS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	8,93	8,04	7,18	6,86	6,80	6,39	6,23	6,63	6,40	5,89	5,33	5,64	6,35	5,96
OTROS DEPÓSITOS	8,67	7,49	8,07	8,04	8,24	8,30	8,14	8,46	6,99	5,04	4,63	4,19	4,64	4,21
VALORES A CORTO PLAZO	3,20	3,25	3,28	2,65	2,24	1,50	1,16	0,65	0,94	0,81	0,32	0,42	0,37	0,93
OBLIGACIONES	1,32	1,00	1,83	1,63	1,04	1,19	1,37	1,73	1,75	1,72	1,84	1,40	1,67	1,44
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	16,79	18,81	19,18	23,20	24,77	27,21	29,53	31,12	34,83	38,79	43,05	44,40	41,19	42,82
Cotizadas	...	...	...	...	5,87	5,61	7,02	6,77	6,70	8,71	14,02	12,63	9,96	10,18
No cotizadas	...	...	...	...	11,64	15,25	14,90	16,81	20,18	21,84	19,86	20,62	19,10	19,78
Otras participaciones	4,37	4,92	5,53	6,73	7,26	6,35	7,61	7,54	7,96	8,25	9,18	11,15	12,13	12,86
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	1,85	2,30	2,89	3,51	3,42	3,24	3,49	3,73	3,78	3,58	2,88	2,70	2,66	2,99
PRÉSTAMOS	0,89	0,73	0,75	1,04	0,91	0,93	0,93	1,05	1,42	1,84	2,29	2,76	2,55	2,76
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	58,33	58,38	56,82	53,09	52,56	51,23	49,14	46,64	43,89	42,34	39,65	38,49	40,58	38,90
PASIVOS	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
VALORES A CORTO PLAZO	2,87	2,18	2,03	1,48	1,07	0,80	0,65	0,56	0,47	0,49	0,19	0,23	0,17	0,12
OBLIGACIONES	3,15	3,19	3,24	3,49	2,62	2,17	1,88	1,58	1,15	1,05	0,79	0,64	0,54	0,45
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	29,09	31,29	30,82	35,41	39,56	44,31	47,09	49,22	54,48	54,65	52,30	51,34	45,82	48,02
Cotizadas	...	...	...	...	9,98	10,09	12,59	14,02	15,44	18,52	17,28	15,20	12,24	12,88
No cotizadas	...	...	...	...	19,79	25,04	24,41	25,43	29,33	26,93	24,78	24,58	20,48	22,21
Otras participaciones	6,79	7,08	7,35	8,15	9,78	9,18	10,09	9,77	9,71	9,20	10,24	11,56	13,10	12,94
RESERVAS DE FONDOS DE PENSIONES	0,71	0,83	1,07	0,99	0,91	0,80	0,79	0,70	0,55	0,49	0,33	0,18	0,09	0,07
PRÉSTAMOS	30,02	29,71	31,72	29,49	27,08	24,57	22,83	21,68	19,68	20,29	22,54	24,15	27,78	27,33
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	34,16	32,80	31,12	29,14	28,77	27,35	26,77	26,26	23,68	23,04	23,85	23,47	25,60	24,01

ACTIVOS TOTALES

ACTIVOS NO FINANCIEROS	**...**	**45,42**	**47,52**	**49,11**	**48,88**	**50,90**	**48,97**	**45,60**	**41,92**	**39,54**	**37,65**	**37,47**	**38,38**	**37,37**
Todos lo sectores excluido el sector primario	...	...	...	...	...	50,45	48,43	45,04	41,41	39,10	37,23	37,06	37,95	36,96
ACTIVOS PRODUCIDOS	...	...	...	...	...	49,36	47,32	43,96	40,38	38,02	36,14	35,85	36,78	35,78
ACTIVOS NO PRODUCIDOS	...	...	...	...	...	1,09	1,11	1,08	1,03	1,09	1,09	1,20	1,17	1,18
Sector primario	...	...	...	...	...	0,44	0,54	0,56	0,51	0,44	0,42	0,41	0,42	0,41
ACTIVOS FINANCIEROS	**...**	**54,58**	**52,48**	**50,89**	**51,12**	**49,10**	**51,03**	**54,40**	**58,08**	**60,46**	**62,35**	**62,53**	**61,62**	**62,63**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	...	4,39	3,77	3,49	3,48	3,14	3,18	3,61	3,72	3,56	3,33	3,53	3,91	3,73
OTROS DEPÓSITOS	...	4,09	4,24	4,09	4,22	4,08	4,16	4,60	4,06	3,05	2,89	2,62	2,86	2,63
VALORES A CORTO PLAZO	...	1,77	1,72	1,35	1,15	0,74	0,59	0,35	0,54	0,49	0,20	0,26	0,23	0,58
OBLIGACIONES	...	0,55	0,96	0,83	0,53	0,59	0,70	0,94	1,02	1,04	1,15	0,88	1,03	0,90
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	...	10,27	10,07	11,81	12,66	13,36	15,07	16,93	20,23	23,46	26,85	27,76	25,38	26,82
Cotizadas	...	...	...	...	3,00	2,76	3,58	3,68	3,89	5,26	8,74	7,89	6,14	6,37
No cotizadas	...	...	...	...	5,95	7,49	7,60	9,14	11,72	13,21	12,38	12,90	11,77	12,39
Otras participaciones	...	2,69	2,90	3,42	3,71	3,12	3,88	4,10	4,62	4,99	5,72	6,97	7,48	8,05
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	...	1,25	1,52	1,78	1,75	1,59	1,78	2,03	2,20	2,16	1,80	1,69	1,64	1,87
PRÉSTAMOS	...	0,40	0,39	0,53	0,47	0,46	0,48	0,57	0,82	1,11	1,43	1,72	1,57	1,73
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	...	31,86	29,81	27,01	26,87	25,16	25,07	25,37	25,49	25,60	24,72	24,07	25,01	24,36

TABLA II.1.4.4. ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LAS EMPRESAS RESPECTO A SU VAB, 1995-2004

(Ratio)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
ACTIVOS	**3,9**	**4,1**	**4,2**	**4,6**	**4,9**	**5,4**	**5,7**	**5,6**	**6,0**	**6,2**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**2,0**	**2,0**	**1,9**	**1,9**	**1,9**	**2,0**	**2,1**	**2,1**	**2,2**	**2,2**
Todos lo sectores excluido el sector primario	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,1	2,2	...
ACTIVOS PRODUCIDOS	1,9	1,9	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,1	2,1	...
ACTIVOS NO PRODUCIDOS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	...
Sector primario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	...
ACTIVOS FINANCIEROS	**1,9**	**2,1**	**2,3**	**2,6**	**3,0**	**3,3**	**3,5**	**3,4**	**3,7**	**4,0**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
OTROS DEPÓSITOS	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2
VALORES A CORTO PLAZO	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OBLIGACIONES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	0,5	0,6	0,7	0,9	1,1	1,4	1,6	1,4	1,6	1,7
Cotizadas	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4
No cotizadas	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
Otras participaciones	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
PRÉSTAMOS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5
PASIVOS	**3,4**	**3,7**	**4,0**	**4,8**	**5,2**	**5,4**	**5,6**	**5,3**	**5,9**	**6,2**
VALORES A CORTO PLAZO	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OBLIGACIONES	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	1,5	1,7	2,0	2,6	2,9	2,8	2,9	2,4	2,8	3,0
Cotizadas	0,3	0,5	0,6	0,7	1,0	0,9	0,8	0,6	0,8	0,9
No cotizadas	0,9	0,9	1,0	1,4	1,4	1,3	1,4	1,1	1,3	1,4
Otras participaciones	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8	0,7
RESERVAS DE FONDOS DE PENSIONES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PRÉSTAMOS	0,8	0,8	0,9	0,9	1,1	1,2	1,3	1,5	1,6	1,7
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	0,9	1,0	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,5
PATRIMONIO NETO *(ANF+AF-Pasivo exigible)*	**2,0**	**2,2**	**2,2**	**2,4**	**2,5**	**2,8**	**3,0**	**2,8**	**2,9**	**3,0**

TABLA II.1.4.5. APROXIMACION AL ENLACE ENTRE EL BALANCE INICIAL Y EL BALANCE FINAL DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1995-2003
(según estimación de la Central de Balances para los activos no financieros del total de empresas
(miles de millones de euros)

	1994	1995			1996			1997			1998			1999		
	Balance a fin de año	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final	Opera.	Reval. y otros	Balance final
ACTIVOS	**726,8**	**34,5**	**95,5**	**856,8**	**43,7**	**42,4**	**942,9**	**86,3**	**8,3**	**1.037,5**	**108,2**	**58,6**	**1.204,3**	**147,6**	**29,9**	**1.381,8**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**355,2**	**22,8**	**58,1**	**436,1**	**25,0**	**0,7**	**461,8**	**27,7**	**-16,3**	**473,1**	**34,2**	**-2,5**	**504,8**	**41,3**	**0,2**	**546,4**
ACTIVOS FINANCIEROS	**371,6**	**11,7**	**37,4**	**420,7**	**18,8**	**41,7**	**481,1**	**58,6**	**24,6**	**564,4**	**74,0**	**61,1**	**699,5**	**106,2**	**29,7**	**835,4**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	25,3	1,4	0,2	26,9	0,6	2,5	30,0	7,5	0,0	37,4	7,4	0,0	44,8	4,4	0,0	49,2
OTROS DEPÓSITOS	30,6	2,4	1,9	34,9	1,6	2,7	39,2	8,3	0,2	47,8	1,2	-0,1	48,9	-7,4	0,7	42,1
VALORES A CORTO PLAZO	8,3	-0,9	-1,1	6,3	0,2	-0,9	5,6	-1,9	0,0	3,7	-0,1	3,0	6,5	2,9	-2,7	6,7
OBLIGACIONES	3,9	0,9	0,3	5,0	0,4	1,2	6,6	2,9	0,2	9,8	-0,4	2,9	12,2	4,7	-2,6	14,4
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	92,0	-0,2	22,6	114,5	3,9	23,7	142,1	7,1	26,5	175,6	13,3	54,7	243,7	45,5	35,0	324,1
Cotizadas	21,8	6,3	-4,4	23,6	0,8	9,3	33,8	-5,1	9,5	38,2	0,9	7,8	46,9	-3,2	29,1	72,7
No cotizadas	43,2	-6,8	27,7	64,2	2,0	5,6	71,7	7,7	15,5	94,9	7,0	39,3	141,1	40,2	1,1	182,5
Otras participaciones	27,0	0,4	-0,7	26,7	1,1	8,8	36,6	4,5	1,5	42,6	5,4	7,7	55,7	8,5	4,8	68,9
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	12,7	0,4	0,5	13,6	0,9	2,3	16,8	4,0	0,3	21,0	4,7	0,7	26,5	2,9	0,6	29,9
PRÉSTAMOS	3,4	0,2	0,4	3,9	0,2	0,4	4,5	0,2	1,2	5,9	2,9	1,1	9,9	1,4	4,0	15,3
OTROS (Créditos comerciales y anticipos) (1)	195,3	7,5	12,7	215,5	11,1	9,8	236,4	30,6	-3,8	263,2	45,1	-1,2	307,0	51,9	-5,2	353,7
PASIVOS	**659,1**	**10,2**	**78,8**	**748,1**	**22,3**	**80,3**	**850,8**	**61,4**	**82,6**	**994,9**	**80,0**	**187,2**	**1.262,0**	**119,1**	**97,4**	**1.478,5**
VALORES A CORTO PLAZO	7,1	-0,4	-0,7	6,0	-0,1	-0,4	5,6	0,2	-0,2	5,5	0,4	0,0	5,9	1,1	0,1	7,2
OBLIGACIONES	17,2	-1,2	0,1	16,2	-0,8	0,5	16,0	-1,1	0,9	15,7	-1,3	0,1	14,5	1,2	-0,2	15,5
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	260,7	1,5	69,3	331,5	3,7	65,5	400,6	11,7	77,4	489,7	15,3	182,6	687,5	29,2	91,2	807,9
Cotizadas	65,8	0,1	9,5	75,5	0,1	31,6	107,1	0,3	32,0	139,4	1,5	54,0	194,9	8,6	70,3	273,8
No cotizadas	130,5	0,8	56,1	187,3	2,1	18,2	207,6	5,1	40,2	253,0	7,2	110,0	370,1	11,2	16,8	398,2
Otras participaciones	64,5	0,6	3,7	68,7	1,5	15,7	85,9	6,2	5,1	97,2	6,6	18,6	122,5	9,4	4,1	136,0
RESERVAS DE FONDOS DE PENSIONES	6,0	0,1	-0,1	6,0	0,1	0,6	6,7	0,3	0,0	7,0	-0,1	0,0	6,9	0,4	0,0	7,2
PRÉSTAMOS	178,5	4,0	1,3	183,8	7,7	2,7	194,2	20,2	1,3	215,7	34,3	-1,7	248,3	47,4	4,2	300,0
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	189,6	6,1	8,9	204,6	11,7	11,5	227,8	30,2	3,3	261,3	31,3	6,2	298,8	39,8	2,0	340,6
PATRIMONIO NETO	**67,7**	**24,2**	**16,7**	**108,7**	**21,4**	**-37,9**	**92,1**	**24,9**	**-74,3**	**42,7**	**28,2**	**-128,6**	**-57,7**	**28,5**	**-67,5**	**-96,7**

(1) Las operaciones incluyen los derivados financieros. El BE no los ha incorporado al balance auqnue sí registra las operaciones.

TABLA II.1.4.5. ENLACE ENTRE EL BALANCE INICIAL Y EL FINAL DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1995-2004 (cont.)

	1999	2000			2001			2002			2003		
	Balance a fin de año	**Opera.**	**Reval. y otros**	**Balance final**	**Opera.**	**Reval. y otros**	**Balance final**	**Opera.**	**Reval. y otros**	**Balance final**	**Opera.**	**Reval. y otros**	**Balance final**
ACTIVOS	**1.381,8**	**207,0**	**50,0**	**1638,9**	**162,3**	**54,5**	**1855,6**	**162,5**	**-79,4**	**1938,6**	**182,7**	**77,1**	**2198,4**
ACTIVOS NO FINANCIEROS	**546,4**	**47,4**	**23,2**	**617,0**	**47,6**	**30,8**	**695,4**	**47,2**	**1,4**	**744,0**	**50,6**	**27,0**	**821,6**
ACTIVOS FINANCIEROS	**835,4**	**159,7**	**26,8**	***1.021,9***	**114,6**	**23,7**	**1.160,2**	**115,3**	**-80,8**	**1.194,6**	**132,1**	**50,1**	**1.376,9**
EFECTIVO Y DEPÓSITOS TRANSFERIBLES	49,2	5,3	0,0	54,5	17,0	-6,0	65,5	10,8	-0,4	75,9	6,1	0,0	82,0
OTROS DEPÓSITOS	42,1	6,4	-1,2	47,3	2,4	-1,1	48,6	8,4	-1,6	55,4	4,4	-1,8	57,9
VALORES A CORTO PLAZO	6,7	-3,9	0,4	3,2	1,2	0,4	4,8	-1,1	0,6	4,4	7,8	0,6	12,8
OBLIGACIONES	14,4	2,4	2,1	18,8	0,4	-2,9	16,3	5,2	-1,5	19,9	-1,2	1,1	19,8
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	324,1	86,7	29,1	440,0	38,9	36,3	515,2	47,8	-70,9	492,1	48,9	48,6	589,6
Cotizadas	72,7	30,8	39,7	143,2	2,9	0,4	146,5	2,3	-29,8	119,0	7,4	13,7	140,1
No cotizadas	182,5	43,7	-23,2	202,9	25,4	11,0	239,3	30,2	-41,3	228,1	24,7	19,6	272,4
Otras participaciones	68,9	12,2	12,6	93,8	10,6	25,0	129,4	15,4	0,2	144,9	16,8	15,3	177,1
FONDOS DE INVERSIÓN Y SEGUROS	29,9	0,6	-1,1	29,5	2,7	-0,8	31,3	1,5	-1,0	31,8	8,7	0,8	41,2
PRÉSTAMOS	15,3	6,7	1,4	23,4	7,5	1,0	32,0	-0,4	-1,2	30,4	-0,2	7,8	37,9
OTROS (Créditos comerciales y anticipos) (1)	353,7	55,4	-3,9	405,2	44,6	-3,2	446,6	43,1	-4,8	484,8	57,7	-6,9	535,6
PASIVOS	**1.478,5**	**180,6**	**-22,1**	**1.637,0**	**137,9**	**53,8**	**1.828,7**	**145,5**	**-152,1**	**1.822,1**	**166,0**	**167,2**	**2.155,3**
VALORES A CORTO PLAZO	7,2	-4,5	0,4	3,1	0,8	0,3	4,2	-1,2	0,2	3,1	-0,8	0,2	2,5
OBLIGACIONES	15,5	-1,1	-1,5	12,9	-1,5	0,2	11,6	-1,1	-0,7	9,9	-0,5	0,4	9,8
ACCIONES Y OTRAS PARTICIPACIONES	807,9	78,2	-30,0	856,1	33,8	48,9	938,8	41,2	-145,1	834,9	36,4	163,8	1.035,1
Cotizadas	273,8	18,6	-9,5	282,9	2,7	-7,6	277,9	1,1	-56,1	223,0	1,2	53,4	277,6
No cotizadas	398,2	46,3	-38,9	405,6	18,9	25,0	449,4	25,6	-101,9	373,2	20,4	85,1	478,7
Otras participaciones	136,0	13,3	18,4	167,7	12,2	31,5	211,5	14,4	12,8	238,7	14,7	25,4	278,8
RESERVAS DE FONDOS DE PENSIONES	7,2	-1,8	0,0	5,4	-2,1	0,0	3,3	-1,6	0,0	1,7	-0,2	0,0	1,4
PRÉSTAMOS	300,0	67,7	1,3	368,9	71,1	1,7	441,6	66,3	-1,8	506,1	76,2	6,6	588,9
OTROS (Créditos comerciales y anticipos)	340,6	42,1	7,8	390,5	35,9	2,7	429,1	42,0	-4,7	466,4	54,9	-3,8	517,5
PATRIMONIO NETO	**-96,7**	**26,4**	**72,1**	**1,9**	**24,3**	**0,7**	**26,9**	**17,0**	**72,7**	**116,5**	**16,8**	**-90,1**	**43,2**

(1) Las operaciones incluyen los derivados financieros. El BE no los ha incorporado al balance auqnue sí registra las operaciones.

Gráfico II.1.4.1.
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS POR TIPOS DE ACTIVOS, 1990-2004
(miles de millones de euros)

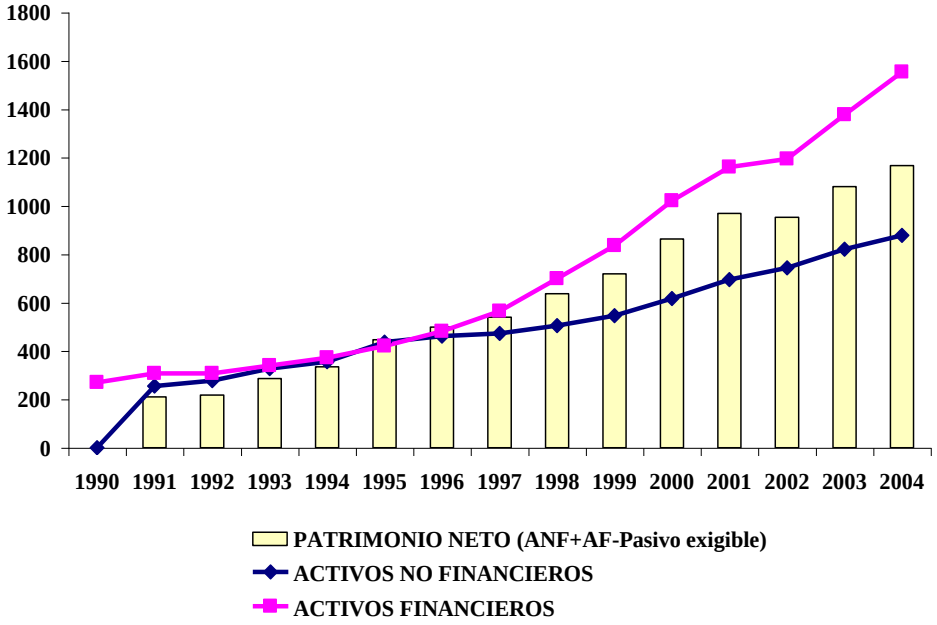


Gráfico II.1.4.1.
TASAS DE VARIACIÓN DE LOS ACTIVOS DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1996-2000
(%)

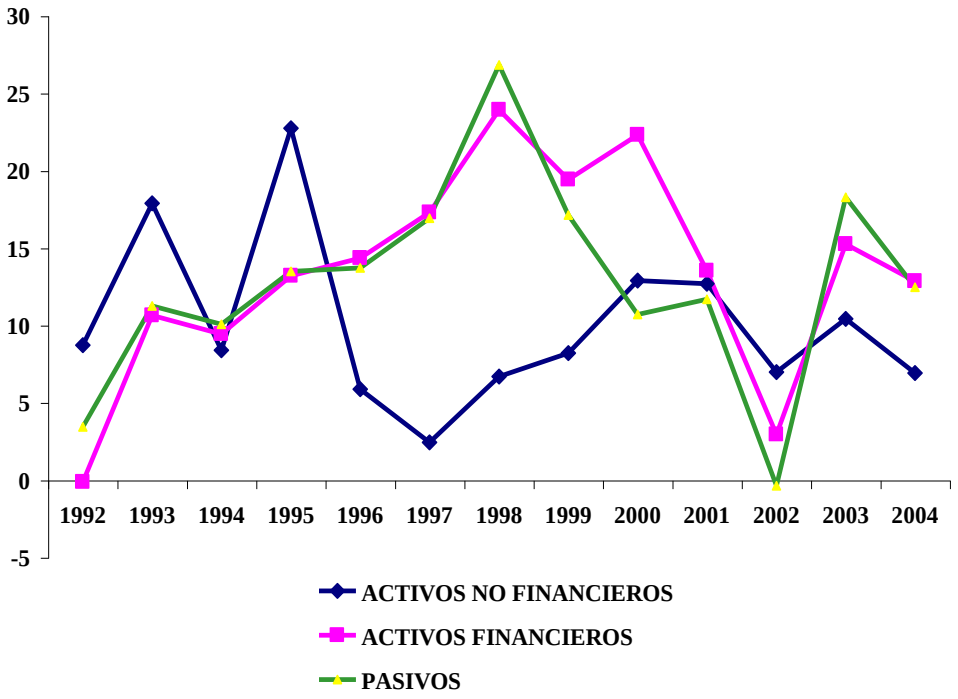


Gráfico II.1.4.3.
RATIO ENTRE PRÉSTAMOS ANUALES Y AHORRO DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1995-2004

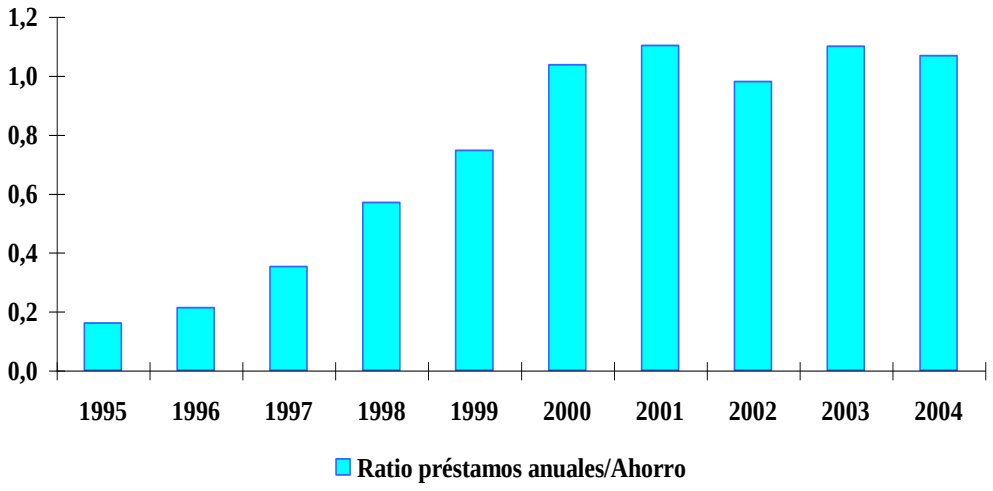


Gráfico II.1.4.5.
RELACIÓN PATRIMONIO NETO (PN)/VAB DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1995-2004
Gráfico III. 1.4.4.
RELACIÓN ENTRE LOS ACTIVOS FINANCIEROS Y EL VAB DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1995-2000

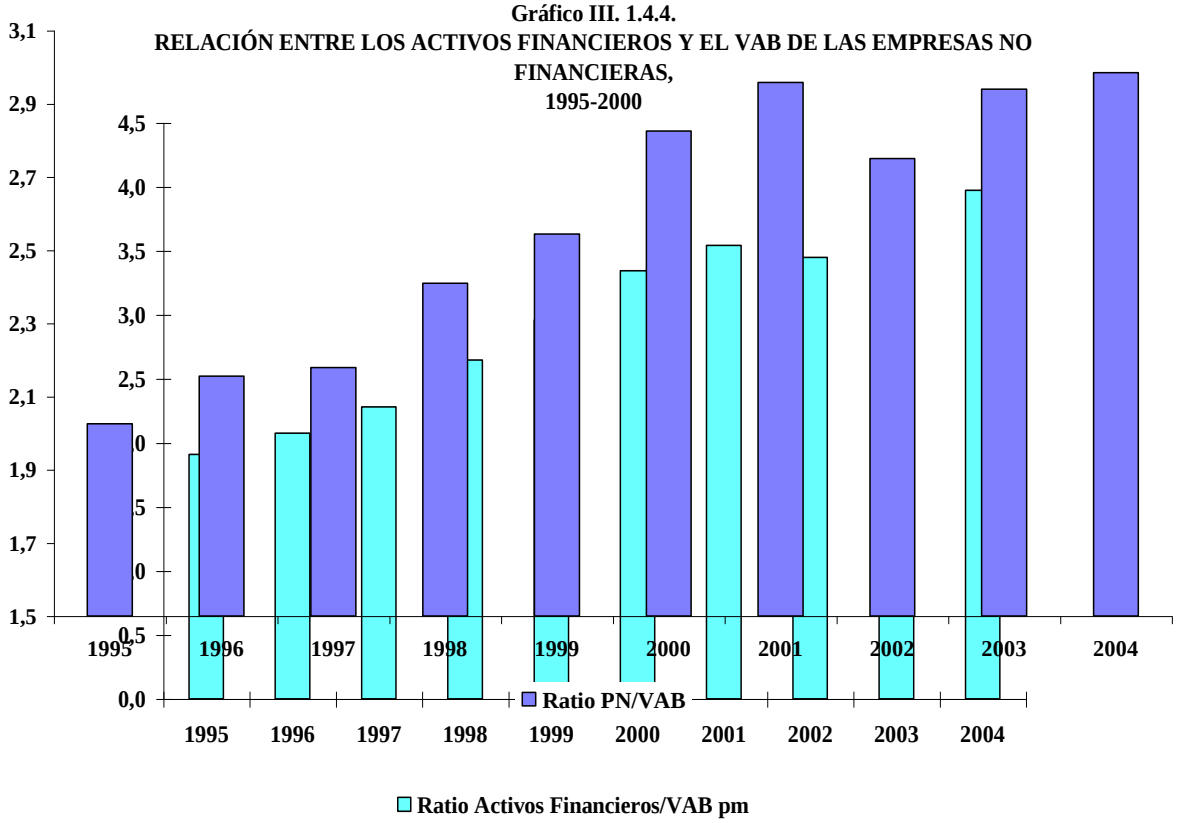


Gráfico II.1.4.6.
COMPOSICIÓN DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1990-2004 (Porcentaje)

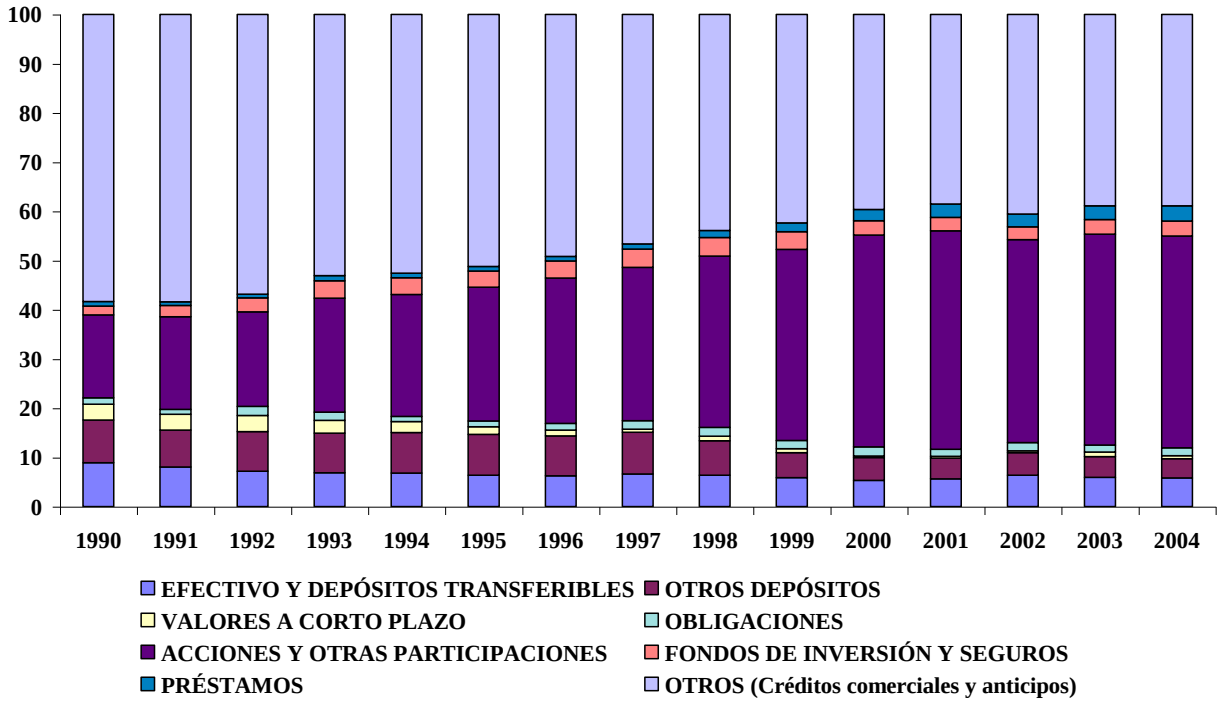


Gráfico. II.1.4.7.
COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS, 1991-2004
(Porcentaje)

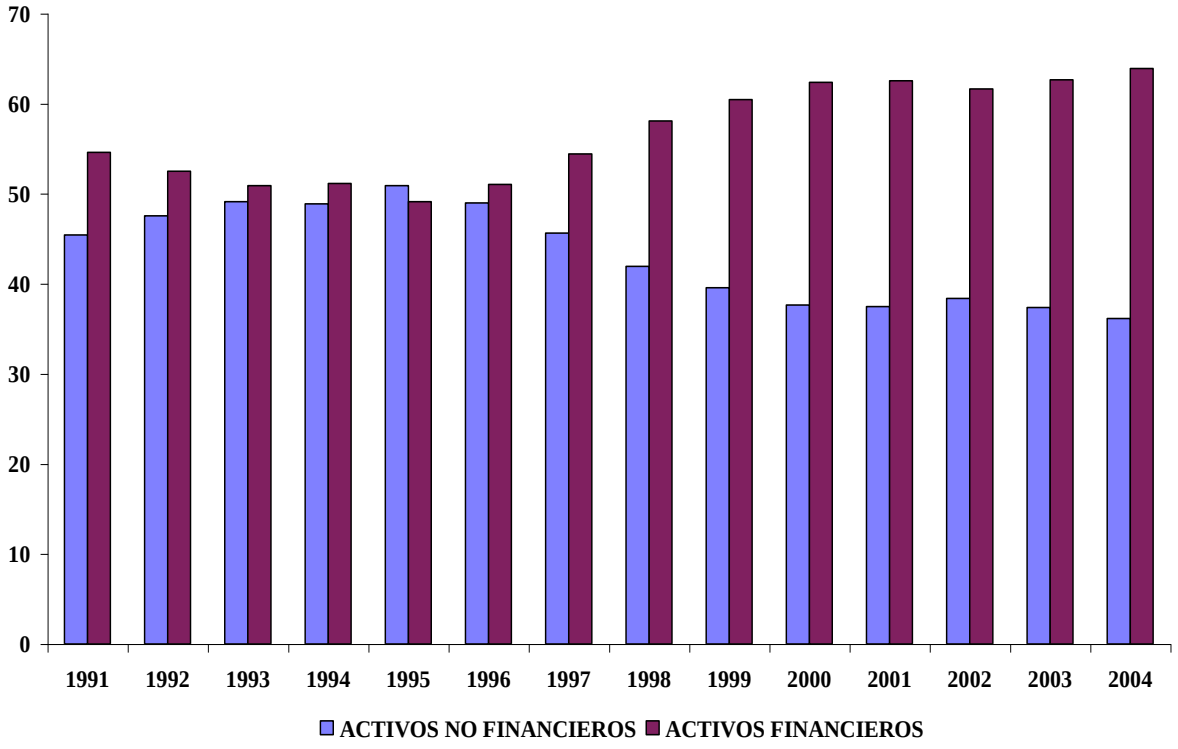
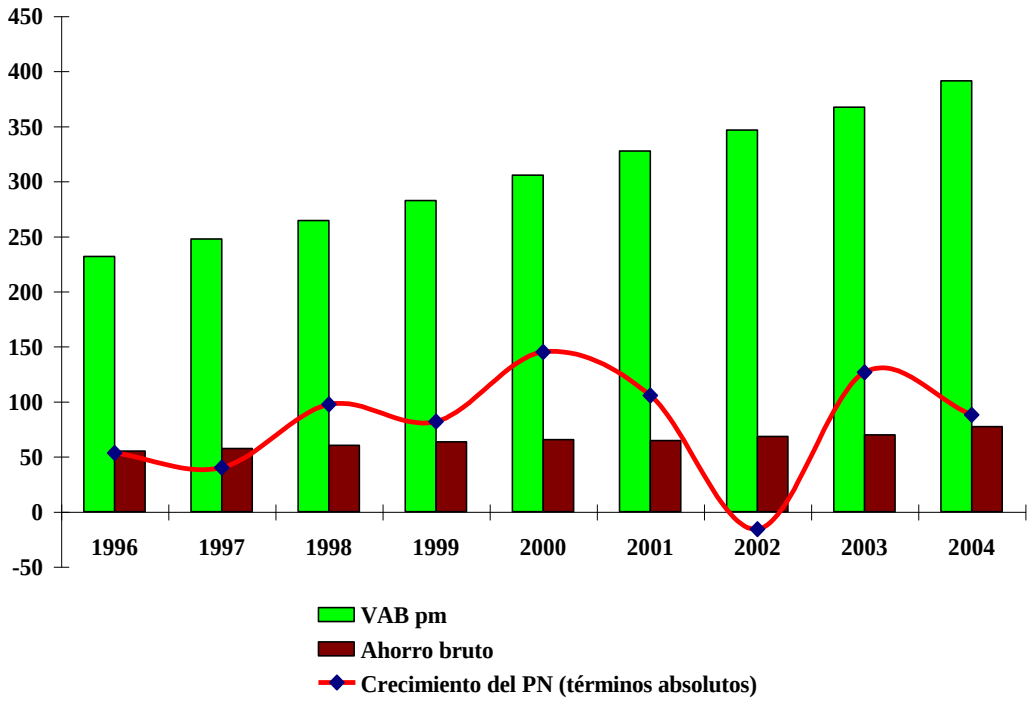


Gráfico II.1.4.8.
VARIACIONES PATRIMONIALES DE LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS EN RELACIÓN A LOS FLUJOS DE VAB Y RENTA, 1996-2004
(miles de millones de euros)

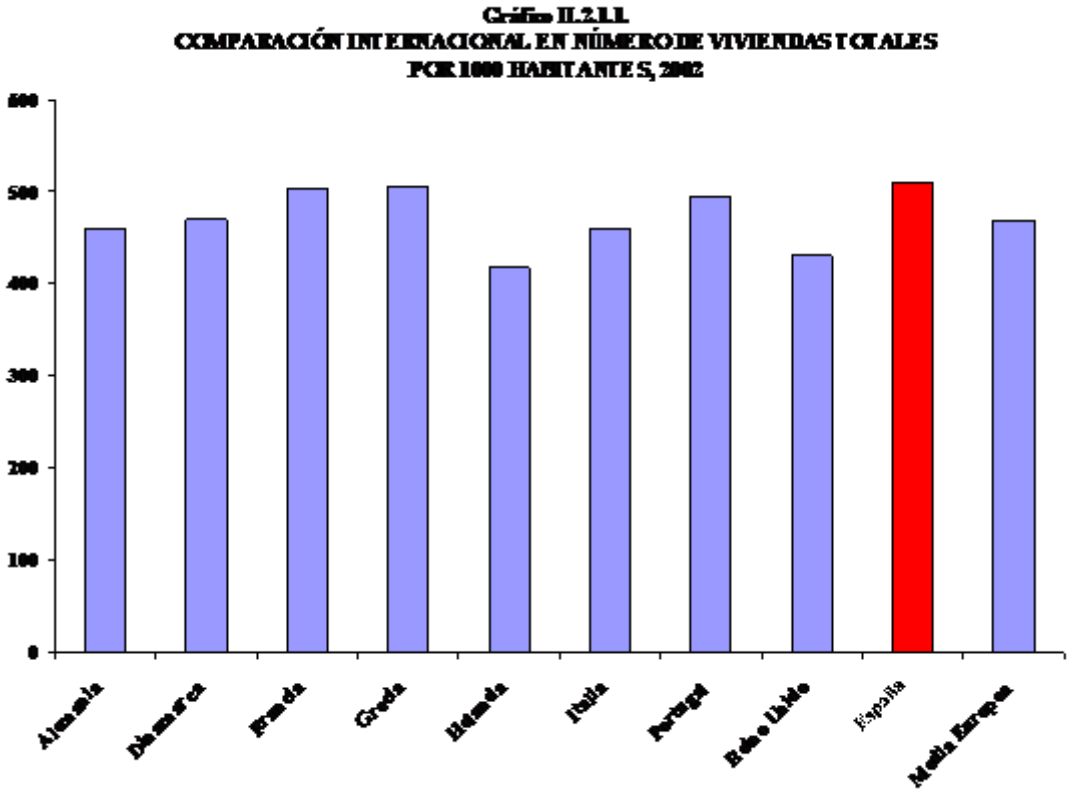


II.2. Algunas comparaciones internacionales

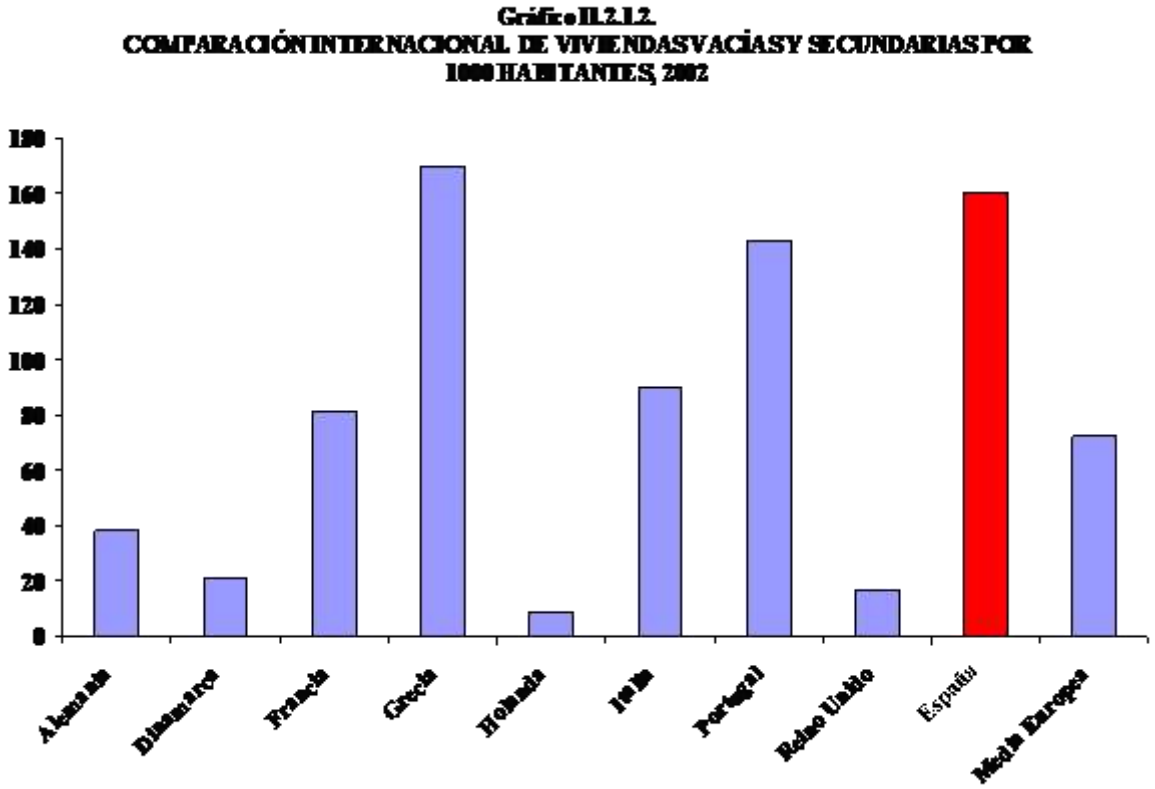
--oOo--

II.2.1. Sobre vivienda y patrimonio inmobiliario

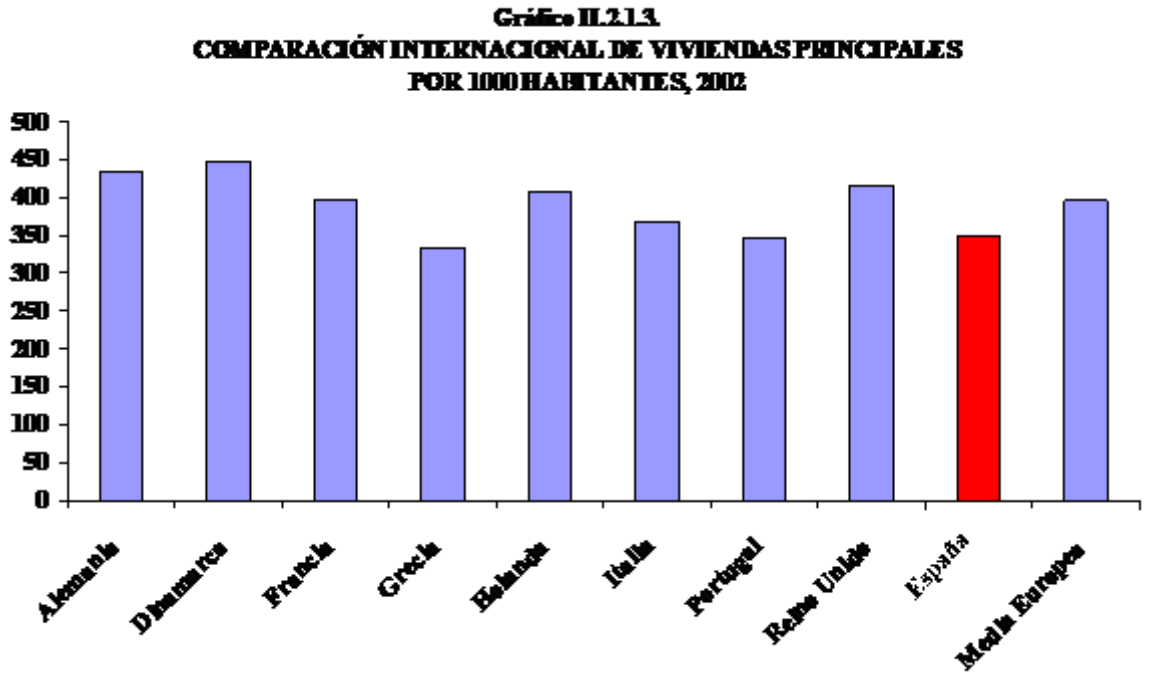
---oOo---



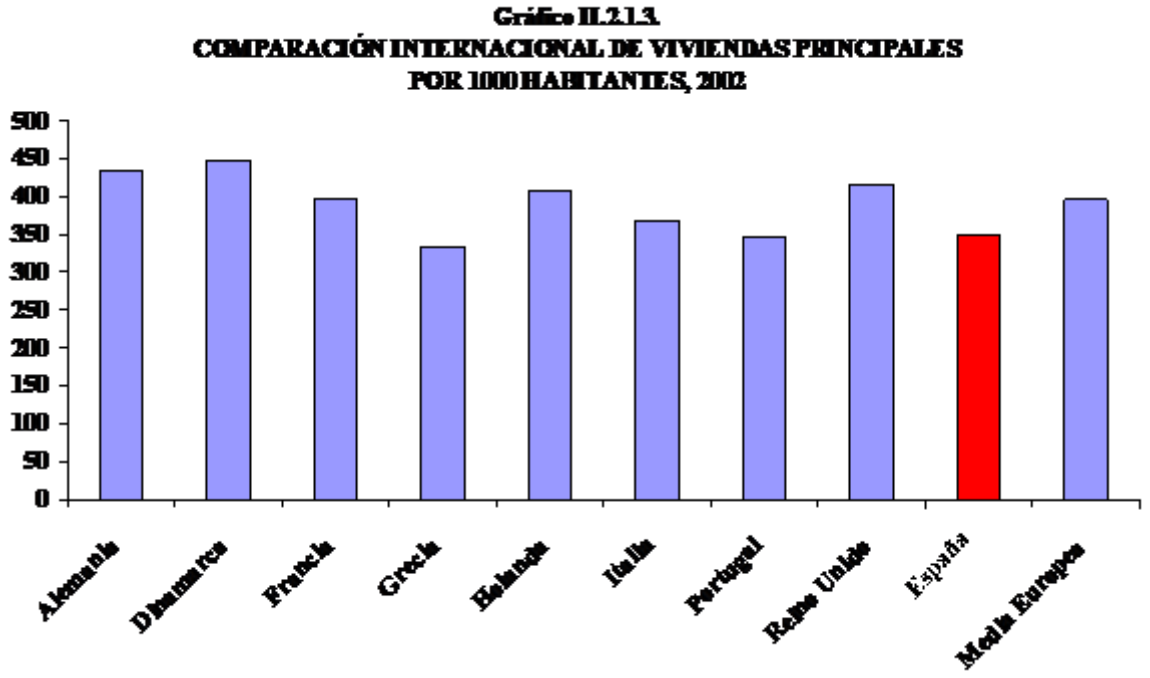
Fuente: Eurostat (varios años): *Housing Statistics in the European Unión*.



Fuente: Eurostat (varios años): *Housing Statistics in the European Unión*.

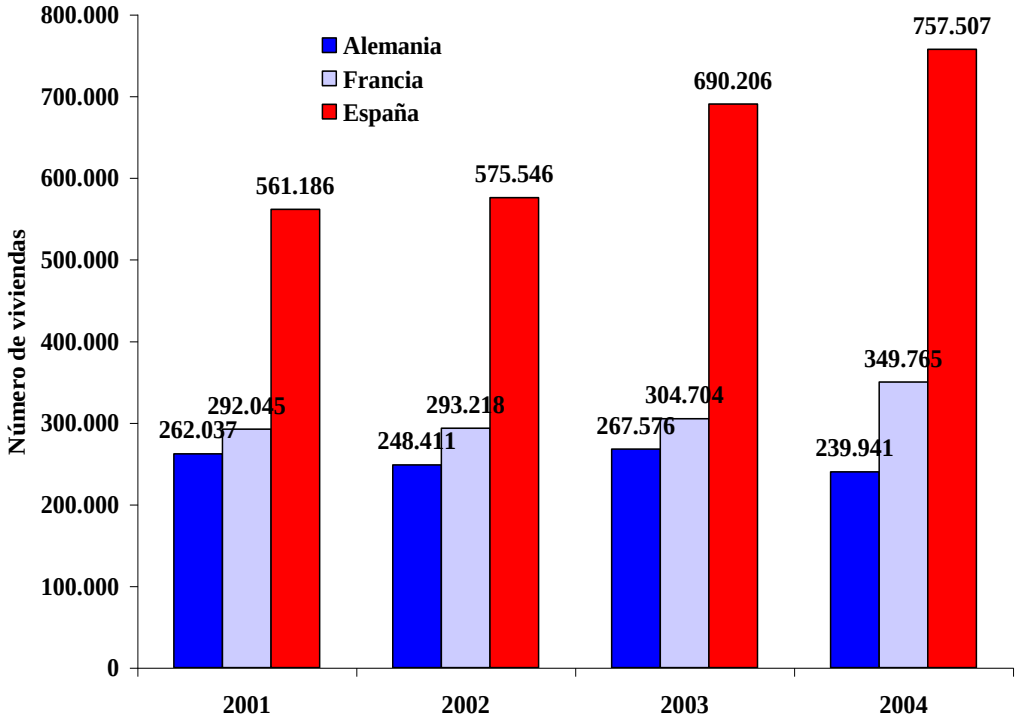


Fuente: Eurostat (varios años): *Housing Statistics in the European Unión*. Para 2003 y 2004, INE, INSEE (Francia), y Federal Statistics of Germany (Alemania).



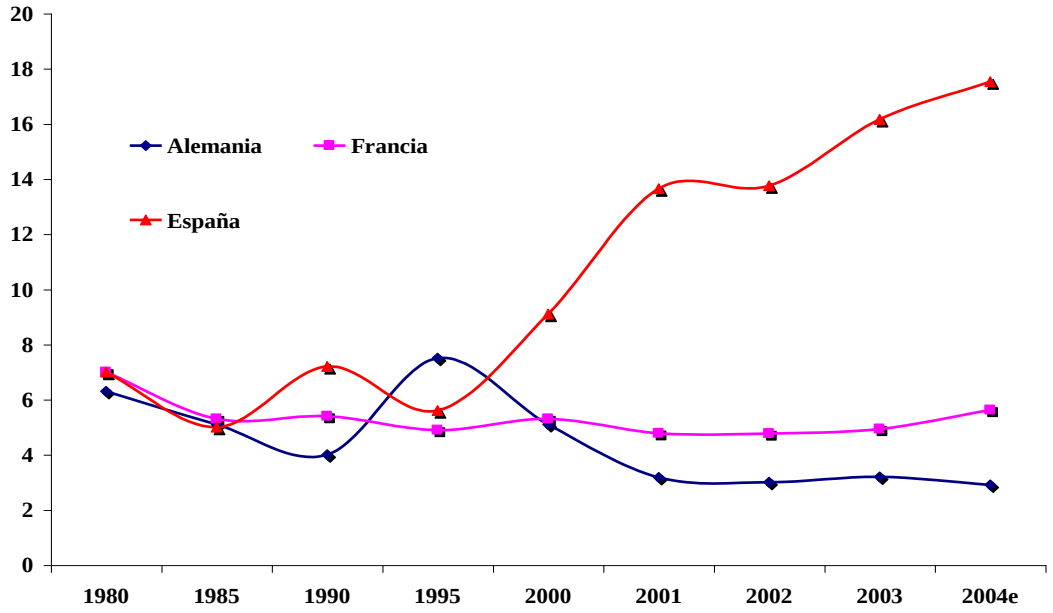
Fuente: Eurostat (varios años): *Housing Statistics in the European Unión*.

Gráfico II.2.1.4. ESPAÑA SUPERA A ALEMANIA Y FRANCIA CONJUNTAMENTE EN VIVIENDAS INICIADAS, 2001-2004



Fuente: Eurostat (varios años): *Housing Statistics in the European Unión*. Para 2003 y 2004, INE, INSEE (Francia), y Federal Statistics of Germany (Alemania).

Gráfico II.2.1.5.VIVIENDAS INICIADAS POR MIL HABITANTES, 1980-2004: UNA COMPARACIÓN INTERNACIONAL



Fuente: Eurostat (varios años): *Housing Statistics in the European Unión*. Para 2003 y 2004, INE, INSEE (Francia), y Federal Statistics of Germany (Alemania).

II.2.2. Estructura y composición de diferentes Balances Nacionales

TABLA II.2.2.1. BALANCES NACIONALES DE PAÍSES SELECCIONADOS, 1995-2004
(moneda de cada país)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
FRANCIA (miles de millones de euros)										
Activos No Financieros	**4.726**	**4.836**	**4.998**	**5.161**	**5.595**	**6.067**	**6.533**	**6.996**	...	...
De los cuales										
Vivienda	1.697	1.762	1.819	1.866	1.904	2.031	2.110	2.187	...	...
Suelo	654	656	708	761	1.014	1.205	1.474	1.747	...	...
Activos Financieros	**7.621**	**8.359**	**9.386**	**10.400**	**12.545**	**12.990**	**13.080**	**12.433**	...	...
De los cuales:										
Acciones y otras participaciones	1.876	2.306	2.835	3.558	5.039	5.117	4.576	3.679	...	...
Fondos de pensiones y seguros	412	479	558	619	702	766	815	849	...	...
Activos totales	**12.347**	**13.195**	**14.384**	**15.561**	**18.140**	**19.057**	**19.613**	**19.429**	...	...
Pasivos	**7.576**	**8.300**	**9.227**	**10.268**	**12.429**	**12.821**	**12.861**	**12.240**	...	...
Activos financieros netos frente al RDM	**45**	**59**	**159**	**131**	**116**	**169**	**219**	**193**	...	...
Patrimonio Neto	**4.770**	**4.895**	**5.157**	**5.293**	**5.711**	**6.236**	**6.752**	**7.189**	...	...
REINO UNIDO (miles de millones de libras)										
Activos No Financieros	**2.801**	**2.999**	**3.162**	**3.424**	**3.781**	**4.214**	**4.408**	**5.000**	...	...
De los cuales										
Vivienda	1.205	1.319	1.422	1.634	1.898	2.107	2.268	2.737	...	...
Suelo									...	...
Activos Financieros	**6.204**	**6.701**	**7.859**	**8.481**	**9.677**	**10.550**	**10.734**	**10.547**	...	...
De los cuales:										
Acciones y otras participaciones	1.469	1.584	1.930	2.114	2.809	2.922	2.650	2.187	...	...
Fondos de pensiones y seguros	145	167	194	218	299	305	269	216	...	...
Activos totales	**9.005**	**9.701**	**11.021**	**11.905**	**13.458**	**14.764**	**15.142**	**15.547**	...	...
Pasivos	**6.227**	**6.769**	**7.932**	**8.614**	**9.748**	**10.586**	**10.764**	**10.601**	...	...
Activos financieros netos frente al RDM	**-23**	**-68**	**-74**	**-133**	**-71**	**-36**	**-73**	**-111**	...	...
Patrimonio Neto	**2.778**	**2.932**	**3.088**	**3.291**	**3.711**	**4.176**	**4.334**	**4.889**	...	...
JAPÓN (billones de yenes)										
Activos No Financieros	**3.031**	**3.035**	**3.033**	**2.952**	**2.872**	**2.816**	**2.705**	**2.620**	**2.551**	...
De los cuales										
Vivienda	250	262	266	261	259	259	254	250	250	...
Suelo que soporta las viviendas	1.520	1.489	1.457	1.396	1.333	1.276	1.195	1.135	1.071	...
Activos Financieros	**5.160**	**5.236**	**5.385**	**5.400**	**5.683**	**5.636**	**5.586**	**5.527**	**5.593**	...
De los cuales:										
Acciones y otras participaciones	467,5	426,4	366,1	306,0	514,6	422,6	374,2	378,6	480,1	...
Fondos de pensiones y seguros	326,0	346,0	360,0	373,0	383,9	396,5	399,9	398,1	394,9	...
Activos totales	**8.191**	**8.271**	**8.419**	**8.352**	**8.555**	**8.452**	**8.291**	**8.147**	**8.144**	...
Pasivos	**5.076**	**5.133**	**5.261**	**5.267**	**5.598**	**5.503**	**5.406**	**5.351**	**5.420**	...
Activos financieros netos frente al RDM	**84**	**103**	**125**	**133**	**85**	**133**	**179**	**175**	**173**	...
Patrimonio Neto	**3.115**	**3.138**	**3.158**	**3.086**	**2.957**	**2.949**	**2.884**	**2.796**	**2.724**	...
ESPAÑA (miles de millones de euros)										
Activos No Financieros	**2.656**	**2.755**	**2.861**	**3.059**	**3.402**	**3.859**	**4.434**	**5.072**	**5.769**	**6.770**
De los cuales										
Vivienda	1.974	2.035	2.110	2.256	2.534	2.938	3.442	4.016	4.617	5.542
Suelo agrario	129	138	160	185	207	221	229	242	258	275
Activos Financieros	**2.145**	**2.412**	**2.741**	**3.186**	**3.598**	**3.949**	**4.275**	**4.387**	**5.003**	**5.651**
De los cuales:										
Acciones y otras participaciones (inlcuido fondos	327	411	573	762	906	1.030	1.125	970	1.182	1.340
Fondos de pensiones	148	199	262	318	344	348	363	372	427	473
Activos totales	**4.801**	**5.167**	**5.602**	**6.245**	**7.000**	**7.808**	**8.709**	**9.459**	**10.772**	**12.421**
Pasivos	**2.235**	**2.518**	**2.861**	**3.341**	**3.670**	**4.110**	**4.454**	**4.603**	**5.288**	**6.004**
Activos financieros netos frente al RDM	-90	**-105**	**-120**	**-155**	**-72**	**-161**	**-179**	**-216**	**-284**	**-353**
Patrimonio Neto	2.565	2.649	2.742	2.904	3.331	3.697	4.256	4.856	5.484	6.417

TABLA II.2.2.1. TASAS DE CRECIMIENTO DE BALANCE PATRIMONIAL DE PAÍSES SELECCIONADOS, 1996-2004
(porcentajes)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
FRANCIA									
Activos No Financieros	**2,3**	**3,3**	**3,3**	**8,4**	**8,4**	**7,7**	**7,1**	...	...
De los cuales									
Vivienda	3,8	3,2	2,6	2,0	6,7	3,8	3,7	...	...
Suelo	0,4	8,0	7,5	33,1	18,9	22,3	18,5	...	...
Activos Financieros	**9,7**	**12,3**	**10,8**	**20,6**	**3,5**	**0,7**	**-5,0**	...	...
De los cuales:									
Acciones y otras participaciones	22,9	23,0	25,5	41,6	1,5	-10,6	-19,6	...	...
Fondos de pensiones y seguros	16,2	16,6	10,9	13,4	9,1	6,4	4,2	...	...
Activos totales	**6,9**	**9,0**	**8,2**	**16,6**	**5,1**	**2,9**	**-0,9**	...	...
Pasivos	**9,6**	**11,2**	**11,3**	**21,0**	**3,2**	**0,3**	**-4,8**	...	...
Activos financieros netos frente al RDM	**32,0**	**169,0**	**-17,1**	**-11,7**	**45,5**	**29,6**	**-12,0**	...	...
Patrimonio Neto	**2,6**	**5,3**	**2,6**	**7,9**	**9,2**	**8,3**	**6,5**	...	...
REINO UNIDO									
Activos No Financieros	**7,1**	**5,4**	**8,3**	**10,4**	**11,4**	**4,6**	**13,4**	...	...
De los cuales									
Vivienda	**9,5**	**7,8**	**14,9**	**16,2**	**11,0**	**7,6**	**20,7**	...	...
Suelo								...	...
Activos Financieros								...	...
De los cuales:									
Acciones y otras participaciones	7,9	21,8	9,5	32,8	4,0	-9,3	-17,5	...	...
Fondos de pensiones y seguros	15,1	15,9	12,5	37,6	1,7	-11,8	-19,5	...	...
Activos totales	**7,7**	**13,6**	**8,0**	**13,0**	**9,7**	**2,6**	**2,7**	...	...
Pasivos	**8,7**	**17,2**	**8,6**	**13,2**	**8,6**	**1,7**	**-1,5**	...	...
Activos financieros netos frente al RDM	**200,0**	**8,8**	**80,5**	**-47,0**	**-48,9**	**103,3**	**51,8**	...	...
Patrimonio Neto	**5,5**	**5,3**	**6,6**	**12,7**	**12,6**	**3,8**	**12,8**	...	...
JAPÓN									
Activos No Financieros	**0,1**	**0,0**	**-2,7**	**-2,7**	**-2,0**	**-3,9**	**-3,1**	**-2,6**	...
De los cuales									
Vivienda	4,8	1,3	-1,8	-0,6	-0,1	-2,1	-1,3	-0,1	...
Suelo que spora las viviendas	-2,0	-2,2	-4,2	-4,5	-4,3	-6,3	-5,0	-5,6	...
Activos Financieros	**1,5**	**2,9**	**0,3**	**5,2**	**-0,8**	**-0,9**	**-1,1**	**1,2**	...
De los cuales:									
Acciones y otras participaciones	-8,8	-14,1	-16,4	68,2	-17,9	-11,5	1,2	26,8	...
Fondos de pensiones y seguros	6,1	4,0	3,6	2,9	3,3	0,9	-0,4	-0,8	...
Activos totales	**1,0**	**1,8**	**-0,8**	**2,4**	**-1,2**	**-1,9**	**-1,7**	**0,0**	...
Pasivos	**1,1**	**2,5**	**0,1**	**6,3**	**-1,7**	**-1,8**	**-1,0**	**1,3**	...
Activos financieros netos frente al RDM	**22,9**	**20,5**	**7,0**	**-36,4**	**57,0**	**34,7**	**-2,2**	**-1,4**	...
Patrimonio Neto	**0,8**	**0,6**	**-2,3**	**-4,2**	**-0,3**	**-2,2**	**-3,1**	**-2,6**	...
ESPAÑA									
Activos No Financieros	**3,7**	**3,9**	**6,9**	**11,2**	**13,4**	**14,9**	**14,4**	**13,7**	**17,4**
De los cuales									
Vivienda	3,1	3,7	6,9	12,3	15,9	17,2	16,7	15,0	20,0
Suelo agrario	6,8	16,0	16,2	11,5	6,9	3,6	5,9	6,6	6,6
Activos Financieros									
De los cuales:									
Acciones y otras participaciones (inlcuido fc	25,9	39,4	32,9	19,0	13,6	9,3	-13,8	21,8	13,4
Fondos de pensiones	34,7	31,9	21,4	7,9	1,3	4,4	2,4	14,7	10,7
Activos totales	**7,6**	**8,4**	**11,5**	**12,1**	**11,5**	**11,6**	**8,6**	**13,9**	**15,3**
Pasivos	**12,6**	**13,6**	**16,8**	**9,8**	**12,0**	**8,4**	**3,3**	**14,9**	**13,5**
Activos financieros netos frente al RDM	**16,7**	**13,8**	**29,9**	**-53,9**	**125,4**	**10,8**	**20,6**	**31,8**	**24,2**
Patrimonio Neto	**3,3**	**3,5**	**5,9**	**14,7**	**11,0**	**15,1**	**14,1**	**12,9**	**17,0**

TABLA II.2.2.1. COMPOSICION DE LOS BALANCES NACIONALES DE PAÍSES SELECCIONADOS, 1995-2004
(porcentajes)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
FRANCIA										
Activos No Financieros	**38,3**	**36,7**	**34,7**	**33,2**	**30,8**	**31,8**	**33,3**	**36,0**	...	...
De los cuales										
Vivienda	13,7	13,3	12,6	12,0	10,5	10,7	10,8	11,3	...	...
Suelo	5,3	5,0	4,9	4,9	5,6	6,3	7,5	9,0	...	...
Activos Financieros	**61,7**	**63,3**	**65,3**	**66,8**	**69,2**	**68,2**	**66,7**	**64,0**	...	...
De los cuales:										
Acciones y otras participaciones	15,2	17,5	19,7	22,9	27,8	26,9	23,3	18,9	...	...
Fondos de pensiones y seguros	3,3	3,6	3,9	4,0	3,9	4,0	4,2	4,4	...	...
Activos totales	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	...	...
REINO UNIDO										
Activos No Financieros	**31,1**	**30,9**	**28,7**	**28,8**	**28,1**	**28,5**	**29,1**	**32,2**	...	...
De los cuales										
Vivienda	13,4	13,6	12,9	13,7	14,1	14,3	15,0	17,6	...	...
Suelo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	...	...
Activos Financieros	**68,9**	**69,1**	**71,3**	**71,2**	**71,9**	**71,5**	**70,9**	**67,8**	...	...
De los cuales:										
Acciones y otras participaciones	16,3	16,3	17,5	17,8	20,9	19,8	17,5	14,1	...	...
Fondos de pensiones y seguros	1,6	1,7	1,8	1,8	2,2	2,1	1,8	1,4	...	...
Activos totales	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	...	...
JAPÓN										
Activos No Financieros	**37,0**	**36,7**	**36,0**	**35,3**	**33,6**	**33,3**	**32,6**	**32,2**	**31,3**	...
De los cuales										
Vivienda	3,1	3,2	3,2	3,1	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1	...
Suelo que spora las viviendas	18,6	18,0	17,3	16,7	15,6	15,1	14,4	13,9	13,1	...
Activos Financieros	**63,0**	**63,3**	**64,0**	**64,7**	**66,4**	**66,7**	**67,4**	**67,8**	**68,7**	...
De los cuales:										
Acciones y otras participaciones	5,7	5,2	4,3	3,7	6,0	5,0	4,5	4,6	5,9	...
Fondos de pensiones y seguros	4,0	4,2	4,3	4,5	4,5	4,7	4,8	4,9	4,8	...
Activos totales	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	...
ESPAÑA										
Activos No Financieros	**55,3**	**53,3**	**51,1**	**49,0**	**48,6**	**49,4**	**50,9**	**53,6**	**53,6**	**54,5**
De los cuales										
Inmobiliario	41,1	39,4	37,7	36,1	36,2	37,6	39,5	42,5	42,9	44,6
Suelo agrario	2,7	2,7	2,8	3,0	3,0	2,8	2,6	2,6	2,4	2,2
Activos Financieros	**44,7**	**46,7**	**48,9**	**51,0**	**51,4**	**50,6**	**49,1**	**46,4**	**46,4**	**45,5**
De los cuales:										
Acciones y otras participaciones (inlcuido fondc	6,8	8,0	10,2	12,2	12,9	13,2	12,9	10,3	11,0	10,8
Fondos de pensiones	3,1	3,8	4,7	5,1	4,9	4,5	4,2	3,9	4,0	3,8
Activos totales	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Gráfico II.2.2.1.
PESO DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS EN ELCONJUNTO DE LOS ACTIVOS, 1995-2002 (porcentaje)

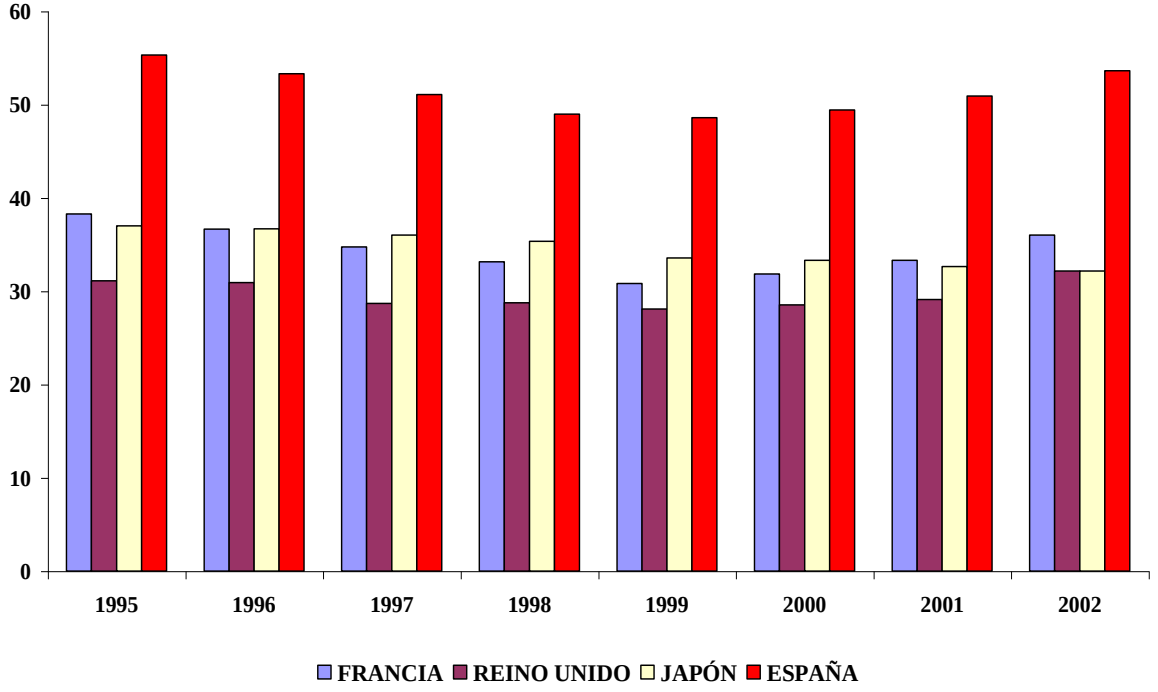
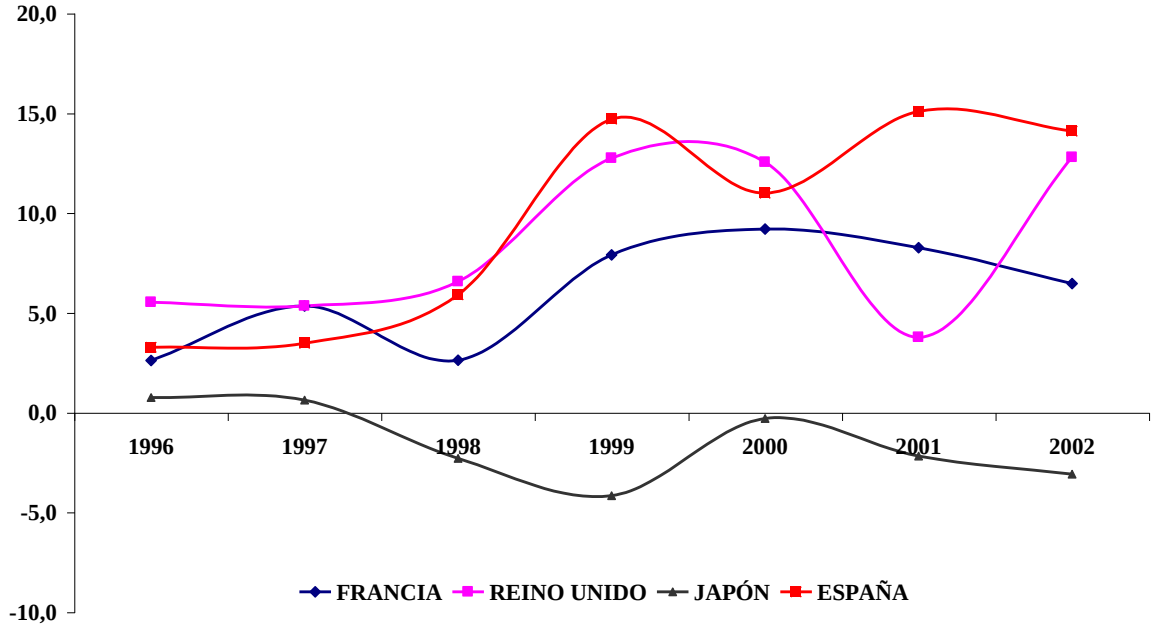


Gráfico II.2.2.2.
CRECIMIENTO DEL PATRIMONIO NETO POR PAÍSES SELECCIONADOS, 1995-2002 (porcentaje)



II.2.3. Estructura y composición de diferentes Balances de Hogares

TABLA II3.1.1. RIQUEZA NETA DE LOS HOGARES POR PAÍSES SELECCIONADOS, 1993-2004
(en porcentaje de la Renta Disponible Bruta de cada hogar en cada país)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
CANADÁ												
Patrimonio neto	459,1	477,3	481,3	497,7	509,2	514,5	514,2	509,0	509,4	516,3	519,2	523,1
Patrimonioneto financiero	203,8	212,8	223,8	236,8	245,2	249,5	246,0	246,7	240,7	234,4	226,4	220,2
Activos No Financieros	255,3	264,5	257,6	260,9	264,0	265,0	268,1	262,2	268,7	281,9	292,8	302,9
Activos Financieros	303,4	315,9	327,2	343,6	354,8	361,5	360,1	359,4	355,7	351,7	346,6	343,6
De los cuales: acciones	56,0	61,3	63,2	71,2	80,6	88,3	89,4	90,3	91,9	88,1	85,7	83,9
Pasivos	99,5	103,1	103,4	106,8	109,6	112,0	114,0	112,6	115,0	117,2	120,2	123,4
De los cuales: créditos hipotecarios	66,5	68,5	68,8	70,8	71,6	71,8	71,8	69,6	69,8	70,9	73,0	74,8
FRANCIA												
Patrimonio neto	516,0	494,8	507,7	533,7	557,6	578,0	643,9	630,2	616,1	606,6	..	..
Patrimonioneto financiero	188,9	166,5	195,0	220,2	241,6	262,2	310,5	282,6	255,2	226,5	240,5	..
Activos No Financieros	327,1	328,4	312,7	313,5	316,0	315,8	333,4	347,6	361,0	380,1	..	..
Activos Financieros	271,4	251,1	262,9	288,9	310,8	336,1	385,8	359,2	336,8	302,5	319,1	..
De los cuales: acciones	126,2	94,9	89,6	104,5	117,1	137,6	177,6	155,7	129,9	100,7	110,2	..
Pasivos	82,6	84,6	67,9	68,7	69,2	73,8	75,3	76,6	81,7	76,0	78,6	..
de los cuales: préstamos a largo plazo	54,7	53,7	51,6	52,2	52,6	52,9	55,0	55,2	55,6	56,9	59,9	..
ALEMANIA												
Patrimonio neto	481,8	486,4	496,0	502,8	512,8	515,6	522,7	511,8	501,5	499,5	508,9	..
Patrimonioneto financiero	134,4	130,3	135,4	140,5	152,0	155,2	167,3	162,2	162,9	160,0	170,6	..
Activos No Financieros	347,4	356,2	360,6	362,3	360,8	360,3	355,4	349,6	338,6	339,5	338,3	..
Activos Financieros	225,4	227,3	236,0	245,2	259,5	266,2	281,5	276,2	274,2	271,8	282,2	..
De los cuales: acciones	39,5	40,7	43,4	46,8	57,2	53,0	75,4	74,5	70,6	57,1	62,2	..
Pasivos	91,0	97,0	100,6	104,8	107,6	111,0	114,2	114,0	111,3	111,8	111,6	..
De los cuales: créditos hipotecarios	53,8	58,0	61,0	64,5	67,1	68,5	71,9	72,2	72,0	73,5	76,5	..
ITALIA												
Patrimonio neto	782,4	748,0	739,4	721,5	752,8	772,1	805,4	819,3	799,6	810,9	..	..
Patrimonioneto financiero	226,6	228,6	228,3	230,4	250,1	275,1	310,7	314,7	278,8	251,9	..	..
Activos No Financieros	555,8	519,4	511,1	491,1	502,8	497,1	494,6	504,6	520,8	559,0	..	..
Activos Financieros	261,0	256,0	254,6	263,3	283,9	314,9	349,1	350,2	323,5	295,5	..	..
De los cuales: acciones	54,4	49,3	46,5	50,9	76,5	114,9	162,9	156,5	121,1	87,9	..	..
Pasivos	31,8	31,9	30,6	32,0	29,9	32,2	36,0	37,5	37,5	39,3	..	..
de los cuales: préstamos a medio y larg	14,9	15,2	18,6	19,1	20,5	22,5	25,9	27,3	27,6	29,7	..	..
JAPÓN												
Patrimonio neto	770,6	766,5	755,5	766,7	758,4	740,2	768,8	763,5	763,3	748,7	743,8	..
Patrimonioneto financiero	261,8	278,7	287,9	302,6	306,9	303,6	339,6	343,0	354,1	357,9	369,1	..
Activos No Financieros	508,8	487,8	467,6	464,2	451,5	436,6	429,2	420,6	409,2	390,8	374,7	..
Activos Financieros	393,0	410,9	425,6	436,5	441,2	437,2	473,3	478,4	491,6	492,7	503,6	..
De los cuales: acciones	36,9	45,5	44,7	40,0	35,9	25,4	47,5	41,4	37,6	41,3	52,1	..
Pasivos	131,2	132,2	137,6	133,9	134,3	133,6	133,7	135,4	137,5	134,7	134,4	..
De los cuales: créditos hipotecarios	53,8	56,0	58,6	60,2	54,3	55,0	57,8	59,5	62,1	61,3	61,9	..
REINO UNIDO												
Patrimonio neto	582,9	543,9	555,8	569,3	617,0	665,3	748,9	733,4	669,2	675,0	721,3	
Patrimonioneto financiero	278,7	257,1	285,6	291,0	336,2	352,8	407,5	370,2	305,8	249,7	256,1	261,9
Activos No Financieros	304,2	286,8	270,2	278,3	280,8	312,5	341,3	363,2	363,4	425,1	453,4	
Activos Financieros	385,2	364,7	392,2	395,6	440,8	461,1	519,1	483,5	422,5	378,9	396,6	416,4
De los cuales: acciones	73,6	70,2	76,2	75,6	91,3	91,7	120,2	108,7	76,6	56,5	60,3	65,2
Pasivos	106,5	107,5	106,6	104,6	104,7	108,3	111,5	113,3	116,7	129,2	140,5	154,5
De los cuales: créditos hipotecarios	78,3	79,5	78,1	77,2	76,1	78,5	80,8	81,8	84,2	92,7	102,4	111,7
ESPAÑA												
Patrimonio neto			754,1	750,8	763,1	798,0	836,4	861,4	929,5	953,7	1024,6	1124,7
Patrimonioneto financiero			149,3	157,2	172,3	194,3	198,0	178,6	176,2	147,2	156,7	153,6
Activos No Financieros			604,8	593,7	590,8	603,7	638,4	682,8	753,4	806,5	867,9	971,2
Activos Financieros			211,8	220,5	239,3	267,6	279,0	265,6	267,0	244,1	263,5	272,2
De los cuales: acciones			41,7	44,5	57,7	77,0	0,0	71,4	73,3	54,4	68,2	71,0
Pasivos			62,5	63,4	67,0	73,4	81,0	87,0	90,8	96,9	106,8	118,6
de los cuales: préstamos			46,8	48,6	52,7	59,4	66,9	73,1	77,7	83,7	93,6	105,6
ESTADOS UNIDOS												
Patrimonio neto	492,4	482,2	512,4	532,6	568,4	586,7	634,0	584,8	551,1	506,1	546,4	562,1
Patrimonioneto financiero	282,5	275,6	304,3	326,3	361,3	377,0	417,4	365,2	323,5	270,7	300,4	301,8
Activos No Financieros	209,9	206,6	208,1	206,3	207,1	209,7	216,6	219,7	227,5	235,4	246,0	260,3
Activos Financieros	372,3	367,5	398,1	421,7	457,9	474,7	519,3	468,1	430,2	381,6	417,8	425,8
De los cuales: acciones	85,4	78,9	97,5	111,6	137,4	148,8	181,6	147,9	123,8	94,2	115,0	116,9
Pasivos	89,7	91,9	93,8	95,4	96,6	97,7	102,0	103,0	106,7	110,8	117,4	124,0
De los cuales: créditos hipotecarios	63,6	63,8	63,5	64,2	64,6	65,4	68,1	68,7	72,5	77,4	83,1	89,2

Fuentes: España: Elaboración propia. Resto de países:OCDE, Economic Outlook.

Gráfico II.3.2.1.
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO DE LOS HOGARES RESPECTO DE LA RBD, 1993-2002 (porcentajes)

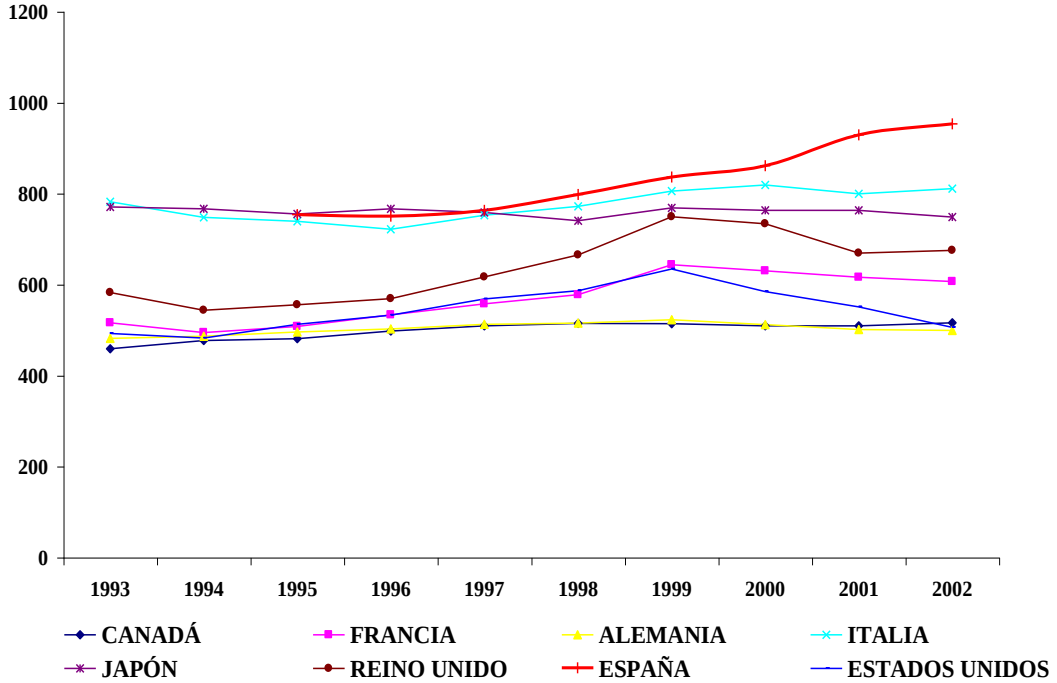
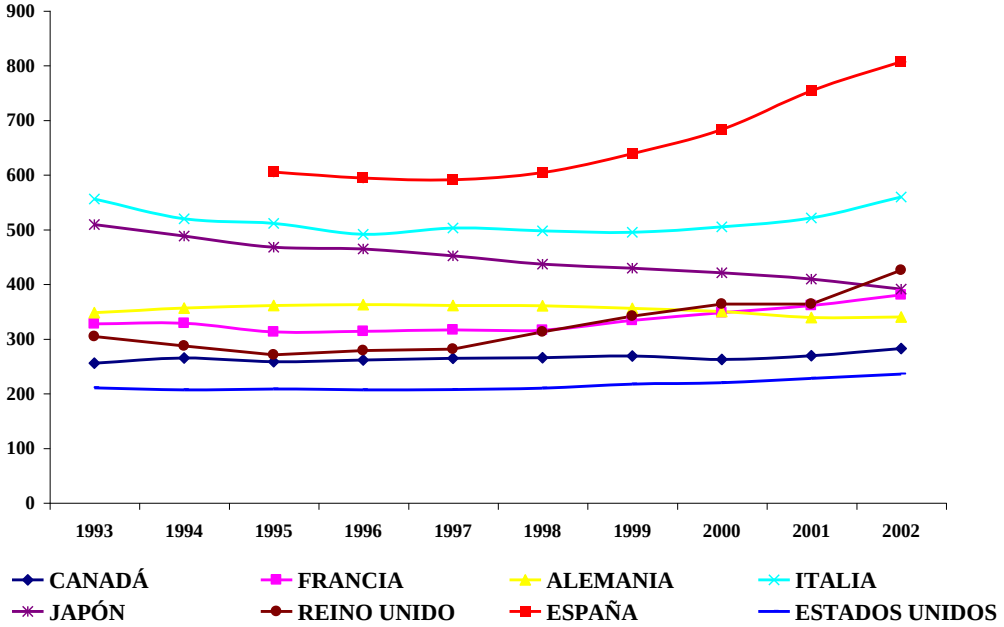


Gráfico II.3.2.2
PORCENTAJE DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS RESPECTO DE LA RBD DE LOS HOGARES, 1993-2002



III. ANEXO METODOLÓGICO

---oOo---

1.- Patrimonio total de la Economía Española.

1.1.- Activos no financieros

1.1.1- Patrimonio inmobiliario urbano:

Como se recordó en la presentación al trabajo, para la estimación del valor del patrimonio inmobiliario nos hemos apoyado, sobre todo, en el Censo de Población y Vivienda realizado por el INE en 2001. Este ha servido para construir la nueva serie del stock de vivienda y su valoración, completándolo con la información catastral para los otros elementos del patrimonio inmobiliario, tal y como aparece recogido en la Parte I. A partir de aquí tomamos la serie de la vivienda de acuerdo con la metodología allí descrita y para obtener el valor total del patrimonio inmobiliario urbano se eleva aquella aplicando el porcentaje que, según la información catastral de 2003 (fruto de actualizaciones que se extienden durante la década precedente), supone la vivienda en el conjunto del valor del patrimonio inmobiliario urbano. Este porcentaje es el 62,94 por 100.

1.1.2.- Patrimonio inmobiliario rural (tierras)

Se toma la serie del libro Naredo y Carpintero (2002) revisada y actualizada. Hemos, asimismo, actualizado el patrimonio rural en tierras, aplicándole la revalorización registrada por el índice de precios de la tierra elaborado por el Ministerio de Agricultura. Recordemos, por último, que nuestra estimación del patrimonio inmobiliario incluye únicamente las rubricas que tienen valor de mercado, dejando sin valorar el patrimonio en obras públicas e infraestructuras en general, así como los componentes del patrimonio natural (tengan o no valor de mercado) que aparecen solo parcialmente reflejados en el valor del suelo agrícola o forestal.

1.1.3.- Bienes afectos a sociedades (excluido inmuebles)

Esta rúbrica incluye varios aspectos. Por un lado los datos proporcionados por el Banco de España, a través de su *Central de Balances*, ofrece datos de los activos no financieros del *total de las empresas no financieras* para 1995-2003. Para el período 1991-1994 hemos echado hacia atrás esta serie aplicando las tasas de crecimiento para ese período de los activos no financieros de la serie 1984-1998 que aparece en Naredo y Carpintero (2002). También hemos aplicado al año 2004 el valor de 2003 más la tasa de variación de la inversión neta de Cuentas Nacionales para las empresas no financieras.

En segundo lugar, a toda la serie anterior se le ha añadido una estimación del valor de los activos no financieros de las sociedades financieras. Para hallar este valor se ha tenido en cuenta la proporción que refleja el Impuesto de Sociedades entre ambos tipos de empresas (financieras y no financieras) año a año durante el período 1992-2003. Para eliminar el efecto de doble contabilización que supone —en la agregación de los distintos grupos de agentes para obtener el Balance Nacional—, contabilizar los inmuebles de las empresas dentro del inmobiliario urbano y dentro del inmovilizado material de las empresas, hemos sustraído del inmovilizado no financiero de las empresas que aportaba la estimación del Banco de España, la parte atribuible a los activos inmobiliarios contenida en dicha estimación. Este porcentaje se ha podido obtener de la información desagregada que nos facilitó el Banco de España para una muestra importante de las empresas investigadas por este organismo para el período 1995-1999. Para los años 1991-1994 hemos recurrido al porcentaje que suponen los inmuebles en el balance de las empresas no financieras que forman la muestra de las empresas que declaran sus datos a la Central de Balances del Banco de España. También se ha detraído la parte de inmuebles incluida en el inmovilizado de las empresas financieras y de seguros. Este valor se ha estimado aplicando anualmente la relación entre inmuebles/inmovilizado de las empresas no financieras al porcentaje de inmovilizado de las empresas financieras y de seguros que ofrece el Impuesto de Sociedades.

1.1.4.- Bienes afectos a actividades comerciales e industriales de las personas físicas

Se ha revisado y actualizado la información ofrecida en Naredo y Carpintero (2002). Para el período 1992-2004, la serie se ha actualizado haciéndola variar en proporción con los ingresos declarados por las actividades comerciales e industriales de las personas físicas.

1.1.5.- Ajuar doméstico y otros

Se ha tomado como cifra inicial el porcentaje que representa esta rúbrica en el total de activos reales de las familias que aparece en la *Encuesta Financiera de las Familias* (referida a 2002) y se le ha hecho variar con el incremento de la Renta Disponible Ajustada de las familias.

1.2.- Activos y pasivos financieros

Se han tomado de las *Cuentas Financieras de la Economía Española (1990-2004).*

2.- Patrimonio total de los hogares

2.1. Activos no financieros

2.1.1- Patrimonio inmobiliario urbano

Se ha estimado la parte del patrimonio inmobiliario propiedad de las personas físicas aplicando a los datos de la economía nacional la proporción del valor catastral de los distintos elementos de este patrimonio (viviendas, locales, solares,...) que son propiedad de personas físicas según Gómez de Enterría y Naredo (1996).

2.1.2.-Patrimonio inmobiliario rústico (tierras)

Se ha realizado la misma operación indicada en el apartado anterior utilizando, en este caso, la información de los Censos Agrarios del INE sobre proporción de hectáreas que son propiedad de personas físicas (habida cuenta que la identificación de los titulares de la contribución rústica del impuesto de bienes inmuebles es todavía incompleta).

2.1.3.-Bienes afectos a actividades comerciales e industriales de las personas físicas:

Son los mismos datos que para el patrimonio de la economía nacional.

2.1.4.- Ajuar doméstico y otros

Son los mismos datos que para el patrimonio de la economía nacional.

2.2.- Activos y pasivos financieros

Se han tomado los correspondientes a los hogares e instituciones privadas sin fines de lucro que figuran en las *Cuentas Financieras* del Banco de España.

***3.*- Patrimonio total de las empresas no financieras, (1984-1998) y (1995-2000)**

3.1.- Activos no financieros

Esta rúbrica inluye los datos proporcionados por el Banco de España, a través de su *Central de Balances*, ofrece datos de los activos no financieros del *total de las empresas no financieras* para 1995-2003. Para el período 1991-1994 hemos echado hacia atrás esta serie aplicando las tasas de crecimiento para ese período de los activos no financieros de la serie 1984-1998 que aparece en Naredo y Carpintero (2002). También hemos aplicado al año 2004 el valor de 2003 más la tasa de variación de la inversión neta de Cuentas Nacionales para las empresas no financieras.

3.2.- Activos y pasivos financieros

Todas las rúbricas proceden de las *Cuentas Financieras de la Economía Española*.

4. Sobre la aproximación al balance inicial y final de la economía nacional y los sectores institucionales

Los cuadros de enlace entre balances iniciales y finales (Tablas II.1.2.5, Tabla II.1.3.5. y Tabla II.1.4.5), son una primera aproximación al estado de conciliación de la economía nacional y los sectores institucionales (hogares y empresas no financieras). Nos ha animado a ello el contar con la información de, al menos, las principales rúbricas. Respecto al patrimonio financiero, las cuentas financieras permiten discernir las variaciones del patrimonio debidas a las operaciones corrientes, de aquellas otras que tienen que ver con las revalorizaciones y otros cambios en el volumen. En el caso del patrimonio inmobiliario urbano hemos estimado la parte debida a nueva construcción (operaciones) de aquella debida a la revalorización del stock ya existente. En el caso de los bienes afectos a sociedades, la *Central de Balances* ofrece estados de conciliación para el total de empresas no financieras entre 1999 y 2003. Como para 1995-1998 tenemos al menos los datos relativos a las operaciones, por diferencia hemos obtenido las variaciones por revalorización y otros cambios.

Las lagunas principales se han centrado en tres rúbricas que, por suerte, tienen una importancia cuantitativa menor en el valor del patrimonio. Se trata del valor en tierras, de los bienes afectos a actividades comerciales e industriales de personas físicas, y el ajuar doméstico. Hemos adoptado el supuesto de que las variaciones se producen solamente por las operaciones. Es verdad que, por ejemplo, en el caso del valor de las tierras existen cambios en el volumen derivados de recalificaciones que afectan al valor del suelo. Pero, por otro lado, se han producido cambios en las explotaciones agrarias (introducción de regadío, etc.) y otras mejoras que, en forma de operaciones de inversión, han modificado también el valor de las tierras. Del mismo modo se han producido abandonos y deterioro que han influido negativamente. Sin embargo, ante la ausencia de información solvente sobre algunos de estos procesos hemos preferido por asignar toda la variación del valor a operaciones.

IV. ÍNDICES DE CUADROS, TABLAS Y GRÁFICOS

---oOo---

Salvo los cuadro incluidos en la introducción que llevan numeración correlativa, la numeración de los cuadros, tablas y gráficos sigue la siguiente norma. El primer dígito hace referencia a la Parte del texto donde se encuentra dicho cuadro, tabla o gráfico, el siguiente número al capítulo dentro de esa parte, el siguiente al epígrafe y así sucesivamente.

INTRODUCCIÓN

Cuadros

Cuadro 1. Enlace simplificado de apertura y cierre de cualquier unidad institucional según el SCN-93/SCE-95.
Cuadro 2. Ejemplo de enlace entre balances de apertura y cierre en Francia, 1977-2002 (miles de millones de euros).
Cuadro 3. Balance Nacional de la economía japonesa, 1990-2002. [billones (10^{12}) de yenes].
Cuadro 4. Ejemplos de países que siguen la metodología vigente de SCN para la elaboración de balances nacionales y sectoriales.
Cuadro 5. Principales trabajos de estimación de los elementos patrimoniales de la economía española.
Cuadro 6. Ámbito de aplicación del presente trabajo y su contribución a la construcción del balance nacional (zona sombreada).

PARTE I

Cuadros

Cuadro I.3.1. Edificios censados por año de antigüedad (1991-2001).
Cuadro I.3.2. Evolución interanual del stock de edificios destinados a vivienda familiar (1970-2001).
Cuadro I.3.3. Viviendas censadas por año de antigüedad del edificio (1991-2001).
Cuadro I.3.4. Evolución interanual del número de viviendas familiares según ocupación (1950-2001) (miles de viviendas).
Cuadro I.3.5. Destino de las viviendas construidas entre 1991 y 2001.
Cuadro I.3.6. Viviendas familiares según tipo por año de construcción en 1991 y 2001.
Cuadro I.4.1. Número y distribución de los edificios según tipo.
Cuadro I.4.2. Distribución del nº de edificios destinados a vivienda según tipo de propietarios por antigüedad.
Cuadro I.4.3. Distribución del nº de edificios destinados a vivienda según tipo de propietario por tamaño de municipio.
Cuadro I.4.4. Edificios destinados a vivienda y viviendas por tipo de propietario de los edificios (número y porcentaje).
Cuadro I. 4.5. Distribución de las viviendas principales según régimen de tenencia por tamaño del municipio.
Cuadro I.4.6. Detalle del régimen de tenencia de las viviendas principales 1991-2001 (Número y porcentaje).
Cuadro I.4.7. Proporción de viviendas en alquiler en diversos países 2001.
Cuadro I.5.1. Número de viviendas en España, superficie, precios implícitos y valor 1991-2004.

Cuadro I.5.2. Precios de las viviendas según antigüedad por CC. AA. (tasas de variación anual).
Cuadro I.5.3. Superficie, precios implícitos y valores 1991-2004. España (tasas de variación interanual)
Cuadro I.8.1. Enlace entre el balance y las operaciones y revalorizaciones de la vivienda (miles de millones de euros).
Cuadro I.8.2. Aproximación al mercado de vivienda y su financiación (miles de millones de euros)
Cuadro R.1. Afloramiento de viviendas y otras variables.
Cuadro R.2. Cuadro R.2. Variación de la superficie estimada para diversas hipótesis de superficie de viviendas no principales.

Tablas

Tabla A.1. Viviendas y superficie construida por CC.AA, 1991-2004.

Gráficos

Gráfico 1.3.1. Edificios según año de construcción (miles).
Gráfico I.4.1. Evolución de la distribución del régimen de tenencia (1950-2001).
Gráfico I.4.2.Evolución de la inversión extranjera en inmuebles y su relación con el gasto en vivienda nueva, 1985-2004.
Gráfico I.6.2.1. Comparación del número de viviendas construidas en el período 1991-2001 (miles).
Gráfico I.6.3.1. Valor de la vivienda nueva y gasto según IVA, 1995-2002 (millones de euros).
Gráfico I.6.3.2. Comparación con la estimación del valor del stock de capital en vivienda de la FFBBA-IVIE (millones de euros).
Gráfico I.7.1. Evolución del número de fincas rústicas y urbanas enajenadas, 1983-2002
Gráfico I.7.2. Compra-venta de viviendas, 1984-2004 (total y en proporción respecto del stock).
Gráfico I.7.3. Tasaciones hipotecarias de viviendas de más de 1 año de antigüedad (proporción sobre el total de tasaciones en porcentaje).
Gráfico I.7.4. Los últimos ciclos de la vivienda, 1970-2004.
Gráfico I.7.5. Evolución comparada del volumen anual negociado y la cotización de las acciones en la Bolsa de Madrid, 1994-2004.
Gráfico I.7.6. Evolución comparada entre ampliaciones (nominales) y cotización de acciones en la Bolsa de Madrid, 1991-2004.
Gráfico I.9.1. Distribución del número de inmuebles y de su valor en 2002 (Porcentaje).
Gráfico I.9.2. Distribución del número de inmuebles en 1992 y en 2002 (Porcentaje).
Gráfico I.9.3. Distribución del valor catastral de los inmuebles en 1992 y en 2002 (Porcentaje).
Gráfico I.9.4. Aumento absoluto y relativo del número de inmuebles por CC.AA entre 1992 y 2002.

Gráfico R.1. Porcentaje de viviendas secundarias y desocupadas en la Comunidad de Madrid (comparación entre el Censo y el Canal de Isabel II).
Gráficos A.1. Evolución del valor, la superficie y los precios de la vivienda, 1991-2004 (porcentajes).

Gráfico A.1.2. Evolución del valor del patrimonio inmobiliario en vivienda, 1997-2004 (Tasa de variación en porcentaje para el conjunto del periodo).
Gráfico A.1.3. Proporción del valor del patrimonio inmobiliario por regiones en el total nacional, 1997-2004 (porcentajes).
Gráfico A.1.4. Incremento de la superficie construida en vivienda nueva en el período 1997-2004 respecto de la existente en 1997, (porcentaje).
Gráfico A.1.5. Proporción de la superficie en vivienda sobre el total nacional, 1997-2004 (porcentaje).
Gráfico A.1.6. Evolución de los precios de la vivienda por CC.AA, 1997-2004 (tasa de variación en porcentaje para el conjunto del período).
Gráfico A.1.7. Niveles de precios de la vivienda por CC.AA, 1997-2004 (euros por metro cuadrado).
Gráfico A.1.8. Evolución del parque y de los precios de la vivienda, 1997-2004 (desviaciones respecto a la media nacional).
Gráficos y Tablas A.2. Licencias y censo por CC.AA, 1991-2004.

PARTE II

Tablas

Tabla II.1.1.1. Patrimonio de la Economía Española, total y por grupos de agentes, 1991-2004
Tabla II.1.1.2. Participación de cada sector institucional en los activos, pasivos y patrimonio neto de la economía española, 1991-2004
Tabla II.1.1.3. Distribución del patrimonio por elementos patrimoniales y sectores institucionales, 1991-2004

Tabla II.1.2.1. Patrimonio total de la economía española, 1991-2004
Tabla II.1.1.2. Tasas de variación anual del patrimonio nacional, 1991-2004
Tabla II.1.2. 3. Estructura porcentual del patrimonio nacional según tipo de activos y pasivos, 1991-2004
Tabla II.1.2.4.. Activos, pasivos y patrimonio neto de la economía española en relación a su renta bruta disponible, 1991-2004
Tabla II.1.2.5. Aproximación al enlace entre el balance inicial y el balance final de la economía española, 1995-2004

Tabla II.1.3.1 Patrimonio total de los hogares, 1991-2004
Tabla II.1.3.2. Tasas de variación anual del patrimonio de los hogares, 1991-2004
Tabla II.1.3.3. Estructura porcentual del patrimonio de los hogares, 1991-2004
Tabla II.1.3.4. Activos, pasivos y patrimonio neto de los hogares respecto a su renta bruta disponible, 1991-2004
Tabla II.1.3.5. Aproximación al enlace entre el balance inicial y el balance final de los hogares, 1995-2004

Tabla II.1.4.1 Patrimonio total de las empresas no financieras, 1984-1998
Tabla II.1.4.2. Tasas de variación de los activos y pasivos de las empresas no financieras, 1985-1998
Tabla II.1.4.3. Estructura porcentual por tipos de activos de las empresas no financieras, 1984-1998

Tabla II.1.4.4. Activos, pasivos y patrimonio neto de las empresas respecto de su VAB, 1995-2004
Tabla II.1.4.5. Aproximación al enlace entre el balance inicial y el balance final de las empresas no financieras, 1995-2004

Tabla II.2.2.1. Balances nacionales de países seleccionados, 1995-2004
Tabla II.2.2.2. Tasas de crecimiento del balance patrimonial de países seleccionados, 1996-2004 (porcentajes)
Tabla II.2.2.3. Composición de los balances nacionales de países seleccionados, 1995-2004

Tabla II.2.3.1. Riqueza neta de los hogares por países seleccionados, 1993-2004 (porcentaje de la Renta Bruta Disponible de cada hogar en cada país)

Gráficos

Gráfico II.1.1.1 Distribución de la propiedad de los activos totales de la economía española, 1991-2004
Gráfico II.1.1.2. Distribución de la propiedad de los activos financieros por sectores institucionales, 1991-2004
Gráfico II.1.1.3. Distribución de la propiedad de los activos no financieros por sectores institucionales, 1991-2004
Gráfico II.1.1.4. Distribución de los pasivos de la economía nacional entre los sectores institucionales, 1991-2004
Gráfico II.1.1.5. Contribución de los sectores institucionales al patrimonio neto de la economía, 1991-2004

Gráfico II.1.2.1. Evolución del patrimonio nacional por tipos de activos, 1991-2004
Gráfico II.1.2.2. Tasas de variación de los activos de la economía nacional, 1991-2004
Gráfico II.1.2. 3.Tasas de variación de los activos financieros y de la FBCF de la economía española, 1996-2004
Gráfico II.1.2. 4. Tasas de variación de los activos financieros y de la RNBD, 1996-2004
Gráfico II.1.2. 5. Relación entre la riqueza neta y la renta nacional, 1995-2004
Gráfico II.1.2. 6. Relación entre el aumento de la riqueza neta y la renta nacional, 1995-2004
Gráfico II.1.2. 7. Composición de los activos no financieros totales, 1991-2004
Gráfico II.1.2. 8. Composición de los activos financieros totales, 1991-2004.
Gráfico II.1.2. 9. Composición del patrimonio total , 1991-2004
Gráfico II.1.2. 10. Variaciones patrimoniales totales en relación con los flujos de renta y ahorro, 1991-2004

Gráfico II.1.3.1. Evolución del patrimonio de los hogares por tipos de activos, 1991-2004
Gráfico II.1.3.2. Tasas de variación de los activos y el patrimonio neto de los hogares, 11992-2004
Gráfico II.1.3.3.Tasas de crecimiento de los activos financieros y de la renta bruta disponible de los hogares, 1992-2004
Gráfico II.1.3.4. Aumentos de la riqueza de los hogares en relación a su renta bruta disponible, 1995-2004
Gráfico II. 1.3.5. Ratio deuda-consumo de los hogares, 1995-2004
Gráfico II.1.3.6. Ratio deuda-renta bruta disponible de los hogares, 1995-2004
Gráfico II.1.3.7. Composición de los activos no financieros de los hogares, 1995-2004.
Gráfico II.1.3.8. Composición de los activos financieros de los hogares, 1991-2004

Gráfico II.1.3.9. Composición del patrimonio total de los hogares, 1991-2004
Gráfico II.1.3.10. Variaciones patrimoniales de los hogares en relación con los flujos de renta y ahorro, 1996-2004.

Gráfico II.1.4.1 Evolución del patrimonio de las empresas no financieras por tipos de activos, 1991-2004
Gráfico II.1.4.2. Tasas de variación de los activos de las empresas no financieras, 1996-2004
Gráfico II.1.4.3. Relación entre préstamos anuales y ahorro bruto de las empresas no financieras, 1995-2004
Gráfico II.1.4.4. Relación entre activos financieros y el VAB de las empresas no financieras, 1995-2004
Gráfico II.1.4.5. Relación entre el patrimonio neto y el VAB de las empresas no financieras, 1995-2004
Gráfico II.1.4.6. Composición de los activos financieros de las empresas no financieras, 1990-2004
Gráfico II.1.4.7. Composición del patrimonio de las empresas no financieras, 1991-2004
Gráfico II.1.4.8. Variaciones patrimoniales de las empresas no financieras en relación con los flujos de VAB y renta, 1996-2004

Gráfico II.2.1.1. Comparación internacional en número de viviendas por 1000 habitantes, 2002
Gráfico II.2.1.2. Comparación internacional en número de viviendas vacías y secundarias por 1000 habitantes, 2002.
Gráfico II.2.1.1. Comparación internacional en número de viviendas principales por 1000 habitantes, 2002.
Gráfico II.1.4. España supera a Alemania y Francia conjuntamente en viviendas iniciadas, 2001-2004.
Gráfico II.1.5. Viviendas iniciadas por 100 habitantes (1980-2004): una comparación internacional

Gráfico II.2.2.1. Peso de los activos no financieros en el conjunto de los activos, 1995-2002 (porcentaje)
Gráfico II.2.2.2. Crecimiento del patrimonio neto por países seleccionados, 1995-2002

Gráfico II.2.3.2. Evolución del patrimonio neto respecto de la RBD, 1993-2002 (porcentajes)
Gráfico II.2.3.2. Porcentaje de los activos no financieros de la RBD de los hogares, 1993-2002.

V. BIBLIOGRAFÍA

---oOo---

Arkhipoff, O., (1995): *Introduction à la Comptabilité Nationale,* Paris, Ellipses.
Australian Bureau of Statisitcs, (2004): *Australian National Accounts: National Balance Sheet*, Camberra.
Australian Bureau of Statisitcs, *National Balance Sheets for Australia: Issues and Experimental Estimates 1989 to 1992*. Occasional Paper.
Banco de España (2004): *Encuesta Financiera de las Familias (EFF): Descripción, métodos y resultados preliminares,* Madrid.
Banco de España, (2004): *Encuesta Financiera de las Familias,* 2002.
Banco de España, (2005): *Valoración de las acciones y otras participaciones en las cuentas financieras de la economía española,* Notas Estadísticas, nº 2 (disponible en www.bde.es).
Banco de España, (varios años): *Central de Balances,* Madrid.
Banco de España, *Cuentas Financieras de la Economía Española. Serie 1990-2004. SEC 95,* Madrid.
BBVA (2004 y 2005): *Situación inmobiliaria*.
BEA, (2000): "Fixed Assets and Durable Consumer Goods for 1925-1999" *Survey of Current Business,* September, pp. 19-30.
Blades, D.W., (1980): "Survey of country practices in compiling balance-sheet statistics", *Review of Income and Wealth,* 26, pp. 325-339.
Blonde, M-H (1997): "Les comptes de patrimoine à la française", en: Archambault, E y Böeda, M, (eds.), (1997): *Comptabilité Nationale. Developments rècents,* Paris.
Board of Governors of the Federal Reserve System (2005): *Flows of Funds Accounts of the United States,* 1995-2004, Washington, D,C, Junio, 2005.
Bover, O., (2004): *Encuesta Financiera de las Familias (EFF): Descripción y métodos de la encuesta de 2002,* Documentos Ocasionales nº 0409. (www.bde.es).
Bover, O., Martínez-Carrascal, C., y P. Velilla, (2005): "La situación patrimonial de las familias españolas: Una comparación microeconómica con Estados Unidos, Italia y el Reino Unido", *Boletín Económico del Banco de España,* Abril, 2005, pp. 112-133.
Bover, O.: (2005): "Efectos de la riqueza inmobiliaria sobre el consumo". Boletín *Económico* del Banco de España, mayo, pp. 54-62.
British Household Panel Survey.
Case, K.E., Quigley, J.M., Shiller, R.J, (2002): "Comparing Wealth Effects: The Stock Market Versus Housing Market", *NBER Working Paper Series 8606.*
Consejo de Economía Nacional (1947): "La Riqueza de España en 1913-1935", incluido en *La Renta Nacional de España,* vol. II, Segunda Parte, pp. 55-168.
Davies, J.B., y A.F. Shorrocks, (1999): "The Distribution of Wealth", en: Atkinson, A.B., y F. Bourguignon, (Eds.): *Handbook of Income Distribution: Volumen I,* Elsevier Science, pp. 605-675.
Economic Planning Agency, *Annual Report on National Accounts,* Tokio.
EUROSTAT (varios años): *Housing Statistics in the European Unión*
EUROSTAT, *Sistema Europeo de Cuentas (SEC-95),* Luxemburgo.
Gascó, J.M; Naredo, J.M, (1995): *Las Cuentas del Agua en España: Informe de Síntesis,* Madrid, Dirección General de Calidad de Aguas, MOPTMA
Goldsmith, R., (1950): "Measuring National Wealth in a System of Social Accounting", NBER, *Studies in Income and Wealth,* Vol. 12. pp. 23-79.
Goldsmith, R., (1951): "A perpetual inventory of national wealth", NBER, *Studies in Income and Wealth,* Vol. 14., pp. 5-62.
Goldsmith, R., (1985): *Comparative National Balance Sheets. A study of Twenty Countries, 1688-1978,*University of Chicago Press.

Gómez de Enterría, P. y J. M. Naredo (1996): "Composición y distribución del patrimonio inmobiliario urbano", incluido en el volumen colectivo *La desigualdad de recursos (II Simposio sobre Igualdad y Distribución de la Renta y la Riqueza)*, Madrid, Fundación Argentaria y Visor Distribuciones, pp. 215-255.

Hibbert, J. (1981): "National and Sector Balance Sheets in the United Kingdom", *Review of Income and Wealth*, 27, pp. 357-371.

IMF, (2005): "Household Balance Sheets", en: *Global Financial Stability Report*, Abril, 2005, pp. 62-91.

Indagane sui Bilance delle Famiglie.

INE, (varios años): *Censos de edificios y viviendas*, Madrid.

INSEE, (1984): *Dix ans de comptes de patrimoine (1970-1979), Collections de l'INSEE*, serie C, nº 116.

INSEE, *Comptes nationaux. Comptes du patrimoine*, Paris.

Kneeshaw, J.T, (1995): "A Survey of Non-Financial Sector Balance Sheets in Industrialized Countries: Implications for the Monetary Policy Transmission Mechanism", *BIS Working Papers.*

Ludwig, A., y T. Slok, (2002): "The impact of changes in stock prices and house prices on consumption in OECD countries", *IMF Working Paper 02/01*.

Malo de Molina, J.L., y F. Restoy, (2004): "Evolución reciente del patrimonio de empresas y familias en España: implicaciones macroeconómicas", *Documento Ocasional del Banco de España*, nº 0402.

MAPA, (varios años), *Cuentas del Sector Agrario*.

MAPA, (varios años): *Anuario de Estadística Agraria.*

Mas, M., Pérez, F., (dirs.), (2000): *Capitalización y crecimiento de la economía español (1970-1997). Una perspectiva internacional comparada*, Fundación BBV, Madrid.

Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (1998): *El "stock" de capital en España y sus distribución territorial, 1964-1994*, Fundación BBV, Madrid, 3 volúmenes.

Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (2002): *El stock de capital en España y su distribución territorial (1964-2000)*, Fundación BBVA, Madrid.

Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (1996): *El stock de capital en España y sus Comunidades Autónomas*, Fundación BBV, Madrid, 4 volúmenes.

Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (2005): *El stock de capital en España y su distribución territorial (1964-2002)*, Fundación BBVA, Bilbao

Mas, M., Pérez, F., y E. Uriel (dirs.), (2005): *El stock y los servicios de capital en España (1964-2002). Nueva metodología*, Fundación BBVA, Bilbao.

Ministerio de Fomento (2000): *Composición y valor del Patrimonio Inmobiliario en España: 1990-1997*, Madrid,

Ministerio de Economía y Hacienda (varios años): *Catastro inmobiliario urbano*, Madrid.

Ministerio de Economía y Hacienda (varios años): *Catastro inmobiliario rural*, Madrid.

Naciones Unidas, (1970): *Un sistema de Cuentas Nacionales*, Nueva York.

Naredo, J. M., (2002): "EL patrimonio de los hogares españoles: 1984-2000", *Revista de la Bolsa de Madrid*, 108, pp. 11-19.

Naredo, J.M. (1993): "Composición y distribución de la riqueza de los hogares españoles", en *I Simposio sobre Igualdad y Distribución de la Renta y la Riqueza*, Madrid, Fundación Argentaria, vol. III, pp. 7-80.

Naredo, J.M. (1996): *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*, Madrid, Siglo XXI.

Naredo, J.M. (1997): "Spanish Water Accounts" en San Juan, C. y Montalvo, A. (eds.) *Environmental Economics in the European Union*, Madrid, Mundi Prensa y Universidad Carlos III.

Naredo, J.M. y O. Carpintero, (2002): *El Balance Nacional de la economía española (1984-2000)*, Madrid, FUNCAS.

Naredo, J.M., (2002): "Principales cambios observados en la distribución personal de la riqueza", *Cuadernos de Información Económica*, 169, pp. 21-29.

Naredo, J.M., C. Marcos y O. Carpintero, (2004): "El patrimonio financiero-inmobiliario de los hogares españoles", *Revista de la Bolsa de Madrid*, 127, pp. 12-20.

Naredo, J.M., O. Carpintero y C. Marcos, (2002): "Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumentos de análisis", *Cuadernos de Información Económica*, 171, pp. 26-56.

National Statistical Office (Varios años): *National Wealth Survey*, Seúl.

National Statistics (2004): *Capital Stocks, Capital Consumption and Non-Financial Balance Sheets*, London (elaborado por A. Evans, I. Hill, J. Foroma y R. Dunn).

Nordhaus, W; Kokkenlenberg, E, (1999): *Nature's Numbers. Expanding the National Economic Accounts to Include the Environment*, National Academy Press, Washington, D.C.

OCDE (varios años): *Financial Statistics*, Paris

OCDE (varios años): *Flows and Stocks of Fixed Capital*, Paris.

OCDE, (1994): "Environmental Accounting and Decision Making", Paris.

OCDE, (2001): *Measuring Capital. OECD Manual*, Paris.

OCDE, (2001): *Measuring Productivity. OECD Manual*, Paris.

OCDE, *Statistics. Nacional Accounts and Historical Statistics. Financial Balance Sheets (Volumen IIIb)*, Paris.

OCDE: Ward, M, (1976): *The Measurement of Capital. The Metodology of Capital Estimates in OECD Countries*, OECD, Paris.

Pérez, F., Goerlich, F., y M. Mas, (1996): *Capitalización y crecimiento en España y sus regiones, 1955-1995*, Fundación BBV, Madrid.

Registradores de España, (varios años): *Estadística Registral Inmobiliaria*. *Informe trimestral de coyuntura*, Madrid.

Ruggles, N, (1987): "Financial Accounts and Balance Sheets: Issues for the revision of SNA", *Review of Income and Wealth*, 33, pp. 39-62.

Rushbrook, T; Wells, J, (1987): "National and Sector Balance Sheets in Concept and Practice", *Review of Income and Wealth*, 33, pp. 19-37.

Schwartz, P. (1977): *El Producto Nacional de España en el siglo XX. Selección de textos*, Instituto de estudios Fiscales, Madrid, pp. 9-41.

Statistics Canada, *National Balance Sheet Accounts*, Ottawa.

Survey of Consumer Finance.

Tengblad, A., (1993): "National Wealth and Fixed Assets in Sweden, 1981-1990", *Review of Income and Wealth*, 39, pp. 159-175.

Thompson, S. (2000): "Making Use of National and Sectoral Balance Sheets", *26ª General Conference of the Internartional Association for Research in Income and Wealth*, Cracovia, septiembre de 2000.

United Nations Department of Economic and Social Affairs, (1977): *Provisional International Guidelines on the National and Sectoral Balance-Sheet and Reconciliation Accounts of the Systems of National Accounts.* Statistical Papes, Series M, nº 60 .

United Nations Statistical Commission, (1978): *Draft International Guidelines on Statisitcs of Tangible Assets*, E/CN, E/508.

United Nations, (1993): *Sistem of National Accounts (SNA-93)*, New York

UN Economic Commission for Europe (2004): *Bulletin of housing Statistics for Europe and North America*, Luxembourg.

Universidad Comercial de Deusto (1968): *La Riqueza Nacional de España*, Bilbao, 5 volúmenes.

Valle, V., (1998): "Patrimonio, renta y ahorro de las familias españolas", *Papeles de Economía Española,* 77, pp. 106-114.

Velarde, J. (1968): "Crítica de las estimaciones efectuadas sobre la Riqueza Nacional de España", texto incluido en Universidad Comercial de Deusto (1968): *La Riqueza Nacional de España*, Bilbao, vol. I, pp. 265-323.