

Quién es quién

Marqués de la Ensenada

Zenón de Somodevilla y Bengoechea (Hervías, La Rioja, 1702-Medina del Campo, 1781). Postular a Ensenada, este humilde hidalgo riojano, como egregio predecesor de nuestra estadística oficial puede resultar llamativo, ya que la operación tributaria en la que su célebre Catastro estaba embutido se saldó con uno de los más sonoros (y trágicos) fracasos y durmió desde entonces en los anaqueles de los archivos. Pero por su inclusión en esta sección se puede colegir que se le está proponiendo, al menos, como un predecesor del interés por dimensionar la población, las propiedades y la riqueza de un país, que tampoco es menguado empeño. Merece la pena ponderar a D. Zenón porque quizá puede todavía servir de aprendizaje a aquella parte de nuestra estadística más autosatisfecha (y mercantilista, por usar un calificativo dieciochesco).

La gigantesca tarea de inventariar la totalidad de la población para la inmensa Corona de Castilla, sus familias y profesiones, así como el exhaustivo recuento de sus propiedades muebles e inmuebles de todos los ramos (parcela por parcela y edificio por edificio), no tenía parangón en su época (a nivel europeo y americano) y por la dimensión física de su testimonio (se habla de 80.000 gruesos volúmenes) todavía desafía la capacidad de los investigadores actuales.

El empeño de empadronar detalladamente las propiedades raíces como procedimiento para equilibrar (e incrementar) la tributación se remonta al siglo XII y fue la médula central de la administración castellana durante nuestro cuatrocientos (libros de hacendera de la raíz vizcaínos, estimes catalanas, padrones de cuantías castellanos, etc.), muy vinculada al pacto implícito entre la corona y los concejos repobladores. La administración borbónica no actuaba pues de nueva planta.

Llamativa ha sido también la forma en que se ha puesto en valor el testimonio documental de la *Única Contribución*. Más que a nuestros historiadores convencionales su emergencia ha sido debida a los archiveros puros (Matilla Tascón, 1947), a las lecciones de los hispanistas más lúcidos (Vilar, 1966), a los estudiosos que no tuvieron más remedio que empezar con un abordaje acotado territorialmente (Camarero Bullón, 1989 [Burgos]; Donézar, 1984 [Toledo]) o jóvenes historiadores que comenzaron por digerir los resúmenes de época

(Grupo'75, 1977), así como a la iniciativa apoyada por la administración (Centro de Gestión Catastral e INE), sin olvidar curiosos acercamientos románticos (Ruiz Almansa, 1946). Su dimensión sigue haciéndolo inabordable al esfuerzo individual o accesible al artículo rápidamente puntuable, por lo que varias generaciones de investigadores siguen desfilando a su lado mirando de reojo apabullados por la tarea.

La figura de Ensenada sigue animando la historiografía política por esa mezcla de coherencia de Estado en su resultado y acción (Marina, Hacienda, impulso de las obras públicas, fomento del comercio y la industria, evitación de las guerras, etc.) y falta de escrúpulo en los medios, hasta conferir a su perfil un tinte novelesco,

coherentemente rematado con el triste y dramático final de su doble destierro (en Granada y Medina del Campo). El tiempo no ha hecho sino hacer crecer su figura, y ello en unas décadas bien cuajadas de gigantes (Patiño, Carvajal, Abarca de Bolea, Moñino, Godoy, etc.) aunando la admiración por sus resultados al pasmo por su habilidad para sortear durante tanto tiempo las trampas de los poderosos.

Desde luego su interés por implantar una *Única Contribución* y relativamente proporcional a la riqueza estuvo lejos de cualquier predilección por la causa de los pobres, o en lo más mínimo cercano a pretensión ninguna de reforma social: deseaba el poder del monarca y

para ello hacía falta dinero,... mucho dinero. Pero su coherencia en inventariar el patrimonio, en tanto que soporte material (y dominio) de los bienes que hoy llamamos de producción y de investigar la población (en su estructura familiar interna), todavía puede enseñar mucho a la hora de afrontar de forma directa el conocimiento de la dinámica social y económica, desde una perspectiva que hoy llamaríamos de análisis patrimonial y, por lo tanto, lejos del limitado esquema macroeconómico que sólo considera (y no todas) las circulaciones monetarias. Sencillamente, nuestra elaboración estadística actual (y su acotado marco técnico y político) parece que en muchas facetas todavía no ha alcanzado lo que una vez se acometió en España bajo su decisivo impulso.



El 6,24% de la población española es extranjera

El INE ha dado a conocer los resultados definitivos de la *Explotación Estadística del Padrón* a 1 de enero de 2003, que indican que los extranjeros suponen el 6,2% de la población total española. La población foránea suma 2.664.168 personas; un 34,7% más respecto al colectivo inscrito a 1 de enero de 2002 (1.977.944). Actualmente, la tasa de extranjeros es del 6,2%, frente al 4,7% del año anterior.

El incremento de la población en España, que ha pasado de 41.837.894

de enero de 2002 a 42.717.064 a 1 de enero de 2003, se debe a las 686.224 inscripciones de extranjeros, que suponen el 78% del total de nuevos empadronados. Aumentan también los empadronados con nacionalidad española (192.946) hasta 40.052.896, un 0,48% más.

Cataluña ha desplazado a Madrid como mayor receptora de inmigrantes dado que la población extranjera empadronada en esa región ha crecido en 160.941 personas, más que Madrid, con

un aumento de 144.775. La concentración de extranjeros aumenta en los archipiélagos, en Madrid y en las comunidades mediterráneas.

Por nacionalidad, los ecuatorianos representan el 14,6% del total de extranjeros inscritos en el Padrón, seguidos de los marroquíes, con el 14,2%; los colombianos, 9,2%; los británicos, 6% y los rumanos, 5,1%, por delante de alemanes y argentinos, cifrados en 4,9% y 4,1%, respectivamente.

Nuevo sistema de consulta para los censos de 2001

El INE ha introducido, por primera vez, un sistema de consulta de los resultados detallados de los *Censos de Población y Viviendas 2001* del tipo data warehouse, en el que el usuario construye la consulta que desea seleccionando el colectivo de su interés (viviendas, edificios, hogares, población total, etc.) y las variables que quiere combinar.

Con este sistema, el usuario puede modificar sobre la marcha la tabla que se le presenta, progresando en el nivel de detalle temático o territorial, modificando la distribución de filas, columnas de datos, introduciendo filtros, solicitando presentación gráfica o mapas, etc.

Los datos actuales de los censos 2001 se presentan con una desagregación geográfica que llega hasta el municipio. A partir del segundo trimestre de 2004 estará disponible el resto de datos censales: la estructura del hogar y la información por áreas geográficas inferiores al municipio (entidades, núcleos, distritos y secciones), para las

que se facilitarán diferentes variables, siempre teniendo en cuenta las restricciones que impone el secreto estadístico.

El sistema construido está atendiendo entre dos y tres mil consultas diarias y ha tenido una favorable aceptación en medios profesionales.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | Módulo |
|---|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| | Total | Extranjeros | Total |
| TOTA | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros con nacionalidad española | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros con nacionalidad extranjera | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por sexo y edad | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por actividad económica | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por nivel de estudios | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por estado civil | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por tipo de vivienda | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por tipo de hogar | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por tipo de familia | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por tipo de núcleo | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por tipo de sección | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por tipo de entidad | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |
| Extranjeros por tipo de municipio | 1.074 | 6.074 | 6.074 | 14.074 | 40.074 | 7.074 | 8.074 | 9.074 | 10.074 | 11.074 | 1.074 |

Las fincas hipotecadas aumentan un 9,1% en 2003 y el importe medio crece un 11,8%

En el año 2003 el número de fincas hipotecadas aumentó un 9,1% respecto a 2002. Los préstamos hipotecarios aumentaron un 21,8% y superaron los 88.428 millones de euros. El 97,3% de las 820.022 fincas hipotecadas fueron fincas urbanas y el 2,7% rústicas. Son los datos provisionales de la *Estadística de Hipotecas* publicada por el INE. El importe medio por finca hipotecada ha tenido en 2003 un incremento interanual del 11,8%, situándose en 107.836 euros.

Las Cajas de Ahorros concedieron 49.801 millones de euros en préstamos hipotecarios, un 56%; los Bancos, 33.944 millones (38,4%) y 4.356 millones de euros (4,9%) correspondieron a otras entidades financieras.

Los datos correspondientes al mes de diciembre de 2003 indican que las ciudades de Girona y Huelva concentran el mayor número de fincas hipotecadas por cada 100.000 habitantes de entre 18 y 85 años de edad, con 432 y 429 fincas, respectivamente. Las provincias que tienen mayor capital prestado por habitante son Girona, con 491 euros, y La Rioja, con 413 euros. Por el contrario, Palencia y Ourense son las que menos fincas hipotecadas suman por cada 100.000 habitante de esas edades, con 61 y 56 fincas. También son las que menos capital prestado tienen por habitante (Palencia 53 euros y Ourense 44 euros).

“Lo que le preocupa al ciudadano son los problemas inmediatos como el empleo, la vivienda o la sanidad”



Francisco Vázquez ha sido uno de los grandes defensores de otorgar mayor poder a los ayuntamientos. Desde su puesto en la Federación Española de Municipios y Provincias destina todos sus esfuerzos a pedir que se complete el reparto de autonomías, con un nuevo planteamiento del gasto público. La vivienda de promoción pública es una de esas preocupaciones y un nuevo reto de la etapa socialista en la que Vázquez es uno de los nombres clave.

¿QUÉ PAPEL JUEGA LA CREACIÓN DE NUEVA VIVIENDA DE TIPO SOCIAL, UNO DE LOS GRANDES RETOS DE LA NUEVA ETAPA SOCIALISTA?

Las gobernantes debemos tratar de dar respuesta a las demandas y peticiones de los ciudadanos y es evidente que actualmente una de las primeras preocupaciones de la gente es la vivienda. Sin embargo, en muchos casos el poder tener acceso a una vivienda es algo casi inalcanzable, especialmente para los más jóvenes, porque la carestía del precio así lo hace. Por todo ello, es fundamental desarrollar una política firme y activa en la promoción de vi-

vendas con algún tipo de promoción o protección pública, para de esta manera garantizar el derecho a una vivienda digna, tal como lo reconoce la propia Constitución española. En esta política creo que el Gobierno presidido por José Luis Rodríguez Zapatero será firme y así lo evidencia la creación de un Ministerio de la Vivienda, lo que da idea de la prioridad que se le otorga a este tema. Además, y ya desde un punto de vista más personal, supone todo un orgullo y un reconocimiento que el presidente del Gobierno haya puesto como referencia en materia de promoción de vivienda pública

el caso de la ciudad de A Coruña, donde en cuatro años podremos ver cumplida la promesa de construir más de 9.700 viviendas de promoción pública, con precios claramente inferiores a los del mercado libre y con una actuación que además ha permitido reducir el incremento de los pisos por debajo de la media española, a pesar de contar con el grave inconveniente de ser un municipio con una superficie muy reducida.

SU POLÍTICA DE VIVIENDA HA ESTADO MARCADA POR LAS INICIATIVAS DE CARÁCTER SOCIAL.

¿CÓMO PUEDE APLICARSE ESTE MODELO EN EL ÁMBITO ESTATAL?

Posiblemente el gran acierto del modelo de desarrollo llevado a cabo en A Coruña desde hace años ha sido lo que he calificado en algunas ocasiones como la revolución social de la ciudad, asumiendo para ello muchas competencias que no le corresponden a los ayuntamientos, pero que son demandadas por los ciudadanos. La actuación debe centrarse para ello en una política social y educativa que esté basada en el principio básico del derecho de igualdad, ya que todos los ciudadanos, pequeños y mayores, deben disponer de la misma igualdad de oportunidades.

Todo ello pasa por una política solidaria y cercana al ciudadano. Los niños en A Coruña pueden escuchar gratuitamente a una de las mejores orquestas sinfónicas de Europa, cuentan con aulas informáticas y correo electrónico gratuito en sus colegios, tienen la oportunidad de estudiar de forma gratuita durante un curso escolar en Estados Unidos; mientras que los mayores disponen de una completa red asistencial y social que se encuentra cercana a su domicilio y cuentan con una oferta de ocio, que es fundamental. Sin embargo, es preciso la solidaridad y una buena administración de los recursos para así poder dar prioridad a las políticas sociales en detrimento de otras iniciativas que primen aspectos más mercantilistas e insolidarios.

¿CÓMO AUNAR ESTÉTICA Y FUNCIONALIDAD A LA HORA DE CREAR ESPACIOS DE CONVIVENCIA EN UNA GRAN CIUDAD?

La planificación de una ciudad no se puede hacer de forma incoherente y precipitada, aunque sea por conseguir unos réditos políticos y electorales inmediatos. Los alcaldes deben actuar siempre con amplitud de miras y con una perspectiva de futuro, porque de esta manera pueden ofrecer una mayor calidad de vida a los ciudadanos. En este sentido, la recuperación de espacios públicos para el disfrute de los vecinos se debe hacer con racionalidad y siempre con el objetivo de atender

sus justas demandas. Además, es preciso en muchos casos, especialmente cuando se trata de grandes proyectos, la apertura de un gran debate ciudadano en el que se impliquen todos los sectores afectados y donde los vecinos puedan dar su opinión y sus alternativas, con el objetivo de alcanzar una solución y unas iniciativas que puedan conjugar aspectos como la estética, la funcionalidad e incluso el económico.

¿CÓMO PUEDE LA FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS ARTICULAR LA SOCIEDAD ESPAÑOLA DESDE EL SERVICIO AL CIUDADANO?

El Ayuntamiento es la administración más cercana al ciudadano y a la que se le exigen soluciones urgentes y concretas a temas como el alumbrado, el suministro del agua, la recogida de basuras, el tráfico, la vivienda, el empleo, etc. Por eso, el papel de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) es fundamental en la articulación de políticas comunes por parte de los ayuntamientos a la hora de afrontar estas soluciones, por lo que debe ser la interlocutora institucional y actuar como un elemento reivindicador de la importancia de las ciudades, no en vano estamos inmersos en una Europa formada y hecha por las ciudades. Y fueron las ciudades, las urbes y las civitas las primeras organizaciones territoriales que a lo largo de la historia han podido articular y vertebrar a las sociedades.

ES FIEL DEFENSOR, DESDE EL SENADO, DE ALCANZAR MEDIDAS QUE OFREZCAN NUEVAS ALTERNATIVAS DE PODER A LOS AYUNTAMIENTOS.

¿CUÁLES SERÍAN ESAS MEDIDAS? ¿EN QUÉ MANERA PODRÍAN AYUDAR A VERTEBRAR ESPAÑA?

Transcurridos más de 25 años de ayuntamientos democráticos, ha llegado el momento de que se lleve a cabo la que yo denomino segunda descentralización, ya que si bien el Estado ha transferido competencias y recursos a las comunidades autónomas, éstas no han completado el proceso hacia los ayun-

tamientos, de tal forma que si antes había un centralismo, ahora existen 17 centralismos. Es preciso por tanto la consecución de un gran Pacto Local que agilice este proceso de descentralización y que se reconozca el papel de los ayuntamientos, lo que pasa por un nuevo reparto del gasto público, similar al existente en muchos países europeos, donde estos porcentajes se sitúan en torno a la fórmula de 50-25-25, para Estado, autonomías y municipios, respectivamente.

Creo que es un objetivo viable y así lo demuestra el hecho de que la primera entrevista institucional de José Luis Rodríguez Zapatero fuera la recepción que hizo al presidente de la FEMP, de donde salieron una serie de compromisos, como el reconocimiento institucional de la Federación y la presencia de los ayuntamientos en la proyectada reforma del Senado como cámara territorial. A partir de ahí, con mayores recursos, los ayuntamientos podrán avanzar en una mejor vertebración de España, porque al final lo que le preocupa al ciudadano son los problemas inmediatos, el empleo, la vivienda, la sanidad, el tráfico, la educación, etc; cuestiones que recaen en los ayuntamientos y que son iguales para todas las ciudades.

A.C.

Francisco Vázquez

PRESIDENTE DE LA FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS

Alcalde de A Coruña, es senador por esta provincia y miembro del Comité de Regiones de la Unión Europea.

Cursó estudios de derecho en Madrid y en Santiago. En 1975 ingresó en el Partido Socialista Obrero Español y en la Unión General de Trabajadores. Ha intervenido en los trabajos de elaboración de la Constitución Española y del Estatuto de Autonomía de Galicia.

Estadísticas internacionales de vivienda

Paloma Blanco

Universidad Autónoma de Madrid

En economías cada vez más interrelacionadas como son las europeas, y aunque todavía las políticas de vivienda son principalmente de carácter nacional, la evaluación y comparación de la situación en los países cercanos se convierte en una necesidad para las instituciones y los organismos relacionados con el sector residencial. Cuando se intenta profundizar en el análisis de la realidad de un mercado complejo y cambiante como es el caso del de la vivienda, resulta prácticamente imprescindible el estudio de las experiencias, iniciativas y desarrollos acontecidos en otros países.

En los últimos años las principales organizaciones internacionales han llevado a cabo iniciativas que permiten un mejor conocimiento del sector residencial a través de la publicación de datos que se pretenden homogéneos y extensibles al mayor número de países posible. A pesar de estos esfuerzos y de la importancia tanto económica como social de la edificación residencial, se puede afirmar que en la actualidad queda todavía mucho camino por recorrer en cuanto a la disponibilidad de datos actualizados y comparables del sector en la amplia mayoría de los países.

El primer impulso proporcionado a la difícil tarea de dar respuesta a la demanda estadística en este sector fue el proporcionado por el Banco Mundial con su *Programa de Indicadores de Vivienda*. Este proyecto permitió la publicación en 1990 de indicadores para ciudades de 52 países agrupados en los siguientes cinco aspectos: indicadores de precios, cuantitativos, cualitativos, de demanda y de oferta.

Desde 1959 Naciones Unidas elabora su *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe*, que en su primera versión contenía 14 tablas basadas en los últimos censos elaborados por los respectivos países y ofrecía información sobre: población y situación de los hogares, construcción residencial, oferta de mano de obra y materiales, precios y rentas. Este primer boletín incluía información sobre EE.UU. y en 1975 incluyó a Canadá, abarcando hoy en día información sobre más de 50 países. Desde su aparición ha sido continuamente revisado y ampliado, con información más completa, difundándose por primera vez en el año 2000. En la actualidad, la División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos de la Comisión Económica para Europa de Naciones Unidas (UNECE) publica el *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America* en el que se ofrece una amplia gama de indicadores sobre vivienda y edificación para todos los países de Europa Occidental y del Este, EE.UU. y Canadá. El último anuario disponible es de 2002, si bien muchos de los indicadores no alcanzan una completa

actualización. Incluye variables que comprenden desde las características de los hogares hasta la evolución en los últimos años del stock de viviendas (nuevas construcciones, diferenciando entre iniciativa pública y privada, demoliciones, cambio de uso) y cifras del sector.

La integración de políticas comunes de los mercados europeos, así como la preocupación por la vivienda como elemento de cohesión social, hacen que por parte de los estados miembros de la Unión sea necesario el intercambio de experiencias y la manifestación de las problemáticas comunes a pesar de las diferencias estructurales entre países. Con el objetivo de manejar información estadística completa y actualizada sobre el sector residencial en la Unión Europea comenzó a publicarse la denominada *Housing Statistics in the European Union* en el año 1991, mediante la colaboración de los respectivos ministerios de vivienda, institutos de estadística nacionales y Eurostat. La última edición, correspondiente a 2002, ha sido elaborada por el Departamento de Vivienda de la Dirección General de Planificación, Vivienda y Patrimonio de la Región de Valonia y supone la actualización de las estadísticas publicadas en 2000 y 2001 por el Ministerio de Vivienda, Planificación Espacial y Medio Ambiente de Holanda y por el Ministerio de Medio Ambiente de Finlandia, respectivamente. Esta publicación recoge datos de carácter demográfico y económico general, información sobre el stock de viviendas y sus características, estadísticas de financiación a la vivienda y endeudamiento y, en sus últimas versiones, analiza la sostenibilidad de la edificación de cara al medio ambiente.

Como en cualquier otro sector, el seguimiento pasa también por el análisis de las estadísticas coyunturales. En este sentido, el objeto de interés sería la evolución de la actividad constructora en edificación residencial.

Respecto a este tipo de indicadores, Eurostat publica, con carácter trimestral, *Production in the Construction Sector*. En esta publicación se muestran los cambios en el volumen de pro-

La aportación del 'Censo de Viviendas 2001' al análisis de la problemática de la vivienda en España

Eduardo Teijeiro Alfonsín

subdirector general adjunto de Censos y Padrón

Con referencia al 1 de noviembre de 2001, se han realizado los primeros Censos Demográficos del siglo XXI y del tercer milenio. Aparte del carácter emblemático y de referencia para muchos censos futuros que le otorga la fecha, los 'Censos de Población y Viviendas 2001' se distinguen de la larga serie de censos españoles anteriores por sus novedades metodológicas, encaminadas a aumentar su utilidad práctica.

Novedades metodológicas

En primer lugar, hay que destacar que se ha realizado un único recorrido exhaustivo del territorio español, que ha incluido también el Censo de Edificios, lo que, además de otras importantes ventajas (por ejemplo, un importante ahorro de costes) permite tener asociados datos de viviendas y los de sus edificios.

También es importante destacar el aprovechamiento de registros administrativos que, por primera vez en la historia censal española, ha permitido disponer de un prediretorio de edificios y viviendas al combinar la información del Padrón de Habitantes y del Catastro.

El punto de partida que ha supuesto este prediretorio para las tareas de recogida sobre el terreno ha permitido mejorar la cobertura censal, tanto de las personas previamente empadronadas como de las viviendas (y eventuales personas residentes) no existentes inicialmente en los ficheros padronales.

Por otro lado, el contenido censal ha experimentado una fuerte renovación para adaptarse a las necesidades informativas del momento, manteniendo al mismo tiempo la continuidad de las series censales principales. Así, por ejemplo, las preguntas sobre los problemas de las viviendas y su entorno, o la referida a la disponibilidad y uso por parte del hogar de una segunda vivienda, aportan datos que, por el enorme detalle geográfico al que sólo puede descender un censo, pueden ser especialmente útiles para la formulación de políticas concretas orientadas a mejorar las condiciones de la vivienda en las zonas más necesitadas.

Una novedad metodológica muy importante, relacionada directamente con la difusión de la información del Censo de Viviendas, en particular, y del conjunto de Censos Demográficos de 2001, en general, es que la principal vía de difusión de la información censal va a ser internet (<http://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>) y, más concretamente, un almacén de datos (data warehouse) con las siguientes funcionalidades:

- Lista de tablas preseleccionadas que se consideran de especial interés, para los usuarios que prefieran buscar ahí la información o no tengan una idea previa totalmente formada de lo que necesitan y los censos pueden ofrecerle.
- La función de 'crear tablas', que permite definir a cada usuario exactamente el cruce que necesita. Esta utilidad es la que realmente supone un cambio bastante notable con respecto a censos anteriores, en los que a menudo los usuarios debían realizar peticiones a medida porque las tablas publicadas no se ajustaban exactamente a sus necesidades.
- La información solicitada se devolverá on-line (lo más frecuente) o será enviada a un proceso batch, cuyo tiempo de respuesta habitual será de menos de 24 horas. Sólo las peticiones que, por su especial volumen o la especialidad de la información solicitada, requieran realizar cálculos laboriosos con los microdatos tardarán algo más; en cualquier caso, mucho menos que con el sistema anterior.
- A partir de la consulta inicial, la misma interfaz permite ir refinando interactivamente la petición, añadiendo nuevas variables, filtros, cambiando la unidad de medida,

etc, hasta llegar a la tabla realmente requerida. Y, entonces, puede ser rotada, representada con gráficos o mapas, o exportada a formatos estándar para su posterior manipulación.

Vivienda vacía

Dentro del interés general por todo lo relacionado con la vivienda, la máxima actualidad viene centrándose en el tema de las viviendas vacías. El alto precio alcanzado por las viviendas y la bajísima tasa de alquiler (situada en el momento censal en el 11% y con tendencia a bajar aún más) contrastan vivamente con la existencia de más de tres millones de viviendas vacías. Así que, dada su repercusión mediática, es importante hacer alguna precisión al respecto.

Una vivienda se considera vacía a efectos censales cuando no constituye la residencia habitual de ninguna persona (es decir, no es vivienda principal) y tampoco es utilizada parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica (es decir, no es vivienda secundaria). A efectos prácticos, hay que tener en cuenta, no obstante, que en las viviendas no principales no

siempre es posible disponer de un buen informador que aclare el tipo de vivienda no principal. Por eso, a nivel de cada vivienda concreta, la distinción entre vivienda principal y no principal es más fiable que la distinción entre vivienda secundaria y vivienda vacía.

Sin embargo, los datos agregados sobre viviendas vacías y secundarias son también fiables porque, por la manera en que se ha determinado esta variable (recogiéndola expresamente sólo cuando había información suficiente e imputándola dentro de cada sección para los casos dudosos), los trasvases en ambos sentidos serán aproximadamente iguales. Y para todas las viviendas no principales se cuenta con todas las características de los edificios (aunque no de la superficie o del número de habitaciones, variables sólo disponibles para las viviendas principales).

Por tanto, datos como que más de medio millón de esos tres millones de viviendas vacías tienen menos de 10 años, o que en más del 80% su edificio se encuentra en buen estado, son algunos ejemplos de cómo el Censo de Viviendas puede aportar información útil para determinar la problemática de la vivienda en nuestro país y diseñar políticas adecuadas para mejorar sus deficiencias.



las preguntas sobre los problemas de las viviendas y su entorno aportan datos que, por el enorme detalle geográfico al que sólo puede descender un censo, pueden ser especialmente útiles para la formulación de políticas concretas orientadas a mejorar las condiciones de la vivienda en las zonas más necesitadas.

Los datos que faltan

La importancia de la estadística para una política de vivienda idónea

Manuel Martí Ferrer

ingeniero de caminos

y abogado secretario general de la APCE

El mercado de la vivienda ha experimentado en los últimos ocho años un crecimiento espectacular, que ha contribuido fuertemente a la creación de empleo y al crecimiento del PIB.

El análisis cualitativo no ofrece dudas: los elementos que más influyen en la demanda de vivienda son las rentas familiares y los tipos de interés. Pero, junto a esos factores influyen, por una parte, la demanda extranjera, de primera o segunda residencia, que ha crecido mucho desde la plena incorporación de España a la zona euro; por otra, la falta de confianza del público en otras inversiones alternativas, como la Bolsa que, de 2000 a 2002, experimentó fuertes descensos, inexplicables y aterradores para el pequeño ahorrador.

Pero lo que nos resulta difícil de precisar es la importancia relativa de cada uno de esos factores, a pesar de que es un elemento de suma importancia para el diseño de una adecuada política de vivienda. Y esa importancia relativa sólo puede conocerse, con cierta credibilidad, mediante una estadística adecuada.

El dato, aproximado, que tenemos es que desde 1997 hasta la actualidad, el número de viviendas anuales iniciadas se ha doblado, pasando de menos de 300.000 viviendas año en 1997 a más de 600.000 viviendas iniciadas en 2003. Y sabemos, también, que, a pesar de ese aumento espectacular de la oferta, el precio ha crecido incesantemente, y de forma sorprendentemente alta, hasta situarse en cotas quizá peligrosas. Pero lo cierto es que ni siquiera

sabemos con seguridad cuántas viviendas se inician anualmente, pues los datos varían según las distintas fuentes.

Desde al menos el mes de julio de 2002 hemos asistido a un debate en torno a la existencia o no de la famosa burbuja inmobiliaria, que ha sido posible debido a la ausencia de datos significativos capaces de explicar adecuadamente el fenómeno. Porque los datos estadísticos de los que se dispone permiten obtener explicaciones teóricas y más o menos parciales, pero no concluyentes.

**Desde 1997 a 2003
el número
de viviendas
anuales iniciadas
se ha doblado**

Se tiene conciencia de que un segmento importante de la población, constituido esencialmente por jóvenes, tiene serias dificultades de acceso a la vivienda en las grandes ciudades; pero las medidas de ayuda que se adopten habrán de tener en cuenta el hecho, innegable, de que no hay viviendas invendidas en manos de los promotores, lo que significa que, a pesar de que su precio es elevado, se han vendido todas o casi todas. Sería funesto que las medidas de ayuda a los necesitados fueran a parar a los que no las necesitan, agravando el problema. Es por ello por lo que sería muy útil conocer cuántos de los compradores de vivienda en estos últimos años, nacionales o extranjeros, las han adqui-

rido como mera inversión. Tal conocimiento podría orientar la fiscalidad que grava la vivienda, modificando los tipos que repercuten sobre la construcción y adquisición y los que gravan la tenencia o disfrute.

Otro de los mitos a los que se alude con frecuencia es el elevado número de viviendas desocupadas, con las que, supuestamente, se podría resolver una buena parte del problema de la vivienda. Pero nada sabemos acerca de las causas para que sus propietarios renuncien aparentemente a obtener de ellas alguna rentabilidad, conformándose con la revalorización obtenida por la elevación del nivel general de precios; esa no sería una conducta propia de capitalistas, de manera que sería necesario saber más: si de verdad están desocupadas o si, simplemente, están alquiladas sin constar en ningún registro, si son inmediatamente habitables o si necesitan reparaciones de cierta importancia, si hay o no demanda para ellas por su ubicación. Y si una buena parte de ellas es inmediatamente habitable y, no obstante, sus propietarios las mantienen cerradas, también conviene saberlo, pues ello indica la existencia de un grave problema, al que no se le está poniendo remedio, como podría ser la desconfianza generalizada de los propietarios acerca de la eficacia de la administración de justicia en cuanto a la seguridad jurídica en el cobro de las rentas y en la recuperación de sus bienes en buen estado al término del arriendo.

Es por ello por lo que es necesario ampliar de forma importante el conocimiento estadístico del sector inmobiliario, como dato previo que debe orientar las decisiones políticas tendentes a corregir los desequilibrios que, sin duda, está sufriendo.

Raquel Díaz Guijarro
periodista

Los datos que aportan La utopía del rigor

Ahora que los medios de comunicación podemos acceder casi de inmediato a la respuesta que tienen las informaciones en la opinión pública, conocemos mejor que nunca qué asuntos interesan.

Todas las informaciones relacionadas con la vivienda han despertado siempre el interés de los ciudadanos. Es, junto con las pensiones, uno de los contenidos que más consultas provoca, sencillamente porque es un tema muy cercano.

Desde 1998 España vive un nuevo boom inmobiliario que, aunque se ha intentado equiparar al de finales de los 80, en casi nada se parece al aumento de precios que se registró entonces.

Dada la alarma que comenzó a cundir por el nuevo periodo de alza de precios, se inició una auténtica revolución en el tratamiento que se le daba hasta entonces a la información de vivienda.

“En la actualidad, y con datos a nivel nacional, existen tres grandes estadísticas de precios de vivienda”

Las empresas privadas, tasadoras esencialmente y consultoras, con acceso a los datos procedentes de las operaciones de compra-venta, fueron las primeras que comenzaron a ofrecer información puntual y periódica sobre la evolución de los precios. Conforme se iba acelerando el tirón de los costes, el debate público demandó más y más información y el por qué de esos disparatados precios.

Las estadísticas sobre el coste de adquirir una vivienda discrepaban entre sí y quizás por ello hubo quien comenzó a culpar a los medios de comunicación de estar generando una alarma entre la población que no se correspondía con la situación real. Una acusación que el tiempo se ha encargado de probar como injusta e infundada.

En la actualidad, y con datos a nivel nacional, sólo existen tres grandes estadísticas de precios de vivienda: la elaborada por el Ministerio de Fomento, la de Tasaciones Inmobiliarias S. A. (Tinsa) y la de Sociedad de Tasación. La primera es la aceptada como oficial por todo el sector, ya que se nutre de los datos que aportan las otras dos empresas además de los de numerosas tasadoras con implantación en todo el país. De hecho, el dato correspondiente al cuarto trimestre de 2003 fue confeccionado por Fomento con más de 350.000 tasaciones. Un hecho que prueba que las estadísticas del precio de la vivienda son relativamente nuevas es que no podemos obtener datos homogéneos anteriores a 1985. El estudio de Fomento es bastante completo porque además de los costes de los pisos nuevos en todo el país, facilita series según la tipología de los inmuebles y los municipios. Pero, por desgracia, todo el valor añadido que tiene esta estadística se ha visto empañado durante los últimos cuatro años por el uso que ha hecho de la misma el equipo presidido por Francisco Álvarez Cascos. Sin calendario fijo de publicación, cuando quedó establecido, fue sistemáticamente incumplido con la intención de ocultar datos, como era la aceleración del boom, que ponían de manifiesto el fracaso del Ejecutivo para frenar el espectacular encarecimiento.

Además de esta estadística, el pasado ejercicio pudimos acceder a las primeras explotaciones de la otra gran fuente de información para el sector: el *Censo de Población y Vivienda de 2001* que

elabora el INE. En mi opinión, el detalle de esta encuesta ha pasado extraordinariamente desapercibido en los medios y ha sido debido exclusivamente a la fecha a la que hacen referencia sus conclusiones, y es que ahora el periodismo parece obsesionado más que nunca por la inmediatez y el tiempo real. Y, sin embargo, y tal y como estaba la opinión pública de sensibilizada por el aumento de precios y los mensajes alarmistas de algunos organismos públicos y privados sobre el elevado endeudamiento de las familias, el censo ha descubierto datos claves, a mi parecer, como es el porcentaje de hogares con pagos hipotecarios pendientes, que apenas alcanza al 30% del total, o las familias que disponen de segunda residencia. Debido a la complejidad de este trabajo que realiza el INE, sé que de momento es inviable reducir la periodicidad con que se elabora, cada diez años, pero dado el interés que suscita, creo que no se debería cejar en ese empeño. Además de estas dos estadísticas capitales, existen estudios de elevada calidad, aunque de ámbitos mucho más reducidos y específicos. Hecho en falta datos actualizados sobre el parque de viviendas en alquiler y sus precios reales, aunque de la evolución de sus incrementos ya da cuenta una rúbrica del IPC. Y también hay una auténtica laguna estadística sobre los precios del suelo, principal materia prima del sector y, a juicio de todos, culpable de la actual espiral de precios. Y, por último, aunque no menos importante ¿para cuándo una actualización completa del patrimonio inmobiliario y de suelos de las tres administraciones públicas? No obstante, prueba de lo complicado de este mercado a la hora de recabar información es que no existen estadísticas homogéneas a nivel europeo que nos permitan comparar la situación en los diferentes países. Un reto que debería asumir como propio Eurostat.

La vivienda, los precios de mercado y el catastro

Dolores Aguado Fernández

subdirectora general de Catastros Inmobiliarios

La aprobación de la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario y del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (TRLCI) no ha introducido grandes innovaciones en la materia que trata este artículo, aunque sí más precisión en muchas de las determinaciones contenidas en la legislación anterior. Los parámetros que forman parte de la descripción catastral han obligado a la organización catastral a la creación de un observatorio de mercado que permita conocer cuál es la dinámica inmobiliaria de un municipio y la relación entre el valor catastral y el valor de mercado, que debería situarse en el entorno del 50%. Este artículo pretende, únicamente, dar algunas grandes cifras que indiquen la gran riqueza de la información catastral.

Conviene explicar algunas cuestiones que permitan entender mejor las cifras. En primer lugar, las viviendas, aún estando edificadas sobre suelo rústico, eran consideradas por la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, inmuebles de naturaleza urbana, así como parcelaciones ilegales y en virtud del régimen transitorio así continuarán hasta 2006. En segundo lugar, la incorporación al Catastro proviene de dos fuentes fundamentales, las declaraciones a las que están obligados los titulares y la actividad inspectora. En cuanto a las primeras, el obligado a presentar la declaración dispone de dos meses desde que se produce la alteración para cumplir con esa obligación. La administración dispone de un plazo de seis meses para tramitar el expediente, lo que supone que aún en el supuesto de que los obligados cumplan y declaren en el plazo establecido, la incorporación efectiva al Catastro se produce entre ocho y diez meses después.

Para dar una idea de la fuerte actividad inmobiliaria en nuestro país en los últimos años, no es suficiente con conocer las viviendas iniciadas, ya que algunas promociones tardan varios ejercicios en finalizarse, especialmente si se realizan en suelos urbanizables. El plazo medio de producción, según los estudios realizados por el Catastro, en suelo urbano con la urbanización consolidada (edificación sobre solares), oscila entre los dieciocho y los veintidós meses, pero puede superar los cuatro años si son necesarias obras de urbanización o de reurbanización.

Como puede observarse en los **Gráficos 1 y 2**, las viviendas finalizadas en el territorio de régimen común (es decir, exceptuando País Vasco y Navarra) se han venido incrementando en cantidades muy similares sobre las del año anterior, pero las iniciadas han sufrido un incremento superior. La

GRÁFICO 1

| Año | Ministerio de Fomento | | Catastro |
|------|-----------------------|---------------------------|------------------------|
| | Visados de obra nueva | Certificado final de obra | Fecha de construcción |
| 1997 | 322.298 | 258.452 | 295.035 |
| 1998 | 411.571 | 262.438 | 311.100 |
| 1999 | 495.276 | 309.783 | 331.093 |
| 2000 | 514.367 | 349.512 | 369.603 |
| 2001 | 483.625 | 349.699 | 365.389 |
| 2002 | 504.459 | 401.345 | 414.108 |
| 2003 | 612.319 | 435.029 | 104.374 ⁽¹⁾ |

⁽¹⁾ Dato provisional

Fuente: Ministerio de Fomento y D.G. del Catastro

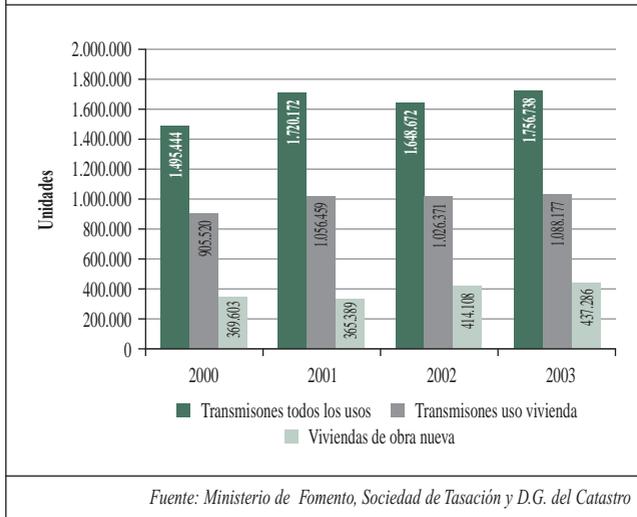
GRÁFICO 2

| Año | Inmuebles urbanos | | Viviendas incorporadas | | |
|------|-------------------|--------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| | Todos los usos | Uso vivienda | Total | Finalizadas en el año | Resto de años |
| 2000 | 26.571.843 | 17.296.338 | 502.023 | 369.603 | 132.420 |
| 2001 | 27.264.854 | 17.746.047 | 449.709 | 365.389 | 84.320 |
| 2002 | 28.031.705 | 18.217.209 | 471.162 | 414.108 | 57.054 |
| 2003 | 28.719.990 | 18.663.638 | 446.429 ⁽¹⁾ | 437.286 ⁽¹⁾ | 9.143 ⁽¹⁾ |

⁽¹⁾ Dato estimado

Fuente: D.G. del Catastro

GRÁFICO 3. TRANSMISIONES DE DOMINIO Y VIVIENDAS DE OBRA NUEVA



base de datos del Catastro incorpora cada año un número de viviendas finalizadas superior al que arroja la información del Ministerio de Fomento, que recoge las que tienen certificado final de obra, hecho que se explica por la consideración de inmueble urbano a la que anteriormente hemos hecho referencia.

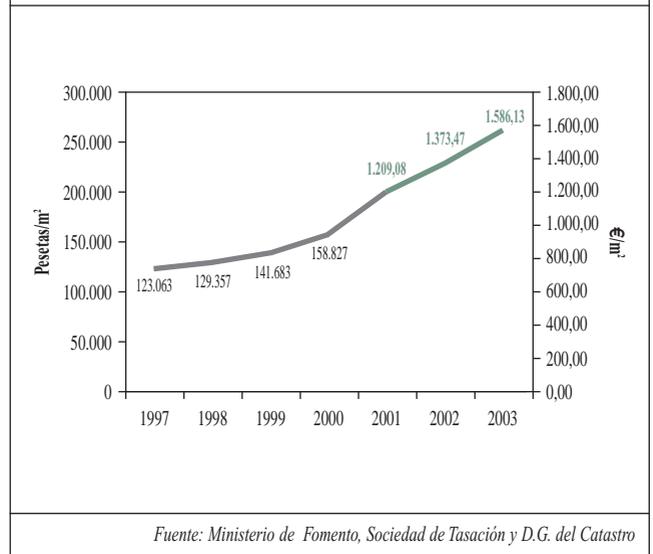
El dato de viviendas incorporadas con fecha de finalización 2003, está extraído de la base de datos del Catastro a fecha 1 de enero de 2004 y en él influye sustancialmente el plazo de ocho meses al que también nos hemos referido. La previsión arroja la cifra de 437.286, que se alcanzará hacia mediados de 2004.

Las cifras sobre transmisiones de dominio se facilitan desde el año 2000 porque es el año en el que se consolida la información que, en cumplimiento de la Ley 13/1996, deben remitir al Catastro los notarios y registradores.

Si hubiera que sacar algunas conclusiones de la información que aquí se recoge tendríamos:

- **Gráfico 3.** De todas las transmisiones que se realizan cada año, entre el 60% y el 62% corresponde al uso de la vivienda, siendo este porcentaje constante desde el año 2000. De las transmisiones de viviendas, aproximadamente el 40% son obra nueva, lo que nos llevaría a concluir que el 60% restante corresponde a segunda mano, afirmación que no es tan cierta ya que se ha detectado que un porcentaje de obra nueva cambia de manos con gran rapidez, en algunos casos, antes de finalizar la obra, incorporándose esta transmisión a segunda mano aunque la vivienda no haya sido estrenada. En el año 2002 desciende ligeramente el número de transmisiones, lo que demuestra la sensibilidad de este mercado a las variaciones de los tipos de interés. Sin embargo, las viviendas de obra nueva transmitidas en este ejercicio superan las del año anterior, lo que significa que la segunda mano ha sido la afectada por el descenso.

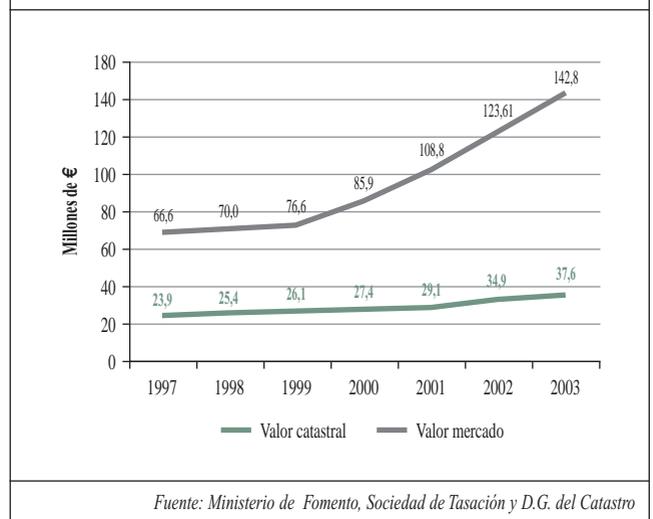
GRÁFICO 4. PRECIOS MEDIOS DE VIVIENDA



En el año 2003, los datos vuelven a reflejar incrementos y el crecimiento de los precios no parece influir, como sí influyen los tipos de interés y la gran y variada oferta de créditos hipotecarios.

- **Gráficos 4 y 5.** La subida de los precios de la vivienda no ha podido ser acompañada de la correspondiente actualización de valores catastrales. El gráfico 5 recoge la evolución del valor catastral medio de todos los inmuebles (viviendas, plazas de garaje, trasteros, etc.) y el precio medio de una vivienda de 90 m², demostrándose la necesidad de incrementar el ritmo de actualización de valores (aproximadamente, cada año se actúa sobre 200 municipios y 1-1,5 millones de inmuebles) si se pretende mantener la relación entre el valor catastral y el valor de mercado en el 50%.

GRÁFICO 5. VALORES MEDIOS POR INMUEBLE URBANO



La vivienda en propiedad en los Índices de Precios de Consumo

¿Por qué la vivienda en propiedad no está incluida en el IPC? La respuesta a esta pregunta, que se hace la mayoría de la población española que destina gran parte de su salario al pago de una vivienda, es sencilla: porque este gasto no se considera consumo sino ahorro o inversión ya que el Sistema Europeo de Cuentas contabiliza la vivienda en propiedad como formación bruta de capital no como consumo.

Aránzazu García-Almuzara Martín

subdirectora general adjunta de Estadísticas de Precios y Presupuestos Familiares

Se supone que tanto los costes de adquisición o construcción de una vivienda como los hipotecarios son generalmente recuperables bajo la forma de ganancia de capital.

Esta postura se ve reforzada al considerar que, en cada periodo, sólo una pequeña proporción de los hogares privados compra una vivienda, por lo que la mayor parte de estos hogares no se ve afectada por las variaciones de precios que puedan darse en este mercado.

Pero esto no siempre ha sido así, el tratamiento de la vivienda en propiedad ha variado en las distintas bases del IPC.

Cuando se publicaron los primeros índices, en el año 1936, ni siquiera se planteó el problema al no existir apenas la vivienda en propiedad. Lo mismo sucedió cuando se elaboraron los índices base 1958, época en la que este régimen de tenencia empezaba a tomar cierta importancia, aunque aún el número de viviendas en propiedad era escaso ya que se trataba de un mercado muy restringido. En el sistema siguiente, el de 1968, se suscitó la posibilidad de incluir en el Índice la vivienda en propiedad, pero se consideraron poco convincentes las soluciones propuestas.

En el sistema de base 1976 el porcentaje de viviendas en propiedad era del 68% y se decidió incluirla en el Índice a pesar de que no se disponía de un método plenamente convincente ni existía un acuerdo internacional sobre esta materia que pudiera avalar esta decisión. Esta inclusión, así como los procedimientos de estimación de su ponderación y evolución de precios, se mantuvieron sin cambios en la revisión del Índice de 1983.



En los primeros índices no existía apenas la vivienda en propiedad.

La ponderación se estimó por medio del alquiler que los propietarios imputaban a sus viviendas, información obtenida de la *Encuesta de Presupuestos Familiares*.

En cuanto al seguimiento de los precios, se partió de la hipótesis de que existe una fuerte correlación entre los movimientos de precios del metro cuadrado de superficie de las viviendas ocupadas por su propietarios y los movimientos de los alquileres de viviendas similares a las mismas.

Para determinar esos movimientos de precios se distinguió entre viviendas de protección oficial, cuyos precios de venta estaban regulados, y las viviendas de construcción y transmisión de mercado libre.

Viviendas en propiedad

Para las viviendas de Protección Oficial, los precios se obtenían del BOE. Para las de mercado libre, unas 600 inmobiliarias enviaban el precio y la superficie de viviendas, nuevas o usadas, en oferta o vendidas en el último trimestre.

A partir del Sistema base 1992, la vivienda en propiedad dejó de incluirse en el Índice por las razones indicadas al comienzo de este artículo. Esto sigue ocurriendo en el actual Sistema de IPC, base 2001.

En cuanto al tratamiento que le se da a la vivienda en propiedad en el resto de países, no hay una metodología que se aplique de forma general. Los países que incluyen en su IPC el servicio de alojamiento que proporcionan las viviendas ocupadas por su propietario, utilizan diversos métodos para medir la evolución de estos precios. Generalmente, el método empleado en cada país está influido, además de por cuestiones conceptuales, por las dificultades que presenta la obtención de los datos necesarios, tanto en lo que se refiere a la ponderación de este artículo en el Índice como, muy especialmente, al seguimiento de los precios.

Estos diversos métodos consisten en: medir los cambios en el precio de compra de las viviendas sin tener en cuenta su forma de financiación (enfoque de adquisición); medir el cambio de precio estimando la variación en los alquileres de viviendas similares a la ocupada por el propietario (enfoque de alquileres imputados); medir la variación estimando el coste ocasionado al invertir el capital en una vivienda para vivir en ella en vez de en otro activo rentable (enfoque del coste de oportunidad); medir el cambio considerando que una parte del coste de alojamiento de los propietarios que habitan sus viviendas es el interés hipotecario que deben pagar para poder seguir viviendo en la casa y la otra es la reserva de fondos que se debe de hacer para prever el deterioro y la "obsolescencia" de las viviendas que les dan cobijo (enfoque del



Varios países, entre los que se encuentra España, están desarrollando un estudio piloto para elaborar un índice de precios de las viviendas ocupadas por su propietario.

© Pepe Alcalá

interés hipotecario y la depreciación); medir el cambio estimando los pagos hechos por el propietario para poder ocupar la casa, es decir, los pagos de intereses de préstamos utilizados para comprar la vivienda (enfoque de pagos).

La mayoría de los países que forman parte de la Unión Europea no incluyen la vivienda en propiedad en su IPC (Austria, Bélgica, España, Francia, Grecia, Italia, Luxemburgo y Portugal), tres de ellos la incluyen utilizando el método de los alquileres imputados (Alemania, Dinamarca y Holanda) y los cuatro restantes la incluyen mediante el coste de oportunidad del usuario (Finlandia, Irlanda, Suecia y Reino Unido).

Primeros pasos

En la actualidad se están dando los primeros pasos, dentro de la UE, para obtener un índice armonizado de vivienda en propiedad. Varios países, entre los que se encuentra España, están desarrollando un estudio piloto para elaborar un índice de precios de las viviendas ocupadas por su propietario. Se ha comenzado por el estudio de compra de vivienda nueva, de manera que cada país que forma parte del proyecto deberá desarrollar un índice de precios de vivienda nueva acorde a las fuentes de información disponibles. Una vez desarrollados dichos índices se estudiarán los métodos propuestos y se obtendrá un método que pueda ser aplicado en todos los países.

Datos limitados para analizar la vivienda en España



Al examinar la literatura económica española sobre el sector de la construcción, conviene destacar el protagonismo que está alcanzando el subsector de la vivienda. Las estadísticas de vivienda tienen una gran importancia dada su elevada incidencia tanto social como económica. Aún así, los datos disponibles parecen limitados.

José María García Pérez
economista de SEOPAN

En términos macroeconómicos, la edificación residencial en España representó en 2003 en torno al 33% de la producción total del sector, 10 puntos porcentuales más que lo que representa en la Unión Europea.

En España, la principal fuente de información es el *Boletín Estadístico* de la Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria del Ministerio de Fomento. Así se dispone de las estadísticas de *Política de Vivienda*, *Visados de Dirección de Obra Nueva de los COATT*, *Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción*, *Licencias Municipales de Obras* y de *Precio Medio del metro cuadrado de las Viviendas*. Este conjunto de datos cubre tanto la iniciativa pública como la privada.

El periodo de referencia de estas estadísticas es mensual y coincide con el de concesión de la licencia por parte de los ayuntamientos, quienes envían los datos al Ministerio de Fomento. Desde el año 1999, algunas CC. AA. al informatizarse, obtienen la información por fechas reales y no por fechas de comunicación, como se venía disponiendo anteriormente.

Este cambio afecta a la obra iniciada y terminada, ya que los promotores comunican a la Administración con un desfase temporal de aproximadamente un año o año y medio, ya que es entonces cuando presentan la solicitud de calificación definitiva. Actualmente, desde que se inició la entrega de boletines por parte de los especialistas, también se producen demoras en la entrega de la calificación final.

La estadística de viviendas iniciadas y terminadas las proporciona la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, que también pertenece al Ministerio de Fomento, aunque sus estadísticas se publican por otro medio. Su periodicidad es trimestral, aunque su desglose es mensual. La clasificación actual se desglosa entre Vivien-

das de Protección Oficial y Viviendas Libres. Dentro de las primeras cabe distinguir entre las Viviendas Protegidas de Nueva Construcción, las de Régimen Especial y las Cofinanciadas con la Promoción Pública.

Se trata de un eficaz indicador actual del movimiento de viviendas y evolución del parque residencial.

Entre los puntos menos favorables se encuentran que no cubren la rehabilitación ni la demolición total o parcial de edificios.

Obras en Edificación

Este indicador de vivienda surge por un acuerdo entre el Ministerio de Fomento y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, a través de sus delegaciones provinciales. La periodicidad es mensual y su ámbito geográfico recoge todo el territorio nacional, clasificado por Comunidades Autónomas.

Permite disponer de información detallada de los visados de viviendas clasificadas por unidades y por metros cuadrados. Se dispone también de los visados de ampliación y reformas expresados en términos monetarios, así como las certificaciones de fin de obra en unidades físicas. Abarca la edificación residencial especialmente y las edificaciones de carácter industrial o comercial en las que intervenga un aparejador o arquitecto técnico.

En el proceso productivo del subsector residencial y no residencial el primer paso consiste en elaborar un proyecto, que lo realiza un arquitecto superior y, una vez realizado, se visa por el Colegio de Arquitectos. El aparejador o arquitecto técnico, una vez visado el proyecto, dirige su ejecución.

Conviene apuntar que las obras realizadas por las Admi-

nistraciones no tienen obligación de visarse, aunque algunas sí lo hacen. Una parte de los proyectos visados no se realiza finalmente. Entre el momento del visado y del comienzo de las obras existe un lapso de tiempo no cuantificable, sesgando la información real de los datos.

Licencias

La normativa vigente establece que cualquier obra mayor debe contar, para su realización, con la correspondiente licencia municipal de obra; ya sea obra nueva, rehabilitación o demolición. La periodicidad de esta estadística es mensual. Existe un periodo de cadencia de aproximadamente dos meses desde que se concede la licencia y se comienzan las obras.

Todavía existe un número significativo de ayuntamientos que aún no remiten esta información al Ministerio de Fomento.

La estadística hace distinción entre edificación de nueva planta (residencial y no residencial), clasificándola por números de edificios a construir y superficie expresada en miles de metros cuadrados. También recoge las obras de rehabilitación y mejora y las obras mayores de demolición.

Precio Medio del metro cuadrado de las Viviendas

Esta estadística la suministran las principales sociedades de tasación del país. Su periodicidad es trimestral y existen datos registrados desde 1987.

La clasificación distingue entre viviendas protegidas, en las que se plasman los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción, y viviendas libres.

Las viviendas libres se clasifican en función de los precios medios por metro cuadrado, en función de:

- Tamaño del municipio.
- Antigüedad de la vivienda.
- Situación geográfica.

Para la obtención del agregado total, estos precios medios obtenidos por municipio se ponderan por la población de hecho del Censo. No se computan ni los garajes ni los trasteros y aquellas construcciones que no hayan sido terminadas y/o hayan recibido algún tipo de subvención para su realización tampoco se computan en esta estadística. El precio de tasación es el precio de mercado.

Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción (ECIC)

Por estar realizándose actualmente un cambio de base para la adaptación al Reglamento (CE) número 116598 del Consejo y número 5882001 de la Comisión, desde el año 2000 y hasta finalizar la adaptación, sólo se publicarán las partidas generales de Edificación e Ingeniería Civil.

La encuesta la gestiona el propio Ministerio de Fomento y abarca una muestra en torno a las 2.000 empresas de todo el

país (no autónomos). La recogida de datos se realiza trimestralmente.

Comprende el sector de la construcción en sentido estricto: edificación, tanto residencial como no residencial, preparación de obras e ingeniería civil. Su ámbito económico es la actividad recogida en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93).

Su objetivo es la evaluación y el seguimiento de la cifra de producción del sector a nivel nacional, realizando las oportunas estimaciones a través de la muestra.

Cabe mencionar una estadística más completa que elabora el Ministerio de Fomento denominada *Encuesta Estructural de la Construcción*. Su publicación presenta un retraso de aproximadamente dos años, por lo que pierde fuerza para el análisis coyuntural de la evolución de la vivienda.

La clasificación que realiza es la siguiente:

1. Volumen de negocio total por actividades. (Distinguiendo en cada subapartado entre obra nueva y restauración).
 - Edificación (residencial y no residencial).
 - Ingeniería civil.
2. Volumen de negocio distribuido por tipo de obra.
 - Preparación de las obras.
 - Construcción de viviendas y obras.
 - Instalaciones y acabados.

Otras fuentes

A nivel internacional, las estadísticas sobre vivienda continúan careciendo de información estadística estandarizada.

Los datos más fiables que existen, aunque conviene estudiarlos con precaución, por su carácter generalista son:

- **Banco Mundial.** Programa de indicadores de vivienda. Compara datos de 52 países.
- **ONU.** Boletín anual de Estadísticas de Vivienda y Edificación.
- **Europa.** Estadísticas sobre la vivienda en la Unión Europea. Estos datos están disponibles desde comienzos de los años 90.
- **Federación Hipotecaria Europea.** Muestra datos homogéneos sobre financiación de viviendas y mercado hipotecario europeo.

Direcciones de interés

- **Ministerio de Fomento. Estadísticas. Boletín estadístico SEDAL:** mfom.es
- **Dirección General e la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo. Ministerio de Fomento.** (Sus datos están disponibles en la website del Ministerio parcialmente).
- **Banco de España:** bde.es
- **Instituto Nacional de Estadística:** ine.es
- **Europa:** europa.eu.int

La construcción residencial en España: dificultades de cuantificación

Son muchos hoy en día los indicadores estadísticos disponibles para conocer los volúmenes y ritmos de construcción de nuevas viviendas en nuestro país. A principios de los años 80 sólo se podía utilizar como guía la información de inicios de obras derivada de los visados de obra nueva de los colegios de arquitectos. Hoy, además de este histórico indicador, contamos con otro de igual significación, el de la asunción de proyectos por parte de los arquitectos técnicos aparejadores, y contamos también con la agregación a nivel de comunidades autónomas y estatal de las licencias municipales de obra mayor de edificación de nuevas viviendas. Por lo que respecta a las finalizaciones de proyectos, los certificados finales de obra de los colegios de arquitectos técnicos y aparejadores han supuesto, desde principios de los años 90, la base de cálculo de referencia obligada.

Carme Trillo

directora general de vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda

España se sitúa entre los países europeos con mayor capacidad de análisis y conocimiento del importante sector de la vivienda, tanto desde el punto de vista económico como social.

Sin embargo, la riqueza del abanico de series estadísticas no consigue dar una imagen de exactitud sobre los volúmenes efectivos de construcción y crea incertidumbres. El cuadro que se adjunta (derecha) muestra bien a las claras las importantes discrepancias entre estas series estadísticas y, lo que es más preocupante, muestra las discrepancias que todas ellas mantienen con un escenario de contraste escogido para verificar su bondad: el crecimiento observado en el número de viviendas totales del parque, entre los censos de población y vivienda de 1991 y 2001.

Dejando clara constancia de que suele atribuirse mayor precisión a los censos de edificios (aún hoy no disponible el correspondiente al año 2000), los censos de vivienda son el registro más habitual para contabilizar el total de unidades de vivienda existentes en un momento del tiempo. Según esto, las diferencias registradas entre dos momentos (3.726.155 viviendas en el decenio 1991-2001) serían el resultado de las nuevas viviendas añadidas al stock inicial, menos las desaparecidas por demolición o cambio de destino a otras actividades.

Tal como se observa en el cuadro adjunto (página siguiente), si se acepta como válida la información censal, ninguna de las series de construcción anual logra alcanzar niveles de explicación suficientes. Para los visados de obra nueva de arquitectos o arquitectos técnicos y de licencias municipa-

les, en tanto que indicadores avanzados de actividad, se considera la serie desde un año antes a la operación censal (1990-1999), mientras que en el caso de los certificados finales de obra se considera la serie a partir del año posterior (1992-2001).

De las series presentadas, la que mejor aproxima el incremento del parque es la de los visados de los colegios de arquitectos, aunque tan sólo expliquen el 94% de la variación neta del stock; los visados de los colegios de arquitectos técnicos y aparejadores, por su parte, tan sólo explicarían el 83% del crecimiento; y, si se compara con la serie de certificados finales de obra, la diferencia es mucho más elevada, situándose en el 73%, casi un millón de viviendas no registradas como terminadas por los profesionales. El indicador de las licencias municipales es sin duda el más discrepante, escasamente por encima del 70% de la variación.

DIFERENCIA INTERCENSAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS 1991-2001

| Parque total de viviendas | |
|---------------------------|------------|
| Censo 1991 | 17.220.399 |
| Censo 2001 | 20.946.554 |
| Diferencia intercensal | 3.726.155 |

Fuente: INE



© Pepe Alcalá

El indicador de las licencias municipales es sin duda el más discrepante en las estadísticas sobre vivienda.

Las razones que pueden explicar estas diferencias son muchas y de muy distintos órdenes: diferencias temporales en las tramitaciones administrativas que están en la base de todas las series de flujos, juventud e inexperiencia en el tratamiento, agregación, control y depuración de los datos en las series más recientes, correcto establecimiento de los coeficientes de elevación en las series basadas en muestras, etc. Pero también por el lado de la determinación del stock, es decir, por el lado de las operaciones censales, surgen dudas sobre el grado de exactitud de los resultados. Partiendo de que el conjunto de indicadores es en sí mismo una riqueza evidente de la que dispone el sector de la vivienda en España, sería una lástima que la constatación de las discrepancias e insuficiencias no sirviera de acicate para establecer los mecanismos de mejora y corrección con el objetivo de llegar a un instrumental de ajuste más fino y preciso a la realidad que en definitiva se quiere conocer.

LICENCIAS MUNICIPALES

| | Visados Obra Nueva Arquitectos | Visados Obra Nueva Aparejadores | Viviendas a construir (1) | Viviendas creadas (2) | | Certificados finales de obra Aparejadores |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|--|
| 1990 | 288.697 | 257.731 | 224.739 | 219.725 | 1992 | 205.720 |
| 1991 | 270.253 | 241.265 | 206.728 | 204.316 | 1993 | 205.317 |
| 1992 | 272.382 | 222.866 | 218.577 | 217.208 | 1994 | 219.511 |
| 1993 | 249.502 | 218.523 | 212.463 | 214.574 | 1995 | 242.122 |
| 1994 | 300.291 | 269.952 | 226.812 | 228.592 | 1996 | 253.377 |
| 1995 | 351.729 | 309.112 | 271.464 | 273.673 | 1997 | 272.333 |
| 1996 | 328.488 | 282.447 | 256.151 | 257.610 | 1998 | 275.596 |
| 1997 | 386.911 | 337.728 | 292.996 | 295.964 | 1999 | 321.177 |
| 1998 | 473.941 | 429.821 | 350.431 | 351.448 | 2000 | 366.776 |
| 1999 | 580.852 | 515.493 | 392.208 | 390.885 | 2001 | 365.663 |
| Acumulado 90-99 | 3.503.046 | 3.084.938 | 2.652.569 | 2.653.995 | Acumulado 92-01 | 2.727.592 |
| Comparación con la diferencia intercensal | 94% | 83% | 71% | 71% | | 73% |
| (1) viviendas obra nueva. (2) viviendas obra nueva + viviendas creadas en rehabilitación - viviendas a demoler. | | | | | | |

Indicadores sociales de España 2003

604 páginas. 42 €



El INE presenta un conjunto de indicadores y análisis que dan una visión de la realidad social española, tal como se ha venido realizando en anteriores operaciones de síntesis de

estadísticas sociales (Indicadores Sociales 1991, 1997, 1999 y 2001 y Panorámica Social 1994). Además de un análisis del entorno económico y social en 2002 se presentan cuatro monográficos sobre las desigualdades de género, la relación con el empleo de las personas con discapacidad; la situación actual de los extranjeros en España y el flujo del mercado laboral. Los indicadores seleccionados para cada capítulo permiten la comparación en el tiempo entre grupos sociales o entre territorios.

Estadísticas de residuos 2001

320 páginas. 17 €

En esta publicación encontrará los resultados de la *Encuesta sobre la Generación de Residuos en la Industria* y de la *Encuesta sobre la Recogida y Tratamiento de Residuos Urbanos* correspondientes al año 2001. Los resultados se presentan desagregados por actividad económica, a excepción de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Algunas comunidades no publican los datos para salvaguardar el secreto estadístico.

Padrón 2002. Explotación estadística y Nomenclátor a 1 de enero de 2002

67,48 € CD-ROM

Esta publicación electrónica divulga anualmente la información que se deduce del fichero padronal existente en el INE para llevar a cabo la coordinación de los distintos padrones municipales que le encomienda la legislación vigente. Incluye las cifras oficiales de población de la revisión a 1 de enero, la explotación estadística de las variables incluidas en el Padrón, el nomenclátor con las distintas unidades de población existentes al nivel inferior al municipal y la relación de municipios con sus códigos.

Cartografía censal de Andalucía

19,03 € Año de edición 2004



El Instituto de Estadística de Andalucía ofrece un avance de resultados de los *Censos de Población y Vivienda 2001*, con la sección censal como unidad máxima de desagregación,

para obtener datos a nivel municipal, provincial y de Andalucía en su conjunto, además de cualquier otra agregación de secciones censales, definida por el propio usuario en función de sus necesidades. A través de una aplicación informática interactiva se permite la elaboración de tablas, gráficos y mapas temáticos a medida, así como la exportación y tratamiento de datos.

Otras publicaciones que ofrece el ine en modalidad de suscripción

Boletín Mensual de Estadística

Formato: papel

Precio de cada ejemplar: 15,90 € (IVA incluido).

Suscripción anual: 130 € (IVA incluido). Contenido: 11 ejemplares del BME en formato papel + 11 entregas del CD-Rom INEbase.

EPA- Publicación electrónica

Precio de cada ejemplar: 14,06 € (IVA incluido).

Suscripción anual: 53,53 € (IVA incluido). Contenido: 4 CD-ROM anuales que contendrán tanto los Principales Resultados como los Resultados Detallados y las Tablas Anuales.

EPA- Publicación electrónica + publicaciones en formato libro

Suscripción anual: 58 € (IVA incluido).

Contenido: 4 CD-ROM anuales + la publicación en papel de Principales Resultados, así como cualquier otra publicación en papel sobre EPA que pudiera producirse a lo largo del periodo de suscripción.

Boletín Trimestral de Coyuntura

Formato: papel

Precio de cada ejemplar: 23 € (IVA incluido)

Suscripción anual: 66 € (IVA incluido). Contenido: 4 números al año

Publicaciones de Eurostat

European social statistics: Migration

Disponible en papel y en PDF

Towards a European Research Area - Science, Technology and Innovation - Key figures 2003-2004

Disponible en PDF

Information society statistics - Pocketbook - 2003 edition

Disponible en papel y en PDF

Para más información puede consultar la página de Eurostat (<http://www.europa.eu.int/comm/eurostat/>), desde la que se puede descargar gratuitamente la mayoría de las publicaciones en formato PDF.

Direcciones y teléfonos de interés

INE- Pº de la Castellana, 183-28046 Madrid
Tlf: 91.583.91.00 • www.ine.es

Servicio de Información

Tfno: 91.583.91.00
Fax: 91.583.91.58
consultas: www.ine.es/infoine
Lunes a Viernes de 9 a 14
y de 16 a 18 horas

Venta de publicaciones

Tfno: 91.583.94.38
Fax: 91.583.45.65
E-mail: indice@ine.es
Lunes a viernes de 9 a 14 horas