



# **Cuenta Satélite de la Vivienda**

**Metodología y Estimación Piloto 2005**

# **Cuenta Satélite de la Vivienda**

Metodología y Estimación Piloto 2005

Félix Alonso Luengo

# Índice

	<b>Pág.</b>
1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS	5
1.1. Introducción	5
1.2. Objetivos	6
2. CUENTA SATÉLITE DE LA VIVIENDA	7
2.1. Algunos aspectos metodológicos del sistema de cuentas nacionales como base para la cuenta satélite	7
2.1.1. El SEC95 como marco metodológico: conceptos generales	7
2.1.1.1. Análisis funcional e institucional	8
2.1.1.2. Territorio económico: unidades residentes y no residentes	11
2.1.1.3. Unidades de actividad económica: actividades principales y secundarias	12
2.1.2. Cuenta de bienes y servicios: estructura general	12
2.1.2.1. Producción	14
2.1.2.2. Gasto en consumo final	17
2.1.2.3. Formación bruta de capital fijo	18
2.1.2.3.1. Formas de presentación y clasificación	19
2.1.1.3.2. Tipos de activos y ámbito contable: vivienda y terreno	20
2.1.1.3.3. Consumo de capital fijo	24
2.1.2.4. Variación de existencias	25
2.1.2.5. Importaciones y exportaciones	25
2.1.3. Cuentas por actividades económicas	26
2.1.3.1. Cuentas de producción y explotación	26
2.1.3.2. Tablas de origen destino: concepto y contenido	28
2.1.3.3. Aspectos de valoración de los flujos	30
2.2. Metodología de la Cuenta Satélite de la Vivienda.	32
2.2.1. Delimitación del ámbito de estudio	32
2.2.2. Aspectos económicos de la vivienda: formas de clasificación	32
2.2.2.1. Vivienda de obra nueva	32
2.2.2.2. Vivienda existente (vivienda de segunda mano)	38
2.2.2.3. Formas de clasificación de la vivienda según uso y tenencia	38
2.2.4. Actividades características	42
2.2.5. Descripción de las operaciones y cuentas	43
2.2.5.1. Introducción	43
2.2.5.2. Aspectos específicos de la cuenta satélite	44
2.2.5.2.1. Precios de la vivienda	44

2.2.5.2.2. Tratamiento del suelo	45
2.2.5.2.3. Registro de algunas	46
2.2.6. Actividades económicas relacionadas con la construcción de viviendas	47
2.2.6.1. Introducción	47
2.2.6.2. Actividades características	48
2.2.6.3. Productos	49
2.2.6.4. Fuentes estadísticas	49
2.2.7. Actividades económicas relacionadas con la adquisición y uso de la vivienda	51
2.2.7.1. Introducción	51
2.2.7.2. Actividades características	52
2.2.7.3. Productos	52
2.2.7.4. Fuentes estadísticas	53
2.2.8. Actividades económicas relacionadas con los servicios proporcionados por las Administraciones Públicas	55
2.2.8.1. Introducción	55
2.2.8.2. Productos	55
2.2.8.3. Unidades de producción	58
2.2.8.4. Fuentes estadísticas	58
2.2.9. Impuestos y subvenciones a la vivienda	59
2.2.10. Flujos no monetarios. Viviendas construidas y en construcción	60
2.2.11. Stock no monetario. Parque de viviendas	66
2.2.11.1 Introducción	66
2.2.11.2 Definición	67
2.2.11.3 Estimación del número total de viviendas	67
3. Descripción de las tablas estadísticas	70
4. Análisis de resultados	72
5. Referencias bibliográficas	75
TABLAS ESTADÍSTICAS	76
ANEXO	98

# 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

## 1.1. Introducción

La construcción y adquisición de viviendas ha venido constituyendo uno de los motores básicos de la economía española en las últimas décadas. El sector de la vivienda se ha convertido simultáneamente en efecto y causa del crecimiento económico. La expansión económica ha impulsado la construcción de viviendas, que a su vez, dado el carácter multiplicador de esta actividad sobre el sistema económico, ha pasado a constituir un elemento clave del desarrollo económico español, todo ello, en un marco de favorables circunstancias en los mercados de activos financieros y de expansión de la actividad turística, que ha derivado hacia la construcción y adquisición de vivienda importantes flujos de inversión, tanto nacional como internacional.

A pesar de la existencia de un gran número de fuentes estadísticas sobre aspectos concretos de la vivienda, en España nunca se ha abordado el tratamiento estadístico, completo y exhaustivo, del papel que juega la vivienda en la economía y permita su medición dentro de la estructura económica. Este tratamiento requiere de un método que refleje de una manera detallada la significación socioeconómica del sector de la vivienda en España.

Las cuentas nacionales, que teóricamente es el instrumento de medición macroeconómica, pueden servir de síntesis de todas esas fuentes, sin embargo lo llevan a cabo con determinadas restricciones, porque su objetivo es de carácter agregado y no pueden aspirar a describir en detalle todos y cada uno de los elementos que forman la realidad económica. Asimismo, su elaboración requiere criterios metodológicos estrictos, adoptándose en ocasiones a simplificaciones y convenios<sup>1</sup>, impuestos sobre todo por la compatibilidad internacional, que limitan las posibilidades de análisis de un sector de la complejidad de la vivienda.

La solución para estas limitaciones es diseñar lo que se denominan “**cuentas satélite**”. Una cuenta satélite es un esquema de medición y descripción de un aspecto concreto de la realidad económica, en este caso, la construcción, adquisición y uso de la vivienda, que utiliza metodologías y criterios básicos de las cuentas nacionales, pero amplía el campo de estudio e

---

<sup>1</sup> Así, las cuentas nacionales son mediciones en unidades monetarias y no incluyen aspectos de medición en unidades físicas, de especial importancia en el campo de la vivienda para una mejor comprensión del funcionamiento del mercado inmobiliario.

introduce desagregaciones que permiten un tratamiento y caracterización del fenómeno que se trata de analizar.

## **1.2. Objetivos**

El objetivo de la cuenta satélite de la vivienda es establecer una descripción cuantitativa, de manera estructurada y detallada, de todos los flujos económicos relativos al sector vivienda. Esta manera de proceder permitirá además obtener un conjunto de indicadores que determinen el peso del sector en el conjunto de la economía.

De una manera más concreta, este estudio tiene un alcance global, en la medida en que se trata de definir y medir las correspondientes operaciones económicas sobre tres ámbitos fundamentales que rodean a la vivienda:

1. La producción de viviendas, desarrollada como actividad económica por sectores concretos (promoción inmobiliaria y construcción de viviendas).

2. La adquisición de la vivienda como activo por parte de familias, empresas y otras instituciones.

3. El uso de la vivienda como generadora de servicios esenciales para la población: el servicio de alojamiento.

También se estudiarán otros tipos de elementos vinculados a la construcción, adquisición y uso de la vivienda: servicios proporcionados por intermediarios de esos procesos, incluyendo la labor de las Administraciones Públicas.

La elaboración de una cuenta satélite de este tipo permitirá alcanzar además otros objetivos, como la actualización de los datos sociodemográficos de los censos de vivienda, el papel que juega la vivienda en el turismo residencial o el diseño de modelos para el análisis coyuntural del sector en el marco contable de las cuentas nacionales trimestrales.

## 2. CUENTA SATÉLITE DE LA VIVIENDA

### 2.1. Algunos aspectos metodológicos del sistema de cuentas nacionales como base para la cuenta satélite<sup>2</sup>

Cuando se pretende estudiar la relevancia o significación de alguna parcela de la realidad económica, es imprescindible comenzar definiendo ésta a partir de elementos sobre los que existe información estadística de carácter económico o que indirectamente pueda traducirse a variables económicas. Estos elementos deben previamente identificarse y definirse en unas clasificaciones normalizadas y reguladas.

Para llevar a cabo la delimitación del objeto de estudio es necesario identificar:

- Los productos, bienes y/ o servicios, que van a ser objeto de análisis.
- Los sectores de actividad o conjuntos de unidades de producción especializadas.
- Las operaciones o variables económicas.

Dado que las “**cuentas satélite**” se derivan de la contabilidad nacional, para comprender su alcance y significado se debe proceder previamente a una descripción de algunos conceptos básicos de las metodologías de las cuentas nacionales, precisamente aquellos que luego se utilizarán en la construcción de la cuenta. A este objetivo corresponde los siguientes apartados.

#### 2.1.1. El SEC95 como marco metodológico: conceptos generales

El Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales 1995 (SEC-95) constituye un marco contable, comparable a escala internacional, cuyo fin es realizar una descripción sistemática y detallada de una economía en su conjunto, sus componentes y sus relaciones con otras economías.

Las cuentas nacionales definen la economía como el conjunto de actividades y transacciones realizadas por los agentes económicos residentes en el territorio económico nacional. El núcleo central del sistema está constituido por dos conjuntos principales de tablas, por una parte, las cuentas de los sectores y, por otra, el marco input-output y las cuentas por

---

<sup>2</sup> En la redacción de este apartado se ha contado con la colaboración de Agustín Cañada Martínez (Instituto Nacional de Estadística)

ramas de actividad. Al mismo, incluye conceptos demográficos y de empleo, como conjunto ampliado de conceptos sociales, y puede ser ampliado, especialmente para relacionar los aspectos económicos y ambientales.

### 2.1.1.1. Análisis funcional e institucional

En el SEC-95 se distinguen dos planteamientos distintos a la hora de clasificar y medir la realidad económica, cuyas características se han resumido en el cuadro 1. El análisis por ramas de actividad y el marco input-output, usualmente denominado **análisis funcional**, pone el énfasis en el estudio del proceso de producción y en los flujos de bienes y servicios, en el equilibrio entre oferta-demanda de los productos y el análisis por sectores institucionales, **análisis institucional**, que se centra en el estudio de la obtención y distribución de la renta, la dotación del factor capital y su financiación.

Para abordar estos dos tipos de análisis se requiere de una clasificación de los agentes económicos en unidades elementales con rasgos diferentes según uno y otro planteamiento:

- Para el estudio de los procesos de producción se toman las unidades que realizan la producción, **unidades de actividad económica local**, definidas con arreglo a una serie de clasificaciones y criterios específicos.

- Para el análisis de los flujos vinculados a la renta (distribución y redistribución), las operaciones financieras y el patrimonio, los agentes económicos se clasifican de acuerdo con su función principal, es decir el tipo de actuación económica más representativa, en las denominadas **unidades institucionales**. Ejemplos de unidad institucional: un hogar, una empresa (sociedad no financiera en la terminología de cuentas nacionales).

A partir de la adición de las unidades elementales se llega a unas unidades agregadas. Así, desde las unidades de producción se llega a las denominadas **ramas de actividad** (ramas de agricultura, de las actividades industriales, servicios) y de las unidades institucionales, se obtienen los **sectores institucionales** (hogares, sociedades no financieras, instituciones financieras, administraciones públicas, resto del mundo).



## Cuadro 1

### Rasgos básicos comparativos del análisis funcional e institucional

	<b>Análisis funcional</b>	<b>Análisis institucional</b>
<b>Objetivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Relaciones de producción</li> <li>– Flujos de bienes y servicios (equilibrio recursos/ empleos)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Representar el comportamiento económico de unidades con autonomía de decisión (generación y distribución de renta, acumulación financiera y no financiera; Balances)</li> </ul>
<b>Cuentas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Cuenta Bienes y Servicios</li> <li>– Cuenta Producción</li> <li>– Cuenta Explotación (Integradas en el marco Input-Output)</li> </ul>	Sistema completo de cuentas (corrientes, acumulación, balances)
<b>Unidades elementales</b>	Unidades de producción (UAE, UPH, ...)	Unidades institucionales (hogares, sociedades, ...)
<b>Unidades agregadas</b>	Ramas de actividad	Sectores institucionales

Fuente: Cañada (1997).

Aunque los aspectos del cuadro se examinan en los siguientes apartados de estas notas metodológicas, únicamente cabe aquí reseñar, en relación con las cuentas, que la perspectiva del análisis funcional es, en principio, más reducida que la del análisis institucional, ya que en el primero se utilizan únicamente tres cuentas, (bienes y servicios, producción y explotación) pero como contrapartida se elaboran de una forma muy pormenorizada a través del marco input-output.

Dentro de estos dos grandes tipos de análisis, el marco o sistema input-output constituye el elemento central del análisis funcional o análisis por ramas de actividad. Su carácter central se deriva del hecho de que sintetiza, en un conjunto relativamente reducido de matrices, todos los elementos que constituyen el análisis, relacionándolos entre sí y proporcionando un detalle adicional de algunos de ellos.

En relación con los sectores institucionales, su denominación y características básicas se presentan en el cuadro 2.

## Cuadro 2

### Sectores institucionales en el sistema SEC-95

<b>Sector</b>	<b>Tipo de productor</b>	<b>Función principal</b>
Sociedades no financieras (S.11)	Productor de mercado	Producción de bienes y servicios no financieros de mercado
Instituciones financieras (S.12)	Productor de mercado	Intermediación financiera, incluido el seguro; actividades auxiliares de la intermediación financiera
Administraciones públicas (S.13)	Otro productor no de mercado público	Producción y suministro de bienes y servicios no de mercado para consumo individual y colectivo, y realización de operaciones de redistribución de la renta y de la riqueza nacional
Hogares (S.14)		
– Como consumidores		Consumo
– Como empresarios	Productor de mercado o para uso final propio privado	Producción de bienes y servicios de mercado y para uso final propio
Instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares (S.15)	Otro productor no de mercado privado	Producción y suministro de bienes y servicios no de mercado para consumo individual
Resto del mundo (S.2)	-----	-----

Como se recoge en el cuadro, la definición de los sectores, esto es, la clasificación de las unidades institucionales en uno u otro grupo, se realiza en principio de acuerdo con dos características fundamentales: su función principal, es decir, el tipo de actuación económica más representativa de cada grupo de unidades y la categoría de “tipo de productor” en la que se encuadra.

Por tanto, existen seis grandes tipos de sectores institucionales:

– Sociedades no financieras (S.11), caracterizadas por producir bienes y servicios no financieros.

– Instituciones financieras (S.12), dedicadas a la intermediación financiera o a actividades auxiliares de la misma prestación de servicios financieros.

– Administraciones públicas (S.13), con las funciones tradicionales de este tipo de instituciones: producción de servicios colectivos, redistribución de la renta y la riqueza.

– Hogares (S.14), caracterizados como función más representativa por las actividades de consumo final.

– Instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares (S.15), que abarcan un conjunto de unidades de creciente expansión en los sistemas económicos actuales (sindicatos, asociaciones religiosas, organizaciones no lucrativas, etc.) y que se caracterizan por suministrar a los hogares fundamentalmente servicios situados fuera del ámbito de las relaciones de mercado.

- Resto del mundo (S.2) que no es en puridad un sector, sino una convención de las cuentas nacionales para representar las relaciones económicas de las unidades residentes en un país con las unidades no residentes.

#### **2.1.1.2. Territorio económico nacional: unidades residentes y no residentes**

La introducción de este último y singular sector, **Resto del mundo**, permite resaltar que el conjunto de unidades agrupadas en los cinco primeros tipos de sectores, constituyen por agregación la denominada economía nacional, constituida por unidades residentes.

El territorio económico nacional está constituido por el territorio geográfico, las zonas francas, el espacio aéreo, los enclaves territoriales. Se excluye de esta definición los enclaves extraterritoriales.

Una unidad institucional es **residente** en un país cuando tiene su centro de interés económico en el territorio económico de ese país, es decir cuando realiza en él las actividades económicas durante un período prolongado de tiempo (un año o más).

No obstante, en la diferenciación de unidades residentes y no residentes, existen algunas excepciones relevantes, que han dado lugar a la categoría específica de **unidades residentes ficticias**, de especial relevancia en el caso de la vivienda. Estas unidades se

definen como unidades no residentes en su condición de propietarios de terrenos, edificios o viviendas en el territorio económico nacional, pero únicamente en cuanto a las operaciones relativas a dichos terrenos, edificios o viviendas.

***Estas unidades son necesarias de establecer para registrar algunos flujos económicos generados por la utilización de viviendas clasificadas como de segunda residencia por unidades no residentes en el territorio económico nacional (extranjeros que utilizan su vivienda de vacaciones en España).***

### **2.1.1.3. Unidades de actividad económica: actividades principales y secundarias**

En el análisis de los procesos de producción, se utilizan las unidades de actividad económica y las ramas de actividad. Las unidades de actividad económica se caracterizan por utilizar unos insumos intermedios de bienes y servicios, un proceso de producción y, así obtener unos productos (bienes y servicios) finales.

Los productos finales pueden ser resultado, o bien de su producción principal, producción que representa la mayor parte de su valor añadido, o bien otro resultado de los procesos productivos, producción secundaria.

Las ramas de actividad son agrupaciones de unidades de actividad económica de acuerdo con la tipología de los productos obtenidos en su producción principal. Las ramas son utilizadas para describir las relaciones de orden técnico-económico y se obtienen a través de clasificaciones establecidas por los diferentes organismos internacionales para establecer comparaciones internacionales entre las economías de un país y los otros, en este sentido la clasificación más utilizada es la Clasificación de Actividades Económicas de 1993 Revisión 1. (CNAE-93 Rev. 1).

### **2.1.2. Cuenta de bienes y servicios: estructura general**

La cuenta de bienes y servicios es esencial en el sistema de contabilidad nacional y, en particular, en el análisis funcional. A riesgo de simplificar, puede decirse que esquematiza el equilibrio contable entre la oferta u origen de los productos, y la demanda o utilización de los mismos. Las rúbricas de la cuenta se recogen en el cuadro 3.

### Cuadro 3

#### Cuenta de bienes y servicios

<i>Recursos</i>	<i>Empleos</i>
Producción:	Consumo intermedio (demanda intermedia)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De mercado</li> <li>• Uso final propio</li> <li>• Otra no de mercado</li> </ul>	Gasto en consumo final:·
Importaciones de bienes y servicios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hogares</li> <li>• Administraciones Públicas</li> </ul>
Impuestos sobre los productos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ISFLSH</li> </ul>
Subvenciones a los productos(-)	Formación bruta de capital fijo
	Variación de existencias
	Exportaciones de bienes y servicios

La producción tiene tres formas diferentes, la producción de mercado que es el concepto convencional de producción, la producción para uso final propio cuando es el propio productor el que la utiliza como bien de consumo o de inversión y la otra producción no de mercado que engloba a la actividad que realizan por ejemplo las Administraciones Públicas.

Los empleos corresponden a las utilizaciones intermedias y finales de los productos. Bajo la primera perspectiva, los productos se convierten en insumos intermedios incorporados en el valor de otros productos (como materias primas, suministros...). En lo referente al segundo gran tipo de utilización responde al hecho de que todos los bienes y servicios que se ofrecen en un sistema económico tienen como utilización última, ya sea directamente o indirectamente alguna de las englobadas en las siguientes categorías:

1. El gasto en consumo final de los hogares, administraciones públicas e instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares (ISFLSH).

2. La formación bruta de capital fijo. Esta variable representa las adquisiciones (menos cesiones) de activos fijos (materiales e inmateriales) por las unidades de producción.

3. La variación de existencias comprende los bienes terminados que están todavía en poder de los productores, bienes adquiridos por los productores para su utilización como consumo intermedio (productos en curso de fabricación) o bienes adquiridos para revender en el mismo estado.

4. Las exportaciones de bienes y servicios. Esta operación implica que las exportaciones incluyen el gasto en consumo final realizado por no residentes en el territorio nacional.

5. Las importaciones incluyen paralelamente el gasto en consumo final de los residentes en el resto del mundo.

A continuación, en la definición, descripción y valoración de las operaciones que integran la cuenta de bienes y servicios, se hace referencia a la parte relacionada con la construcción, adquisición y uso de la vivienda, objeto de esta cuenta satélite.

#### **2.1.2.1. Producción**

La producción se define como la actividad realizada bajo el control y responsabilidad de una unidad institucional que utiliza mano de obra, capital y bienes y servicios, para producir otros bienes y servicios. ***La producción no abarca los procesos puramente naturales que tienen lugar sin intervención o dirección humana.*** En las metodologías de cuentas nacionales se distinguen tres categorías:

La producción de mercado, que es la acepción o modalidad más usual de producción e indica que la oferta y demanda se vinculan a través de unas relaciones de mercado y su equilibrio determina el precio.

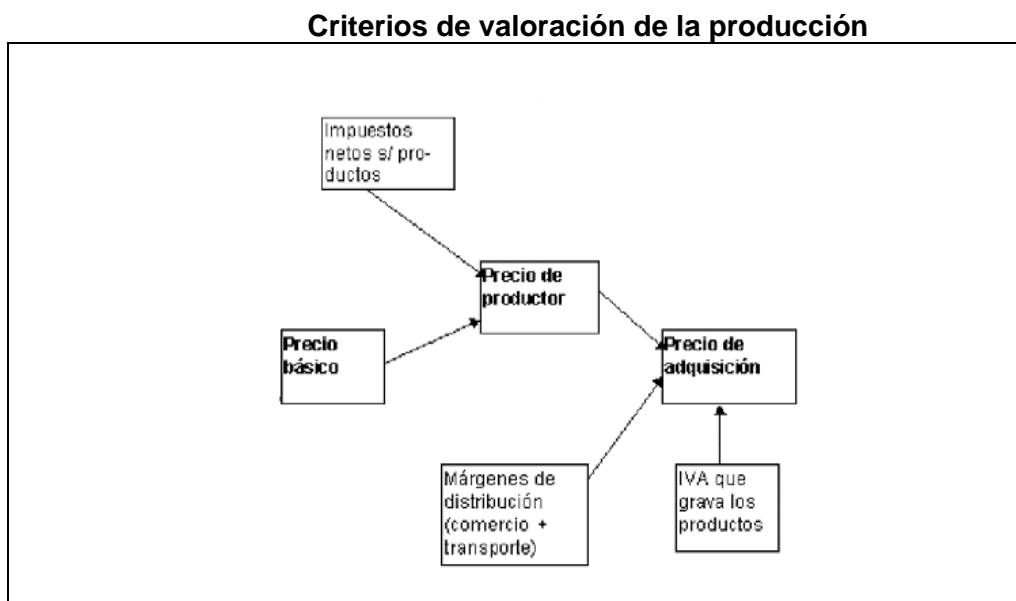
La producción para uso final propio es aquella generada por el productor para su uso como bien de consumo o de inversión.

La otra producción no de mercado engloba a la actividad que realizan por ejemplo las Administraciones Públicas y que, como indica la denominación, no responde aun comportamiento de mercado.

Las anteriores definiciones llevan a un aspecto fundamental que es el de los criterios de valoración de la producción.

Las metodologías de cuentas nacionales como el SEC combinan diferentes tipos de valoración para una misma variable u operación. Este planteamiento responde al objetivo de reflejar las diferencias existentes en la percepción del precio en el mundo real según el tipo de agente implicado en la operación económica. Por ejemplo, es evidente que un hogar que adquiere un bien de consumo en un comercio tiene una percepción diferente del precio que el productor que ha elaborado el bien (y que supone no está vinculado a la distribución del producto). Para lograr el acercamiento a esos matices del mundo real, se establece una serie de reglas o convenios en relación con los tipos de valoración, o lo que es lo mismo y centrándonos en el caso de una variable crucial como es la producción, con distintas definiciones del precio y que se reflejan en el esquema 1.

## Esquema 1



Fuente: Cañada (1997).

Un bien producido puede valorarse, como se recoge en el diagrama, según dos criterios: por un lado, el precio de adquisición, que se corresponde con el precio pagado por el comprador, y por otro, el precio básico, que es un concepto desde la perspectiva de la unidad

productora. Las diferencias entre estas concepciones residen en dos tipos de aspectos: la existencia de unos intermediarios dedicados a la distribución del producto desde la unidad que lo elabora hasta la unidad que lo consume y la incidencia de impuestos y subvenciones en cada una de las fases por las que atraviesa un producto en el sistema económico.

Los intermediarios cubren, muchas veces de forma simultánea, dos tipos de actividades, el transporte y la comercialización, y los impuestos y las subvenciones inciden sobre el precio final, así los impuestos (o subvenciones) que recaen exclusivamente sobre la producción y/o los otros sobre el consumo determinan diferentes valoraciones de la producción.

Según el SEC-95 existen diferentes categorías de impuestos, los denominados **impuestos sobre los productos** aquellos que se pagan en función de las cantidades y/o valores producidos y/o vendidos y/o importados. Se subdividen a su vez en **impuestos sobre el valor añadido (IVA)** y los **otros impuestos sobre los productos**, que incluye una gran variedad de figuras, como los impuestos sobre transmisiones inmobiliarias.

En sentido negativo se aplicarían las subvenciones, pagos que realizan las Administraciones Públicas para ayudar a la producción de determinados bienes y servicios.

Si se vuelve al esquema de la cuenta de bienes y servicios (cuadro 2) se puede entender ahora por qué se añaden estos impuestos como componente de la oferta o los recursos, ya que por definición la producción se valoran a precios básicos (y las importaciones a un precio equivalente que es el precio cif) y los empleos a precios de adquisición, entonces para equilibrar ambos lados de la cuenta se añaden a la oferta los impuestos (netos) sobre los productos.

Estos tres tipos de producción se presentan en el ámbito del sector vivienda. Así, la construcción de viviendas es una actividad económica cuya producción es de mercado. También suele presentarse casos de producción para uso final propio, cuando la vivienda es construida por el propio hogar o como producción de no mercado, por ejemplo, si las AAPP deciden construir o promover la construcción de viviendas para uso de los hogares a precio reducido, este tipo de viviendas no son el resultado de operaciones normales de oferta y demanda de mercado.

En cuanto al uso de la vivienda, si la vivienda es utilizada por parte de su propietario, la producción de estos servicios, servicios de alquiler, es una producción para uso final propio y se mide por el valor estimado del alquiler que pagaría un inquilino por el mismo alojamiento, tomando en consideración elementos como la situación, el equipamiento de la zona, así como



el tamaño y la calidad de la vivienda en cuestión. Esta producción es utilizada como consumo final por el hogar. Si la vivienda es utilizada por un hogar diferente al del propietario se genera una producción de mercado.

### **2.1.2.2. Gasto en consumo final**

En el SEC-95 se plantean distintos conceptos de consumo final de los hogares de la misma forma que se habla de una renta disponible y una renta disponible ajustada. Así surgen dos conceptos alternativos de consumo final, el gasto en consumo final y el consumo ampliado, denominado consumo final efectivo.

La diferencia entre ambos conceptos reside en que el primero, el gasto en consumo final, se restringe a la parte del consumo que implica un gasto, un desembolso monetario en la adquisición de bienes y servicios, en tanto que el segundo refleja una concepción más amplia, en la que al gasto realizado se añaden los bienes y servicios consumidos por los hogares, pero que no son financiados por éstos, sino por las Administraciones Públicas o por las Instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares. Son los bienes y servicios individualizables disfrutados por los hogares a precio nulo o reducido (medicinas, enseñanza, sanidad, etc.), es decir, las denominadas transferencias sociales en especie.

Es preciso introducir una diferenciación entre el consumo individual y consumo colectivo. Así, los bienes y servicios incluidos en la primera categoría se refieren a aquellos para los que es posible identificar un usuario concreto, de forma que el consumo por un hogar excluye la posibilidad de consumo por otros. Los servicios colectivos son aquellos que por definición se suministran de forma simultánea y colectiva a todos los miembros de una comunidad.

Los servicios de carácter colectivo son financiados y suministrados exclusivamente por las AAPP. Un ejemplo característico sería la defensa del territorio de un país o el sistema legislativo. Sin embargo, junto a este consumo colectivo, las AAPP realizan un gasto en bienes y servicios de carácter individual y que son proporcionados a los hogares gratuitamente o a precios no significativos. El ejemplo más característico sería el de los servicios de educación y sanidad que son disfrutados o consumidos por los hogares pero que financian las AAPP. ***Por convenio todos los gastos que realizan las AAPP en el suministro de alojamiento se consideran gastos individualizados de consumo y por tanto son en consumo final de los hogares.***

También, todos los gastos en consumo final que realizan las ISFLSH, por convenio son individuales y por tanto gasto en consumo final de los hogares.

En el cuadro 4 se sintetizan estos criterios, pudiendo analizarse las relaciones entre ellos; para el total de la economía el gasto en consumo final y el consumo final efectivo son iguales, en tanto que difieren por sectores:

## Cuadro 4

<b>Consumo final efectivo y gasto en consumo final</b>				
<b>Sector que realiza el gasto</b>	<b>AAPP</b>	<b>ISFLSH</b>	<b>HOGARES</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Consumo individual</b>	X(*)	X(*)	X	Consumo final efectivo individual de los hogares
<b>Consumo colectivo</b>	X			Consumo final efectivo colectivo de las AAPP
<b>TOTAL</b>	Gasto en consumo final de las AAPP	Gasto en consumo final de las ISFLSH	Gasto en consumo final de los hogares	Consumo final efectivo total = Gasto total en consumo final

(\*) Equivalen a las transferencias sociales en especie.

***En relación con el sector vivienda, todas las viviendas ocupadas generan servicios de alquiler. Los servicios de alquiler forman parte del consumo final de los hogares, ya sean éstos, alquileres imputados a los propietarios de la vivienda o alquileres reales, viviendas ocupadas por los hogares no propietarios de las mismas. Las viviendas desocupadas no generan servicios de alquiler.***

### 2.1.2.3 Formación bruta de capital fijo

Aunque no es el objetivo entrar en descripciones pormenorizadas, conviene señalar a modo de introducción algunas de las características de la formación bruta de capital fijo (FBCF) en las metodologías contables. El punto de partida obligado es la definición de FBCF según la metodología SEC-95. La formación bruta de capital fijo comprende las adquisiciones menos las

cesiones de activos fijos realizadas por los productores residentes durante un período determinado, más ciertos incrementos del valor de los activos no producidos derivados de la actividad productiva de las unidades de producción o las unidades institucionales. Los activos fijos son activos materiales o inmateriales obtenidos a partir de procesos de producción, utilizados de forma repetida o continua en otros procesos de producción durante más de un año.

Es decir, en principio la definición del SEC-95 se encuentra próxima a los conceptos macroeconómicos, ya que la FBCF viene a englobar las operaciones que suponen variaciones en el stock de los bienes de capital productivo utilizables por las unidades que realizan las actividades de producción. No obstante y como sucede con otros conceptos, la contabilidad nacional debe adoptar determinados convenios (acordados a nivel internacional para facilitar las comparaciones entre países) que permitan obtener la medición de la inversión productiva a partir de los datos que proporcionan las fuentes estadísticas. Aunque sin entrar en detalles (que pueden verse con carácter pormenorizado en el SEC-95) se pueden recordar algunos de los convenios más importantes:

- La FBCF se obtiene por suma de los gastos realizados en la adquisición de bienes de capital, pero descontando los ingresos obtenidos por la venta de tal tipo de bienes, esto es un concepto de gasto o adquisición neta.

- La FBCF se registra en el momento de la transferencia de la propiedad de los activos fijos a la unidad institucional que tiene intención de utilizarlos en la producción, salvo en el caso del arrendamiento financiero y de FBCF por cuenta propia.

- En cuanto a la valoración, se realiza a precios de adquisición, es decir, incluido cualquier gasto para el adquirente. ***Este criterio alcanza una gran importancia en el caso de la vivienda, dado el peso de los gastos asociados a la transferencia de la propiedad que son característicos de este tipo de activos.*** En el caso de estar producida por medios propios, se valora a precios básicos de activos fijos similares, y si no se dispone de éstos, por los costes de producción.

#### **2.1.2.3.1. Formas de presentación y clasificación**

Desde una perspectiva contable SEC-95 existen cinco formas diferentes de presentación de los datos de FBCF.

1. FBCF por sectores institucionales. Los datos aparecen a escala agregada, y dentro de la cuenta de capital de cada sector. Recogen las operaciones realizadas por cada sector institucional. Este tipo de clasificación tiene una gran importancia en **el sector hogares como adquirentes de viviendas**.

2. FBCF por productos (ramas productoras). En este caso, la FBCF se plantea desde una perspectiva de oferta, como uno de los posibles destinos o utilidades de los productos en el sistema. Aparte de elaborarse en las estimaciones corrientes como cuadro complementario, este planteamiento de productos o ramas productoras aparecerá también recogido en las tablas input-output, dentro de los componentes de la demanda final.

3. FBCF por rama propietaria. Aquí se plantea desde la perspectiva de demanda, es decir, del agente que adquiere los bienes de capital y no del que los oferta, como en el caso anterior.

4. FBCF por producto y rama propietaria. Clasificación que combina las dos formas precedentes de presentación, puesto que se trata aquí de elaborar una matriz cruzada de demanda (o de propiedad) de la FBCF, con la oferta (por tipo de productos). Obviamente, esta presentación es la más completa desde una perspectiva funcional, ya que permite contemplar no sólo quién realiza la FBCF, sino también en qué tipo de bienes y servicios se realiza.

#### **2.1.2.3.2. Tipos de activos y ámbito contable: vivienda y terrenos**

Los activos económicos son entidades que funcionan como reservas de valor sobre las que las unidades institucionales ejercen derechos de propiedad, individual o colectivamente, y de cuya posesión o utilización durante un período de tiempo pueden derivarse beneficios económicos para sus propietarios.

Para comprender los componentes básicos de la FBCF en el SEC-95 se puede partir de la clasificación por tipo de activos, que en el cuadro 5 se representan:

## Cuadro 5

**Clasificación de los activos no financieros en el SEC-95**

	<b><i>Producidos</i></b>	<b><i>No producidos</i></b>
Materiales	Construcciones (viviendas y otras construcciones) Bienes de equipo (maquinaria, material de transporte) Activos cultivados (plantaciones y cabaña ganadera).	Terrenos
Inmateriales	Software  Originales de obras creativas (recreativas, literarias o artísticas)  Prospección minera y petrolera	Patentes Contratos transferibles Fondos de comercio

El cuadro 5 recoge una clasificación global de los activos en los que se realiza la FBCF y que se pueden clasificar según dos criterios, haciendo referencia a los ejemplos más representativos de cada categoría:

- En primer lugar, cabe hacer una distinción entre activos producidos, es decir, los que son el resultado de un proceso de producción y activos no producidos, que no se han generado por actividades de producción.

- En segundo lugar, los activos se clasifican según que tengan o no una entidad física, en materiales e inmateriales:

Dentro de los activos materiales producidos se incluyen las categorías tradicionalmente más importantes en términos cuantitativos dentro de la inversión productiva: maquinaria y bienes de equipo, material de transporte, edificios residenciales y otras construcciones.

Los activos inmateriales producidos corresponden fundamentalmente a tres categorías de elementos: software informático; gastos en prospección minera y petrolífera (exploración de yacimientos de petróleo, gas natural y minerales); obras literarias y artísticas (originales de representaciones teatrales, programas de radio o televisión, obras musicales, producciones literarias o artísticas)

Entre los activos no producidos es decir, aquellos que alcanzan su existencia por vías distintas de los procesos de producción, se encuentran también activos materiales e inmateriales. *Respecto a los primeros, hay que señalar que todos los activos materiales no producidos son activos de origen natural pero restringidos a aquellos sobre los que pueden establecerse y transferirse derechos de propiedad, y, por tanto, pueden proporcionar beneficios económicos a sus propietarios: terrenos, activos del subsuelo, recursos biológicos no cultivados y recursos hídricos.*

Obviamente, el hecho de incluir uno u otro tipo de activos supone que la naturaleza de los gastos en FBCF será muy distinta en cada modalidad. Para clarificar el alcance se ha construido el cuadro 6, en el que se recogen los elementos a incluir en la FBCF según cada uno de los tipos de activos.

## Cuadro 6

### Componentes del precio de adquisición de viviendas y terrenos por tipos de activos

	<b>Componentes del precio de adquisición</b>	<b>Valor de la FBCF para el total de la economía</b>
Viviendas (exc. Terrenos)	Adquisiciones = Valor de la vivienda producida a precios básicos más los gastos ligados a la transferencia de propiedad (gastos de registro, gastos de notaría, servicios inmobiliarios, impuestos netos de subvenciones...)	Valor total a precios de adquisición es igual al valor de las viviendas producidas a precios básicos más los gastos ligados a la transferencia de propiedad (gastos de registro, gastos de notaría, servicios inmobiliarios, impuestos netos de subvenciones...)
a) <u>Nuevas</u>		
a-1) <i>Adquiridas</i>		
a-2) <i>Uso final propio</i>	Valor de la vivienda producida a precios básicos (aproximación: suma de costes)	Valor de la viviendas producidas para uso final propio a precios básicos (total economía)
b) <i>Existentes</i>	Precio de adquisición es igual al valor de la vivienda adquirida a precios básicos más los gastos que implican grandes mejoras más los gastos ligados a la transferencia de propiedad	Adquisiciones <i>menos</i> cesiones es igual al valor de las viviendas adquiridas a precios básicos <i>menos</i> valor de las viviendas vendidas a precios básicos más los gastos que implican grandes mejoras (total economía) más los gastos ligados a la transferencia de propiedad (total economía)
Terrenos	Precio de adquisición es igual al valor del activo adquirido a precios básicos más los gastos que implican grandes mejoras más los gastos ligados a la transferencia de propiedad	Adquisiciones menos cesiones es igual al valor del activo adquirido a precios básicos menos valor del activo vendido a precios básicos más los gastos que implican grandes mejoras (total economía) más los gastos ligados a la transferencia de propiedad (total economía)

Los elementos del balance deberán valorarse como si se adquirieran en la fecha a la que se refiere dicho balance, incluidos, los gastos asociados a la transferencia de propiedad. Esto significa que los activos y pasivos deben valorarse a los precios de mercado corrientes en la fecha a que se refiere el balance.

Para comprender el cuadro dos matizaciones: por ejemplo, en las cuentas de un sector institucional o una industria se recogerán las operaciones de adquisición de terrenos. Sin embargo, el valor de los terrenos se anota en una casilla especial, sin incluirse en dentro del concepto de FBCF. La razón es que obviamente, si se excluyen los gastos de transmisión de propiedad (por otra parte muy relevantes) o las plusvalías obtenidas en la operación (que se incluyen en una cuenta específica) pero también el margen de la FBCF debe recordarse el criterio de valoración anteriormente expuesto: los gastos de FBCF son a precios de adquisición; es decir, se debe recoger cualquier gasto que haya supuesto la adquisición del activo.

- Grandes mejoras de activos materiales no producidos, especialmente las correspondientes a terrenos. Aquí se incluye: la desecación de terrenos marítimos, mediante la construcción de diques, rompeolas o represas; los trabajos de desmonte y acondicionamiento de terrenos para utilizarlos por primera vez en la producción; la desecación de zonas pantanosas y la irrigación de zonas desérticas por medio de diques, acequias y canales de riego; la prevención de inundaciones o de la erosión marina o fluvial, mediante la construcción de rompeolas, diques o barreras de contención de aguas.
- Gastos asociados a las transferencias de propiedad de activos no producidos, como los terrenos y las patentes (aunque no se incluye la adquisición de los propios activos).

Por tanto, en el caso de un activo material producido (como bienes de equipo o viviendas), el valor de la FBCF comprende el del producto adquirido (vendido) a precios básicos y cualquier otro gasto ligado a la transferencia de propiedad del activo.

Esta producción se mide por el precio abonado, en caso de venta, y por los precios básicos de originales similares, los costes de producción o el valor actual de los rendimientos futuros esperados de su utilización en la producción, en caso contrario.

#### **2.1.2.3.3. Consumo de capital fijo**

El consumo de capital fijo representa el montante de los activos fijos consumidos durante el periodo considerado como resultado del desgaste normal y la obsolescencia previsible, incluida una provisión para las pérdidas de activos fijos como consecuencia de daños accidentales asegurables. ***El consumo de capital fijo debe calcularse*** para todos los



activos fijos materiales e inmateriales, ***para las grandes mejoras de los activos no producidos y los gastos asociados a las transferencias de propiedad de los activos no producidos.***

El consumo de capital fijo se calcula según el método de la amortización lineal, mediante el cual el valor de los activos fijos se amortiza a una tasa constante durante toda la vida útil del bien. En el sistema de cuentas el consumo de capital fijo se registra debajo de cada saldo contable, que se presenta a la vez bruto y neto.

#### **2.1.2.4. Variación de existencias**

La variación de existencias se mide por el valor de las entradas en existencias, menos el valor de las salidas y el valor de cualquier pérdida corriente de los bienes mantenidos en existencias.

En las existencias se distinguen las siguientes categorías:

- Materias primas
- Trabajos en curso
- Bienes terminados
- Bienes destinados a la reventa

El momento de registro y la valoración deben ser coherentes con los de las otras operaciones de bienes y servicios. La variación de existencias deberá valorarse en el momento de las entradas en existencias.

Las construcciones sin terminar (excepto las producidas bajo un contrato de venta celebrado por anticipado o por cuenta propia, que se consideran formación bruta de capital fijo) entran en esta tipo de operación. ***Este sería el caso de las viviendas en construcción y en oferta.***

#### **2.1.2.5. Importaciones y exportaciones**

En el caso de la construcción de viviendas no existen ni importaciones y exportaciones. Estos productos se quedan en el territorio nacional una vez producidos. En cuanto a los servicios producidos por el uso de la viviendas, servicios de alquiler, las exportaciones incluyen ***el valor del alquiler de las viviendas ocupadas por los propietarios que no son residentes***

***en el territorio nacional no se registra como producción interior sino como una exportación de servicios y, por tanto, su excedente neto de explotación es una renta primaria pagada al resto del mundo.***

Al mismo tiempo, las importaciones incluyen paralelamente ***el valor del alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios en el extranjero, viviendas de vacaciones, no debe registrarse como producción sino como una importación de servicios, y el excedente neto de explotación es renta primaria recibida del resto del mundo.***

### **2.1.3. Cuentas por actividades**

#### **2.1.3.1. Cuentas de producción y explotación**

Las cuentas de producción y explotación reflejan el valor de la producción obtenida por ramas de actividad (es decir, en el lenguaje lo que son los sectores de actividad: agricultura, industria, construcción, servicios...) y los costes corrientes necesarios para llevar a cabo dicha producción. Aunque tienen entidad y significado propios, se pueden ver de manera conjunta tal y como se ha recogido en el cuadro siguiente.

En la cuenta de producción, los recursos están constituidos por la producción (de mercado, uso final propio, no de mercado) y los empleos por los consumos intermedios. Como saldo se obtiene el valor añadido, y es esta variable la que se ve de manera desagregada en la denominada cuenta de explotación. El valor añadido no es otra cosa que el valor de los costes de producción correspondientes a los denominados factores de producción primarios: trabajo (remuneración de asalariados) y capital (excedente bruto de explotación/ renta mixta). El valor añadido puede calcularse sin descontar o descontando el consumo de capital fijo, es decir, bruto o neto. Se puede observar en el cuadro 7 que si se consolidan las dos cuentas, eliminando el VAB, que aparece como empleo en una y como recursos en otra lo que quedaría en la parte izquierda sería la estructura total de costes corrientes de producción

## Cuadro 7

### Cuentas de producción y explotación por ramas de actividad<sup>3</sup>

#### Cuenta de producción

<b>Empleos</b>	<b>Recursos</b>
<i>P.2 Consumo intermedio</i>	<i>P.1 Producción</i>
<b>B.1 Valor añadido bruto</b>	<i>P.11 Producción de mercado</i>
<i>K.1 Consumo de capital fijo</i>	<i>P.12 Producción para uso final propio</i>
<i>B.1n Valor añadido neto</i>	<i>P.13 Otra producción no de mercado</i>

#### Cuenta de explotación

<b>Empleos</b>	<b>Recursos</b>
<i>D.1 Remuneración de asalariados</i>	<i>B.1 Valor añadido bruto</i>
<i>D.11 Sueldos y salarios</i>	
<i>D.12 Cotizaciones sociales</i>	
<i>D.29 Otros impuestos sobre la producción</i>	
<i>D.39 Subvenciones (-)</i>	
<b>B.2 Excedente de explotación/ B.3 Renta mixta</b>	

La cuenta de explotación analiza en qué medida el valor añadido puede cubrir la remuneración de asalariados y los otros impuestos menos las subvenciones sobre la producción. Por saldo se obtiene el excedente de explotación, que corresponde a la renta que obtienen las unidades como resultado de la utilización que hacen ellas mismas de sus activos de producción.

El excedente de explotación bruto (o neto) del total de la economía es igual a la suma de los excedentes de explotación brutos (o netos) de los diversos sectores institucionales o de las diversas ramas de actividad.

El concepto de renta mixta, es el equivalente al excedente de explotación pero cuando se habla de las empresas no constituidas en sociedades pertenecientes al sector de los hogares. La denominación procede del hecho de que en los casos en que se aplica, que incluirían como ejemplos más representativos a los agricultores o los empresarios individuales (siempre que no estén constituidos en sociedad), la renta primaria obtenida en el proceso de producción no puede identificarse claramente con alguno de los factores básicos, trabajo y capital, por lo que se habla de una renta de origen mixto.

Como en otros casos, la renta mixta bruta (o neta) de la economía total es igual a la renta mixta bruta (o neta) del sector de los hogares.

<sup>3</sup> Se elaboran también para los sectores institucionales.

### 2.1.3.2. Tablas de origen-destino: concepto y contenido

Las tablas de origen y destino son un componente del sistema de cuentas nacionales que constituye el marco integrado más completo para analizar productos y actividades económicas. Constituyen por ello el esquema obligado sobre el que se asienta una cuenta satélite. Por tanto, se procede en este apartado describirlas en sus aspectos fundamentales.

En primer lugar, hay que señalar que las tablas origen destino son un elemento de un esquema más amplio que es lo que se conoce como sistema o marco input-output, que consta de un conjunto de tablas interrelacionadas agrupadas en distintos bloques, siendo el subconjunto más importante el de las tablas de origen y destino<sup>4</sup>.

Estas tablas incluyen a su vez un conjunto de tablas: tabla de origen, tabla de destino y diversas tablas auxiliares (tablas de márgenes de distribución; y tablas de impuestos y subvenciones). Aquí nos centramos por razones obvias de simplicidad exclusivamente en una descripción general de las tablas que son las que permiten relacionar la valoración a precios básicos y la valoración a precios de adquisición que se utilizan conjuntamente en las tablas de origen y destino.

El esquema 2 ofrece una visión general de las tablas de origen y destino. La tabla de origen refleja la oferta total de bienes y servicios en una economía, a partir de los dos componentes fundamentales de dicha oferta, recogidos en sendas matrices: la producción, y la importación. Por agregación de estas matrices por categorías de productos, se obtiene el total de recursos (oferta) para cada producto.

La matriz de producción, como indica su denominación, contiene los datos de producción realizada en la economía clasificados según dos parámetros: por filas, por tipo de producto y por columnas, por ramas de actividad (agregación de unidades de producción con una especialización productiva similar). Es decir, recoge tanto los productos que se elaboran en el sistema, como las ramas que elaboran (o prestan) cada tipo de bien (servicio). La tabla permite identificar las producciones principales y secundarias de cada rama de actividad.

---

<sup>4</sup> Comprende también la tabla simétrica. Véase Cañada (1997).

Respecto a la tabla de destino, su estructura básica se fundamenta en tres matrices: matriz de consumos intermedios (o demanda intermedia), matriz de demanda final y matriz de valor añadido. Esta tabla muestra simultáneamente dos tipos de información:

- Tomando las dos matrices que aparecen en la parte superior del esquema, se presentan por filas los destinos o utilizaciones de los productos en el sistema económico, pero ofreciendo además una desagregación de dichos empleos: la demanda intermedia aparece desglosada por ramas adquirentes; la demanda final, por componentes de la demanda (gasto en consumo final, formación de capital, exportaciones...).

- Si se analizan por columnas las matrices de la parte izquierda del esquema la tabla de destino ofrece, para cada rama de actividad, información sobre: los consumos intermedios por tipo de productos; y sobre el valor añadido, esto es, sobre la remuneración obtenida por los factores primarios (trabajo, capital) en el proceso de producción. Por tanto, en la tabla de destino se representan (en columna) las estructuras de producción (costes) por ramas de actividad<sup>5</sup>: el total de cada columna, resultado de sumar los consumos de inputs intermedios y la remuneración de los inputs primarios, recoge por tanto el valor de la producción por ramas de actividad.

En lo referente al segundo gran tipo de utilización, la denominación “final” responde al hecho de que todos los bienes y servicios que se ofrecen en un sistema económico tienen como utilización “última” o “final”, ya sea directamente o indirectamente (incorporados en otros bienes), alguna de las englobadas en esta categoría:

---

<sup>5</sup> En términos contables, la tabla recoge las cuentas de producción y explotación por ramas de actividad, con un desglose de algunos componentes, como los consumos intermedios, que aparecen diferenciados por productos.

## Esquema 2

Tabla de origen, tabla de destino

<i>Tabla de origen</i>				<i>Tabla de destino</i>			
	Ramas de actividad	Resto del mundo	<i>Total</i>		Ramas de actividad	Demanda final	<i>Total</i>
Productos	Matriz de producción	Matriz (Vector) de importación	<b>Total de recursos (oferta) por productos</b>	Productos	Matriz de consumos intermedios	Matriz de demanda final	<b>Total de empleos (demanda) por productos</b>
<b>Total</b>	<b>Producción por ramas de actividad</b>			Valor añadido	Matriz de valor añadido por ramas de actividad		
				<b>Total</b>	<b>Insumos totales = Producción por ramas de actividad</b>		

### 2.1.3.3. Aspectos de valoración de los flujos

Las metodologías de cuentas nacionales como el SEC-95 combinan diferentes tipos de valoración para una misma variable u operación. Este planteamiento responde al objetivo de reflejar las diferencias existentes en la percepción del precio en el mundo real según el tipo de agente implicado en la operación económica. Por ejemplo, es evidente que un hogar que adquiere un bien de consumo en un comercio tiene una percepción diferente del precio del productor que ha elaborado el bien (y que suponemos no está vinculado a la distribución del producto). Para lograr el acercamiento a esos matices del mundo real, el SEC-95 establece una serie de reglas o convenios en relación con los tipos de valoración, o lo que es lo mismo y centrándonos en el caso de una variable crucial como es la producción, con distintas definiciones del precio. Un bien producido puede valorarse según dos criterios: por un lado, el **precio de adquisición, que se correspondería con el precio pagado por el comprador, y por otro, el precio básico, que es un concepto de precio desde la perspectiva de la**

unidad productora. Las diferencias entre estas concepciones de precio residen en dos tipos de aspectos:

- La existencia de unos intermediarios dedicados a la distribución del producto desde la unidad que lo elabora hasta la unidad que lo consume. Intermediarios que cubren, muchas veces de forma simultánea, dos tipos de actividades: el transporte y la comercialización.
- La incidencia de impuestos y subvenciones en cada una de las fases por las que atraviesa un producto en el sistema económico: hay impuestos y/o subvenciones que recaen exclusivamente sobre la producción, otros sobre el consumo, (todo ello dejando a un lado la matización microeconómica de quién es el que paga finalmente un impuesto – o se beneficia de una subvención-).

Una breve referencia a las categorías de impuestos y subvenciones según el SEC-95 aquí incluidos son los denominados, **impuestos sobre los productos**. Se trata de impuestos que se pagan en función de las cantidades y/o valores producidos y/o vendidos y/o importados. Se subdividen a su vez como se refleja en el esquema en: impuestos sobre el valor añadido (IVA) y los otros impuestos sobre los productos, que incluye una gran variedad de figuras, pero que en España se pueden mediante ejemplos tan representativos como los impuestos sobre transmisiones patrimoniales en bienes inmuebles).

El esquema anterior sirve para enfatizar que el criterio global implica que en realidad cabe hablar de dos tablas de destino diferentes y de un doble equilibrio que se puede construir para cada producto.

## **2.2. Metodología de la Cuenta Satélite de la Vivienda**

### **2.2.1. Delimitación del ámbito de estudio**

Para poder construir todo el sistema de mediciones que implica la cuenta satélite de la vivienda (CSV), es necesario comenzar delimitando el ámbito de estudio. En una cuenta satélite, siguiendo las recomendaciones de las Naciones Unidas (SCN-93) la delimitación pasa por identificar lo que se conoce como productos específicos, productos directamente vinculados al fenómeno que se esté analizando en la Cuenta Satélite.

Dado que la CSV abarca tanto la producción de viviendas (construcción de viviendas) como la adquisición y uso posterior de las mismas, es necesario contemplar los siguientes productos específicos: producto **vivienda** por un lado y el producto **servicios de alojamiento**, por otro. Además, en la cuenta satélite se hace necesario estudiar otro tipo de productos específicos del fenómeno en estudio de gran relevancia. Así, los servicios proporcionados por notarios y registradores de la propiedad que realizan servicios de muy diferente tipo pero su participación en los procesos de transmisión de la propiedad de la vivienda son tal importancia que deben ser incorporados en el proceso.

En definitiva, el sector vivienda va a venir delimitado por el conjunto de actividades económicas relacionadas con la construcción, rehabilitación, acceso y uso de vivienda. En esta definición se incluye todas actividades relacionadas tanto con la construcción de vivienda (obra nueva), la rehabilitación entendida en su término amplio, (construcción de nuevas viviendas y/o mantenimiento de viviendas actuales), las pequeñas reparaciones para mantener en condiciones óptimas el parque existente de viviendas, así como aquellas actividades relacionadas con la adquisición, tenencia, acceso y uso de las mismas.

### **2.2.2. Aspectos económicos de la vivienda. Formas de clasificación**

#### **2.2.2.1. La vivienda de obra nueva**

La vivienda como uno de los resultados finales del proceso productivo **construcción** debería figurar de manera inequívoca en las Clasificaciones Normalizadas Internacionales de Productos que son la referencia para elaborar las estadísticas y cuentas de la vivienda. Sin



embargo, y como resultado de criterios discutibles aplicados en el proceso de elaboración de las clasificaciones<sup>6</sup> la vigente Clasificación Nacional de Productos por Actividades de 2002 (versión de la inicial de 1996 (CNPA-96)) no recoge paradójicamente el producto **vivienda**, como puede verse en el cuadro 8.

## Cuadro 8

**La vivienda en la Clasificación Nacional de Productos por actividades: un producto inexistente.**

<b>CNPA-95</b>	<b>Título</b>
<b>45.1</b>	<b>Trabajos de preparación de obras</b>
45.11.1	Trabajos de demolición, explanación y limpieza del terreno
45.11.11	Trabajos de demolición
45.11.12	Trabajos de explanación y limpieza del terreno
45.11.2	Trabajos de excavación y movimientos de tierras
45.11.21	Trabajos de perforación de zanjas
45.11.22	Trabajos de levantamiento de capas superficiales contaminadas
<b>45.2</b>	<b>Trabajos de construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil</b>
45.21.1	Trabajos de construcción general de inmuebles
45.21.11	Trabajos de construcción de inmuebles de una y de dos viviendas
45.21.12	Trabajos de construcción de inmuebles de varias viviendas
45.25	Otros trabajos de construcción especializados
45.25.1	Trabajos de montajes de andamios
45.25.21	Trabajos de cimentación, incluida la instalación de pilotes
45.25.3	Trabajos de hormigones
45.25.4	Trabajos de montajes de piezas y acero para la construcción
45.25.5	Trabajos de albañilería
<b>45.3</b>	<b>Trabajos de instalación de edificios y obras</b>
<b>45.4</b>	<b>Trabajos de acabados de edificios y obras</b>

<sup>6</sup> Según algunos de los inspiradores de aquella clasificación, se postulaba que en realidad la construcción lo que produce son *servicios de construcción*, no casas, ni puentes... Es decir, se trata de una confusión total entre lo que es una clasificación de actividades productivas y una clasificación de productos.

Esta clasificación presenta una extraña mezcla de productos y actividades **trabajos de construcción**, que además arrastra serias limitaciones para las estadísticas, ya que no es posible con la CNPA rendir información sobre variables concretas como por ejemplo, viviendas iniciadas y terminadas, permisos de construcción, cambios de utilización, transacciones, renovaciones, etc, en materia de indicadores a corto plazo.

Estas limitaciones han forzado a que se creara una clasificación específica de productos de la construcción: **Clasificación de la tipología de la construcción**, a partir de la CNPA<sup>7</sup> para tratar de salvar las limitaciones de ésta. Esta clasificación, según la tipología del edificio, se muestra en el cuadro 9.

## Cuadro 9

### Clasificación de tipologías de la construcción”, (CTC)

---

<i>Nivel</i>	<i>Subniveles</i>	<i>Literal</i>
11		Edificios residenciales
111	1110	Edificios de una vivienda
112		Edificios de dos o más viviendas
	1121	Edificios de dos viviendas
	1122	Edificios de tres y más viviendas

---

La esencia de esta clasificación es el **edificio**, definido como cualquier construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizado como vivienda o para desarrollar actividades económicas, actividades agrarias, industriales, prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad administrativa, comercial, industrial o cultural.

Una primera clasificación de edificio puede establecerse en función del objeto para que el que ha sido concebido; en este sentido, se pueden clasificar los edificios como residenciales y no residenciales.

<sup>7</sup> En realidad de la Clasificación Central de Productos (CPC), publicada en 1991 por las Naciones Unidas.

**Edificios residenciales** son aquellos edificios que han sido concebidos principalmente para vivienda aún cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica, ya sea en una vivienda adaptada para el ejercicio de la actividad o en un recinto concebido expresamente para su ejercicio ( local comercial).

**Edificios no residenciales** son aquellos edificios concebidos principalmente para desarrollar actividades económicas.

En esta clasificación, el producto vivienda está ligado a la tipología del edificio. Sobre la base de la CTC, las estadísticas actuales de casi todos los países han ido configurando una clasificación más desarrollada y en la que se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

**1. Vivienda unifamiliar.** Son aquellas viviendas que se sitúan en parcelas independientes. Pudiendo ser:

- **Vivienda aislada** es aquella edificación que se encuentra aislada en su perímetro exterior de cualquier otra edificación.
- **Pareada** es aquella edificación en contigüidad con otra edificación, quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación colindante.
- **Adosada o en hilera** es aquella edificación en contigüidad con otras dos edificaciones colindantes, quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación.

## **2. Vivienda en bloque.**

Son las viviendas que forman parte de un edificio de dos o más plantas o alturas y tienen un acceso común a todas ellas desde la vía pública. Cuando hay zonas comunes (piscinas, zonas verdes, el portal...etc.) la Ley de Propiedad Horizontal regula los derechos y obligaciones de los propietarios. Siempre que haya zonas privativas y zonas comunes existe una especial forma de copropiedad (propiedad en común) establecida como propiedad horizontal.

**Las viviendas incluidas físicamente en el recinto de un edificio no residencial,** es decir en un edificio que no está dedicado principalmente a vivienda, como por ejemplo la vivienda de un directivo o empleado de un colegio, oficina, prisión, etc., que reside

habitualmente en ella, ***están fuera del ámbito de la cuenta satélite***, aún cuando puede tener incidencia en la estadística demográfica.

### ***3. Viviendas libres y viviendas protegidas***

La existencia de dos mercados de vivienda, claramente diferenciados, permite establecer una nueva tipología de vivienda. En España, el acceso de la vivienda puede ser a través de un mercado libre de vivienda libre o de un mercado regulado, vivienda protegida, por consiguiente, en la Clasificación de Productos, anteriormente citada, se pueden introducir nuevos productos que van a permitir un mayor desglose de los flujos económicos y así evaluar el papel que juega las Administraciones Públicas en el acceso a la vivienda.

En el cuadro 10 figura la clasificación de productos sobre la construcción de vivienda que se va a utilizar en la cuenta satélite de la vivienda. En la construcción de viviendas se puede distinguir viviendas de obra nueva o viviendas nuevas de rehabilitación<sup>8</sup>. Esta distinción es de gran importancia para la ampliación del marco de la cuenta satélite al ámbito ambiental.

---

<sup>8</sup> Viviendas de obra nueva en edificios no residenciales o edificios residenciales en demolición.

## Cuadro 10

### Clasificación de tipologías de la construcción de viviendas

<i>Nivel</i>	<i>Subnivel</i>	
<b>1</b>		<b><i>Viviendas de obra nueva</i></b>
11		Edificios residenciales
111	1110	Edificios de una vivienda ( viviendas unifamiliares)
	1111	Edificios de una vivienda de mercado de vivienda libre
	1112	Edificios de una vivienda de mercado de vivienda protegida
112	1120	Edificios con más de una vivienda ( viviendas en bloque)
	11211	Edificios con más de una vivienda de mercado de vivienda libre
	11212	Edificios con más una vivienda de mercado de vivienda protegida
<b>2</b>		<b><i>Viviendas nuevas en rehabilitación</i></b>
21		Edificios residenciales
211	2110	Edificios de una vivienda
	2111	Edificios de una vivienda de mercado de vivienda libre
	2112	Edificios de una vivienda de mercado de vivienda protegida
212	2120	Edificios con más de una vivienda
	21211	Edificios con más de una vivienda de mercado de vivienda libre
	21212	Edificios con más una vivienda de mercado de vivienda protegida

### 2.2.2.2. La vivienda existente (viviendas de segunda mano)

La transmisión de la propiedad de una vivienda existente en el mercado, **vivienda de segunda mano**, genera todo un conjunto de actividades económicas que permiten medir de una manera inequívoca la producción inherente al proceso de transmisión de la propiedad.

Este tipo de vivienda se circunscribe exclusivamente aquellas viviendas donde ya se ha realizado al menos una transmisión de propiedad. La tipología de este tipo de viviendas es similar a la de obra nueva, viviendas situadas en edificios de una o de más de una vivienda, clasificadas a su vez en viviendas de mercado libre y/o protegida. En los balances contables, pueden producirse cambios en la tipología de las viviendas existentes pero que no afectan al saldo total. Así, por ejemplo viviendas que inicialmente están clasificadas como viviendas protegidas y, por diferentes motivos, se descalifican deben ser catalogadas como viviendas libre. En estas notas metodológicas se describen los flujos que se generan entre ambos tipos de mercados, libre y protegida.

### 2.2.2.3 Formas de clasificación de la vivienda según uso y tenencia

A continuación se presenta un conjunto de definiciones y conceptos de tipo sociodemográficos sobre la vivienda extraídos de las fuentes estadísticas socio-demográficas más relevantes, especialmente en los Censos de Población y Vivienda y en las encuestas dirigidas a los hogares.

Desde un punto de vista sociodemográfico, como ya se ha señalado, la vivienda es el lugar donde residen los hogares. Bajo esta perspectiva, la **vivienda** se define como un recinto separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas<sup>9</sup>. La característica fundamental para que este tipo de recintos, independientemente del estado primitivo de construcción, sea vivienda es que esté ocupado por una familia u hogar.

---

<sup>9</sup> Indudablemente existen otros tipos de recintos donde residen hogares y personas pero no son viviendas, en este sentido hay que destacar las viviendas colectivas y las infraviviendas (chabolas).

Se considera **vivienda familiar** a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias, que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por uno o varios hogares.

En cualquier caso, en los estudios sociodemográficos, lo que hay que tener en cuenta es el grado de ocupación del **recinto-vivienda**, distinguiéndose tres tipos:

- Principal
- No principal de uso propio
- Otro tipo de vivienda

#### ***i) Vivienda principal***

Se considera **vivienda principal** a toda *vivienda familiar* que es utilizada como residencia habitual de uno o más *hogares*<sup>10</sup>.

#### ***ii) Vivienda no principal de uso propio***

Aquí se incluyen las viviendas, distintas de la principal, a la que el hogar tiene acceso y es utilizada como residencia temporal (por ejemplo, usada sólo en vacaciones, fines de semana, trabajos temporales...)

#### ***iii) Otro tipo de vivienda***

En esta categoría se pueden considerar a grandes rasgos las viviendas que en el momento de realización de un recuento censal o una investigación estadística, no están ocupadas por un hogar (viviendas vacías o desocupadas). Es importante distinguir entre categorías:

- Aquéllas que no están siendo utilizadas por estar disponibles para la venta o el alquiler. Aquí, se clasifican aquellas viviendas que su propietario destina al alquiler de corta duración, es decir, viviendas que son usadas de manera no continuada o estacional (viviendas de vacaciones)

---

<sup>10</sup> Sobre la definición de hogar, véase anexo.

- Aquellas que no están disponibles por decisión del propietario ( Viviendas vacías)

Una vivienda puede ser utilizada indistintamente como alojamiento permanente, o de manera esporádica por un hogar. Dependiendo del régimen de tenencia de la vivienda y de su grado de ocupación, la producción generada por dicho activo se contabiliza de manera diferente. Así, si un miembro del hogar es el propietario de la vivienda la producción generada “producción de servicios de alquiler” es una producción para uso propio. En este caso, la producción la produce y consume el mismo hogar. Si esa misma vivienda es utilizada por un hogar no propietario de la vivienda, la producción la produce el propietario de la misma, hogar u otra unidad institucional diferente del hogar, y es consumida por el hogar que utiliza la vivienda. Estas consideraciones son importantes de establecer a la hora de describir y medir todos los flujos económicos.

En este caso de viviendas vacías, no existe producción por los servicios de utilización de la misma. Sólo queda contabilizada la valoración de la misma como activo fijo existente.

Según el régimen de tenencia, las viviendas se pueden clasificar de la siguiente manera:

- Viviendas en propiedad
- Viviendas en alquiler o realquiler a precio de mercado
- Viviendas en alquiler o realquiler a precio inferior al de mercado
- Viviendas en cesión gratuita

### ***Vivienda en propiedad***

Una vivienda se considera en *propiedad*, cuando el propietario de la vivienda es un miembro del hogar, pudiendo darse cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda haya sido comprada por algún miembro del hogar, tanto si está totalmente pagada como si tiene pagos pendientes.
- Que haya sido recibida como herencia o donación.



- Que los miembros del hogar no sean aún titulares legales de la vivienda, aunque sí de modo natural por vía de transmisión, herencia u otra modalidad, debido a que el titular legal haya fallecido, emigrado, etc.

Si la vivienda es facilitada por algún pariente (tal como padres a sus hijos) que no es miembro del hogar, entonces el régimen de tenencia de la vivienda se considera en los otros casos dependiendo de si el hogar paga o no renta alguna.

### ***Vivienda en alquiler***

Una vivienda se considera en *alquiler o realquiler a precio de mercado* cuando alguno de los miembros del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie a precio de mercado, independientemente de que exista o no un contrato. No se hace ninguna distinción entre la vivienda directamente alquilada por el propietario o la alquilada por una persona que es a su vez inquilino (realquiler).

### ***Vivienda en alquiler a precio inferior al de mercado***

Una vivienda se considera en *alquiler a precio inferior al de mercado* cuando algún miembro del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie y el precio es inferior al de mercado. Se incluyen los casos en los que por ley no se puede subir el importe del alquiler (casas de renta antigua), o la vivienda es facilitada a un precio más bajo por la empresa u organización en la que trabaja algún miembro del hogar, por instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, por familiares, etc.

### ***Vivienda en cesión gratuita***

Una vivienda se considera en *cesión gratuita* cuando el hogar no paga el alquiler, por serle facilitada por la empresa u organización en la que trabaja algún miembro del hogar, o por otros hogares o instituciones.

En el cuadro 11 se resumen las principales formas de clasificación de la vivienda, atendiendo a cuatro criterios básicos: en un primer criterio que se puede denominar de tipo

sociodemográfico, se emplea el **nivel de ocupación** que se le da a la vivienda, en cuanto a alojamiento principal o como alojamiento temporal de una unidad familiar etc.; otro criterio a establecer sería de carácter **técnico-económico de construcción**, donde el proceso de producción, la utilización de recursos naturales y las características técnicas de la vivienda influyen en la diferente tipología de la misma. Un tercer criterio puede establecerse en función de la **accesibilidad del hogar**, éste determina los distintos tipos de producción de los servicios de mercado que se obtienen de la misma y, por último, un cuarto criterio, **económico** determina la función y el peso de las instituciones públicas para garantizar el derecho de una vivienda digna a los ciudadanos.

## Cuadro 11

**Clasificaciones de la vivienda según distintos criterios**

<b>Criterio sociodemográfico</b>	<b>Criterio técnico-económico</b>	<b>Criterio de accesibilidad</b>	<b>Criterio económico</b>
a) Vivienda principal	a) Vivienda independiente	a) Vivienda en propiedad	a) Viviendas libres.
b) Vivienda no principal de uso propio (segunda residencia)	- Vivienda aislada - Vivienda pareada. - Vivienda adosada o en hilera	b) Vivienda en alquiler	b) Viviendas protegidas
c) Otro tipo de vivienda	b) Vivienda en bloques con acceso común c) Vivienda en edificios no residenciales	c) Viviendas en cesión gratuita	

### 2.2.4. Actividades características

Las actividades características son aquellas que corresponden a un objetivo establecido. En estas cuentas, como se hizo referencia en el apartado 2.2.1, el sector vivienda va a venir definido por el conjunto de actividades económicas relativas a la construcción y rehabilitación de vivienda, adquisición y uso de la misma. Según la Clasificación Nacional de las Actividades Económicas CNAE-93, las actividades características del sector vivienda son las que figuran en el siguiente cuadro:

## Cuadro 12

### Actividades características del sector vivienda

<i>Agrupación de actividades económicas</i>	<b>CNAE-93</b>	<b>Denominación</b>
<i>Actividades económicas relacionadas con la construcción y rehabilitación de viviendas</i>	<b>7011</b>	Promoción inmobiliaria de viviendas
	<b>45</b>	Construcción y rehabilitación de viviendas de obra nueva.
	<b>45</b>	Rehabilitación de edificios y viviendas existentes
<i>Actividades económicas relativas con la adquisición y el uso de vivienda</i>	<b>702011</b>	Servicios de alquiler de viviendas propias
	<b>701211</b>	Servicios de compraventa de viviendas
	<b>703115</b>	Otros servicios relacionadas con la transmisión de la propiedad
	<b>74115</b>	Servicios notariales y registrales relativos a la vivienda
<i>Otros servicios de mercado relacionados con la vivienda</i>	<b>701212</b>	Servicios de compraventa de terrenos residenciales
<i>Otros servicios de no mercado relacionados con la vivienda</i>	<b>75120</b>	Servicios de no mercado de las Administraciones Públicas

### 2.2.5. Descripción de las operaciones y cuentas que componen la cuenta satélite

#### 2.2.5.1. Introducción

Una cuenta satélite es un esquema de medición y descripción de un aspecto concreto de la realidad económica que utiliza metodologías y criterios básicos de las cuentas nacionales, pero amplía el campo de estudio e introduce desagregaciones que permiten una mejor caracterización del fenómeno que se trata de analizar.

Delimitado el sector vivienda, como el conjunto de actividades económicas relacionadas con la construcción y rehabilitación de viviendas así como la adquisición y uso de la vivienda, el planteamiento que se va a seguir para describir la CSV es el siguiente:

Para cada agrupación de actividades económicas, definidas como un bloque, se utiliza un esquema basado en los siguientes puntos:

1. Identificación de los productos y las actividades características de cada bloque. En primer lugar, se identifican a partir de las clasificaciones económicas y de algunos elementos adicionales, los productos representativos y las actividades económicas. A partir del esquema de la tabla de origen destino se estiman los flujos de las principales operaciones de estas tablas, expresados en términos monetarios y en unidades físicas.

2. Cuentas de producción y explotación de cada rama. Estas cuentas, de producción y explotación, se elaboran para cada una de las actividades características. La valoración se expresa en unidades monetarias. Además se estima otras magnitudes de gran interés como son el empleo, las horas trabajadas, la formación bruta de capital fijo y las ayudas a la inversión.

3. Los balances en unidades físicas.

#### **2.2.5.2. Aspectos específicos de la cuenta satélite**

En este apartado se va a describir el tratamiento específico dado a la valoración de determinadas operaciones con el fin de armonizar criterios contables y describir más explícitamente los flujos económicos, esto permitirá una completa integración con los principales agregados macroeconómicos de las cuentas nacionales.

##### **2.2.5.2.1. Precios de la vivienda**

La elaboración de una cuenta satélite permite la modificación de normas que reflejen mejor el comportamiento real del mundo económico y solucionen ciertas incongruencias contables que se presentan en algunos conceptos.

En las cuentas nacionales, por el lado de la oferta la construcción de viviendas se valora a precios básicos. La demanda se valora a precios de adquisición, determinados por el precio básico de producción más todos los gastos ligados a la transferencia de la propiedad (gastos de notaría, de registro) más los impuestos netos de subvenciones a los productos. Los gastos ligados a la transferencia de la propiedad vienen determinados por la producción de estos servicios valorados también a precios básicos.

La producción referente a la construcción de viviendas se valora exclusivamente por el **valor de edificación** de la vivienda, sin tener en cuenta el valor de los terrenos sobre los que se asientan las propias construcciones<sup>11</sup>. Este modo de contabilizar la producción en las cuentas nacionales determina el precio de adquisición subvalorándose éste sobre el precio final **real pagado** por el comprador en el valor dado al terreno sobre el que se asienta la vivienda.

En la Estadística de Precios de Vivienda, el concepto utilizado es el correspondiente al precio final **real pagado** por el comprador de la vivienda, excluyendo los gastos inherentes a la transmisión de la propiedad y los impuestos netos sobre los productos. Este concepto es una aproximación al de mercado, estimado a través de la valoración de la vivienda que realizan las empresas de tasación de bienes inmuebles.

Para que en la cuenta satélite se mida el significado económico real de determinadas operaciones económicas relativas a la construcción de viviendas es preciso que los precios de adquisición de las viviendas reflejen el monto total pagado realmente por los compradores de las mismas. Esto requiere que en la producción se tenga en cuenta el valor de suelo que se repercute en la vivienda y como consecuencia en los correspondientes precios básicos.

En efecto, el precio real pagado, precio de adquisición, tiene cuatro componentes claramente diferenciados:

$$\text{Precio de adquisición} = \text{Precio de edificación} + \text{Precio repercutido de suelo} + \text{Gastos de transmisión} + \text{Impuestos netos de subvenciones}$$

Las dos últimas componentes están condicionadas al valor de las dos primeras.

$$\text{Precio básico} = \text{Precio de edificación} + \text{Precio repercutido de suelo}$$

#### 2.2.5.2.2. Tratamiento del suelo en la cuenta satélite

El tratamiento anterior dado a la construcción de viviendas desde la óptica de la oferta: la producción de vivienda se valora incorporando el valor de suelo, sobrevalora la producción<sup>12</sup>, el valor añadido bruto y excedente bruto/rentas mixtas de las cuentas nacionales pero, al mismo tiempo, es coherente con el precio real pagado.

---

<sup>11</sup> Sólo se consideran los gastos relativos a la preparación del terreno, pero no el valor de estos terrenos.

<sup>12</sup> La sobrevaloración viene dada por el valor de suelo incorporado a la construcción de la vivienda.

La sobrevaloración de los anteriores agregados de las unidades productivas por promotores y constructores, como consecuencia de incorporar el suelo en la producción de viviendas de obra nueva, es un consumo de capital fijo de dichas unidades ya que el activo suelo incorporado al valor de la vivienda pasa ahora a ser propiedad de otros agentes económicos, de los adquirentes de viviendas.

Esto permitirá que el excedente neto de explotación/rentas mixtas<sup>13</sup>, obtenido como diferencia entre el excedente bruto de explotación/rentas mixtas y el consumo de capital fijo de las unidades productivas sea ya comparable con las cuentas nacionales y así poder establecer comparaciones con los principales agregados de las cuentas nacionales, determinando el peso del sector construcción vivienda en el conjunto de la economía.

#### **2.2.5.2.3. Registro de algunas operaciones**

El período de producción de la construcción de un edificio residencial suele tener una duración superior al período contable (un año). En este sentido, las cuentas nacionales valoran la producción en función de los trabajos en curso realizados en el período (un año) y éstos se valoran proporcionalmente **al precio básico corriente estimado del producto terminado**. La estimación del valor de la producción se realiza basándose en los costes efectivos en que se han incurrido más un margen de explotación o renta mixta estimada.

Normalmente, las estimaciones provisionales se sustituyen posteriormente por las que se obtengan distribuyendo el valor efectivo de los productos terminados.

Si la construcción es por cuenta propia y no se contempla en un solo período contable, la producción y la formación bruta de capital fijo se estiman aplicando el precio básico corriente a través de la fracción de los costes totales de la producción en que se haya incurrido durante el período de referencia. Cuando el insumo de trabajo se proporciona de forma gratuita, como puede ocurrir en la construcción realizada por grupos de hogares, en los costes totales de producción debe estimarse el coste que habría supuesto la mano de obra, utilizando para ello los salarios pagados a trabajadores similares en la misma zona o región geográfica.

Una de las características de esta cuenta satélite es estimar también la construcción de viviendas en unidades físicas (número de viviendas). Sí se registra la producción en los

---

<sup>13</sup> Ver cuadro 8 de estas notas.

términos contables establecidos anteriormente, habría que hablar de viviendas en construcción, lo cual imposibilita la acepción de un precio implícito de la vivienda.

La producción es un proceso continuo en el tiempo, y para poder establecer este concepto en ambos tipos de unidades, físicas y monetarias, es preciso que la producción se estime a través del número de viviendas terminadas, con los precios medios del metro cuadrado construido y las superficies medias construidas, de cada tipo de viviendas terminadas ese ejercicio.

Esto permitirá relacionar el número de viviendas terminadas, fin del proceso productivo, con la producción en unidades monetarias. Como ya se ha mencionado en estas notas, el desfase en la contabilización de la producción definitiva no influye significativamente en su propia valoración.

## **2.2.6 Actividades económicas relacionadas con la construcción de viviendas.**

### **2.2.6.1 Introducción**

Utilizando el esquema de las tablas origen y destino, y desde la perspectiva de la oferta, las matrices de producción y consumos intermedios, respectivamente, están definidas por ramas de actividad, columnas de las matrices. En la tabla de origen sólo se recogen los datos de producción, puesto que **en el caso de construcción de viviendas no existen importaciones de viviendas**. Por columnas se presenta las estimaciones del valor de la producción de viviendas de las unidades de producción que la realizan (promotores y constructores) y por filas el valor de la producción de cada uno de los diferentes tipos de viviendas existentes.

- En cambio en la tabla de destino se plantean los consumos intermedios, la demanda final. En la construcción de viviendas toda la demanda final es formación bruta de capital, fijo si ha sido vendida y en existencias si aún no ha sido vendida. También **en este caso no existen exportaciones de viviendas**.

### 2.2.6.2. Actividades características

En relación con la construcción de viviendas<sup>14</sup>, las actividades características se corresponden con aquellas actividades que constituyen el origen del producto vivienda y que se refieren a dos actividades económicas:

1. Promoción inmobiliaria
2. Construcción de viviendas

#### **1. Promoción inmobiliaria de viviendas**

Contemplada y definida en el código de la CNAE 70.11 **actividades inmobiliarias por cuenta propia** (subgrupo 70.111), esta actividad está compuesta por aquellas unidades cuya función es la promoción de proyectos inmobiliarios, agrupando medios financieros, técnicos y físicos para la realización de proyectos inmobiliarios destinados a la venta, ya sean residenciales o no residenciales.

En la promoción inmobiliaria existen distintas formas, la ejercida por unidades de producción especializadas, la realizada por las mismas empresas que construyen viviendas y la autopromoción del particular que decide construir una casa para su propio uso. Aquí interesa obviamente sólo la primera, ya que cuando la realiza el propio constructor, el servicio va anejo a la construcción de la vivienda y en el caso de la auto-promoción no tiene un valor económico significativo.

#### **2. Construcción de viviendas**

Las unidades que realizan este tipo de actividad económica presentan una notable heterogeneidad, porque la construcción abarca tareas muy diversas pero, al mismo tiempo, complementarias. Las unidades de producción están clasificadas en el código de la CNAE 45.2 **trabajos de construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil** y más específicamente en el subgrupo 45.21.1 **trabajos de construcción general de inmuebles**, subdividido en 45.21.11 **trabajos de construcción de inmuebles de una y de dos viviendas** y 45.21.12 **trabajos de construcción de inmuebles de varias viviendas**.

---

<sup>14</sup> Aquí, también se incluyen las viviendas clasificadas como de rehabilitación, construidas en edificios residenciales o no residenciales que son de obra nueva.



Inicialmente, en la construcción de viviendas intervienen los dos tipos de unidades de producción: promotoras y constructoras. Interesa enfatizar que, a nivel teórico, es la promoción inmobiliaria la que inicia el proceso de construcción de viviendas. Las constructoras, hablando en términos esquemáticos, se centran en el trabajo técnico de edificar las viviendas, pero salvo en los casos en que constructora y promotora coinciden, se puede considerar que las constructoras trabajan para las promotoras. Por otra parte, son las promotoras las unidades que van a centrar el tema de la adquisición de los terrenos, aspecto muy importante en el desarrollo metodológico de estas cuentas.

Aunque en términos de producción, estas ramas se estimarán de manera independiente, la producción consolidada de ambas ramas de actividades dará como resultado final la vivienda de obra nueva y la rehabilitación, producción que, también, va a ser contabilizada en unidades físicas.

Existen otros productos relacionados a la actividad desarrollada por las unidades clasificadas en estas actividades económicas como son las grandes y pequeñas reparaciones de las viviendas existentes, parque de viviendas. Esta producción valorada en términos monetarios no tiene una correspondencia en unidades físicas, sin embargo es necesario su medición ya que constituirá o bien un consumo intermedio o formación bruta de capital fija de los propietarios de las viviendas.

### **2.2.6.3. Productos**

Los productos finales, resultado de la actividad de promoción y construcción de viviendas, son los siguientes: **viviendas de obra nueva, viviendas de rehabilitación** y las grandes y/o pequeñas reparaciones en las viviendas existentes en el parque nacional de viviendas: **rehabilitación de edificios y conservación de la vivienda**. Como ya se ha explicado anteriormente, las viviendas que corresponden a obra nueva y viviendas de rehabilitación puede tener diferente tipología, según la edificación de la vivienda y su mercado. En el cuadro 10 figuran los productos de la rama construcción del sector vivienda.

### **2.2.6.4. Fuentes estadísticas**

Las fuentes estadísticas utilizadas en la estimación de las operaciones económicas en términos monetarios y en unidades físicas son las siguientes:

- Contabilidad Nacional de España. Instituto Nacional de Estadística

- Encuesta sobre la Estructura de la Construcción. Ministerio de Fomento
- Encuesta de Servicios. Instituto Nacional de Estadística
- Estadística de Precios de Vivienda. Ministerio de Vivienda
- Estadística de Vivienda Protegida. Ministerio de Vivienda
- Estudio sobre la Oferta de Vivienda de Obra Nueva. Ministerio de Vivienda
- Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Vivienda
- Encuesta de Población Activa. Instituto Nacional de Estadística
- Estadística de Presupuestos Familiares. Instituto Nacional de Estadística
- Encuesta sobre la Tenencia y Uso de la Vivienda de los Hogares. Ministerio de Vivienda

La producción se estima con el número de viviendas terminadas, la superficie media de las viviendas construidas y los precios del metro cuadrado. La producción en rehabilitación de vivienda existente, rehabilitación de edificios y conservación de la vivienda, se estima a través de la encuesta de presupuestos familiares, como gasto de los hogares. Este gasto puede ser considerado o bien como formación bruta de capital fijo, grandes reparaciones, o bien como consumo intermedio, pequeñas reparaciones.

La producción no vendida, viviendas en oferta, es variación existencias de las unidades productoras. El estudio de la Oferta de Obra Nueva proporciona información para estimar esta operación económica.

Las encuestas sobre estructura de la construcción y de servicios son las fuentes estadísticas para la estimación de los consumos intermedios, la remuneración de los asalariados y el empleo de cada una de las ramas, construcción y promoción de viviendas.

La producción en viviendas es adquirida como formación bruta de capital fijo por el conjunto de los sectores institucionales, especialmente por el sector hogares. La adquisición de viviendas por parte del sector hogares, se estima a través de la encuesta sobre la tenencia y uso de la vivienda de los hogares en España.

## **2.2.7. Actividades económicas relacionadas con la adquisición y uso de la vivienda**

### **2.2.7.1. Introducción**

La vivienda es un activo económico no financiero producido de cuya posesión o utilización durante el período contable puede derivarse beneficios económicos para sus propietarios. Los beneficios vienen determinados por los rendimientos que obtienen por su utilización, ya sea por el propio propietario (alquiler imputado) o por otro agente económico (alquiler real).

La utilización de la vivienda por el propietario o por otra persona diferente al propietario así como el grado de ocupación de la misma, como alojamiento habitual o permanente de un hogar (vivienda principal) o alojamiento temporal (vivienda secundaria), determinan diferentes tratamientos y valoraciones de las operaciones económicas correspondientes.

Estas consideraciones inducen que el uso dado a la vivienda se consideren diferentes tipos de productos claramente diferenciados: vivienda utilizada como residencia principal de un hogar, **vivienda principal**, o como segunda residencia, **vivienda no principal**, dentro de esta categoría es imprescindible distinguir la residencia del hogar, residente en el territorio nacional o no residente. Así, una vivienda utilizada como segunda residencia por un hogar español (residente en el territorio económico nacional) tiene un tratamiento diferente que sí es utilizada por un hogar extranjero (no residente en el territorio económico nacional).

Los servicios producidos por el uso de la vivienda se definen como **servicios de alojamiento**. Cuando la vivienda es ocupada por su propietario se dice que es una producción para uso final propio, **producción de servicios de alquiler de viviendas producidos por los propietarios que ocupan sus propias viviendas** es generada y consumida por el sector hogares. Si la vivienda ocupada es de alquiler, en este caso la producción es de mercado, **producción de servicios de alquiler de viviendas** es generada por el propietario de la vivienda y consumida por el sector hogares.

Los gastos ligados a la transferencia de la propiedad (gastos de empresas de intermediación inmobiliaria, tasación de vivienda, notaría, registro) vienen determinados por la producción de estos servicios valorados a precios básicos.

### 2.2.7.2. Actividades características

En relación con la adquisición y uso de la vivienda, las actividades características se pueden agrupar en dos grandes bloques claramente diferenciados:

#### 1. *Uso de la vivienda*

El uso de la vivienda viene contemplado y definido en el código de la CNAE 702 actividades relacionadas con los servicios de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia, (subgrupo 70.111) **servicios de alquiler de viviendas** donde se definen aquellas unidades cuya función principal es proporcionar servicios de alquiler de viviendas a otras unidades.

Esta actividad tiene distintas formas: la realizada por unidades de producción especializadas y aquellas que se crean para su propio uso. Aquí, interesan obviamente ambos tipos de unidades, por representar la vivienda en propiedad en España el 85% del parque de viviendas.

#### 2. *Adquisición de vivienda*

Las unidades que realizan este tipo de actividad económica presentan una notable heterogeneidad, porque la adquisición abarca múltiples tareas. Así, en la adquisición de una vivienda intervienen desde unidades productivas que facilitan el acercamiento del comprador y vendedor hasta aquellas que registran ante la ley la compraventa de esa vivienda, notarios y registradores de la propiedad inmobiliaria. Las unidades de producción están clasificadas en los códigos de la CNAE 70.1 servicios inmobiliarios por cuenta propia, **servicios de compraventa de viviendas** (código 701211), el código 703, servicios inmobiliarios por cuenta de terceros, (código 7031111) **servicios de valoración de bienes inmuebles** y **los servicios notariales y registrales**, (código 741115) de la CNP.

### 2.2.7.3. Productos

De acuerdo con la Clasificación Nacional de Productos CNP-93, los siguientes servicios están relacionados con la adquisición y uso de la vivienda. En el cuadro 13 se relacionan dichos servicios con su código de CNP-93.

## Cuadro 13

### Servicios relativos con la adquisición y uso de la vivienda

<i>Pertenecientes a la división 70 "Servicios inmobiliarios"</i>			
<b>Grupos</b>	<b>Clases</b>	<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
701 Servicios inmobiliarios por cuenta propia	7012 Servicios inmobiliarios de compraventa por cuenta propia	70121 Servicios inmobiliarios de compraventa por cuenta propia	701211 Servicios de compraventa de edificios residenciales
702 Servicios de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	7020 Servicios de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	70201 Servicios de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	702011 Servicios de alquiler de viviendas propias 702012 Servicios de alquiler de otros bienes inmobiliarios por cuenta propia
703 Servicios inmobiliarios por cuenta de terceros	7031 Servicios inmobiliarios por cuenta de terceros	70311 Servicios inmobiliarios por cuenta de terceros	703111 Servicios de venta de edificios residenciales a comisión o por contrato
<i>Pertenecientes a la división 74 "Servicios empresariales"</i>			
<b>Grupos</b>	<b>Clases</b>	<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
741 Servicios jurídicos, de contabilidad y asesoramiento a la gestión empresarial	7411 Servicios jurídicos	74111 Servicios jurídicos	741115. Servicios notariales

#### 2.2.7.4. Fuentes estadísticas

Las fuentes estadísticas utilizadas en la estimación de las operaciones económicas en términos monetarios y en unidades físicas son las siguientes:

- Encuesta sobre los Servicios. Instituto Nacional de Estadística
- Estadística de Precios de Vivienda. Ministerio de Vivienda

- Estadística de Precios de Libre. Ministerio de Vivienda
- Estudio sobre la Oferta de Vivienda de Obra Nueva. Ministerio de Vivienda
- Estadística de transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Vivienda
- Encuesta de Población Activa. Instituto Nacional de Estadística
- Estadística de Presupuestos Familiares. Instituto Nacional de Estadística
- Encuesta sobre la Tenencia y Uso de la Vivienda de los Hogares. Ministerio de Vivienda
- Índice de Precios de Consumo. Instituto Nacional de Estadística

La vivienda utilizada como residencia por los hogares produce servicios de alquiler, si ésta es propiedad del hogar se considera que existe un servicio de alquiler (alquiler imputado) que genera y consumo el propio hogar que es propietario de la vivienda. Si la vivienda no es propiedad del hogar que la ocupa, entonces se genera un servicio de alquiler (alquiler real) producido por el propietario de la vivienda y éste es consumido por el hogar que ocupa la vivienda.

Las fuentes estadísticas utilizadas para estimar ambas producciones son la encuesta de tenencia y uso de la vivienda y la estadística sobre la estimación del parque de viviendas en España, ambas elaboradas por el Ministerio de Vivienda. Estas estadísticas proporcionan información para la elaboración de las cuentas de producción y explotación.

Si la vivienda que ocupa el hogar es no principal además es necesario distinguir si el hogar propietario es residente o no residente en España. Si el hogar es propietario de la vivienda que ocupa y unidad residente (residente en España), se hacen idénticas consideraciones que cuando la vivienda es residencia principal del hogar. En el segundo supuesto, al ser el hogar una unidad no residente en España, se consideraría éste como una unidad ficticia en el territorio económico nacional, generando un valor de producción (alquiler) que se exporta.

El valor del alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios en el extranjero, viviendas de vacaciones, no debe registrarse como parte de la producción sino como importación de servicios y el excedente neto de explotación correspondiente como renta primaria recibida del resto del mundo. Un tratamiento análogo se aplica a las viviendas ocupadas por sus propietarios cuando éstos son no residentes. En el caso de las viviendas en régimen de multipropiedad, una parte del servicio de arrendamiento deberá registrarse como tal.

Las fuentes de información son la encuesta de tenencia y uso de la vivienda de los hogares y el Índice de Precios de Consumo (IPC).

Los gastos que los propietarios que ocupan sus viviendas realizan en la decoración, mantenimiento y reparación de las mismas y que no suelen realizar los inquilinos se consideran consumos intermedios en la producción de servicios de alquiler. El gasto en consumo final de los hogares incluye los servicios de alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios. La fuente estadística para estimar estas operaciones es la encuesta de presupuestos familiares del INE.

Las encuestas de servicios y de población activa proporcionan información para la estimación de la formación bruta de capital fijo y del empleo de la rama de alquileres reales.

En el caso de la adquisición de vivienda, la producción, estimada por los costes en que se incurren en la transmisión de la propiedad, corresponde a formación bruta de capital fijo del sector económico que adquiere la vivienda en cuestión.

## **2.2.8. Actividades económicas relacionadas con los servicios proporcionados por las Administraciones Públicas.**

### **2.2.8.1. Introducción**

La Constitución española establece que los poderes públicos faciliten el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna. En este apartado se consideran todo un conjunto de servicios, relacionados con el acceso a la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, proporcionados por distintos organismos de las Administraciones Públicas, tanto de la Administración Central, como de la Autonómica o la Local. La prestación de estos servicios genera una *producción de no mercado* al conjunto a las unidades económicas que reciben tales servicios.

### **2.2.8.2. Productos**

En el cuadro 14 figuran los servicios proporcionados por las administraciones Públicas relacionados con la vivienda, tal y como aparecen delimitados en la CNPA.

## Cuadro 14

### Servicios de las Administraciones Públicas

CNPA	CNAE
Grupo 751 Servicios de administración del estado y las políticas económica y social dirigidas a la comunidad	751 Administración Pública
Clase 7512 Servicios de regulación y gestión de las actividades sociales	7512 Regulación de las actividades sanitarias, educativas, culturales y otros servicios sociales, excepto seguridad social obligatoria
Categoría 75121 Servicios de regulación y gestión de las actividades sociales	75120 Regulación de las Actividades sanitarias, educativas, culturales y otros servicios sociales, excepto Seguridad Social obligatoria
<b>Subcategoría 751213 Servicios de regulación y gestión de la vivienda y urbanismo</b>	

Como puede observarse es una clasificación muy general en la que no se entra ni bajo la perspectiva de los productos ni de las ramas en detalles. En las notas explicativas de la CNAE aparece una descripción muy vaga de estas producciones: *La subclase 75120 comprende la gestión de programas destinados a mejorar el bienestar de los ciudadanos en departamentos públicos de: sanidad, educación, cultura, deporte, actividades recreativas, medioambientales, vivienda, servicios sociales, etc*

Sin embargo, para un detalle y comprensión de las actividades y productos de las AAPP existe una clasificación específica funcional (COFOG) que se corresponde con un planteamiento del gasto, pero que en este caso, dada la correspondencia de la producción de no mercado de las AAPP con el gasto en consumo final de las mismas como ya ha explicado en estas notas metodológicas es simultáneamente una clasificación de demanda y de oferta.

En dicha clasificación se especifica que las actividades relacionadas con la vivienda corresponden a la función 06. En esta función figuran servicios relacionados con la vivienda y los servicios comunitarios y comprenden: **los gastos relacionados con el desarrollo de la vivienda y la comunidad (administración de normas relativas a la construcción y uso del suelo, promoción y control del desarrollo de la vivienda.....), el abastecimiento de agua, el alumbrado público y los gastos de investigación y desarrollo relativos a los servicios de la comunidad y la vivienda.**

Esta función, a su vez tiene la siguiente subdivisión:



### **Grupo: 06.1 – Urbanización**

Clase: 06.1.0 - Urbanización (SC)

- Administración de asuntos y servicios relacionados con la urbanización; promoción, vigilancia y evaluación de las actividades de urbanización, independientemente de que éstas estén o no patrocinadas por las autoridades públicas; elaboración y regulación de normas de urbanización.
- Eliminación de tugurios relacionada con la creación de viviendas; adquisición de terrenos necesarios para la construcción de viviendas; construcción o adquisición y remodelación de unidades de vivienda para el público en general o para personas con necesidades especiales.
- Producción y difusión de información general, documentación técnica y estadísticas sobre asuntos y servicios relacionados con la urbanización.
- Donaciones, préstamos o subsidios en apoyo de la expansión, el mejoramiento o el mantenimiento del patrimonio de viviendas.

### **Grupo: 06.5 - Investigación y desarrollo relacionados con la vivienda y los servicios comunitarios.**

- Administración y gestión de organismos gubernamentales dedicados a investigación aplicada y desarrollo experimental relacionados con la vivienda y los servicios comunitarios.
- Donaciones, préstamos o subsidios en apoyo a investigación aplicada y desarrollo experimental relacionados con la vivienda y los servicios comunitarios realizados por órganos no gubernamentales, como institutos de investigación y universidades.

### **Grupo: 06.6 - Vivienda y servicios comunitarios n.e.p.**

Clase: 06.6.0

- Vivienda y servicios comunitarios n.e.p. (SC). Aquí se incluye: Administración, gestión o apoyo de actividades como formulación, administración, coordinación y vigilancia de

políticas, planes, programas y presupuestos generales relacionados con la vivienda y los servicios comunitarios; preparación y ejecución de legislación y normas de actuación relacionadas con la vivienda y los servicios comunitarios; producción y difusión de información general, documentación técnica y estadísticas relacionadas con la vivienda y los servicios comunitarios.

- También se incluyen en este epígrafe: actividades de administración, gestión o apoyo, en el ámbito de la vivienda y de los servicios comunitarios que no puedan asignarse a (06.1), (06.2), (06.3), (06.4) ni (06.5).

A partir de esta subdivisión sí es entonces viable una mayor definición de los productos que se corresponderían con todos los servicios que han sido planteados en la COFOG.

### **2.2.8.3. Unidades de producción**

En cuanto a las unidades de producción de las actividades de no mercado de las AAPP vinculadas a la vivienda se incluyen aquellas unidades de las Administraciones Públicas, Administración Central, Autonómica y Local, que prestan sus servicios relacionadas con el acceso a la vivienda y comprenden al Ministerio de Vivienda, la Sociedad Pública del Alquiler, Sociedad Pública del Suelo (SEPES), las Consejerías de Vivienda y Ordenación Territorial de las Comunidades Autónomas, los servicios municipales de urbanismo y vivienda.

También habría que añadir las unidades de apoyo al I+D de no mercado que proporcionan algún servicio vinculado con la vivienda o la construcción.

### **2.2.8.4. Fuentes estadísticas**

- Cuentas de las Administraciones Públicas. Intervención General del Estado. Ministerio de Economía y Hacienda.
- Estadística del Gasto Público de las Administraciones Locales. Dirección general de Coordinación con las Haciendas Territoriales. Ministerio de Economía y Hacienda.
- Liquidación del Presupuesto. Ministerio de Vivienda

Según el SEC-95, la producción generada por estas unidades es de no mercado y viene determinada, como cualquier producción de no mercado, por los costes incurridos. Esta

producción es consumida directamente por los sectores a los que se facilita tales servicios. El gasto en consumo final consiste en el gasto realizado por las unidades institucionales residentes en bienes y servicios que se utilizan para satisfacer directamente las necesidades o carencias individuales, o las necesidades colectivas de los miembros de la comunidad.

### **2.2.9. Impuestos y subvenciones a la vivienda**

Como ha quedado reflejado en estas notas metodológicas, y según el SEC-95 los impuestos sobre la producción y las importaciones son pagos obligatorios sin contrapartida, en efectivo o en especie, recaudados por las administraciones públicas o por las instituciones europeas que gravan la producción y las importaciones de bienes y servicios, la utilización de mano de obra, la propiedad o el uso de la tierra, edificios y otros activos utilizados en la producción. Se dividen en impuesto sobre el valor añadido, impuestos y derechos sobre las importaciones y los impuestos sobre los productos.

Los impuestos sobre el valor añadido son impuestos sobre bienes y servicios, que las empresas recaudan, finalmente recayendo en su totalidad sobre los compradores finales. Los impuestos sobre las importaciones no tienen significación económica en cuanto a la vivienda.

Los impuestos sobre los productos son pagos que gravan la producción, venta, transferencia, arrendamiento o entrega de los productos, o su utilización para consumo final o para formación bruta de capital por cuenta propia. Esta rúbrica engloba, en el caso de la vivienda, los impuestos sobre operaciones de capital que gravan la compra de activos no financieros. Estos impuestos son exigibles cuando cambia la propiedad de los terrenos u otros activos, excepto cuando el cambio ocurre como resultado de transferencias de capital, principalmente herencias y donaciones. Aquí figurará el ***impuesto de transmisiones patrimoniales*** en el caso de la vivienda y los servicios de alquiler de viviendas.

Los otros impuestos sobre la producción, comprenden todos los impuestos que soportan las empresas como resultado de su participación en la producción, independientemente de la cantidad o el valor de bienes y servicios producidos o vendidos. En el caso de la vivienda, figuran aquellos sobre la propiedad o el uso de los edificios, incluidas las viviendas ocupadas por sus propietarios. En España este tipo de impuesto corresponde al ***impuesto de bienes inmuebles (IBI)***.

Las subvenciones son pagos corrientes sin contrapartida que las administraciones públicas o las instituciones de la Unión Europea efectúan a los productores residentes, con el

fin de influir en sus niveles de producción, en sus precios, o en la remuneración de los factores de producción. Se clasifican en subvenciones a los productos y otras subvenciones a la producción.

En las otras subvenciones a la producción, se incluyen las bonificaciones de intereses a las unidades de producción, aun cuando están destinadas a fomentar la formación de capital. Se tratan como subvenciones a los productores que las reciben, incluso cuando, en la práctica, es la administración pública quien paga directamente la diferencia de tipo de interés a la institución de crédito que concede el préstamo. Cuando una ayuda obedece al doble propósito de financiar la amortización de la deuda como pago de intereses y no resulta posible desglosar estos dos elementos, la totalidad de la ayuda se considera como ayuda a la inversión.

Las fuentes estadísticas utilizadas en la estimación de los impuestos y subvenciones son las siguientes:

- Cuentas de las Administraciones Públicas. Intervención General del Estado. Ministerio de Economía y Hacienda.
- Estadística del Gasto Público de las Administraciones Locales. Dirección general de Coordinación con las Haciendas Territoriales. Ministerio de Economía y Hacienda.
- Liquidación del Presupuesto. Ministerio de Vivienda
- Estadística de transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Vivienda

#### **2.2.10. Flujos no monetarios. Viviendas construidas y en construcción**

Descrito su aspecto económico monetario de la vivienda, a continuación es preciso cuantificar los flujos económicos en unidades físicas, número de viviendas, que han originado las mediciones monetarias y así calcular el stock de viviendas, con el desglose por usos de la misma para la actualización anual del Censo de Viviendas. La estimación de estos flujos y del stock debe ser coherente con las valoraciones monetarias de los apartados anteriores.

La construcción de viviendas es una actividad productiva cuyo resultado final <sup>15</sup> es la vivienda construida (vivienda terminada)

El objetivo que se persigue es expresar en unidades físicas, número de viviendas, los flujos que describen el origen y destino de los productos relativos a la construcción de viviendas y los stocks, utilizando definiciones, normas contables y momentos de registro de las

---

<sup>15</sup> En 2005, el tiempo medio de construcción de una vivienda fue de 23,3 meses.

cuentas nacionales. Esto permitirá integrar los resultados con la estadística demográfica, especialmente con los Censos de Población y Vivienda.

En resumen, se trata de estimar tanto el número de **viviendas en construcción**, viviendas que se encuentran en fase de producción, resultado de la producción incompleta en el período contable, como el número de **viviendas construidas**<sup>16</sup> en un momento determinado.

En primer lugar, se va a proceder a estimar el número y la composición de las viviendas construidas en 2005. Una vez estimadas éstas, se va a estudiar la distribución de duración de construcción de una vivienda y así, estimar el número de viviendas que están en construcción en 2005 para el análisis coyuntural del sector **construcción de viviendas**.

- **Viviendas construidas**

La vivienda construida constituye un activo económico no financiero producido de cuya posesión o utilización durante el período contable pueden derivarse beneficios económicos para sus propietarios. De ahí que sea necesario estimar no sólo su número sino su destino/ utilización para determinar tales beneficios (alquileres reales o imputados).

Una vivienda se considera que es un bien terminado, ha finalizado su construcción, cuando el promotor y/o constructor no la va a someter a ninguna otra transformación adicional antes de hacer su entrega a otro agente económico. En este momento, la vivienda sale del proceso productivo, vivienda en construcción, y constituye un activo producido no financiero, vivienda construida.

La terminación de una vivienda queda establecida por el promotor / constructor durante el proceso de construcción. La fecha de terminación de una vivienda se conoce con el nombre de **entrega de llaves**. Este momento define el final del proceso de construcción de una vivienda. La Estadística de Vivienda suele definir otros momentos de terminación de la vivienda. Así, en algunos casos, se dice que una vivienda está terminada cuando se certifica el fin de obra, a través de los partes técnicos de dirección o cuando las administraciones públicas emiten la correspondiente cédula de habitabilidad. Sin embargo, estas fechas aún cuando pueden estar próximas al momento de terminación de la construcción no constituyen la terminación real del proceso productivo en términos de cuentas nacionales.

---

<sup>16</sup> Este término conceptualmente es similar al de vivienda terminada, las diferencias entre ambos términos radica exclusivamente en el momento de su contabilización.

- **Estimación de las viviendas construidas.**

El número de viviendas construidas se puede estimar o bien a partir de las viviendas iniciadas, comienzo de proceso productivo, o bien utilizando información sobre el mercado inmobiliario. El primer caso, se podría estimar el número de viviendas construidas en el año 2005 con información sobre el número de viviendas iniciadas en años anteriores y las distribuciones de la duración de construcción de esas viviendas.

En el segundo caso, el número de viviendas construidas se puede estimar a partir de la siguiente identidad:

$$T = A + St_1 - St_2$$

**T** representa el número de viviendas terminadas en el año *t*.

**A** representa el número de viviendas adquiridas<sup>17</sup> en el año *t* se incluyen las viviendas terminadas en el año *t* y en años anteriores *t*, *t*-1, *t*-2,...y no adquiridas.

**St<sub>1</sub>** representa el número de viviendas construidas en el año *t* que aún no han sido vendidas. Viviendas en la cartera del promotor.

**St<sub>2</sub>** representa el número de viviendas en existencias transmitidas en el año *t*.

Este método permite estimar no sólo el número de viviendas construidas sino el destino final de las mismas.

- **Viviendas adquiridas**

Las viviendas adquiridas son aquellas en que se ha producido el traspaso de propiedad del promotor / constructor a otro agente económico (hogar, empresa,...). Aquí se incluyen, no sólo las adquisiciones por compraventa, sino aquellas otras promocionadas a través de cooperativas, comunidades de propietarios y adjudicadas a los cooperativistas o comuneros<sup>18</sup>. En el caso de autopromoción, también se incluyen las correspondientes inscripciones.

La fuente estadística para estimar el número de viviendas transmitidas de obra nueva, primera transmisión, es la Estadística de Transacciones Inmobiliarias del Ministerio de Vivienda elaborada a partir de los datos del Consejo General del Notariado. En el desglose del número

---

<sup>17</sup> La adquisición hace referencia a la transmisión de cambio de titularidad de la propiedad.

<sup>18</sup> Ya que lo que se pretende es calcular el número de viviendas construidas.

total de transmisiones aparecen diferentes figuras, correspondiendo cada una a un acto jurídico administrativo, entre los que destacan además de la compraventa de vivienda, adjudicación de viviendas a cooperativistas y a comuneros, adjudicación de vivienda nueva por cesión de suelo etc....

Esta fuente estadística permite conocer el número total de viviendas transmitidas<sup>19</sup> en el año 2005. Se considera exclusivamente las viviendas en primera transmisión, lo que determina el flujo económico de promotores / constructores a otros sectores económicos, el año de construcción de la vivienda no queda reflejado en esta estadística.

Este número de viviendas transmitidas se clasifica según tipología de la vivienda, libre y protegida y unifamiliares y en bloque.

- **Viviendas en existencias**

Para estimar los otros dos términos de la identidad anterior es necesario primero interpretar el significado para luego realizar las estimaciones. El primer término **St<sub>1</sub>** representa el número de viviendas construidas y en oferta en el año 2005.

El segundo término **St<sub>2</sub>** representa el número de viviendas en existencias en 2005, construidas antes de este año, y que se han adquirido ese año.

La fuente estadística para realizar las correspondientes estimaciones es el **Estudio de Oferta de Nueva Vivienda en Zonas Urbanas** que realiza el Ministerio de Vivienda<sup>20</sup>.

- **Viviendas en construcción.**

Las **viviendas en construcción** son aquellas que se encuentran en fase de producción y constituyen el resultado de una producción incompleta en el período contable. El objetivo que se persigue es expresar en unidades físicas, número de viviendas, los flujos que describen el origen y destino de las viviendas en construcción. Esto permitirá ampliar el marco contable de la Contabilidad Nacional.

En primer lugar, es esencial estudiar las distribuciones de duración del período de construcción de una vivienda y relacionarlas con el período contable de las cuentas nacionales

---

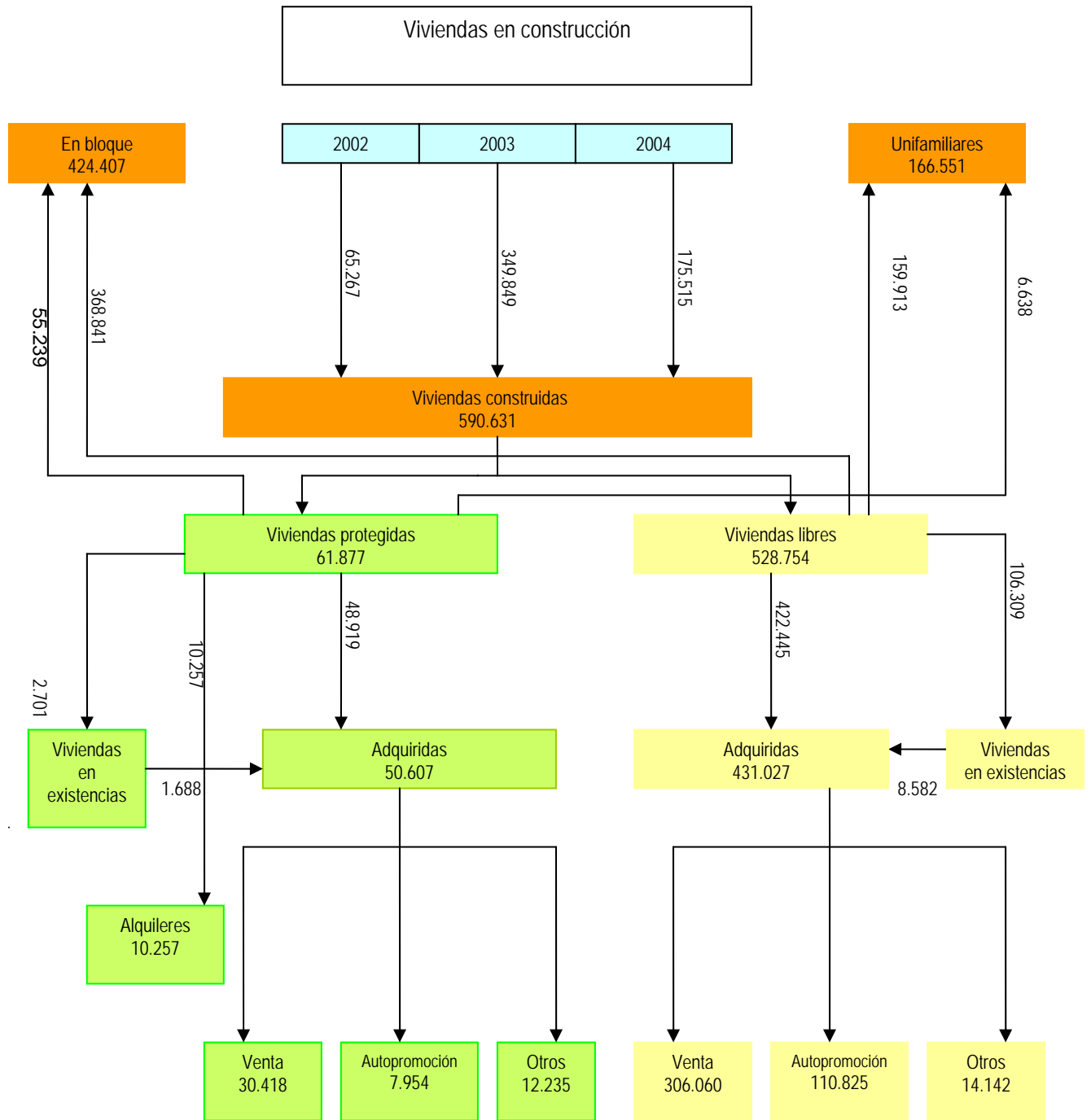
<sup>19</sup> Las transmisiones observadas son aquellas que corresponden a obra nueva, primera transmisión según nomenclatura notarial.

<sup>20</sup> El Ministerio de Fomento inició este tipo de estudios.

para que las estimaciones realizadas en términos físicos sean comparables con las que proporciona la Contabilidad Nacional. En el siguiente esquema se describen los flujos de viviendas de 2005.



Esquema 3: Descripción gráfica de flujos de viviendas de obra nueva construidas y en construcción



## 2.2.11. Stock no monetario: Parque de viviendas

### 2.2.11.1 Introducción

En el año 2001, el Instituto Nacional de Estadística realizó los Censos de Población y Vivienda con fecha de referencia 1 de noviembre de 2001. Dentro de la larga tradición censal española, el Censo de Vivienda ocupa el sexto lugar de los Censos de Vivienda realizados en España; el primer Censo de Vivienda se realizó en 1950.

El Censo de Vivienda es el conjunto de operaciones tendentes a recopilar, resumir, valorar, analizar y publicar los datos relativos a todos los lugares destinados a habitación humana que han sido concebidos como tales (viviendas familiares) y a enumerar aquellos que no habiendo sido concebidos para este fin, tienen, sin embargo, ese mismo uso (alojamientos fijos o móviles).

Los Censos de Vivienda se basan fundamentalmente en los correspondientes Censos de Edificios y se realizan conjuntamente con los de Población. Los Censos de Viviendas se realizan cada diez años.

En los cuadros 15,16 y 17 se presenta información del Censo de Viviendas de 2001.

## Cuadro 15

### Número de viviendas

	<i>Edificios residenciales</i>	<i>Edificios no residenciales</i>	<i>Total</i>
<b>Total</b>	<b>20.861.076</b>	<b>82.355</b>	<b>20.943.431</b>
Principales	14.125.848	58.178	14.184.026
Segunda residencia	3.351.300	9.331	3.360.631
Otras	3.383.928	14.846	3.398.774
<b>Alojamientos</b>	-	-	<b>3.143</b>
<b>Colectivos</b>	<b>0</b>	<b>11.446</b>	<b>11.446</b>
<b>Población</b>	<b>40.595.861</b>	<b>251.510</b>	<b>40.847.371</b>

## Cuadro 16

### Número de edificios

	<i>Edificios residenciales</i>	<i>Edificios no residenciales</i>	<i>Total</i>
<b>Total</b>	<b>8.613.416</b>	<b>37.308</b>	<b>8.650.724</b>
Viviendas unifamiliares	6.682.591	-	6.682.591
Exclusivamente viviendas	1.198.975	-	1.198.975
En bloque	731.850	37.308	769.158
<b>Alojamientos</b>	-	-	<b>3.143</b>
<b>Colectivos</b>	<b>987</b>	<b>10.459</b>	<b>11.446</b>

## Cuadro 17

### Número de viviendas

	<i>Propiedad</i>	<i>Alquiler</i>	<i>Cedida gratis</i>	<i>Otra forma</i>	<i>Total</i>
Vivienda principal	11.655.573	1.614.661	376.384	-	14.187.169
Segunda residencia	3.351.300	-	-	-	3.351.300
Otras		-	-	3.404.962	3.404.962
Total	15.006.873	3.351.300	376.284	3.404.962	20.943.431
<b>Población</b>	<b>33.642.870</b>	<b>4.406.024</b>	<b>1.006.094</b>	<b>1.540.873</b>	<b>40.595.861</b>

#### 2.2.11.2 Definición

El parque de viviendas del año t se define como el conjunto total de viviendas existentes en un determinado momento del tiempo de dicho año. El parque de viviendas en términos de cuentas nacionales se refiere a la actualización anual del Censo de Viviendas con fecha de referencia, 31 de diciembre del año contable.

#### 2.2.11.3 Estimación del número total de viviendas

A partir del número de viviendas proporcionado por el Censo de Viviendas de 2001, se actualiza el número total de viviendas existentes a 31 de diciembre de los años en curso. En primer lugar, al ser la fecha de referencia censal el 1 de noviembre de 2001, la actualización

del Censo a 31 de diciembre debe incorporar las viviendas construidas nuevas y rehabilitadas en el período comprendido entre ambas fechas y eliminar todas aquellas que en ese período han sido demolidas.

Estimado el número de viviendas, a 31 de diciembre de 2001, se estima, de manera secuencial, el correspondiente a cada uno de los ejercicios siguientes incorporando las viviendas construidas o rehabilitadas en este período (flujos de entradas) y eliminando aquellas otras que han sido demolidas del parque de viviendas existentes (flujos de salida). En el parque de viviendas no se incluyen las viviendas no terminadas, aun cuando el usuario final ha tomado posesión de ellas.<sup>21</sup>

Por consiguiente, en la estimación del parque de vivienda en un ejercicio t se da la siguiente identidad:

**Número de viviendas en t = Número de viviendas en t-1 + Número de viviendas construidas de obra nueva en t + Número de viviendas construidas en rehabilitación en t – Número de viviendas demolidas en t.**

- **Viviendas construidas**

Ver notas metodológicas correspondientes del apartado anterior.

- **Viviendas en demolición**

La estimación de los flujos de salidas, viviendas que desaparecen del parque existente en una fecha determinada, se realiza a través de la información proporcionada por el Ministerio de Fomento. La fuente de información es la estadística de visados donde se estima el número de viviendas demolidas.

No obstante, para contrastar la fiabilidad y validez de los resultados, se utiliza el número de viviendas según su estado de conservación del Censo de Viviendas de 2001. En efecto, el Censo de Viviendas de 2001 clasifica las viviendas, principales y secundarias según el estado de conservación del edificio en: ruinoso, malo, deficiente y bueno. En el año 2001 existían 110.966 viviendas en estado ruinoso, 87.468 eran viviendas principales y 23.498

---

<sup>21</sup> En el sistema de cuentas nacionales, las viviendas no terminadas se incluyen como activos.

viviendas secundarias, y en mal estado habían 258.443 viviendas, correspondiendo a viviendas principales 215.301 y a segunda residencia 43.142.

Por consiguiente, el número total de viviendas susceptible de ser demolidas o rehabilitadas es de 369.409, un 2,11% de las viviendas del Censo de 2001. En el cuadro anexo aparecen las cifras comentadas.

## Cuadro 18

**Censo de Viviendas de 2001**

<b>Estado de conservación</b>	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Total
<b>Ruinoso</b>	87.468	23.498	110.966
<b>Malo</b>	215.301	43.142	258.443
<b>Total</b>	302.769	66.640	369.409

Según los resultados de la Estadística de Visados, a partir de la información proporcionada por los colegios de Arquitectos Técnicos de España, el número de viviendas demolidas en los últimos cuatro años es

## Cuadro 19

<b>Años</b>	<b>Viviendas demolidas</b>	<b>Porcentaje sobre el total</b>
2001(*)	2.680	
2002	16.181	0,075
2003	17.835	0,081
2004	22.046	0,097
2005	25.192	0,109
<b>Total</b>	83.934	0,394(**)

(\*) corresponden a los meses de noviembre, diciembre de 2000.

(\*\*) sobre el censo de 2001.

Comparando las cifras de ambas fuentes estadísticas, se deduce que más del 75% de las viviendas en estado ruinoso se han demolido en los últimos cuatro años y que de las 369.409 viviendas en estado malo y ruinoso se han demolido 22,7%.

- **Clasificación del número de viviendas según su uso**

Las viviendas principales se clasifican según el grado de ocupación de las mismas en viviendas principales y viviendas no principales.

Como ya se ha definido, vivienda principal es aquella que es utilizada como residencia habitual de uno o más *hogares* y es ocupada por estos la mayor parte del año. Por tanto, para estimar el número de viviendas principales es necesario conocer el número de hogares. La Encuesta de Población Activa (EPA) es la fuente información que proporciona el número de hogares establecidos en las viviendas. Por consiguiente, el número de viviendas principales se estima a partir del número de hogares existentes en el cuarto trimestre del ejercicio t.

La clasificación de las viviendas principales según su régimen de tenencia, viviendas en propiedad, alquiler, en cesión u otras formas se estima a partir de la encuesta de presupuestos familiares, donde se establece el grado de tenencia de las viviendas de los hogares por comunidades autónomas.

Las viviendas no principales se obtienen como diferencia entre el número total de viviendas y el número de viviendas principales. La desagregación en los diferentes tipos de viviendas no principales se realizará a partir de la información estadística de este Departamento y otras encuestas elaboradas por otros organismos de la Administración del Estado.

### **3. Descripción de las tablas estadísticas**

En la cuenta satélite de la vivienda existen diferentes tipos de tablas estadísticas, unas corresponden a los flujos económicos expresados en unidades monetarias y otras en unidades físicas (número de viviendas que han generado los valores monetarios), otras al stock de viviendas, tabla de acumulación de flujos.

- **Tablas de flujos económicos en unidades monetarias**

***Tabla 1. Total de recursos de algunos productos relacionados con la vivienda***

La tabla 1 presenta en términos monetarios los recursos de los principales productos de la vivienda. La producción se presenta por ramas de actividad y por productos. La producción por rama de actividad se desagrega en producción de mercado, para uso final propio y producción de no mercado. Las importaciones corresponden exclusivamente al uso de la vivienda en propiedad de las unidades residentes en el resto del mundo.

***Tabla 2. Total de empleos de algunos productos relacionados con la vivienda***

La tabla 2 presenta en términos monetarios los empleos de los principales productos de la vivienda. La formación bruta de capital fijo se estima por ramas de actividad y por productos. Las exportaciones corresponden al uso de la vivienda por los servicios de alquiler de las unidades no residentes en el territorio económico nacional.

Estas tablas, tabla 1 y 2 se equilibran, por definición.

***Tabla 3. Cuentas de producción y explotación por ramas de actividad***

La tabla 3 presenta en términos monetarios las cuentas de producción y explotación de las ramas de actividad relacionadas con la vivienda. La diferencia entre el valor de producción y los consumos intermedios corresponde al valor añadido bruto. Si se resta el consumo de capital fijo se obtienen el valor añadido neto. El valor añadido bruto se desagrega en remuneración de asalariados y excedente bruto de explotación/rentas mixtas. Al restar el consumo de capital fijo se obtiene el excedente neto de explotación/rentas mixtas.

En esta tabla también figura el empleo asalariado y ocupado, la formación bruta de capital fijo, las ayudas a la inversión.

- **Tablas de flujos económicos en unidades físicas**

***Tabla 4. Total de recursos de algunos productos relacionados con la vivienda en unidades físicas***

La tabla 4 presenta el número de viviendas relacionada con la tabla 1.

**Tabla 5. Total de empleos de algunos productos relacionados con la vivienda en unidades físicas**

La tabla 5 presenta el número de viviendas relacionadas con la tabla 2.

**Tabla 6. En esta tabla se recogen por los impuestos que gravan la vivienda.**

- Tablas de stock y balance en unidades físicas

**Tabla 7. Presenta el stock total de viviendas clasificadas en viviendas libres y protegidas**

**Tabla 7.1 Presenta los flujos y el saldo neto del stock de la vivienda libre**

**Tabla 7.2 En esta tabla se presenta los flujos y el saldo neto del stock de la vivienda protegida.**

**Tabla 8. En esta tabla se presenta el stock total de viviendas clasificadas según el grado de ocupación**

**Tabla 9. Presenta el stock total de viviendas clasificadas según el régimen de tenencia**

**Tabla 10. En esta tabla se presenta el número de viviendas en propiedad de los hogares**

**Tabla 11 Número total de viviendas clasificadas según tipología de edificación**

## **4. Análisis de resultados**

El sector vivienda representa el 16,8% del producto interior bruto a precios corrientes (PIB) y genera el 15,1% del empleo asalariado. El peso de la promoción y construcción de viviendas en el PIB es el 8,2% y el alquiler, tanto real como imputado, el 6,8%. La construcción de viviendas representa el 59,4% del valor añadido de la rama construcción.

En el año 2005, los recursos generados por el sector vivienda fue de 232.755,3 millones de euros, la producción total ascendió a 220.744,6 millones de euros; el 61,2% corresponde a la **promoción y construcción de viviendas**, el 32,4% **al uso de la vivienda** y



el 6,4 % al resto de las actividades económicas relacionadas con la adquisición y acceso a la vivienda. Según tipos de producción, la producción de mercado representa el 70,3%, la producción para uso final propio, el 28,3%, y la de no mercado sólo el 1,4%.

Por productos, la producción se distribuye de la siguiente manera: la vivienda de obra nueva representa el 48,4%, la rehabilitación de vivienda el 12,8%, el servicio de alquiler, tanto reales como imputados, el 32,4%, y el resto de los productos, el 6,4%.

La vivienda de obra nueva se distribuye en libre, 94,7%, y en protegida, el 5,3%. En relación con los servicios de alquiler, el 87,5% son alquileres imputados (viviendas ocupadas por sus propietarios) y el 12,5% a alquileres reales.

Los impuestos netos sobre los productos se estiman en 11.948,2 millones de euros; de los que recaen sobre la construcción de vivienda 4.669,7 millones de euros, sobre la transmisión de la propiedad de las viviendas existentes es de 5.417,3. Los impuestos sobre la transmisión de suelo se cuantifican en 1.348,9 millones de euros y el alquiler 548,3 millones. Los impuestos que gravan la producción, impuestos de bienes inmuebles ascienden a 5.294 millones de euros. Estos impuestos representan el 8,9% de la recaudación de los impuestos sobre la producción.

Por el lado de los empleos, la demanda final representa el 98,8% del total de los empleos y la demanda intermedia el 1,2%; la formación bruta de capital constituye el 67,4% y el consumo final de los hogares 30,9% de la demanda final. De la formación bruta de capital, el 85,9% es formación bruta de capital fijo y existencias el 14,1%. Las exportaciones de la vivienda son insignificantes desde el punto de vista macroeconómico.

Por comunidades autónomas, cuatro comunidades autónomas concentran el 63,5% de la producción del sector. Cataluña, 17,6%, Madrid 16,8%, Andalucía 16,6% y la comunidad valenciana, 12,5% son las regiones con mayor peso del sector.

Respecto a la promoción y construcción de viviendas, Cataluña, 17,6%, Andalucía 16,9%, Madrid, 15,8% y Comunidad valenciana 14,5% son las comunidades autónomas donde existe una mayor actividad en la construcción de viviendas.

El número de viviendas terminadas en 2005 fue de 621.066, de las que son de obra nueva, el 96,5% y a viviendas construidas en edificios de rehabilitación el 3,5%. Por tipología de la vivienda, libre y protegida, los porcentajes son los siguientes: a vivienda libre le corresponde el 89,9% y el 10,1% a vivienda protegida. En cuanto a su edificación, vivienda

unifamiliar o en bloque, los porcentajes son los siguientes: viviendas unifamiliares, el 27,2%, y viviendas en bloque el 81,8%.

De las viviendas terminadas, el 83,6% constituye formación bruta de capital fijo, viviendas adquiridas por unidades residentes y no residentes, y el 16,4% aún no han sido vendidas (variación de existencias). De las viviendas vendidas, casi la totalidad han sido compradas por residentes en España, el 99% y el 1% por no residentes.

En 2005 en España había 23.209.842 viviendas de las que 18.043.537, el 77,8%, son viviendas ocupadas por los hogares. Como residencia habitual de los hogares son 15.914.551, viviendas principales, el 88,2%, y 2.128.986 como viviendas secundarias, el 11,8%.

Del resto de las viviendas del parque, 5.166.305, son viviendas en propiedad de los hogares no residentes, extranjeros sin residencia en España, 2.226.527 el 43,1%, el resto, el 56,9% son en venta, en alquiler, utilizadas para otros fines o desocupadas.

## 5. Referencias bibliográficas

CAÑADA, A. (1997): *Introducción práctica a la contabilidad nacional y el marco input-output. Un manual asistido por ordenador*. INE, 1997.

Cañada, A. (2002-a): La Cuenta Satélite del Turismo de España: Objetivos, aspectos metodológicos y primeras estimaciones (1996-1999). *Información Comercial Española. Revista de economía*, 798, Marzo, 2002.

EUROSTAT (1996): *Sistema europeo de cuentas 1995*. Oficina de publicaciones de las Comunidades Europeas, Luxemburgo, 1996.

Naciones Unidas (1993): *Sistema de Cuentas Nacionales 1993*. Nueva York, 1993.

# Tablas estadísticas

**Tabla 1. Total de recursos de algunos productos relacionados con la vivienda.**

**Año 2005.**

unidad: millones de euros

		Actividades económicas relacionadas									Otras actividades		Producción total por productos	Impuestos netos sobre los productos	Importaciones	TOTAL DE RECURSOS
		Con la construcción		Con la adquisición			Con el uso									
		70.111	45	70.310.1	70.310.2	74.112		70.201	70.310.3	75.12						
<b>CNAE-93</b>		Promoción inmobiliaria de viviendas	Construcción y Rehabilitación	Servicios compraventa vivienda	Servicios de valoración	Notarios y registradores	Alquileres de viviendas propias	Otros alquileres de viviendas	Servicios relacionados con la compraventa de suelo	Servicios administrativos públicos						
<b>PRODUCTOS</b>																
<b>1</b>	<b>Vivienda de obra nueva</b>	<b>Todas</b>	<b>30.203,9</b>	<b>76.703,9</b>								<b>106.907,8</b>	<b>3.902,4</b>			<b>110.810,2</b>
111		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>	<b>8.302,8</b>	<b>18.777,3</b>							<b>27.080,1</b>	<b>706,2</b>			<b>27.786,3</b>
			Libre	8.235,0	18.013,9							26.248,9	692,0			26.940,9
			Protegida	67,8	763,4							831,2	14,2			845,4
112																
<b>12</b>		<b>En edificios de más de una vivienda</b>	<b>Total</b>	<b>21.901,1</b>	<b>57.926,6</b>							<b>79.827,7</b>	<b>3.196,2</b>			<b>83.023,9</b>
121			Libre	20.928,3	54.035,5							74.963,8	3.113,0			78.076,8
122		(vivienda en bloque)	Protegida	972,8	3.891,1							4.863,9	83,2			4.947,1
<b>2</b>	<b>Vivienda de rehabilitación</b>	<b>Todas</b>	<b>992,9</b>	<b>4.089,7</b>								<b>5.082,6</b>	<b>106,0</b>			<b>5.188,6</b>
21		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>	<b>n.s</b>	<b>n.s</b>							<b>n.s</b>	<b>n.s</b>			<b>n.s</b>
211			Libre	n.s	n.s							n.s	n.s			n.s
212			Protegida	n.s	n.s							n.s	n.s			n.s
22		En edificios de más de una vivienda	<b>Total</b>	<b>992,9</b>	<b>4.089,7</b>							<b>5.082,6</b>	<b>106,0</b>			<b>5.188,6</b>
121			Libre	958,9	3.938,2							4.897,1	102,8			4.999,9
122		(vivienda en bloque)	Protegida	34,0	151,5							185,5	3,2			188,7
<b>3</b>	<b>Rehabilitación de edificios</b>			<b>n.s</b>	<b>15.040,0</b>							<b>15.040,0</b>	<b>466,2</b>			<b>15.506,2</b>
<b>4</b>	<b>Conservación de viviendas</b>			<b>n.s</b>	<b>8.094,3</b>							<b>8.094,3</b>	<b>195,1</b>			<b>8.289,4</b>
<b>5</b>	<b>Vivienda existente (*)</b>	<b>Todas</b>				<b>4.795,9</b>	<b>634,0</b>	<b>4.596,8</b>				<b>10.026,7</b>	<b>5.417,3</b>			<b>15.444,0</b>
51		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>			<b>903,8</b>	<b>41,8</b>	<b>866,3</b>				<b>1.811,9</b>	<b>1.113,2</b>			<b>2.925,1</b>
511			Libre			894,3	41,4	857,2				1.792,9	1.104,1			2.897,0
512			Protegida			9,5	0,4	9,1				19,0	9,1			28,1
52		En edificios de más de una vivienda	<b>Total</b>			<b>3.892,1</b>	<b>592,2</b>	<b>3.730,5</b>				<b>8.214,8</b>	<b>4.304,1</b>			<b>12.518,9</b>
521			Libre			3.819,3	588,8	3.660,7				8.068,8	4.236,7			12.305,5
522		(vivienda en bloque)	Protegida			72,8	3,4	69,8				146,0	67,4			213,4
<b>6</b>	<b>Servicios de alquiler</b>	<b>Total</b>						<b>62.537,8</b>	<b>8.949,1</b>			<b>71.486,9</b>	<b>548,3</b>	<b>26,5</b>		<b>72.061,7</b>
61		Principal						60.138,5	8.118,7			68.257,2	548,3			68.805,5
62		Segunda residencia						2.399,3	830,4			3.229,7	n.s	26,5		3.256,2
63		Otras viviendas						n.s	n.s			n.s	n.s			n.s
<b>703112</b>	<b>Servicios de venta de terrenos</b>									<b>1.124,1</b>		<b>1.124,1</b>	<b>1.348,9</b>			<b>2.473,0</b>
<b>7512</b>	<b>Servicios públicos</b>										<b>2.982,2</b>	<b>2.982,2</b>				<b>2.982,2</b>
<b>PRODUCCIÓN POR RAMAS DE ACTIVIDAD</b>				<b>31.196,8</b>	<b>103.927,9</b>	<b>4.795,9</b>	<b>634,0</b>	<b>4.596,8</b>	<b>62.537,8</b>	<b>8.949,1</b>	<b>1.124,1</b>	<b>2.982,2</b>	<b>220.744,6</b>	<b>11.948,2</b>	<b>26,5</b>	<b>232.755,3</b>
	Producción de mercado			31.196,8	103.927,9	4.795,9	634,0	4.596,8	0,0	8.949,1	1.124,1	0,0	155.224,6	11.948,2	0,0	167.208,8
	Producción para uso final propio			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	62.537,8	0,0	0,0	0,0	62.537,8	0,0	26,5	62.564,3
	Producción de no mercado			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.982,2	2.982,2	0,0	0,0	2.982,2

(\*) Vivienda de segunda mano.

**Tabla 1.1. Producción por ramas de actividad y comunidades autónomas. Año 2005**

	Total	Actividades económicas				Estructura Porcentual
		Relacionadas con la construcción	Relacionadas con el uso	Relacionadas con la adquisición de la vivienda	Otras	
<b>TOTAL</b>	<b>220.744,6</b>	<b>135.124,7</b>	<b>71.486,9</b>	<b>10.026,7</b>	<b>4.106,3</b>	<b>100,0</b>
Andalucía	36.554,5	22.822,3	11.270,4	1.755,3	706,5	16,6
Aragón	5.730,5	3.045,2	2.296,3	284,1	104,9	2,6
Asturias (Principado de)	4.629,7	2.733,3	1.616,3	208,4	71,7	2,1
Baleares (Illes)	5.558,9	3.344,6	1.853,4	257,3	103,6	2,5
Canarias	9.242,6	4.869,6	3.748,0	424,6	200,4	4,2
Cantabria	2.460,2	1.514,8	734,1	159,7	51,6	1,1
Castilla y León	11.261,8	6.689,1	3.895,2	465,3	212,2	5,1
Castilla-La Mancha	8.468,6	5.613,7	2.264,8	365,8	224,3	3,8
Cataluña	38.901,9	23.804,0	12.276,6	2.074,0	747,3	17,6
Comunidad Valenciana	27.569,8	19.546,6	6.116,5	1.517,5	389,2	12,5
Extremadura	3.169,5	1.755,9	1.124,2	184,5	104,9	1,4
Galicia	9.688,3	5.820,7	3.399,9	284,1	183,6	4,4
Madrid (Comunidad de)	37.039,3	21.360,8	13.958,9	1.227,5	492,1	16,8
Murcia (Región de)	6.876,7	4.674,3	1.634,8	395,6	172,0	3,1
Navarra (Comunidad Foral de)	2.667,5	1.466,5	1.049,3	70,8	80,9	1,2
País Vasco	8.865,1	4.841,9	3.562,5	249,8	210,9	4,0
Rioja (La)	1.746,0	1.081,2	546,7	77,9	40,2	0,8
Ceuta y Melilla	313,7	140,2	139,0	24,5	10,0	0,1

**Tabla 1.2. Producción de las actividades relacionadas con la promoción y construcción, tipología de vivienda por comunidades autónomas. Año 2005**

	Total	Vivienda de obra nueva			Vivienda de rehabilitación			Rehabilitación de edificios	Conservación de la vivienda
		Total	Libre	Protegida	Total	Libre	Protegida		
<b>TOTAL</b>	<b>135.124,7</b>	<b>106.907,8</b>	<b>101.212,7</b>	<b>5.695,1</b>	<b>5.082,6</b>	<b>4.897,1</b>	<b>185,5</b>	<b>15.040,0</b>	<b>8.094,3</b>
Andalucía	22.822,3	18.337,0	17.414,3	922,7	701,7	676,1	25,6	2.607,8	1.175,8
Aragón	3.045,2	2.243,3	2.086,9	156,4	118,7	114,4	4,3	465,1	218,1
Asturias (Principado de)	2.733,3	2.080,0	1.985,9	94,1	130,4	125,6	4,8	370,0	152,9
Baleares (Illes)	3.344,6	2.438,0	2.364,2	73,8	386,1	372,0	14,1	358,9	161,6
Canarias	4.869,6	3.805,8	3.611,5	194,3	141,6	136,5	5,1	623,0	299,2
Cantabria	1.514,8	1.079,8	1.049,1	30,7	114,4	110,2	4,2	207,0	113,6
Castilla y León	6.689,1	5.014,7	4.755,4	259,3	154,4	148,8	5,6	1.026,3	493,7
Castilla-La Mancha	5.613,7	4.579,5	4.359,0	220,5	111,8	107,8	4,0	695,1	227,3
Cataluña	23.804,0	18.280,3	17.759,6	520,7	1.666,8	1.606,1	60,7	2.374,6	1.482,3
Comunidad Valenciana	19.546,6	16.432,5	15.707,5	725,0	438,2	422,2	16,0	1.840,0	835,9
Extremadura	1.755,9	1.129,7	990,2	139,5	48,8	47,0	1,8	402,9	174,5
Galicia	5.820,7	4.180,9	3.936,8	244,1	192,1	185,0	7,1	934,1	513,6
Madrid (Comunidad de)	21.360,8	17.758,4	16.562,9	1.195,5	486,8	468,7	18,1	1.752,2	1.363,4
Murcia (Región de)	4.674,3	4.039,6	3.905,5	134,1	56,6	54,5	2,1	429,8	148,3
Navarra (Comunidad Foral de)	1.466,5	1.099,2	860,0	239,2	24,0	23,1	0,9	184,6	158,7
País Vasco	4.841,9	3.439,9	2.960,3	479,6	287,3	276,9	10,4	622,8	491,9
Rioja (La)	1.081,2	877,8	812,2	65,6	21,5	20,8	0,7	112,8	69,1
Ceuta y Melilla	140,2	91,4	91,4	0,0	1,4	1,4	0,0	33,0	14,4

**Tabla 1.3. Producción de las actividades relacionadas con uso de la vivienda por comunidades autónomas. Año 2005**

	Total alquileres			Alquileres de vivienda propia			Otros alquileres de vivienda		
	Total	Vivienda principal	Vivienda secundaria	Total	Vivienda principal	Vivienda secundaria	Total	Vivienda principal	Vivienda secundaria
<b>TOTAL</b>	<b>71.486,9</b>	<b>68.257,2</b>	<b>3.229,7</b>	<b>62.537,8</b>	<b>60.138,5</b>	<b>2.399,3</b>	<b>8.949,1</b>	<b>8.118,7</b>	<b>830,4</b>
Andalucía	11.270,4	10.857,0	413,4	10.071,9	9.756,7	315,2	1.198,5	1.100,3	98,2
Aragón	2.296,3	2.156,7	139,6	2.040,2	1.939,0	101,2	256,1	217,7	38,4
Asturias (Principado de)	1.616,3	1.534,0	82,3	1.395,8	1.333,2	62,6	220,5	200,8	19,7
Baleares (Illes)	1.853,4	1.771,5	81,9	1.511,0	1.449,7	61,3	342,4	321,8	20,6
Canarias	3.748,0	3.646,6	101,4	3.263,7	3.189,1	74,6	484,3	457,5	26,8
Cantabria	734,1	707,1	27,0	672,7	652,0	20,7	61,4	55,1	6,3
Castilla y León	3.895,2	3.687,2	208,0	3.567,7	3.417,9	149,8	327,5	269,3	58,2
Castilla-La Mancha	2.264,8	2.178,5	86,3	2.111,7	2.048,9	62,8	153,1	129,6	23,5
Cataluña	12.276,6	11.690,8	585,8	10.288,0	9.832,8	455,2	1.988,6	1.858,0	130,6
Comunidad Valenciana	6.116,5	5.726,8	389,7	5.580,4	5.279,5	300,9	536,1	447,3	88,8
Extremadura	1.124,2	1.091,2	33,0	1.022,7	998,6	24,1	101,5	92,6	8,9
Galicia	3.399,9	3.267,0	132,9	3.046,1	2.945,4	100,7	353,8	321,6	32,2
Madrid (Comunidad de)	13.958,9	13.306,8	652,1	11.578,4	11.118,7	459,7	2.380,5	2.188,1	192,4
Murcia (Región de)	1.634,8	1.558,8	76,0	1.484,6	1.427,4	57,2	150,2	131,4	18,8
Navarra (Comunidad Foral de)	1.049,3	1.001,0	48,3	975,1	939,3	35,8	74,2	61,7	12,5
País Vasco	3.562,5	3.418,6	143,9	3.315,3	3.217,6	97,7	247,2	201,0	46,2
Rioja (La)	546,7	523,3	23,4	501,9	485,1	16,8	44,8	38,2	6,6
Ceuta y Melilla	139,0	134,3	4,7	110,6	107,6	3,0	28,4	26,7	1,7



**Tabla 1.4. Producción de las actividades relacionadas con la adquisición por comunidades autónomas. Año 2005**

	Total	Actividades relacionadas con la adquisición		
		Servicios de valoración (Tasadores)	Servicios de compraventa (APIS)	Servicios de notarios y registradores
<b>TOTAL</b>	<b>10.026,7</b>	<b>634,0</b>	<b>4.795,9</b>	<b>4.596,8</b>
Andalucía	1.755,3	134,8	827,4	793,1
Aragón	284,1	16,6	136,6	130,9
Asturias (Principado de)	208,4	12,4	100,1	95,9
Baleares (Illes)	257,3	14,7	123,9	118,7
Canarias	424,6	33,5	199,7	191,4
Cantabria	159,7	7,9	77,5	74,3
Castilla y León	465,3	29,8	222,4	213,1
Castilla-La Mancha	365,8	24,3	174,4	167,1
Cataluña	2.074,1	108,3	1.003,7	962,0
Comunidad Valenciana	1.517,5	84,4	731,7	701,4
Extremadura	184,5	10,2	89,0	85,3
Galicia	284,1	25,4	132,1	126,6
Madrid (Comunidad de)	1.227,4	79,3	586,2	561,9
Murcia (Región de)	395,6	21,5	191,0	183,1
Navarra (Comunidad Foral de)	70,8	8,5	31,8	30,5
País Vasco	249,8	16,2	119,3	114,3
Rioja (La)	77,9	5,2	37,1	35,6
Ceuta y Melilla	24,5	1,0	12,0	11,5

**Tabla 1.5. Producción de otras actividades por comunidades autónomas. Año 2005**

	Total	Otras actividades	
		Relacionadas con el suelo	Relacionadas con AAPP
<b>TOTAL</b>	<b>4.106,3</b>	<b>1.124,1</b>	<b>2.982,2</b>
Andalucía	706,5	173,1	533,4
Aragón	104,9	34,3	70,6
Asturias (Principado de)	71,7	10,5	61,2
Balears (Illes)	103,6	41,2	62,4
Canarias	200,4	42,6	157,8
Cantabria	51,6	17,9	33,7
Castilla y León	212,2	84,2	128,0
Castilla-La Mancha	224,3	106,9	117,4
Cataluña	747,3	278,1	469,2
Comunidad Valenciana	389,2	87,6	301,6
Extremadura	104,9	40,7	64,2
Galicia	183,6	36,4	147,2
Madrid (Comunidad de)	492,1	17,8	474,3
Murcia (Región de)	172,0	72,1	99,9
Navarra (Comunidad Foral de)	80,9	30,1	50,8
País Vasco	210,9	19,7	191,2
Rioja (La)	40,2	20,9	19,3
Ceuta y Melilla	10,0	10,0	0,0

**Tabla 2. Total de empleos de algunos productos relacionados con la vivienda.**

**Año 2005. Millones de euros**

			Total demanda intermedia	Total gastos en consumo final	Gastos en consumo final de los hogares/IPSFLAH	Gastos en consumo final de las AAPP	Formación bruta de capital	Formación bruta de capital fijo de los residentes	Formación bruta de capital fijo de los no residentes	Formación bruta de capital fijo total	Variación de existencias	Exportaciones	Total de la demanda final	Total de los empleos por productos
<b>PRODUCTOS</b>														
<b>1</b>	<b>Vivienda de obra nueva</b>	<b>Todas</b>					<b>110.810,2</b>	<b>88.567,9</b>	<b>1.532,2</b>	<b>90.100,1</b>	<b>20.710,1</b>		<b>110.810,2</b>	<b>110.810,2</b>
11		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>				<b>27.786,3</b>	<b>21.716,1</b>	<b>1.000,3</b>	<b>22.716,4</b>	<b>5.069,9</b>		<b>27.786,3</b>	<b>27.786,3</b>
111		Libre					26.940,9	21.076,8	1.000,3	22.077,1	4.863,8		26.940,9	26.940,9
112		Protegida					845,4	639,3	0,0	639,3	206,1		845,4	845,4
12		En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)	<b>Total</b>				<b>83.023,9</b>	<b>66.851,8</b>	<b>531,9</b>	<b>67.383,7</b>	<b>15.640,2</b>		<b>83.023,9</b>	<b>83.023,9</b>
121		Libre					78.076,8	62.955,3	531,9	63.487,2	14.589,6		78.076,8	78.076,8
122		Protegida					4.947,1	3.896,5	0,0	3.896,5	1.050,6		4.947,1	4.947,1
<b>2</b>	<b>Vivienda de rehabilitación</b>	<b>Todas</b>					<b>5.185,4</b>	<b>4.081,2</b>	<b>0,0</b>	<b>4.081,2</b>	<b>1.104,2</b>		<b>5.188,6</b>	<b>5.188,6</b>
21		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>				n.s.	n.s.	0,0	n.s.	0,0			n.s.
211		Libre					n.s.	n.s.	0,0	n.s.	0,0			n.s.
212		Protegida					n.s.	n.s.	0,0	n.s.	0,0			n.s.
22		En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)	<b>Total</b>				<b>5.188,6</b>	<b>4.084,4</b>	<b>0,0</b>	<b>4.084,4</b>	<b>1.104,2</b>		<b>5.188,6</b>	<b>5.185,4</b>
121		Libre					4.999,9	3.936,6	0,0	3.936,6	1.063,3		4.999,9	5.188,6
122		Protegida					188,7	147,8	0,0	147,8	40,9		188,7	188,7
<b>3</b>	<b>Rehabilitación de edificios</b>						<b>15.506,2</b>	<b>15.506,2</b>	<b>0,0</b>	<b>15.506,2</b>			<b>15.506,2</b>	<b>15.506,2</b>
<b>4</b>	<b>Conservación de viviendas</b>		<b>2.753,6</b>				<b>5.535,8</b>	<b>5.535,8</b>	<b>0,0</b>	<b>5.535,8</b>			<b>5.535,8</b>	<b>8.289,4</b>
<b>5</b>	<b>Vivienda existente (*)</b>	<b>Todas</b>					<b>15.444,0</b>	<b>9.614,7</b>	<b>315,8</b>	<b>15.444,0</b>			<b>15.444,0</b>	<b>15.444,0</b>
51		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>				<b>2.925,1</b>	<b>2.571,9</b>	<b>353,2</b>	<b>2.925,1</b>			<b>2.925,1</b>	<b>2.925,1</b>
511		Libre					2.897,0	2.543,8	353,2	2.897,0			2.897,0	2.897,0
512		Protegida					28,1	28,1	0,0	28,1			28,1	28,1
52		En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)	<b>Total</b>				<b>12.518,9</b>	<b>11.553,5</b>	<b>965,4</b>	<b>12.518,9</b>			<b>12.518,9</b>	<b>12.518,9</b>
521		Libre					12.305,5	11.340,1	965,4	12.305,5			12.305,5	12.305,5
522		Protegida					213,4	213,4	0,0	213,4			213,4	213,4
<b>6</b>	<b>Servicios de alquiler</b>	<b>Total</b>		<b>71.165,8</b>	<b>71.165,8</b>							<b>895,9</b>	<b>72.061,7</b>	<b>72.061,7</b>
61		Principal		68.805,5	68.805,5								68.805,5	68.805,5
62		Segunda residencia		2.360,3	2.360,3							895,9	3.256,2	3.256,2
63		Otras viviendas		n.s.	n.s.								n.s.	n.s.
<b>703112</b>	<b>Servicios de venta de terrenos</b>						<b>2.473,0</b>	<b>2.473,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.473,0</b>			<b>2.473,0</b>	<b>2.473,0</b>
<b>7512</b>	<b>Servicios públicos</b>			<b>2.982,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2.982,2</b>							<b>2.982,2</b>	<b>2.982,2</b>
<b>TOTAL DE EMPLEOS</b>				<b>2.753,6</b>	<b>74.148,0</b>	<b>71.165,8</b>	<b>2.982,2</b>	<b>154.957,8</b>	<b>130.289,5</b>	<b>2.850,8</b>	<b>133.143,5</b>	<b>21.814,3</b>	<b>230.001,7</b>	<b>232.755,3</b>

**Tabla 3. Cuentas de producción y explotación.**

**Año 2005.**

unidad: millones de euros

<b>Actividades relacionadas con la construcción</b>										
<b>CNAE-93</b>	<b>TOTAL</b>	<b>70.111</b>	<b>45</b>	<b>70.310.1</b>	<b>70.310.2</b>	<b>74.112</b>		<b>70.201</b>	<b>70.310.3</b>	<b>7512</b>
<b>Tipo de actividad</b>		Promoción	Construcción y Rehabilitación	Servicios compraventa vivienda	Servicios de valoración	Notarios y registradores	Alquileres imputados de viviendas propias	Servicios de alquiler de viviendas	Servicios relacionados con la compraventa de suelo	Servicios administrativos
<b>OPERACIONES ECONÓMICAS</b>										
<b>1 Producción total a precios básicos</b>	<b>220.744,6</b>	<b>31.196,8</b>	<b>103.927,9</b>	<b>4.795,9</b>	<b>634,0</b>	<b>4.596,8</b>	<b>62.537,8</b>	<b>8.949,1</b>	<b>1.124,1</b>	<b>2.982,2</b>
<b>2 Total de los consumos intermedios</b>	<b>52.209,6</b>	<b>3.317,5</b>	<b>41.766,9</b>	<b>995,2</b>	<b>311,5</b>	<b>254,6</b>	<b>935,7</b>	<b>2.710,7</b>	<b>224,8</b>	<b>1.692,7</b>
<b>3 Total del valor añadido</b>	<b>168.535,0</b>	<b>27.879,3</b>	<b>62.161,0</b>	<b>3.800,7</b>	<b>322,5</b>	<b>4.342,2</b>	<b>61.602,1</b>	<b>6.238,4</b>	<b>899,3</b>	<b>1.289,5</b>
3.1 Remuneración de los asalariados	43.525,8	2.518,1	24.852,7	2.772,0	47,4	365,0	10.813,5	797,6	70,0	1.289,5
3.2 Otros impuestos netos sobre la producción	5.504,8	0,0	210,8	0,0	0,0	0,0	4.838,2	455,8	0,0	0,0
3.4 Consumo de capital fijo	15.693,6	9.358,7	6.328,4	0,0	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.5 Excedente neto de explotación	103.810,8	16.002,5	30.769,1	1.028,7	268,6	3.977,2	45.950,4	4.985,0	829,3	0,0
<b>4 Ayudas a la inversión</b>	<b>534,5</b>									<b>534,5</b>
<b>7 Empleo asalariado</b>	<b>2.332.592</b>	<b>123.104</b>	<b>1.215.624</b>	<b>231.000</b>	<b>1.817</b>	<b>5.000</b>	<b>634.600</b>	<b>56.972</b>		<b>64.475</b>
<b>8 Empleo ocupado</b>	<b>2.346.981</b>	<b>123.104</b>	<b>1.215.624</b>	<b>235.000</b>	<b>11.206</b>	<b>6.000</b>	<b>634.600</b>	<b>56.972</b>		<b>64.475</b>

Tabla 4. Total de viviendas relacionadas con la tabla 1.

Año 2005

			Actividades económicas relacionadas							Otras actividades	Política de vivienda	Viviendas de no residentes	TOTAL DE VIVIENDAS	
			Con la construcción		Con la adquisición			Con el uso						
			70.111	45	70.310.1	70.310.2	74.112							70.201
CNAE-93			Promoción inmobiliaria de viviendas	Construcción y Rehabilitación	Servicios compraventa vivienda	Servicios de valoración	Notarios y registradores	Alquileres de todas las viviendas	Alquileres de viviendas propias	Otros alquileres de viviendas	Servicios relacionados con la compraventa de suelo	Servicios administrativos públicos		
<b>PRODUCTOS</b>														
1	Vivienda de obra nueva	Todas		590.631									590.631	
11		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>	166.551									166.551	
111		Libre		159.913									159.913	
112		Protegida		6.638									6.638	
12		En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)	<b>Total</b>	424.080									424.080	
121		Libre		368.841									368.841	
122		Protegida		55.239									55.239	
2	Vivienda de rehabilitación	Todas		21.435									21.435	
21		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>	n.s									n.s	
211		Libre		n.s									n.s	
212		Protegida		n.s									n.s	
22		En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)	<b>Total</b>	21.435									21.435	
121		Libre		21.435									21.435	
122		Protegida		n.s									n.s	
3	Rehabilitación de edificios			-									-	
4	Conservación de viviendas			-									-	
5	Vivienda existente (*)	Todas											0	
51		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>										0	
511		Libre											0	
512		Protegida											0	
52		En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)	<b>Total</b>										0	
521		Libre											0	
522		Protegida											0	
6	Servicios de alquiler	Todas						20.371.229	18.222.884	2.148.345			2.226.547	22.597.776
61		Principal						15.914.551	14.123.076	1.791.475			0	15.914.551
62		Segunda residencia						2.485.856	2.128.986	356.870			2.226.547	4.712.403
63		Otras viviendas						1.970.822	1.970.822	0			0	1.970.822
703112	Servicios de venta de terrenos													
7512	Servicios públicos													
<b>TOTAL DE VIVIENDAS</b>				612.066				20.371.229	18.222.884	2.148.345			2.226.547	23.209.842
	Producción de mercado			612.066				2.148.345	0	2.148.345			0	2.760.411
	Producción para uso final propio			0				18.222.884	18.222.884	0			2.226.547	20.449.431
	Producción de no mercado			0				0	0	0			0	0

(\*) Vivienda de segunda mano.

**Tabla 5. Total de viviendas relacionadas con la tabla 2.**

**Año 2005**

			Total demanda intermedia	Total gastos en consumo final	Gastos en consumo final de los hogares/IPSFLAH	Gastos en consumo final de las AAPP	Formación bruta de capital	Formación bruta de capital fijo de los residentes	Formación bruta de capital fijo de los no residentes	Formación bruta de capital fijo total	Variación de existencias	Viviendas de los residentes fuera del territorio	<b>TOTAL DE VIVIENDAS</b>
<b>PRODUCTOS</b>													
<b>1</b>	<b>Vivienda de obra nueva</b>	<b>Todas</b>					<b>590.631</b>	<b>486.470</b>	<b>5.094</b>	<b>491.564</b>	<b>99.067</b>		<b>590.631</b>
11		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>				<b>166.551</b>	<b>132.290</b>	<b>4.562</b>	<b>136.852</b>	<b>29.699</b>		<b>166.551</b>
111		Libre				159.913	125.795	4.562	130.357	29.556		159.913	
112		Protegida				6.638	6.495	0	6.495	143		6.638	
<b>12</b>		<b>En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)</b>	<b>Total</b>				<b>424.080</b>	<b>354.180</b>	<b>532</b>	<b>354.712</b>	<b>69.368</b>		<b>424.080</b>
121	Libre					368.841	300.138	532	300.670	68.171		368.841	
122	Protegida					55.239	54.042	0	54.042	1.197		55.239	
<b>2</b>	<b>Vivienda de rehabilitación</b>	<b>Todas</b>				<b>21.435</b>	<b>20.110</b>	<b>n.s</b>	<b>20.110</b>	<b>1.325</b>			<b>21.435</b>
21		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>				n.s	n.s	n.s	n.s	n.s		<b>n.s</b>
211		Libre				n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s		n.s
212		Protegida				n.s	n.s	n.s	n.s	n.s	n.s		n.s
<b>22</b>		<b>En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)</b>	<b>Total</b>				<b>21.435</b>	<b>20.110</b>	<b>n.s</b>	<b>20.110</b>	<b>1.325</b>		
121	Libre					21.435	20.110	n.s	20.110	1.325			21.435
122	Protegida					n.s	n.s	n.s	0	0			n.s
<b>3</b>	<b>Rehabilitación de edificios</b>												
<b>4</b>	<b>Conservación de viviendas</b>												
<b>5</b>	<b>Vivienda existente (*)</b>	<b>Todas</b>											
51		En edificios de una vivienda (viviendas unifamiliares)	<b>Total</b>										
511		Libre											
512		Protegida											
<b>52</b>		<b>En edificios de más de una vivienda (vivienda en bloque)</b>	<b>Total</b>										
521	Libre												
522	Protegida												
<b>6</b>	<b>Servicios de alquiler</b>	<b>Total</b>		<b>20.371.229</b>	<b>20.371.229</b>							<b>2.226.547</b>	<b>22.597.776</b>
61		Principal		15.914.551	15.914.551								15.914.551
62		Segunda residencia		2.485.856	2.485.856							2.226.547	4.712.403
63		Otras viviendas		1.970.822	1.970.822								1.970.822
<b>703112</b>	<b>Servicios de venta de terrenos</b>												
<b>7512</b>	<b>Servicios públicos</b>												
<b>TOTAL DE EMPLEOS</b>				<b>20.371.229</b>	<b>20.371.229</b>		<b>612.066</b>	<b>506.580</b>	<b>5.094</b>	<b>511.674</b>	<b>100.392</b>	<b>2.226.547</b>	<b>23.209.842</b>

**Tabla 6. Algunos impuestos por comunidades autónomas y provincias.**  
**Año 2005. Miles de euros**

	Total	Producción	Productos(*)
<b>TOTAL</b>	<b>11.368,0</b>	<b>5.294,0</b>	<b>6.074,2</b>
<b>Andalucía</b>	<b>1.667,9</b>	<b>839,3</b>	<b>828,6</b>
Almería	166,9	65,5	101,4
Cádiz	242,7	116,8	125,9
Córdoba	117,8	74,5	43,3
Granada	160,0	98,0	62,0
Huelva	106,3	55,8	50,5
Jaén	103,3	66,6	36,7
Málaga	455,2	194,7	260,5
Sevilla	315,7	167,4	148,3
<b>Aragón</b>	<b>312,0</b>	<b>138,0</b>	<b>174,0</b>
Huesca	57,5	28,2	29,3
Teruel	30,2	19,6	10,6
Zaragoza	224,3	90,2	134,1
<b>Asturias (Principado de)</b>	<b>191,6</b>	<b>100,5</b>	<b>91,1</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>341,2</b>	<b>155,2</b>	<b>186,0</b>
<b>Canarias</b>	<b>403,3</b>	<b>201,9</b>	<b>201,4</b>
Palmas (Las)	199,4	102,5	96,9
Santa Cruz de Tenerife	203,9	99,4	104,5
<b>Cantabria</b>	<b>171,9</b>	<b>76,1</b>	<b>95,8</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>506,3</b>	<b>277,3</b>	<b>229,0</b>
Ávila	42,5	26,7	15,8
Burgos	82,5	41,2	41,3
León	81,8	52,4	29,4
Palencia	38,1	18,8	19,3
Salamanca	67,2	38,3	28,9
Segovia	37,6	19,2	18,4
Soria	19,1	12,4	6,7
Valladolid	98,6	45,9	52,7
Zamora	38,9	22,4	16,5
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>349,5</b>	<b>181,0</b>	<b>168,5</b>
Albacete	56,9	33,5	23,4
Ciudad Real	66,8	42,8	24,0
Cuenca	36,9	24,1	12,8
Guadalajara	66,9	24,1	42,8
Toledo	122,0	56,5	65,5
<b>Cataluña</b>	<b>2.904,0</b>	<b>1.227,1</b>	<b>1.676,9</b>
Barcelona	2.094,9	826,2	1.268,7
Girona	326,8	157,3	169,5
Lleida	128,7	73,7	55,0
Tarragona	353,6	169,9	183,7
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>1.394,7</b>	<b>698,2</b>	<b>696,5</b>
Alicante/Alacant	606,3	284,0	322,3
Castellón/Castelló	161,8	91,9	69,9
Valencia/València	626,6	322,3	304,3
<b>Extremadura</b>	<b>127,3</b>	<b>71,4</b>	<b>55,9</b>
Badajoz	71,8	39,7	32,1
Cáceres	55,5	31,7	23,8
<b>Galicia</b>	<b>351,5</b>	<b>228,8</b>	<b>122,7</b>
Coruña (A)	147,0	93,5	53,5
Lugo	44,6	32,1	12,5
Ourense	43,6	32,8	10,8
Pontevedra	116,3	70,4	45,9
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>1.786,9</b>	<b>665,5</b>	<b>1.121,4</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>293,7</b>	<b>121,7</b>	<b>172,0</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>96,3</b>	<b>61,7</b>	<b>34,6</b>
<b>País Vasco</b>	<b>385,5</b>	<b>218,5</b>	<b>167,0</b>
Álava	53,7	31,6	22,1
Guipúzcoa	135,1	72,2	62,9
Vizcaya	196,7	114,7	82,0
<b>Rioja (La)</b>	<b>75,3</b>	<b>31,8</b>	<b>43,5</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>9,3</b>	<b>0,0</b>	<b>9,3</b>

\* No incluye IVA.

**Tabla 6.1. Impuestos sobre transmisiones patrimoniales por comunidades autónomas y provincias.**  
**Año 2005. Miles de euros**

	<b>Total</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.074,2</b>
<b>Andalucía</b>	<b>828,6</b>
Almería	101,4
Cádiz	125,9
Córdoba	43,3
Granada	62,0
Huelva	50,5
Jaén	36,7
Málaga	260,5
Sevilla	148,3
<b>Aragón</b>	<b>174,0</b>
Huesca	29,3
Teruel	10,6
Zaragoza	134,1
<b>Asturias (Principado de)</b>	<b>91,1</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>186,0</b>
<b>Canarias</b>	<b>201,4</b>
Palmas (Las)	96,9
Santa Cruz de Tenerife	104,5
<b>Cantabria</b>	<b>95,8</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>229,0</b>
Ávila	15,8
Burgos	41,3
León	29,4
Palencia	19,3
Salamanca	28,9
Segovia	18,4
Soria	6,7
Valladolid	52,7
Zamora	16,5
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>168,5</b>
Albacete	23,4
Ciudad Real	24,0
Cuenca	12,8
Guadalajara	42,8
Toledo	65,5
<b>Cataluña</b>	<b>1.676,9</b>
Barcelona	1.268,7
Girona	169,5
Lleida	55,0
Tarragona	183,7
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>696,5</b>
Alicante/Alacant	322,3
Castellón/Castelló	69,9
Valencia/València	304,3
<b>Extremadura</b>	<b>55,9</b>
Badajoz	32,1
Cáceres	23,8
<b>Galicia</b>	<b>122,7</b>
Coruña (A)	53,5
Lugo	12,5
Ourense	10,8
Pontevedra	45,9
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>1.121,4</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>172,0</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>34,6</b>
<b>País Vasco</b>	<b>167,0</b>
Álava	22,1
Guipúzcoa	62,9
Vizcaya	82,0
<b>Rioja (La)</b>	<b>43,5</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>9,3</b>



**Tabla 6.2. Impuestos sobre bienes inmuebles por comunidades autónomas y provincias. Año 2004. Miles de euros.**

	<b>Total</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.294,0</b>
<b>Andalucía</b>	<b>839,3</b>
Almería	65,5
Cádiz	116,8
Córdoba	74,5
Granada	98,0
Huelva	55,8
Jaén	66,6
Málaga	194,7
Sevilla	167,4
<b>Aragón</b>	<b>138,0</b>
Huesca	28,2
Teruel	19,6
Zaragoza	90,2
<b>Asturias (Principado de)</b>	<b>100,5</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>155,2</b>
<b>Canarias</b>	<b>201,9</b>
Palmas (Las)	102,5
Santa Cruz de Tenerife	99,4
<b>Cantabria</b>	<b>76,1</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>277,3</b>
Ávila	26,7
Burgos	41,2
León	52,4
Palencia	18,8
Salamanca	38,3
Segovia	19,2
Soria	12,4
Valladolid	45,9
Zamora	22,4
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>181,0</b>
Albacete	33,5
Ciudad Real	42,8
Cuenca	24,1
Guadalajara	24,1
Toledo	56,5
<b>Cataluña</b>	<b>1.227,1</b>
Barcelona	826,2
Girona	157,3
Lleida	73,7
Tarragona	169,9
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>698,2</b>
Alicante/Alacant	284,0
Castellón/Castelló	91,9
Valencia/València	322,3
<b>Extremadura</b>	<b>71,4</b>
Badajoz	39,7
Cáceres	31,7
<b>Galicia</b>	<b>228,8</b>
Coruña (A)	93,5
Lugo	32,1
Ourense	32,8
Pontevedra	70,4
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>665,5</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>121,7</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>61,7</b>
<b>País Vasco</b>	<b>218,5</b>
Álava	31,6
Guipúzcoa	72,2
Vizcaya	114,7
<b>Rioja (La)</b>	<b>31,8</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>0,0</b>

## Balances. Parque de viviendas (Stock).

Tabla 7. Viviendas clasificadas según tipología de mercado

	Año 2004			Año 2005		
	Total	Libre	Protegida	Total	Libre	Protegida
<b>TOTAL</b>	<b>22.622.968</b>	<b>20.007.009</b>	<b>2.615.959</b>	<b>23.209.842</b>	<b>20.556.376</b>	<b>2.653.466</b>
<b>Andalucía</b>	<b>3.922.607</b>	<b>3.337.899</b>	<b>584.708</b>	<b>4.032.264</b>	<b>3.441.700</b>	<b>590.564</b>
Almería	306.016	262.661	43.355	314.757	271.469	43.288
Cádiz	548.788	448.027	100.761	561.278	459.111	102.167
Córdoba	351.950	297.292	54.658	357.730	302.207	55.523
Granada	460.178	408.823	51.355	470.957	419.548	51.409
Huelva	260.099	222.703	37.396	268.024	230.030	37.994
Jaén	315.970	268.890	47.080	319.754	272.915	46.839
Málaga	894.684	791.948	102.736	935.391	832.448	102.943
Sevilla	784.922	637.555	147.367	804.373	653.972	150.401
<b>Aragón</b>	<b>699.563</b>	<b>606.947</b>	<b>92.616</b>	<b>713.854</b>	<b>620.210</b>	<b>93.644</b>
Huesca	140.136	125.395	14.741	145.769	130.646	15.123
Teruel	99.934	91.128	8.806	101.353	92.467	8.886
Zaragoza	459.493	390.424	69.069	466.732	397.097	69.635
<b>Asturias (Principado de)</b>	<b>556.612</b>	<b>463.097</b>	<b>93.515</b>	<b>569.923</b>	<b>476.209</b>	<b>93.714</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>539.826</b>	<b>513.512</b>	<b>26.314</b>	<b>551.480</b>	<b>524.998</b>	<b>26.482</b>
<b>Canarias</b>	<b>937.084</b>	<b>879.429</b>	<b>57.655</b>	<b>962.896</b>	<b>903.383</b>	<b>59.513</b>
Palmas (Las)	475.780	448.938	26.842	488.853	461.296	27.557
Santa Cruz de Tenerife	461.304	430.491	30.813	474.043	442.087	31.956
<b>Cantabria</b>	<b>311.303</b>	<b>279.837</b>	<b>31.466</b>	<b>317.695</b>	<b>286.211</b>	<b>31.484</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>1.543.748</b>	<b>1.383.235</b>	<b>160.513</b>	<b>1.576.866</b>	<b>1.414.849</b>	<b>162.017</b>
Ávila	148.731	140.036	8.695	151.247	142.586	8.661
Burgos	228.696	207.075	21.621	234.281	212.087	22.194
León	292.561	268.769	23.792	298.161	274.263	23.898
Palencia	105.113	94.845	10.268	107.131	96.474	10.657
Salamanca	213.493	186.606	26.887	217.915	191.161	26.754
Segovia	106.583	98.215	8.368	109.186	100.793	8.393
Soria	69.767	62.739	7.028	70.719	63.691	7.028
Valladolid	253.582	210.550	43.032	260.970	217.630	43.340
Zamora	125.222	114.400	10.822	127.256	116.164	11.092
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>1.045.585</b>	<b>927.839</b>	<b>117.746</b>	<b>1.072.011</b>	<b>952.784</b>	<b>119.227</b>
Albacete	195.564	161.398	34.166	198.940	164.115	34.825
Ciudad Real	248.440	223.756	24.684	253.346	228.137	25.209
Cuenca	141.083	130.471	10.612	142.770	132.031	10.739
Guadalajara	137.562	125.319	12.243	142.462	130.099	12.363
Toledo	322.936	286.895	36.041	334.493	298.402	36.091
<b>Cataluña</b>	<b>3.571.897</b>	<b>3.282.846</b>	<b>289.051</b>	<b>3.658.330</b>	<b>3.366.916</b>	<b>291.414</b>
Barcelona	2.418.849	2.218.907	199.942	2.463.290	2.261.616	201.674
Girona	453.150	426.776	26.374	469.063	442.651	26.412
Lleida	211.519	185.947	25.572	219.584	193.967	25.617
Tarragona	488.379	451.216	37.163	506.393	468.682	37.711
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>2.767.763</b>	<b>2.362.411</b>	<b>405.352</b>	<b>2.862.658</b>	<b>2.453.024</b>	<b>409.634</b>
Alicante/Alacant	1.119.274	991.567	127.707	1.164.415	1.033.692	130.723
Castellón/Castelló	358.920	315.945	42.975	376.624	333.160	43.464
Valencia/València	1.289.569	1.054.899	234.670	1.321.619	1.086.172	235.447
<b>Extremadura</b>	<b>606.080</b>	<b>533.145</b>	<b>72.935</b>	<b>616.274</b>	<b>542.106</b>	<b>74.168</b>
Badajoz	336.225	290.041	46.184	342.925	295.957	46.968
Cáceres	269.855	243.104	26.751	273.349	246.149	27.200
<b>Galicia</b>	<b>1.405.098</b>	<b>1.306.076</b>	<b>99.022</b>	<b>1.437.554</b>	<b>1.336.411</b>	<b>101.143</b>
Coruña (A)	571.902	524.885	47.017	587.568	539.751	47.817
Lugo	197.291	181.925	15.366	201.518	185.538	15.980
Ourense	203.625	194.992	8.633	205.891	197.188	8.703
Pontevedra	432.280	404.274	28.006	442.577	413.934	28.643
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>2.635.616</b>	<b>2.381.683</b>	<b>253.933</b>	<b>2.706.368</b>	<b>2.442.582</b>	<b>263.786</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>646.435</b>	<b>544.928</b>	<b>101.507</b>	<b>670.134</b>	<b>568.093</b>	<b>102.041</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>277.628</b>	<b>225.758</b>	<b>51.870</b>	<b>284.326</b>	<b>230.737</b>	<b>53.589</b>
<b>País Vasco</b>	<b>936.935</b>	<b>789.908</b>	<b>147.027</b>	<b>952.202</b>	<b>802.524</b>	<b>149.678</b>
Álava	134.535	105.198	29.337	137.968	107.899	30.069
Guipúzcoa	308.947	277.080	31.867	314.503	281.685	32.818
Vizcaya	493.453	407.630	85.823	499.731	412.940	86.791
<b>Rioja (La)</b>	<b>169.612</b>	<b>143.264</b>	<b>26.348</b>	<b>174.709</b>	<b>147.867</b>	<b>26.842</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>49.576</b>	<b>45.195</b>	<b>4.381</b>	<b>50.298</b>	<b>45.772</b>	<b>4.526</b>

## Balances. Flujos de viviendas.

### Tabla 7.1. Número total de viviendas libres . Año 2005

	Viviendas que entran al parque				Viviendas que salen del parque		Saldo neto
	Total	Obra nueva	Rehabilitación nueva	Descalificación de protegidas	Total	Demolición	
<b>TOTAL</b>	<b>574.550</b>	<b>528.754</b>	<b>21.435</b>	<b>24.361</b>	<b>25.183</b>	<b>25.183</b>	<b>549.367</b>
<b>Andalucía</b>	<b>108.274</b>	<b>99.520</b>	<b>3.340</b>	<b>5.414</b>	<b>4.473</b>	<b>4.473</b>	<b>103.801</b>
Almería	9.169	8.669	111	389	361	361	8.808
Cádiz	12.067	10.389	740	938	983	983	11.084
Córdoba	5.578	4.893	175	510	663	663	4.915
Granada	11.233	10.591	170	472	508	508	10.725
Huelva	7.520	6.879	292	349	193	193	7.327
Jaén	4.455	3.927	98	430	430	430	4.025
Málaga	40.915	39.836	134	945	415	415	40.500
Sevilla	17.337	14.336	1.620	1.381	920	920	16.417
<b>Aragón</b>	<b>14.141</b>	<b>12.675</b>	<b>605</b>	<b>861</b>	<b>878</b>	<b>878</b>	<b>13.263</b>
Huesca	5.375	4.932	304	139	124	124	5.251
Teruel	1.429	1.272	75	82	90	90	1.339
Zaragoza	7.337	6.471	226	640	664	664	6.673
<b>Asturias (Ppdo. de)</b>	<b>13.561</b>	<b>11.957</b>	<b>743</b>	<b>861</b>	<b>449</b>	<b>449</b>	<b>13.112</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>12.060</b>	<b>10.372</b>	<b>1.445</b>	<b>243</b>	<b>574</b>	<b>574</b>	<b>11.486</b>
<b>Canarias</b>	<b>24.470</b>	<b>23.213</b>	<b>711</b>	<b>546</b>	<b>516</b>	<b>516</b>	<b>23.954</b>
Palmas (Las)	12.788	12.139	396	253	430	430	12.358
Santa Cruz de Tenerife	11.682	11.074	315	293	86	86	11.596
<b>Cantabria</b>	<b>6.611</b>	<b>5.786</b>	<b>536</b>	<b>289</b>	<b>237</b>	<b>237</b>	<b>6.374</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>32.668</b>	<b>30.355</b>	<b>824</b>	<b>1.489</b>	<b>1.054</b>	<b>1.054</b>	<b>31.614</b>
Ávila	2.686	2.486	120	80	136	136	2.550
Burgos	5.197	4.793	200	204	185	185	5.012
León	5.599	5.270	110	219	105	105	5.494
Palencia	1.707	1.544	65	98	78	78	1.629
Salamanca	4.679	4.350	83	246	124	124	4.555
Segovia	2.680	2.494	109	77	102	102	2.578
Soria	1.016	914	37	65	64	64	952
Valladolid	7.235	6.793	44	398	155	155	7.080
Zamora	1.869	1.711	56	102	105	105	1.764
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>26.806</b>	<b>25.190</b>	<b>520</b>	<b>1.096</b>	<b>1.861</b>	<b>1.861</b>	<b>24.945</b>
Albacete	3.205	2.853	32	320	488	488	2.717
Ciudad Real	4.997	4.673	92	232	616	616	4.381
Cuenca	1.660	1.530	31	99	100	100	1.560
Guadalajara	5.000	4.783	103	114	220	220	4.780
Toledo	11.944	11.351	262	331	437	437	11.507
<b>Cataluña</b>	<b>90.453</b>	<b>81.441</b>	<b>6.336</b>	<b>2.676</b>	<b>6.383</b>	<b>6.383</b>	<b>84.070</b>
Barcelona	47.024	41.811	3.361	1.852	4.315	4.315	42.709
Girona	16.540	15.269	1.028	243	665	665	15.875
Lleida	8.619	7.282	1.102	235	599	599	8.020
Tarragona	18.270	17.079	845	346	804	804	17.466
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>93.945</b>	<b>88.043</b>	<b>2.140</b>	<b>3.762</b>	<b>3.332</b>	<b>3.332</b>	<b>90.613</b>
Alicante/Alacant	43.437	41.650	586	1.201	1.312	1.312	42.125
Castellón/Castelló	17.747	16.992	356	399	532	532	17.215
Valencia/València	32.761	29.401	1.198	2.162	1.488	1.488	31.273
<b>Extremadura</b>	<b>9.211</b>	<b>8.198</b>	<b>332</b>	<b>681</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>8.961</b>
Badajoz	6.047	5.452	164	431	131	131	5.916
Cáceres	3.164	2.746	168	250	119	119	3.045
<b>Galicia</b>	<b>31.659</b>	<b>29.448</b>	<b>1.282</b>	<b>929</b>	<b>1.324</b>	<b>1.324</b>	<b>30.335</b>
Coruña (A)	15.498	14.640	419	439	632	632	14.866
Lugo	3.873	3.389	337	147	260	260	3.613
Ourense	2.373	2.152	141	80	177	177	2.196
Pontevedra	9.915	9.267	385	263	255	255	9.660
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>62.338</b>	<b>58.576</b>	<b>1.339</b>	<b>2.423</b>	<b>1.439</b>	<b>1.439</b>	<b>60.899</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>24.458</b>	<b>23.258</b>	<b>263</b>	<b>937</b>	<b>1.293</b>	<b>1.293</b>	<b>23.165</b>
<b>Navarra (Com. F. de)</b>	<b>5.170</b>	<b>4.577</b>	<b>101</b>	<b>492</b>	<b>191</b>	<b>191</b>	<b>4.979</b>
<b>País Vasco</b>	<b>13.317</b>	<b>11.151</b>	<b>792</b>	<b>1.374</b>	<b>701</b>	<b>701</b>	<b>12.616</b>
Álava	2.749	2.404	69	276	48	48	2.701
Guipúzcoa	4.904	4.326	277	301	299	299	4.605
Vizcaya	5.664	4.421	446	797	354	354	5.310
<b>Rioja (La)</b>	<b>4.780</b>	<b>4.415</b>	<b>118</b>	<b>247</b>	<b>177</b>	<b>177</b>	<b>4.603</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>628</b>	<b>579</b>	<b>8</b>	<b>41</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>577</b>

## Balances. Flujos de viviendas protegidas.

**Tabla 7.2. Número total de viviendas protegidas. Año 2005**

	Viviendas que entran al parque		Viviendas que salen del parque	Saldo neto
	Total	Obra nueva	Total	
<b>TOTAL</b>	<b>61.877</b>	<b>61.877</b>	<b>24.361</b>	<b>37.516</b>
<b>Andalucía</b>	<b>11.279</b>	<b>11.279</b>	<b>5.414</b>	<b>5.865</b>
Almería	331	331	389	-58
Cádiz	2.344	2.344	938	1.406
Córdoba	1.375	1.375	510	865
Granada	526	526	472	54
Huelva	947	947	349	598
Jaén	189	189	430	-241
Málaga	1.152	1.152	945	207
Sevilla	4.415	4.415	1.381	3.034
<b>Aragón</b>	<b>1.889</b>	<b>1.889</b>	<b>861</b>	<b>1.028</b>
Huesca	521	521	139	382
Teruel	162	162	82	80
Zaragoza	1.206	1.206	640	566
<b>Asturias (Principado de)</b>	<b>1.060</b>	<b>1.060</b>	<b>861</b>	<b>199</b>
<b>Baleares (Illes)</b>	<b>411</b>	<b>411</b>	<b>243</b>	<b>168</b>
<b>Canarias</b>	<b>2.404</b>	<b>2.404</b>	<b>546</b>	<b>1.858</b>
Palmas (Las)	968	968	253	715
Santa Cruz de Tenerife	1.436	1.436	293	1.143
<b>Cantabria</b>	<b>307</b>	<b>307</b>	<b>289</b>	<b>18</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>2.993</b>	<b>2.993</b>	<b>1.489</b>	<b>1.504</b>
Ávila	46	46	80	-34
Burgos	777	777	204	573
León	325	325	219	106
Palencia	487	487	98	389
Salamanca	113	113	246	-133
Segovia	102	102	77	25
Soria	65	65	65	0
Valladolid	706	706	398	308
Zamora	372	372	102	270
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>2.577</b>	<b>2.577</b>	<b>1.096</b>	<b>1.481</b>
Albacete	979	979	320	659
Ciudad Real	757	757	232	525
Cuenca	226	226	99	127
Guadalajara	234	234	114	120
Toledo	381	381	331	50
<b>Cataluña</b>	<b>5.039</b>	<b>5.039</b>	<b>2.676</b>	<b>2.363</b>
Barcelona	3.584	3.584	1.852	1.732
Girona	281	281	243	38
Lleida	280	280	235	45
Tarragona	894	894	346	548
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>8.044</b>	<b>8.044</b>	<b>3.762</b>	<b>4.282</b>
Alicante/Alacant	4.217	4.217	1.201	3.016
Castellón/Castelló	888	888	399	489
Valencia/València	2.939	2.939	2.162	777
<b>Extremadura</b>	<b>1.914</b>	<b>1.914</b>	<b>681</b>	<b>1.233</b>
Badajoz	1.215	1.215	431	784
Cáceres	699	699	250	449
<b>Galicia</b>	<b>3.050</b>	<b>3.050</b>	<b>929</b>	<b>2.121</b>
Coruña (A)	1.239	1.239	439	800
Lugo	761	761	147	614
Ourense	150	150	80	70
Pontevedra	900	900	263	637
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>12.276</b>	<b>12.276</b>	<b>2.423</b>	<b>9.853</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>1.471</b>	<b>1.471</b>	<b>937</b>	<b>534</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>2.211</b>	<b>2.211</b>	<b>492</b>	<b>1.719</b>
<b>País Vasco</b>	<b>4.025</b>	<b>4.025</b>	<b>1.374</b>	<b>2.651</b>
Álava	1.008	1.008	276	732
Guipúzcoa	1.252	1.252	301	951
Vizcaya	1.765	1.765	797	968
<b>Rioja (La)</b>	<b>741</b>	<b>741</b>	<b>247</b>	<b>494</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>186</b>	<b>186</b>	<b>41</b>	<b>145</b>

**Balances. Parque de viviendas (Stock).**

**Tabla 8. Número total de viviendas clasificadas según el grado de ocupación.**

**Año 2005**

	Total	Viviendas ocupadas			Viviendas desocupadas u ocupadas con otros fines
		Hogares residentes		Hogares no residentes	
		Principales	No principales		
<b>TOTAL</b>	<b>23.209.842</b>	<b>15.914.551</b>	<b>2.128.986</b>	<b>2.226.547</b>	<b>2.939.319</b>
<b>Andalucía</b>	<b>4.032.264</b>	<b>2.581.737</b>	<b>370.950</b>		
Almería	314.757	209.985	42.935		
Cádiz	561.278	391.251	68.983		
Córdoba	357.730	273.197	19.214		
Granada	470.957	310.136	45.223		
Huelva	268.024	148.763	46.707		
Jaén	319.754	217.746	49.473		
Málaga	935.391	425.739	67.497		
Sevilla	804.373	604.920	30.918		
<b>Aragón</b>	<b>713.854</b>	<b>481.896</b>	<b>84.015</b>		
Huesca	145.769	81.500	30.392		
Teruel	101.353	51.809	15.559		
Zaragoza	466.732	348.587	38.064		
<b>Asturias (Ppdo. de)</b>	<b>569.923</b>	<b>414.769</b>	<b>44.920</b>		
<b>Balears (Illes)</b>	<b>551.480</b>	<b>382.150</b>	<b>37.178</b>		
<b>Canarias</b>	<b>962.896</b>	<b>660.023</b>	<b>62.096</b>		
Palmas (Las)	488.853	350.785	29.815		
Santa Cruz de Tenerife	474.043	309.238	32.281		
<b>Cantabria</b>	<b>317.695</b>	<b>199.689</b>	<b>43.424</b>		
<b>Castilla y León</b>	<b>1.576.866</b>	<b>948.953</b>	<b>206.273</b>		
Ávila	151.247	58.289	34.651		
Burgos	234.281	140.621	28.107		
León	298.161	188.874	46.235		
Palencia	107.131	68.226	14.249		
Salamanca	217.915	134.663	18.418		
Segovia	109.186	56.217	27.494		
Soria	70.719	36.610	10.394		
Valladolid	260.970	191.080	19.453		
Zamora	127.256	74.373	7.272		
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>1.072.011</b>	<b>641.996</b>	<b>145.981</b>		
Albacete	198.940	135.420	31.901		
Ciudad Real	253.346	155.725	22.387		
Cuenca	142.770	71.804	16.733		
Guadalajara	142.462	71.160	27.842		
Toledo	334.493	207.887	47.118		
<b>Cataluña</b>	<b>3.658.330</b>	<b>2.669.643</b>	<b>273.636</b>		
Barcelona	2.463.290	2.011.603	100.776		
Girona	469.063	250.305	75.189		
Lleida	219.584	151.242	21.709		
Tarragona	506.393	256.493	75.962		
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>2.862.658</b>	<b>1.775.183</b>	<b>348.168</b>		
Alicante/Alacant	1.164.415	638.696	139.157		
Castellón/Castelló	376.624	197.789	53.866		
Valencia/València	1.321.619	938.698	155.145		
<b>Extremadura</b>	<b>616.274</b>	<b>383.484</b>	<b>57.754</b>		
Badajoz	342.925	229.064	28.069		
Cáceres	273.349	154.420	29.685		
<b>Galicia</b>	<b>1.437.554</b>	<b>987.840</b>	<b>143.626</b>		
Coruña (A)	587.568	401.908	62.645		
Lugo	201.518	124.556	20.186		
Ourense	205.891	132.695	22.550		
Pontevedra	442.577	328.681	38.245		
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>2.706.368</b>	<b>2.160.391</b>	<b>138.567</b>		
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>670.134</b>	<b>442.433</b>	<b>84.859</b>		
<b>Navarra (Com. F. de)</b>	<b>284.326</b>	<b>214.261</b>	<b>13.170</b>		
<b>País Vasco</b>	<b>952.202</b>	<b>813.669</b>	<b>58.939</b>		
Álava	137.968	109.164	18.987		
Guipúzcoa	314.503	264.420	17.215		
Vizcaya	499.731	440.085	22.737		
<b>Rioja (La)</b>	<b>174.709</b>	<b>111.771</b>	<b>12.697</b>		
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>50.298</b>	<b>44.663</b>	<b>2.733</b>		

**Balances. Parque de viviendas (Stock).**

**Tabla 9. Número total de viviendas principales clasificadas según el régimen de tenencia. Año 2005**

	Total	Viviendas en propiedad			Alquiler	Cesión
		Total	Compra	Herencia o donación		
<b>TOTAL</b>	<b>15.914.551</b>	<b>13.864.938</b>	<b>11.941.577</b>	<b>1.923.361</b>	<b>1.791.475</b>	<b>258.138</b>
<b>Andalucía</b>	<b>2.581.737</b>	<b>2.287.080</b>	<b>1.994.666</b>	<b>292.414</b>	<b>249.169</b>	<b>45.488</b>
Almería	209.985	188.551	157.841	30.710	20.673	761
Cádiz	391.251	333.411	304.632	28.779	52.153	5.687
Córdoba	273.197	250.427	214.476	35.951	18.268	4.502
Granada	310.136	279.270	243.106	36.164	27.320	3.546
Huelva	148.763	135.653	109.731	25.922	10.043	3.067
Jaén	217.746	203.054	172.885	30.169	11.184	3.508
Málaga	425.739	364.139	331.216	32.923	49.533	12.067
Sevilla	604.920	532.575	460.779	71.796	59.995	12.350
<b>Aragón</b>	<b>481.896</b>	<b>426.320</b>	<b>323.901</b>	<b>102.419</b>	<b>46.778</b>	<b>8.798</b>
Huesca	81.500	71.175	50.055	21.120	9.224	1.101
Teruel	51.809	48.702	34.791	13.911	2.562	545
Zaragoza	348.587	306.443	239.055	67.388	34.992	7.152
<b>Asturias (Ppdo. de)</b>	<b>414.769</b>	<b>359.647</b>	<b>301.102</b>	<b>58.545</b>	<b>49.361</b>	<b>5.761</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>382.150</b>	<b>316.843</b>	<b>259.304</b>	<b>57.539</b>	<b>56.861</b>	<b>8.446</b>
<b>Canarias</b>	<b>660.023</b>	<b>547.343</b>	<b>441.855</b>	<b>105.488</b>	<b>94.218</b>	<b>18.462</b>
Palmas (Las)	350.785	285.794	241.341	44.453	57.109	7.882
Santa Cruz de Tenerife	309.238	261.549	200.514	61.035	37.109	10.580
<b>Cantabria</b>	<b>199.689</b>	<b>182.435</b>	<b>154.843</b>	<b>27.592</b>	<b>14.258</b>	<b>2.996</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>948.953</b>	<b>859.583</b>	<b>716.730</b>	<b>142.853</b>	<b>76.441</b>	<b>12.929</b>
Ávila	58.289	54.698	44.482	10.216	2.948	643
Burgos	140.621	124.814	108.066	16.748	12.235	3.572
León	188.874	166.925	126.064	40.861	18.678	3.271
Palencia	68.226	62.736	55.486	7.250	5.490	0
Salamanca	134.663	122.981	102.898	20.083	9.619	2.063
Segovia	56.217	49.448	40.336	9.112	6.118	651
Soria	36.610	34.911	28.126	6.785	1.037	662
Valladolid	191.080	173.700	158.427	15.273	15.974	1.406
Zamora	74.373	69.370	52.845	16.525	4.342	661
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>641.996</b>	<b>591.173</b>	<b>478.464</b>	<b>112.709</b>	<b>36.822</b>	<b>14.001</b>
Albacete	135.420	125.694	102.355	23.339	7.835	1.891
Ciudad Real	155.725	143.184	118.109	25.075	8.377	4.164
Cuenca	71.804	63.396	46.974	16.422	4.874	3.534
Guadalajara	71.160	66.004	55.924	10.080	4.889	267
Toledo	207.887	192.895	155.102	37.793	10.847	4.145
<b>Cataluña</b>	<b>2.669.643</b>	<b>2.176.504</b>	<b>1.958.483</b>	<b>218.021</b>	<b>460.753</b>	<b>32.386</b>
Barcelona	2.011.603	1.607.514	1.488.852	118.662	381.538	22.551
Girona	250.305	197.360	176.011	21.349	49.206	3.739
Lleida	151.242	140.214	102.368	37.846	9.684	1.344
Tarragona	256.493	231.416	191.252	40.164	20.325	4.752
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>1.775.183</b>	<b>1.626.466</b>	<b>1.398.263</b>	<b>228.203</b>	<b>126.193</b>	<b>22.524</b>
Alicante/Alacant	638.696	583.536	511.940	71.596	47.033	8.127
Castellón/Castelló	197.789	186.790	147.870	38.920	9.995	1.004
Valencia/València	938.698	856.140	738.453	117.687	69.165	13.393
<b>Extremadura</b>	<b>383.484</b>	<b>344.266</b>	<b>274.072</b>	<b>70.194</b>	<b>31.038</b>	<b>8.180</b>
Badajoz	229.064	205.566	164.338	41.228	18.968	4.530
Cáceres	154.420	138.700	109.734	28.966	12.070	3.650
<b>Galicia</b>	<b>987.840</b>	<b>871.622</b>	<b>620.167</b>	<b>251.455</b>	<b>95.068</b>	<b>21.150</b>
Coruña (A)	401.908	354.494	270.448	84.046	39.656	7.758
Lugo	124.556	119.053	71.579	47.474	2.859	2.644
Ourense	132.695	114.788	83.805	30.983	16.571	1.336
Pontevedra	328.681	283.287	194.335	88.952	35.982	9.412
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>2.160.391</b>	<b>1.794.340</b>	<b>1.711.537</b>	<b>82.803</b>	<b>332.223</b>	<b>33.828</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>442.433</b>	<b>404.983</b>	<b>337.775</b>	<b>67.208</b>	<b>28.570</b>	<b>8.880</b>
<b>Navarra (Com. F. de)</b>	<b>214.261</b>	<b>199.634</b>	<b>172.174</b>	<b>27.460</b>	<b>12.332</b>	<b>2.295</b>
<b>País Vasco</b>	<b>813.669</b>	<b>740.558</b>	<b>675.041</b>	<b>65.517</b>	<b>64.293</b>	<b>8.818</b>
Álava	109.164	97.494	89.926	7.568	11.670	0
Guipúzcoa	264.420	231.566	205.531	26.035	28.791	4.063
Vizcaya	440.085	411.498	379.584	31.914	23.832	4.755
<b>Rioja (La)</b>	<b>111.771</b>	<b>102.822</b>	<b>92.273</b>	<b>10.549</b>	<b>7.304</b>	<b>1.645</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>44.663</b>	<b>33.319</b>	<b>30.927</b>	<b>2.392</b>	<b>9.793</b>	<b>1.551</b>

## Balances.

Tabla 10. Número total de viviendas en propiedad de los hogares. Año 2005

	Total	Viviendas principales	Viviendas no principales		
			Total	De uso propio	Otros usos
<b>TOTAL</b>	<b>16.785.670</b>	<b>13.864.938</b>	<b>2.920.732</b>	<b>2.128.986</b>	<b>791.746</b>
<b>Andalucía</b>	<b>2.755.055</b>	<b>2.287.080</b>	<b>467.975</b>	<b>370.950</b>	<b>97.025</b>
Almería	240.275	188.551	51.724	42.935	8.789
Cádiz	411.730	333.411	78.319	68.983	9.336
Córdoba	279.764	250.427	29.337	19.214	10.123
Granada	335.670	279.270	56.400	45.223	11.177
Huelva	186.939	135.653	51.286	46.707	4.579
Jaén	260.859	203.054	57.805	49.473	8.332
Málaga	458.059	364.139	93.920	67.497	26.423
Sevilla	581.759	532.575	49.184	30.918	18.266
<b>Aragón</b>	<b>544.310</b>	<b>426.320</b>	<b>117.990</b>	<b>84.015</b>	<b>33.975</b>
Huesca	111.253	71.175	40.078	30.392	9.686
Teruel	66.831	48.702	18.129	15.559	2.570
Zaragoza	366.226	306.443	59.783	38.064	21.719
<b>Asturias (Ppdo. de)</b>	<b>417.478</b>	<b>359.647</b>	<b>57.831</b>	<b>44.920</b>	<b>12.911</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>394.260</b>	<b>316.843</b>	<b>77.417</b>	<b>37.178</b>	<b>40.239</b>
<b>Canarias</b>	<b>671.351</b>	<b>547.343</b>	<b>124.008</b>	<b>62.096</b>	<b>61.912</b>
Palmas (Las)	342.920	285.794	57.126	29.815	27.311
Santa Cruz de Tenerife	328.431	261.549	66.882	32.281	34.601
<b>Cantabria</b>	<b>240.056</b>	<b>182.435</b>	<b>57.621</b>	<b>43.424</b>	<b>14.197</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>1.105.545</b>	<b>859.583</b>	<b>245.962</b>	<b>206.273</b>	<b>39.689</b>
Ávila	91.793	54.698	37.095	34.651	2.444
Burgos	158.090	124.814	33.276	28.107	5.169
León	220.814	166.925	53.889	46.235	7.654
Palencia	79.593	62.736	16.857	14.249	2.608
Salamanca	144.474	122.981	21.493	18.418	3.075
Segovia	79.870	49.448	30.422	27.494	2.928
Soria	45.980	34.911	11.069	10.394	675
Valladolid	202.795	173.700	29.095	19.453	9.642
Zamora	82.136	69.370	12.766	7.272	5.494
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>775.099</b>	<b>591.173</b>	<b>183.926</b>	<b>145.981</b>	<b>37.945</b>
Albacete	165.459	125.694	39.765	31.901	7.864
Ciudad Real	170.806	143.184	27.622	22.387	5.235
Cuenca	87.772	63.396	24.376	16.733	7.643
Guadalajara	98.406	66.004	32.402	27.842	4.560
Toledo	252.656	192.895	59.761	47.118	12.643
<b>Cataluña</b>	<b>2.558.101</b>	<b>2.176.504</b>	<b>381.597</b>	<b>273.636</b>	<b>107.961</b>
Barcelona	1.780.945	1.607.514	173.431	100.776	72.655
Girona	289.529	197.360	92.169	75.189	16.980
Lleida	171.930	140.214	31.716	21.709	10.007
Tarragona	315.697	231.416	84.281	75.962	8.319
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>2.077.281</b>	<b>1.626.466</b>	<b>450.815</b>	<b>348.168</b>	<b>102.647</b>
Alicante/Alacant	762.533	583.536	178.997	139.157	39.840
Castellón/Castelló	262.418	186.790	75.628	53.866	21.762
Valencia/València	1.052.330	856.140	196.190	155.145	41.045
<b>Extremadura</b>	<b>413.686</b>	<b>344.266</b>	<b>69.420</b>	<b>57.754</b>	<b>11.666</b>
Badajoz	241.482	205.566	35.916	28.069	7.847
Cáceres	172.204	138.700	33.504	29.685	3.819
<b>Galicia</b>	<b>1.068.357</b>	<b>871.622</b>	<b>196.735</b>	<b>143.626</b>	<b>53.109</b>
Coruña (A)	430.728	354.494	76.234	62.645	13.589
Lugo	150.885	119.053	31.832	20.186	11.646
Ourense	145.271	114.788	30.483	22.550	7.933
Pontevedra	341.473	283.287	58.186	38.245	19.941
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>2.047.145</b>	<b>1.794.340</b>	<b>252.805</b>	<b>138.567</b>	<b>114.238</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>514.025</b>	<b>404.983</b>	<b>109.042</b>	<b>84.859</b>	<b>24.183</b>
<b>Navarra (Com. F. de)</b>	<b>221.296</b>	<b>199.634</b>	<b>21.662</b>	<b>13.170</b>	<b>8.492</b>
<b>País Vasco</b>	<b>823.544</b>	<b>740.558</b>	<b>82.986</b>	<b>58.939</b>	<b>24.047</b>
Álava	122.371	97.494	24.877	18.987	5.890
Guipúzcoa	255.847	231.566	24.281	17.215	7.066
Vizcaya	445.326	411.498	33.828	22.737	11.091
<b>Rioja (La)</b>	<b>122.405</b>	<b>102.822</b>	<b>19.583</b>	<b>12.697</b>	<b>6.886</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>36.676</b>	<b>33.319</b>	<b>3.357</b>	<b>2.733</b>	<b>624</b>

**Balances. Parque de viviendas (Stock).**

**Tabla 11. Número total de viviendas clasificadas según tipología de edificación. Año 2005**

	Total	Unifamiliar	En boque
<b>TOTAL</b>	<b>23.209.842</b>	<b>7.666.633</b>	<b>15.543.209</b>
<b>Andalucía</b>	<b>4.032.264</b>	<b>1.676.251</b>	<b>2.356.013</b>
Almería	314.757	166.859	147.898
Cádiz	561.278	195.112	366.166
Córdoba	357.730	159.962	197.768
Granada	470.957	220.054	250.903
Huelva	268.024	128.196	139.828
Jaén	319.754	174.124	145.630
Málaga	935.391	292.714	642.677
Sevilla	804.373	339.231	465.142
<b>Aragón</b>	<b>713.854</b>	<b>243.786</b>	<b>470.068</b>
Huesca	145.769	57.428	88.341
Teruel	101.353	64.879	36.474
Zaragoza	466.732	121.479	345.253
<b>Asturias (Principado de)</b>	<b>569.923</b>	<b>158.212</b>	<b>411.711</b>
<b>Baleares (Illes)</b>	<b>551.480</b>	<b>195.401</b>	<b>356.079</b>
<b>Canarias</b>	<b>962.896</b>	<b>328.901</b>	<b>633.995</b>
Palmas (Las)	488.853	158.748	330.105
Santa Cruz de Tenerife	474.043	170.153	303.890
<b>Cantabria</b>	<b>317.695</b>	<b>84.545</b>	<b>233.150</b>
<b>Castilla y León</b>	<b>1.576.866</b>	<b>742.535</b>	<b>834.331</b>
Ávila	151.247	91.209	60.038
Burgos	234.281	92.939	141.342
León	298.161	142.418	155.743
Palencia	107.131	49.866	57.265
Salamanca	217.915	97.570	120.345
Segovia	109.186	62.773	46.413
Soria	70.719	37.119	33.600
Valladolid	260.970	87.847	173.123
Zamora	127.256	80.793	46.463
<b>Castilla-La Mancha</b>	<b>1.072.011</b>	<b>654.801</b>	<b>417.210</b>
Albacete	198.940	91.957	106.983
Ciudad Real	253.346	155.064	98.282
Cuenca	142.770	100.412	42.358
Guadalajara	142.462	87.056	55.406
Toledo	334.493	220.311	114.182
<b>Cataluña</b>	<b>3.658.330</b>	<b>862.481</b>	<b>2.795.849</b>
Barcelona	2.463.290	439.002	2.024.288
Girona	469.063	165.067	303.996
Lleida	219.584	91.116	128.468
Tarragona	506.393	167.297	339.096
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>2.862.658</b>	<b>786.398</b>	<b>2.076.260</b>
Alicante/Alacant	1.164.415	328.479	835.936
Castellón/Castelló	376.624	137.759	238.865
Valencia/València	1.321.619	320.159	1.001.460
<b>Extremadura</b>	<b>616.274</b>	<b>379.882</b>	<b>236.392</b>
Badajoz	342.925	215.516	127.409
Cáceres	273.349	164.366	108.983
<b>Galicia</b>	<b>1.437.554</b>	<b>648.231</b>	<b>789.323</b>
Coruña (A)	587.568	232.948	354.620
Lugo	201.518	105.881	95.637
Ourense	205.891	114.644	91.247
Pontevedra	442.577	194.758	247.819
<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>2.706.368</b>	<b>374.846</b>	<b>2.331.522</b>
<b>Murcia (Región de)</b>	<b>670.134</b>	<b>307.871</b>	<b>362.263</b>
<b>Navarra (Comunidad Foral de)</b>	<b>284.326</b>	<b>84.136</b>	<b>200.190</b>
<b>País Vasco</b>	<b>952.202</b>	<b>77.617</b>	<b>874.585</b>
Álava	137.968	21.040	116.928
Guipúzcoa	314.503	22.823	291.680
Vizcaya	499.731	33.754	465.977
<b>Rioja (La)</b>	<b>174.709</b>	<b>47.322</b>	<b>127.387</b>
<b>Ceuta y Melilla</b>	<b>50.298</b>	<b>13.416</b>	<b>36.882</b>



Anexo

- ***Distribución del período de construcción de viviendas***

Una vivienda se considera que es un bien terminado, ha finalizado su construcción, cuando el promotor y/o constructor no lo va a someter a ninguna otra transformación adicional antes de ser entregada a otros agentes económicos. La fecha de terminación de una vivienda es lo que se denomina ***entrega de llaves***.

- ***Definición de período productivo. (Duración de construcción)***

El período de construcción de una vivienda se puede definir como el número de meses transcurridos desde que se inicia su construcción hasta la entrega de llaves.

- ***Distribución de período productivo. (Duración de construcción)***

En un ejercicio determinado t (ejemplo año 2005), la duración de construcción de un edificio residencial se mide en número de meses y se calcula como diferencia entre la fecha de entrega de llaves y la de inicio de la construcción.

Para estudiar la distribución de duración de construcción de una vivienda en 2005 se parte de los edificios residenciales que inician su construcción dicho año. La composición y el número de viviendas del edificio afectan directamente al período de construcción, de ahí que para calcular la distribución de duración de construcción es necesario tener en cuenta el número total de viviendas que integran todos los edificios observados.

La fuente estadística para estudiar la distribución de duración de construcción es ***Estudio de Oferta de Nueva Vivienda en Zonas Urbanas*** elaborado por el Ministerio de Vivienda. En la tabla VII se presentan la distribución del porcentaje del número de viviendas iniciadas en el año 2005 según la duración de su construcción.

La representación gráfica de esta distribución es la siguiente:

La representación gráfica de esta distribución es la siguiente:

### Distribución del tiempo de construcción de viviendas Año 2005

