

Trabajo de Investigación del Máster en Historia Económica (UB-UAB)

por:

Borja Marichal Farizo

Título: Aproximación al análisis de los determinantes del mercado de la vivienda en España en perspectiva histórica.

Tutora: Roser Nicolau Nos

RESUMEN

En este trabajo estudio el mercado de la vivienda en España en perspectiva histórica, desde principios de siglo XX. Para este análisis me baso en dos aspectos: el legal y los determinantes de la oferta y la demanda que establecen el acceso a la vivienda. Para esto, he actualizado las series de *Estadísticas Históricas* de Carreras y Tafunell (2005) y he establecido los factores y mecanismos de difusión del acceso a la vivienda. El nivel de estudios y de actividad de la población afectan positivamente el acceso a la vivienda a largo plazo. Los procesos históricos derivados de las políticas durante el desarrollismo han condicionado la formación del mercado de la vivienda hasta el presente y aumentado el régimen de tenencia en propiedad comparado con Europa, aunque no afectan positivamente al empleo agregado. Este trabajo es la base para un futuro estudio comparativo a nivel internacional y abrir nuevas vías de investigación.

Palabras clave: economía sobre vivienda, demografía de la vivienda, mercado de la vivienda.

Key words: Housing economics, housing demography, housing market.

1. INTRODUCCIÓN.

La vivienda es un derecho reconocido en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 47 de la Constitución española de 1978. El acceso a la vivienda, la conservación y calidad de ésta son piezas importantes para el desarrollo humano. Un mercado de viviendas bien articulado tiene efectos de arrastre positivos en el bienestar y los niveles de vida. Sin embargo, la entrada a la vivienda tiene costes de transacción altos y sus determinantes merecen ser analizados. Estos determinantes y sus consecuencias caracterizan los procesos históricos en los mercados de vivienda.

Sobre el mercado de la vivienda español en perspectiva histórica y sus determinantes solo se encuentran estudios coyunturales y parciales, como el de Raya y García (2012) que examinan los datos del “Panel de Hogares de la Unión Europea” (PHOGUE) de 2001 o la investigación de Módenes y López (2007), que examinan solo el impacto de los cambios en las familias. Sobre el régimen de tenencia y el calendario de acceso a la vivienda, tampoco se tienen análisis a largo plazo. Destacan los estudios a partir del *Censo de Viviendas* de 1991 de Ahn (2001) y Cabré y Módenes (2004). Tampoco hay muchos estudios regionales o locales, excepto el de Tafunell (1989) sobre la urbanización de Barcelona en el siglo XIX.

En Europa, la literatura sobre historia de la vivienda es más prolifera, con estudios a escala nacional, como de Alemania (Kohl, 2016) y Francia (Bonvalent, 1990), o sobre el referido modelo de tenencia del Sur de Europa (Allen et al., 2004 o Norris y Winston, 2012). Por último, destacar el libro de Wynn (1984) que compara el mercado de la vivienda en la mayoría de países europeos en las décadas posteriores a la Segunda Guerra Mundial.

Las hipótesis y objetivos de esta investigación son: a) ¿qué factores económicos y sociodemográficos han sido más determinantes en el acceso a la vivienda a largo plazo?; b) a partir de las estadísticas sobre la vivienda, elaborar indicadores de desigualdad y de pobreza relativa; c) ¿cómo los agentes políticos e instituciones han modificado las decisiones y el mercado de vivienda?; d) ¿existe un modelo diferenciado de vivienda en Europa del Sur o converge a la media europea? Esta investigación se inserta en el debate sobre demografía económica del hogar y sus determinantes a largo plazo.

El trabajo está estructurado en cuatro apartados. El primero presenta las fuentes y metodología utilizada. El segundo, analiza los cambios en el marco legal e institucional desde finales de siglo XIX hasta el presente. El tercero, examina los determinantes por el lado de la oferta y de la

demanda de acceso a la vivienda. El cuarto, compara el mercado de la vivienda en distintos países europeos. Finalmente, se presentan las principales conclusiones y futuras líneas de investigación.

2. FUENTES Y METODOLOGÍA.

La **fente primaria** principal utilizada han sido los *Censos de Población* desde 1900, y los *Censos de Viviendas* desde 1950 que desde entonces se realizan simultáneamente cada 10 años. Estos *Censos* proporcionan información a distintos niveles de desagregación territorial de las características de la población, de los edificios y de las viviendas. Esta información no se presenta siempre de manera homogénea debido a los cambios en las variables que se solicitan y en la forma en cómo se recogen, por lo que establecer series a largo plazo requiere un trabajo previo de análisis y estandarización de criterios. Otra dificultad en España es la no conservación de los documentos originales y la no digitalización de estos, lo que limita las posibilidades del cruce de variables no establecidas en las publicaciones del INE.

Existe otra fuente primaria que son los *Nomenclátors*. Estos proporcionan información a nivel territorial más detallados que los *Censos de Viviendas*, pero solo de las edificaciones, aunque se puede inferir datos sobre las viviendas.

Las series oficiales anuales de nuevas viviendas visadas (con permiso de construcción) y terminadas se obtienen a partir de los diferentes *Ministerios* competentes en esta labor. Distintos autores han recopilado estas series para España. Tafunell (2005) la de las viviendas terminadas y visadas desde 1950 y 1960 respectivamente. Estas series se presentan por meses, ciudades y por tamaños de las viviendas a partir de 1991. Según Sisó (1982), las viviendas visadas entre 1970 y 1979, estaban sobrevaloradas entre un 15% y un 25%, mientras que las terminadas estaban subvaloradas entre un 27% y 28% afirman Rodríguez (1978) y Díaz, (1984). En este trabajo, se han utilizado estas series sin aplicar corrección alguna.

Desde mediados del siglo pasado, existen publicaciones de diferentes organismos sobre el stock de viviendas y sus diferentes tipos, de poco interés debido a la contradicción y poca coherencia de dichas series, excepto en el caso de las viviendas de protección oficial debido al fuerte control del Estado del inventario de éstas.

Los datos de las fincas urbanas enajenadas y su valor monetario se obtienen de *Los Anuarios de los Registros de la Propiedad*. Hay que ser conscientes de la infravaloración histórica de éstas, y que solo hasta finales del siglo XX, ha subido su valoración por el control tributario. A esto, hay

que añadir la subida de precios corrientes. Otro problema de esta serie es que no está desagregada ni por tipos de viviendas ni según sean de compraventa o cesión.

Los datos sobre el tipo de interés legal y medio de las hipotecas están reunidos en las *Memorias del Banco de España* y en su *Boletín Estadístico*. La dificultad es que estos datos no se presentan desagregados por tipo de hipotecas hasta la entrada de España en el *Eurosistema* en 1998, que se presentan a partir de entonces también desagregados por días, meses y trimestres.

Para la comparación de distintos territorios de la UE, se ha recurrido a las estadísticas de EUROSTAT. Solo ofrecen en acceso abierto información detallada del siglo XXI. Para poder recopilar series más largas, habría que hacerlo país a país o recurrir al *Compendium of Housing Statistics* (NNUU) que recoge algunas variables sobre vivienda desde 1971 de distintos países.

Las dos principales bases de datos **secundarias** de las que he recopilado datos para este trabajo han sido las *Estadísticas históricas de España. Siglos XIX-XX*, (Carreras y Tafunell, 2005) y *Spanish Economic Growth, 1850-2015* (Prados de la Escosura, 2017). De la primera publicación, se ha recogido información de los capítulos: *Población, salud y actividad, Educación, Urbanización y vivienda* y *Sistema monetario y financiero*. De la segunda, se ha utilizado la estimación de las series del PIB; de Formación Bruta de Capital fijo de viviendas y de la aportación al VAB de la construcción (todo en millones de euros); del empleo en la construcción y otras variables.

Por último, se han utilizado estudios previos para apoyar diferentes temas. Por ejemplo, en el epígrafe *Factor Institucional y Legislación* sobre el derecho a la vivienda a López y Alonso (2010); en la interacción entre tipo de familias y viviendas a Módenes y López (2007), y en las dinámicas de la vivienda en Europa desde mediados de siglo XX a Wynn (1984).

A partir de las fuentes anteriores se han seleccionado distintos indicadores de los factores determinantes de la oferta y la demanda de viviendas en España. Esta selección ha estado limitada por las posibilidades actuales de acceso al conjunto de dichas fuentes.

Se ha construido una base de datos con las series anuales de los distintos indicadores lo más largas posibles. Muchas de ellas, existe la posibilidad de prolongarlas en el tiempo y desagregarlas según distintos criterios y niveles territoriales, pero para ello es necesario acceder a más fuentes. Esta base de datos es un punto de partida para la realización de posteriores trabajos.

En el *Apéndice 2* se podrá consultar muchas de las series reconstruidas a nivel agregado, entre ellas el stock o parque total de viviendas, el número y crecimiento de las viviendas principales, las ocupadas por los hogares la mayor parte del año y su clasificación según sus características e

instalaciones en distintos periodos. En el *Apéndice 1* se seleccionan los determinantes de la oferta y la demanda de viviendas que se encuentran en el *Apéndice 2* utilizadas y analizadas en este trabajo.

Para las estimaciones, de el *Apéndice 1* la estrategia ha sido diferente. De los determinantes de la oferta y de la demanda se han seguido dos criterios en la elección de variables independientes. Primero, que sea significativo a nivel histórico. Segundo, que esa serie de datos sea lo suficientemente completa para realizar el análisis. Dicho análisis se realizará a dos niveles. Uno a partir de series temporales a nivel nacional desde 1900 a 2001. El otro a partir de una serie de datos a nivel provincial de panel equilibrado para 1900 a 2001. Con esto se realizará una primera aproximación de inferencia estadística.

Por último, para las comparaciones europeas, se seleccionaron tres aspectos relevantes: relación de viviendas y habitantes, proporción de propietarios y disponibilidad de acceso a diversos servicios en la vivienda. Lamentablemente, por restricciones de tiempo y de accesibilidad, no se pudieron ampliar ni alargar más las series. Pero éstas son un punto de partida para una futura investigación sobre los determinantes del mercado de la vivienda a nivel regional europeo desde una perspectiva histórica.

3. FACTOR INSTITUCIONAL Y LEGISLACIÓN

El factor institucional es relevante en muchas teorías económicas históricas como la teoría del crecimiento y desarrollo (Acemoglu, et al., 2005; Rodrik et al., 2004). Esta escuela da una mayor importancia a la influencia de las instituciones sobre el resto de los agentes económicos o factores, como los geográficos (Gallup et al., 1999, Sachs et al., 2001.), biogeográficos (Olson y Hibbs, 2000), etnolingüísticos (Easterly y Levine, 1997) o genéticos (Ashraf y Galor, 2010). Sin embargo, existen dos principales problemas para comprender el institucionalismo. El primero conceptual y el segundo metodológico.

La definición de “instituciones” que usaremos es la de North (2004): *“las reglas del juego en una sociedad o, más formalmente, las restricciones diseñadas por el hombre para dar forma a las interacciones humanas”*.

Podemos ver el mercado de la vivienda en España desde una visión clásica, de un cuadro de incentivos, o podemos complementar esta visión con el análisis de las interacciones de la oferta y de la demanda, cómo, por ejemplo, del número y características de viviendas y de la población, como se hará en este trabajo.

El segundo problema en la comprensión del institucionalismo como causa del crecimiento, o la explicación de un mercado o subsector económico, es que las instituciones son endógenas. Es decir, las instituciones, determinan y son determinadas siempre, y también en el caso analizado del sector de la vivienda en España. Esto implica problemas en el momento de realizar estimaciones, como veremos en el *Apéndice 1*, pues pueden estar autocorrelacionadas las variables.

En este epígrafe analizaremos cómo han influido las diferentes acciones legislativas sobre el mercado de la vivienda en España a lo largo del siglo XX. El estudio legislativo es fundamental para observar los objetivos del Gobierno en materia de política social, económica y de vivienda. Aunque en España, es significativo que no exista una rama de Derecho específica sobre la vivienda.

El comentario se hará de manera breve y casi esquemática proporcionando la información imprescindible para la comprensión del objetivo de dicha legislación. También se analizará el cumplimiento de los objetivos de esas políticas y sus implicaciones sociales.

Dividiremos la recopilación en tres periodos históricos: antes de la Guerra Civil, Franquismo y Democracia.

3.1. Antes de la Guerra Civil (1853-1936).

La primera norma jurídica a nivel nacional sobre la vivienda se inicia con el Real Decreto del 9/9 /1853. Ésta aborda la problemática del acceso a la vivienda de las clases más pobres por la falta de oferta de viviendas en las grandes ciudades, principalmente, Madrid y Barcelona. Esto coincide con los procesos de urbanización de estas ciudades que atraían inmigración de las zonas rurales empobrecidas. Barcelona y Madrid conocieron un crecimiento notable de su población a finales del siglo XIX (Reher, 1994) por lo que hubo un exceso de demanda de vivienda en un corto periodo de tiempo, provocando hacinamientos, falta de higiene y de servicios básicos. La solución que proponían los legisladores era aumentar el stock de viviendas en las zonas periféricas e imponer un precio máximo de alquiler, ciento veinte reales mensuales. (López Ramón, 2010).

A partir de esta norma, el stock de viviendas aumentó en Madrid y Barcelona, pero la población también por lo que apenas mejoró la relación entre ambas variables (Ver Cuadro 3.1.1.). Esta circunstancia empeoró el bienestar relativo de los inmigrantes y agravó el *urban penalty*, generando una reacción de las administraciones locales para aumentar la dotación de infraestructuras y servicios.

Esta norma decimonónica, no cumplió los objetivos, pero sentó las bases para que las competencias habitacionales fueran a nivel local.

Cuadro 3.1.1. Población y viviendas (en miles) en Barcelona y Madrid, 1860-1900.

	Año	1860	1877	1887	1900
BARCELONA	Población	238	319	483	529
	Viviendas	89,3	142,1	152,7	185
	Habitantes por vivienda	2,7	2,2	3,2	2,9
MADRID	Población	279	350	486	519
	Viviendas	78	107,5	129,3	151
	Habitantes por vivienda	3,6	3,3	3,8	3,4

Fuente: Reher (1994), Tafunell (1994) y elaboración propia.

La *Ley de Habitaciones Higiénicas y Baratas* 12/06/1911 incentivaba la creación de cooperativas para la promoción, construcción y adquisición de viviendas baratas similares a las leyes primigenias de Bélgica (1889) e Inglaterra (1890). Esta norma pone las bases de la vivienda protegida a nivel nacional, así como la orientación social de la misma y a qué grupos de personas va dirigida, los estándares de construcción, como su tamaño, dimensiones, espacios mínimos, etc. Se determina la propiedad como régimen de tenencia preferente, el precio máximo de alquiler y medidas contra la especulación urbanística. Se proponían numerosos instrumentos de apoyo financiero, que podrían reducirse a las subvenciones directas hacia los constructores y las exenciones tributarias a los promotores. Estas dos medidas han marcado desde entonces la política pública de la vivienda en España hasta la actualidad (López Ramón, 2010).

Gran parte de estas medidas tuvieron un recorrido limitado por diferentes motivos económicos, sociales y administrativos. Como, por ejemplo, la poca relevancia que adquieren las cooperativas y la escasez del capital de sus socios, haciendo inviable la construcción (López Ramón, 2010). Esto impidió el desarrollo de la Ley siendo sustituida por la *Ley de Casas Baratas* 10/12/1921.

Esta última Ley intentaba subsanar los problemas de la Ley de 1911 ampliando las ventajas fiscales y aumentando las partidas a las subvenciones directas, pero acotando el beneficio imputado por vivienda al 6% del capital destinado a su construcción, incentivando más el régimen de alquiler para que resultase menos costoso financieramente a las familias acceder a las viviendas, y promoviendo que ciertos colectivos de empleados nacionales como profesores, tuvieran ventajas en el momento de alquilar una *Casa Barata*.

Esta normativa perduró sin apenas cambios relevantes hasta la II República (1931-1939). La nueva orientación política y el deterioro económico con un creciente paro condujeron a la aprobación de la Ley de *previsión contra el desempleo*, 25 /06/1935, más conocida como “Ley Salmón” por el nombre del ministro de Trabajo, Sanidad y Previsión Social que la impulsó, Federico Salmón Amorín.

La “Ley Salmón” pretendía promover la construcción de viviendas de alquiler baratas con subvenciones y exenciones fiscales. Y aumentar de esta forma la contratación y reducir la conflictividad social. Esta ley aumentó el número de licencias de viviendas en poblaciones de hasta 1000 habitantes y promovió la creación de un *Servicio de Crédito Social*.

3.2. Franquismo (1939 – 1978).

Durante la Guerra Civil (1936-1939) quedó derruida o dañada parte del stock de viviendas. Diferentes estimaciones consideran que quedaron dañadas cerca de 250.000 viviendas (Ministerio de la Vivienda, 1969), el 8% del total, “192 poblaciones han sufrido la destrucción de 60% o más de sus edificaciones” (Wynn, 1984). Sin embargo, según Catalan (1995) estos datos hay que tomarlos con cautela, y aceptar que como máximo 250.000 edificaciones tuvieron que ser reconstruidos. Sea como fuere, el parque de viviendas quedó debilitado y hubo que reponerlo. Desde el lado de la oferta había menguado la estructura productiva del sector de la construcción y el suministro de materias primas en mercados internacionales había sido interrumpido. También el sector bancario y el proceso inflacionista de la época restringió el movimiento de capitales dificultando la obtención de crédito.

Durante los primeros años del régimen, debido al aislamiento internacional, y las políticas autárquicas destaca la creación del *Instituto Nacional de Vivienda* (INV) encargado de la política sobre vivienda. El 25 de marzo de 1938 se crea la *Dirección General de Regiones Devastadas y Recuperaciones*, órgano encargado de la reconstrucción de edificaciones afectadas. El INV adoptó

la ley republicana “Salmón” y se orientó más como agente facilitador que ejecutor de vivienda pública, hasta que el 14 de mayo de 1954 se aprueba un decreto ley que encarga al INV la ordenación de un plan de viviendas de “tipo social”, estableciendo precios máximos y características mínimas de la vivienda.

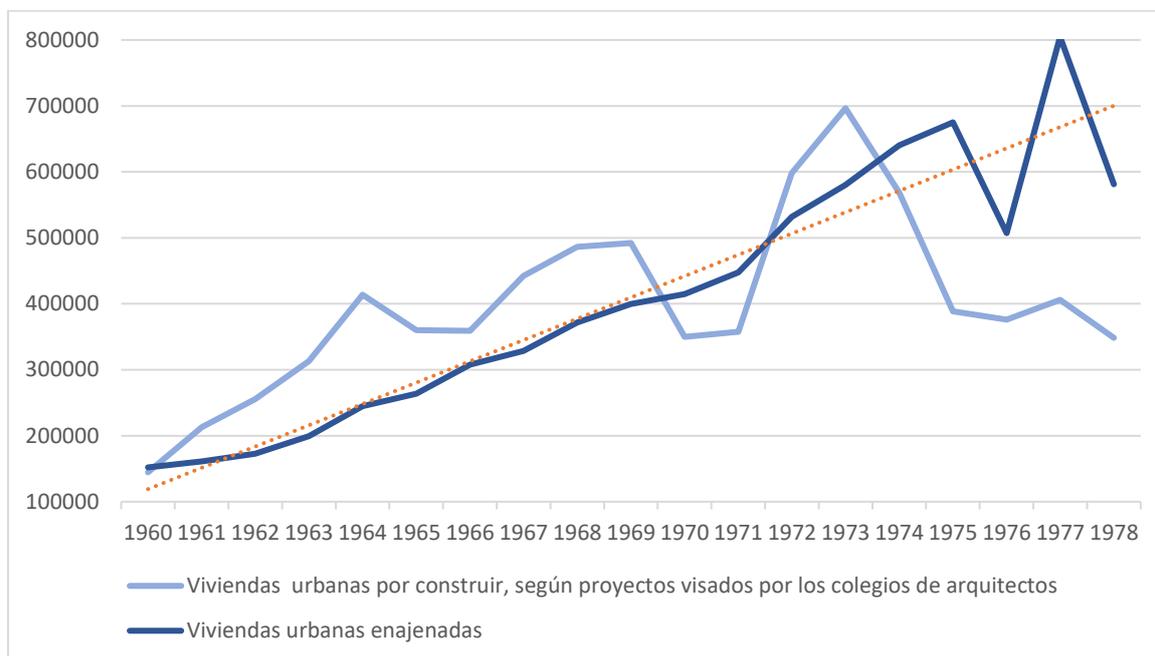
Este mismo año, se presenta la ley de *Protección de Renta Limitada*, que armoniza la numerosa normativa sobre vivienda. Destaca la categorización de la vivienda “protegibles” y “bonificables” con paquetes de ayudas para ambas. Esta normativa permitió la urbanización y edificación en las zonas limítrofes urbanas, aunque los materiales fueran precarios y las técnicas obsoletas. Tampoco hubo dotación de servicios para estas zonas. Lo innovador de esta ley era que el Estado controlaba el proceso de producción de la vivienda desde el principio hasta el final.

El 12 de mayo de 1956 nace el primer texto jurídico urbanístico integral del Derecho español (López Ramón, 2010), la *Ley de régimen del suelo y ordenación urbana*, antecesora del *II Plan General de la Vivienda*. Fue la primera en institucionalizar el derecho a la vivienda y delimitar las funciones de cada agente sin limitar a las entidades locales su poder de planificar su espacio urbano.

Esta ordenación jurídica da paso al *III Plan Nacional de la Vivienda* (1961-1976) que intenta ordenar el espacio a través de las *unidades urbanas de vecindad* (distritos de 100.000 habitantes formados por barrios de 20.000 habitantes) y dotarlas de servicios. Las previsiones de construcción de viviendas de este *Plan* fueron modificadas en numerosas ocasiones, y entre otras razones por las adaptaciones a sus conveniencias de los gobiernos locales.

Este *Plan* junto al crecimiento económico de los años 60 aumentó tanto la oferta como la demanda de viviendas (Gráfico 3.2.1.) Además, generó una bifurcación de políticas, una orientada a nivel público para vivienda social, pero construida por el sector privado, y otra orientada para la demanda privada. El resultado fue un aumento de segundas viviendas y alojamientos turísticos en varias regiones. El *Plan* asentó las bases de uno de los fundamentos del crecimiento de la economía nacional, la *Trinidad* entre construcción – turismo – empleo, sin olvidar que la desregulación del mercado internacional de capitales ayudó a la financiación del subsector de la construcción.

GRÁFICO 3.2.1. Viviendas visadas y enajenadas urbanas durante el III Plan Nacional de Vivienda (1960-1978).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Tafunell (2005).

3.3. Democracia (1978-2008).

Según el artículo 47 de la Constitución española de 1978, *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*. Sin embargo, en la práctica, el derecho a la vivienda ya estaba recogido desde principios de siglo XX.

Las competencias en materia de planificación y ejecución urbanística fueron transferidas a las Comunidades Autónomas por un auto del Tribunal Constitucional el 02/12/1981. No obstante, ambas responsabilidades recaen sobre las administraciones locales. Lo importante es que se institucionaliza el derecho a la vivienda, aunque la falta de oportunidades de acceso y el tiempo requerido para acceder a la vivienda provocan carencias materiales que derivan en una pobreza relativa o absoluta en distintos momentos del ciclo de vida. Este aspecto debería estudiarse en profundidad.

En 1978 se legisla también, en *política de vivienda de protección oficial*. Es continuista con la línea marcada durante el desarrollismo y da ayudas o subvenciones para adquirir viviendas en régimen

de propiedad. Condiciona la compra a la adquisición de un préstamo hipotecario, consolidando el perfil de propietario hasta la actualidad. Circunstancia reforzada por la desregulación del mercado de capitales.

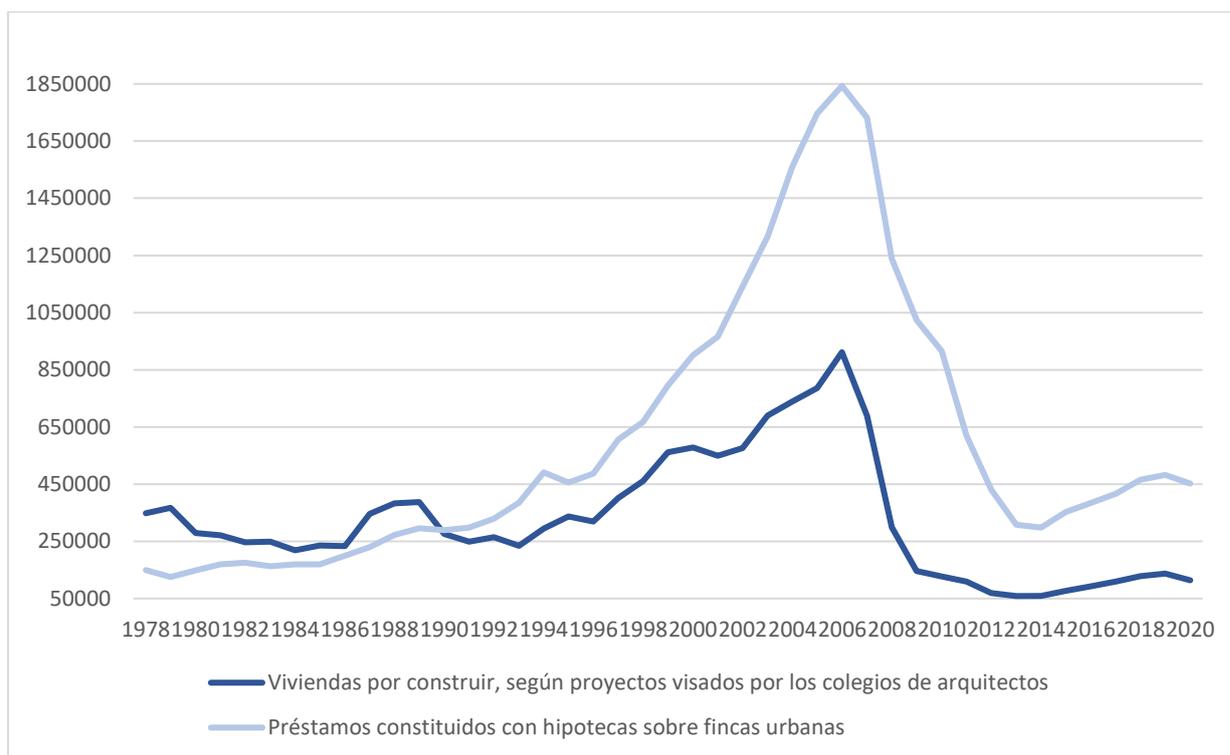
Una de las normas más importantes fue el *Decreto Boyer* promovido por el ministro de Economía y Hacienda en 1985, que liberalizó los arrendamientos urbanos.

El Real Decreto 1494/1987 establecía mecanismos de financiación de viviendas de promoción oficial, destinadas a hogares con rentas inferiores a dos veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI). También regulaba e imponía rangos en los tipos de interés de entidades financieras. Durante la coyuntura económica favorable de 1987-91, se legisló para frenar la especulación y reducir el impacto de la subida de precios sobre los colectivos más vulnerables, con instrumentos de tipo fiscal y con un aumento del rango de renta requerido para acceder a la vivienda oficial a 5,5 veces el SMI. Estas medidas, tuvieron pocos efectos reales porque no compensaron el aumento de precios en la vivienda en esos años.

Entre 1992 y 1999 se incrementó significativamente la legislación sobre política de vivienda, de la que destaca la Ley 06/1998. El principal objetivo era aumentar la oferta de suelo disponible urbanizable para atajar la escalada de precios. Se establecieron instrumentos fiscales que favorecieron la liberalización del mercado de la vivienda y la compra a favor del alquiler. Los efectos fueron distintos a nivel regional, mucho mayores en las ciudades y en las nuevas zonas turísticas y de segundas residencias. En general, estas medidas ayudaron a financiar al sector privado inmobiliario con recursos públicos.

En el gráfico 3.3.1. se comparan las series anuales del número de viviendas visadas y del número de préstamos hipotecarios concedidos de 1978 a 2020. Desde mediados de la década de los 90, se atisba como aumenta el número de visados e hipotecas hasta alcanzar su máximo en el año 2006. La crisis financiera y económica mundial, desploma el número de visados hasta un mínimo en toda la serie en 2013. El número de hipotecas constituidas se mantiene siempre por encima sugiriendo cambios en la estructura y en la concentración de la propiedad de viviendas nuevas y usadas.

GRÁFICO 3.3.1. Viviendas visadas y número de préstamos constituidos (1978-2020).



Fuente: Elaboración propia y Tafunell (2005).

En el siglo XXI se ha legislado el mercado de la vivienda con medidas anticíclicas como el *Plan 2005-08*, que incentiva el régimen de tenencia en alquiler. Lo que se propone también es el arrendamiento de viviendas desocupadas libres de cargas financieras, la reclasificación de las viviendas protegidas y la prolongación del periodo para la desamortización de la hipoteca. Los resultados han sido modestos, porque la mayor parte de políticas y medidas han contemplado solo los efectos de los cambios en los precios de la vivienda, pero no los de otros determinantes de oferta y demanda que modulan el mercado de la vivienda.

4. DETERMINANTES DEL ACCESO A LA VIVIENDA A LARGO PLAZO.

En este apartado se va a analizar los determinantes más relevantes para el acceso de la vivienda durante el siglo XX. Se analizará entendiendo el acceso o compra de la vivienda como algo endógeno que es determinado por la casuística de la interacción entre la demanda de vivienda y la oferta de vivienda en sentido amplio. Este análisis tiene mucha dificultad porque entre los determinantes y el acceso o compra de la vivienda existe correlación.

La literatura sobre el acceso a la vivienda para el caso español con una visión a largo plazo es escasa y parcial. Adoptamos esta metodología ya que entendemos que dotamos de dinamicidad y realismo a la investigación, y podemos comprender como procesos históricos los diferentes modelos existentes en España.

Uno de los temas más estudiados es la constitución de la familia como determinante de demanda en el acceso a la vivienda (Cabré y Módenes, 2004; Módenes y López, 2007; Trilla 2001). Estos estudios concluyen que el sistema residencial influye en la constitución familiar en España y que es un modelo diferente en el "*timing*" de acceso y en el régimen de tenencia. Sin embargo, estas investigaciones relevantes no tienen visión en el largo plazo y son de corte transversal para un momento dado del tiempo. Una crítica, es que la demanda de vivienda es muy elástica y depende de las interacciones (o multicolinealidades) de diferentes determinantes. También, en el largo plazo se puede observar de una manera más nítida las estrategias familiares de tenencia de la vivienda.

Por lo tanto, siguiendo esos estudios y otros que relacionan la demografía con la vivienda (Bonvalet y Fribourg, 1990; Bonvalet y Gotman, 1993; Feitjen y Mulder, 2002; Mulder y Wagner, 2001; Myers, 1990) se ha dividido entre determinantes de oferta y de demanda para el acceso a la vivienda en el caso español.

Desde el lado de la oferta se han escogidos datos económicos disponibles desde finales de siglo XIX, así como el stock de vivienda, las instalaciones y las características e indicadores del mercado de capitales como el tipo de interés legal o el tipo medio hipotecario.

Desde el lado de la demanda se han escogido aquellos datos sociodemográficos más destacados, como el movimiento natural de la población a lo largo del siglo XX, la esperanza de vida al nacer, el nivel y stock bruto de educación o la teórica población activa.

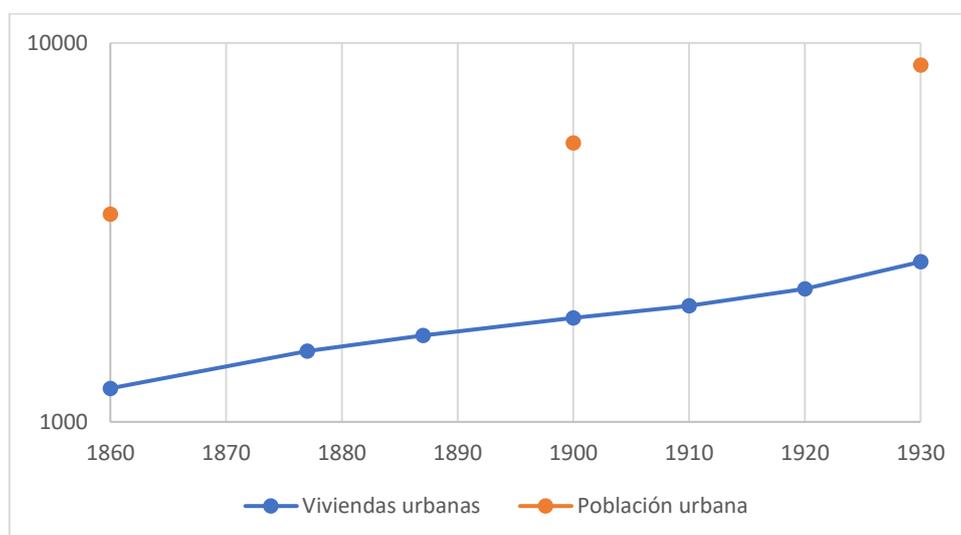
4.1. Lado de la oferta.

Uno de los principales determinantes en el acceso a la vivienda es su **stock disponible**.

Como hemos visto en el epígrafe de *Fuentes y Metodología* solo a partir de 1950 se disponen en España de Censos de viviendas que contabilizan las viviendas según sus diferentes usos, principales, secundarias y vacías y que proporcionan información no siempre en el mismo formato de sus características y regímenes de tenencia. Antes de 1950, y más concretamente de la Guerra Civil, se ha de recurrir a las estimaciones realizadas por distintos autores del stock de viviendas en algunas ciudades grandes (Tafunell,1994) y en el conjunto nacional de las de más de 5,000 habitantes (Díaz, 1984).

El gráfico 4.1.1. compara la serie de Díaz (1984) con las estimaciones de la población en las mismas ciudades entre 1860 y 1930. Muestra que la disponibilidad en las viviendas por habitantes se redujo entre 1900 y 1930, es decir, que el número medio por habitantes por vivienda se incrementó.

GRÁFICO 4.1.1. Evolución de la población y viviendas urbanas en España (en miles), 1860-1930.

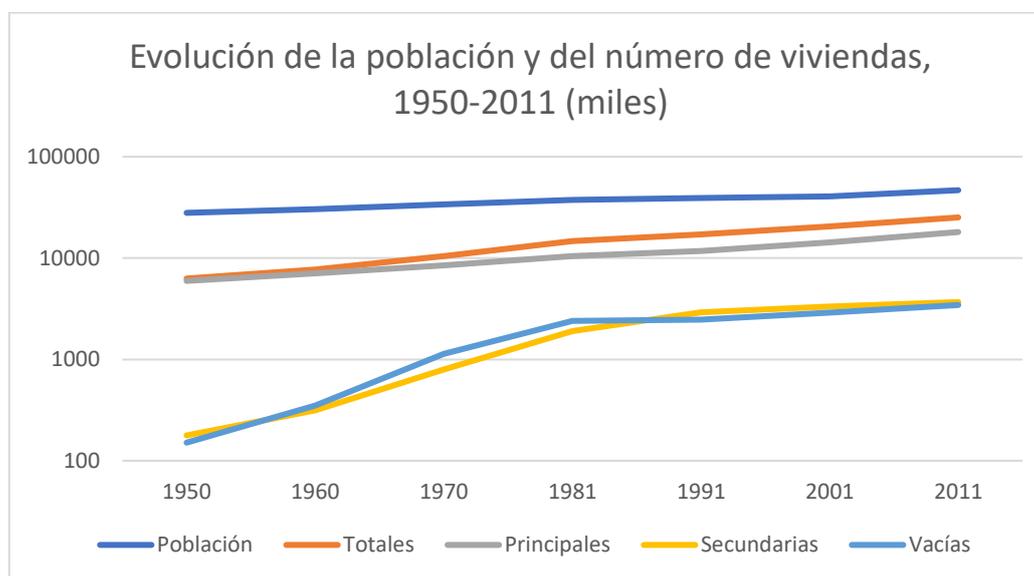


Fuente: Díaz (1984)

Las series nacionales disponibles del stock nacional de viviendas y de su clasificación según sus usos a partir de 1950 se muestran en el gráfico 4.1.2. junto con la serie de la población censada en los mismos años. Como puede observarse la tasa de crecimiento acumulativa del stock total de viviendas (reflejada en este caso en la pendiente del gráfico en escala logarítmica) es significativamente mayor que la de la población durante todo el periodo. Esta diferencia es más acentuada entre 1960 y 1981 cuando también el crecimiento del stock de viviendas secundarias y

vacías crece a un ritmo mayor. Estos dos últimos tipos de viviendas se suelen encontrar fuera de las ciudades, donde más aumenta el stock de viviendas respecto a la población residente.

CUADRO 4.1.2. Parque de viviendas nacional (miles) (1950-2011).

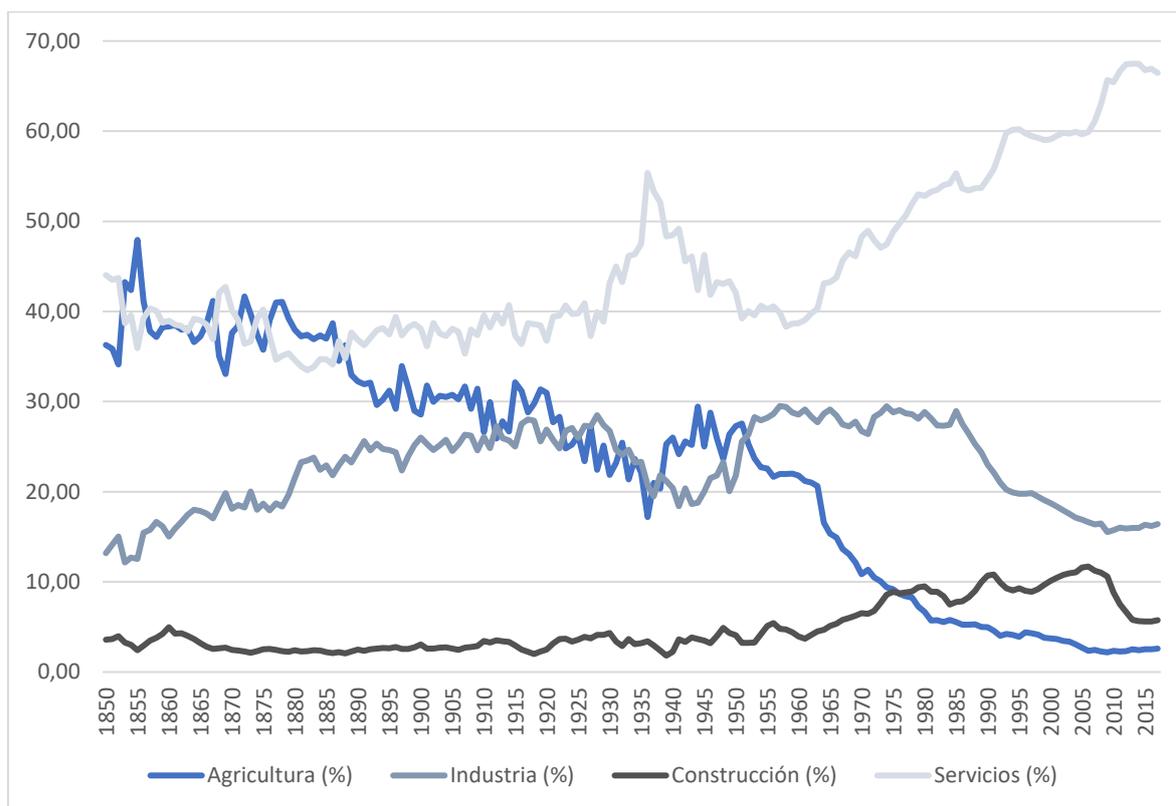


Fuente: Censos de Vivienda.

Como se ha visto en el epígrafe de *Factor institucional y legislación*, muchas de las medidas para facilitar el acceso a la vivienda tenían como objetivo también incrementar el empleo. Al ser el subsector de la construcción intensivo en mano de obra poco cualificada (con matices) hasta finales de siglo XX, los agentes políticos lo consideraban clave para la reducir el desempleo y generar efectos de arrastre netos positivos sobre diferentes ramas económicas, una de las más relevantes sería sobre el turismo de masas.

En el gráfico 4.1.2. vemos la participación de los distintos sectores económicos (agricultura, industria, servicios y construcción) sobre el Valor Añadido Neto (VAB) entre 1850-2017. Se observan las dinámicas y especializaciones en el conjunto de la economía española en distintos periodos. La contribución del sector de la construcción cambia poco a diferencia del peso de los otros sectores hasta la década de 1960 que aumenta al mismo tiempo que se produce un crecimiento significativo del sector servicios una parte de los cuales está asociado al incremento del turismo nacional e internacional, al aumento del parque inmobiliario y a la creciente movilidad de la población. La crisis del 2006 interrumpe esta evolución alcista. Como futuro trabajo de investigación habría que analizar la disparidad territorial de estas series y en particular del sector de la construcción.

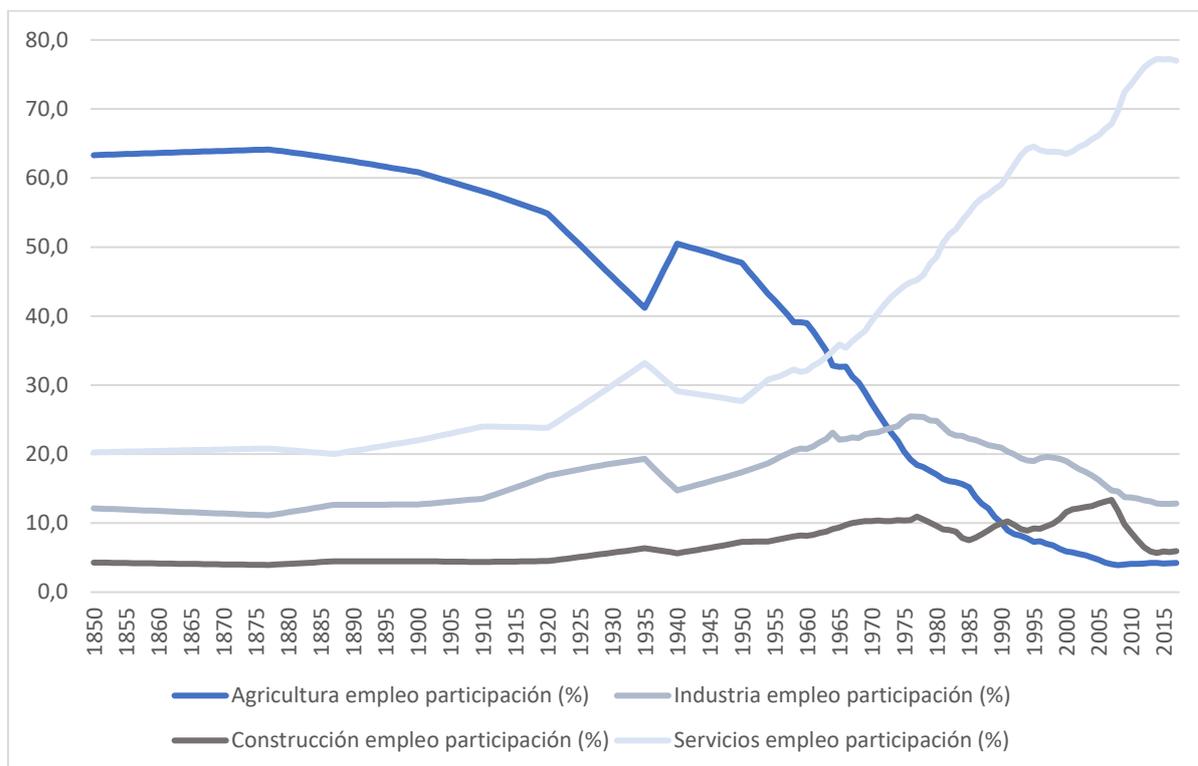
GRÁFICO 4.1.2. Participación sectores económicos sobre el VAB (1850-2017).



Fuente: Prados de la Escosura (2015) y elaboración propia.

El gráfico 4.1.3. muestra la distribución de la población activa masculina española por sectores de 1850 a 2017. Se observan trayectorias similares a las del gráfico 4.1.2. Sin embargo, existe una diferencia de escala. La agricultura en 1850 contribuía al VAB un 36% mientras que ocupaba el 63% de los activos por lo que era un sector de trabajo intensivo debido a la poca mecanización de sus tareas. En 2017, estas contribuciones se han reducido hasta el 2,6% en el primer caso y un 4,2% en el segundo. El caso de la construcción en cambio, su contribución al VAB y al empleo han sido muy parecidas indicando pocos cambios en la productividad del trabajo, aunque hayan aumentado su contribución, a partir de los años 60, su peso no llega a superar el 13% en ambas magnitudes. Por lo tanto, su participación sobre el empleo es modesta durante toda la serie, lo que cuestiona la importancia que se le ha dado social y políticamente a la creación de empleo en el sector de la construcción. Una explicación podría ser la escasa acumulación de capital humano, y la naturaleza de la demanda de trabajo de este subsector.

GRÁFICO 4.3. Distribución de población activa masculina por sectores, España (en %), 1850-2017.



Fuente: Prados de la Escosura (2015) y elaboración propia.

El acceso a determinados bienes y servicios es imprescindible para prevenir la desigualdad de oportunidades y cualquier tipo de pobreza, absoluta y relativa (Beerli, 2010; Bérenger et al., 2013). Reducir las desigualdades de acceso es importante para igualar las opciones de desarrollo personal. No solo del acceso a la vivienda sino también de las **instalaciones y servicios** que esta pueda proporcionar y que cambian su valoración personal o social según las circunstancias. Por ejemplo, un hogar puede valorar más el acceso a agua corriente hoy que en 1950. También por motivos geográficos pueden modificarse el acceso y la valoración de ciertos servicios, como por ejemplo la calefacción que en lugares de montaña es necesaria, mientras que en zonas costeras puede que no sea imprescindible. Toda esta argumentación incide en la interpretación de los datos y en su análisis.

El cuadro 4.2.3. presenta la proporción de viviendas principales que disponen de diversas instalaciones y bienes preferentes en España en los años censales. Observamos una evolución positiva en todos estos bienes, sin embargo, con los *Censos* no podemos constatar la calidad o el estado de estos.

CUADRO 4.2.3. Porcentaje de viviendas con distintos servicios, España, 1950-2011.

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Agua corriente	33,7	45,	77,2	98,9	99,3	95,5	94,5
Retrete	51,8	60,6	76,6	94,1	97,2		99,4
Baño o ducha	9	24	46,3	83,1	95,5		99,5
Energía eléctrica	79,5	89,3			99,7		
Teléfono	4		18,8	42,3	75,2		
Calefacción (instalación fija)	2,6	4,3	8,3	12,5	83,6	48	56,9
Refrigeración	0,0		0,3	0,7	5,3	15,5	
Gas distribuido por tubería	5,2		7,5	12,9	21,9		

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Viviendas.

Otra de las características de las viviendas es su **superficie útil** en metros cuadrados. Los datos son parciales y comienzan de manera sistemática en 1970 para las viviendas principales, y se presentan en el cuadro 4.2.4. Observamos el aumento de su superficie útil explicable, en parte, por los efectos de la legislación que sustituía la fabricación de viviendas baratas y con mínimos de superficies útiles menores durante la época desarrollista.

Para tener un mejor análisis habría que comparar también, el año de construcción de los edificios, su superficie útil respectiva, teniendo en cuenta el cambio en el tamaño medio de los hogares.

Cuadro 4.2.4. Viviendas principales según superficie útil, 1970-2011.

	1970 (%)	1981 (%)	1991 (%)	2001 (%)	2011 (%)
Viviendas según superficie útil	Principales	Principales	Principales	Principales	Principales
< 30 m ²	5,73	2,15	1,05	0,74	0,28
31 - 60 m ²	31,23	20,64	17,04	13,19	13,85
61 - 90 m ²	40,76	45,68	48,45	46,99	48,20
91 - 120 m ²	15,58	20,64	22,29	24,77	22,74
121 - 150 m ²	3,44	5,58	5,97	6,37	7,47
151 - 180 m ²	1,52	2,18	2,20	2,50	3,14
> 180 m ²	1,73	3,13	2,99	3,34	4,54

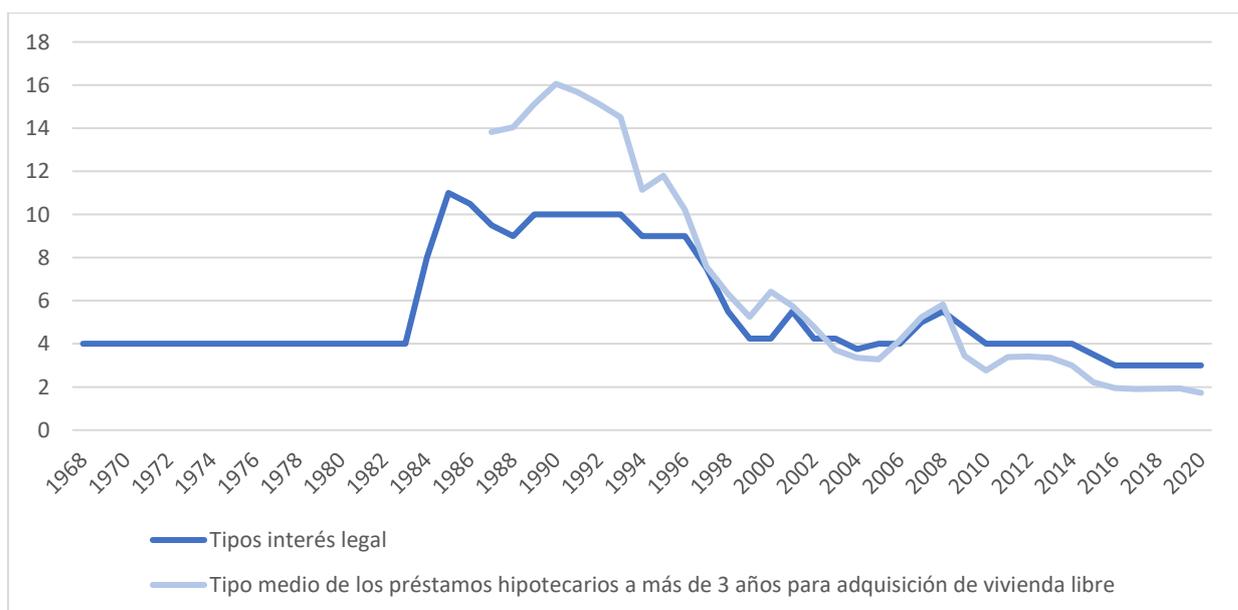
Fuente: Elaboración propia.

Los **tipos de intereses** son la referencia para saber cuán caro o barato es el préstamo legal. A menor tipo de interés más barato es el dinero y, al contrario. El encargado de la política monetaria es un Banco Central independiente, con competencias para modificar el tipo de interés legal del dinero en una economía. En el caso de España, desde el 1 de enero de 1999 las competencias de política monetaria están transferidas a la Unión Económica y Monetaria que forman los Bancos Centrales de los países que han adoptado el euro.

La modificación de los tipos de interés puede tener efecto sobre los agentes económicos. En general, tipos de interés más alto reducen la oferta monetaria por lo que la inversión será menor o con una menor tasa de rendimiento. Tipos de interés más bajos hará que el valor del dinero sea menor aumentando la oferta monetaria, generalmente por la creación de dinero bancario, y aumentando la inversión, como por ejemplo en subsectores como la construcción o en instrumentos hipotecarios.

En España, ha habido varias medidas para que los bancos o cajas de ahorro prestaran dinero a un tipo de interés bajo para aumentar la compra de viviendas, que a su vez estimularía la oferta agregada. Desde 1968 se tienen datos oficiales sobre el tipo de interés legal del dinero, y desde 1987 del tipo medio de préstamo hipotecario a más de 3 años. Estos datos se muestran en el gráfico 4.1.1. Sus trayectorias son similares con un descenso significativo de más de 10 puntos, lo que significa un abaratamiento del dinero y un mayor incentivo a invertir y consumir.

GRÁFICO 4.1.1. Tipos de interés legal y medio hipotecario, 1968 – 2020.

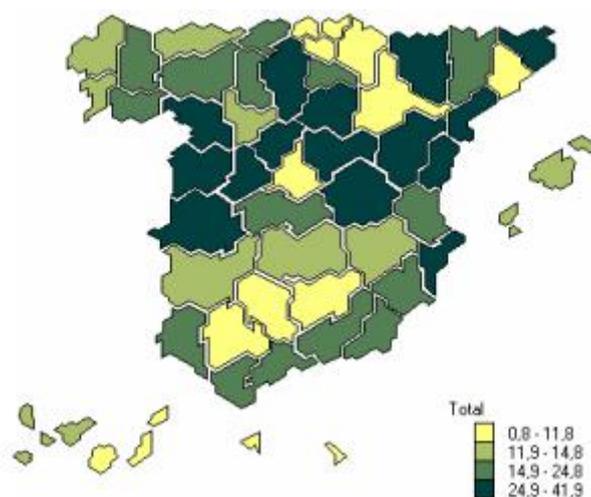


Fuente: Banco de España y elaboración propia.

4.2. Lado de la demanda.

Los cambios demográficos tienen una gran incidencia en la demanda de viviendas, por ejemplo, para explicar el significativo crecimiento de la construcción y del stock de viviendas a partir de los años 1960, como se ha visto en el gráfico 4.1.2 el crecimiento del número de habitantes no era un factor suficiente y la prueba es el aumento que se produce a partir de entonces del número de casas vacías en España y secundarias. Si se observa el mapa 4.1.3. la mayor concentración de casas secundarias en España se encuentra en las regiones que han conocido una mayor emigración de la población. Es evidente, que la intensificación de las migraciones internas durante los años 60 dejó muchas casas y viviendas vacías o las convirtió en secundarias en las regiones rurales, al mismo tiempo que aumentaron la demanda de nueva construcción en las regiones que recibieron más inmigración. En definitiva, los cambios de lugar de residencia de la población y la creciente tendencia en distribuir el tiempo entre la vivienda habitual y una secundaria o turística explican el fuerte crecimiento del stock de viviendas no principales en España.

MAPA 4.1.3. Proporción (en %) de viviendas secundarias por provincia en España, 2001.



Fuente: Censo de Viviendas, 2011.

Las viviendas principales las ocupan los hogares que son sus usuarios. El hogar es el conjunto de individuos que comparten la misma vivienda y sus servicios esenciales (como la cocina) tengan o no entre ellos vínculos de parentesco. En el gráfico 4.1.2. se ha visto también que el número de hogares ha aumentado más que la población, o que el tamaño medio de éstos ha disminuido.

En este trabajo, la vivienda es la variable relevante en su estudio histórico-económico, y ocupa un menor espacio el análisis de la formación de hogares, y su evolución en el tiempo que conllevaría una mayor atención.

El Ciclo de la Vida del Hogar (CVH) tradicional, puede iniciarse en el momento del matrimonio de una pareja, que forman un nuevo hogar y dura hasta que mueren ambos miembros. Esto es importante, porque se entiende que en una población creciente con ciertas formas de convivencia se consumirá más vivienda (y más suelo, más recursos naturales, más servicios, etc.).

En visión histórica el CVH está plurificándose sobre todo a medida que las sociedades van aumentando su esperanza de vida al nacer y creciendo económicamente de manera moderna (Campo y Navarro, 1991; Keilman y Dam, 1987). Las principales características en los países occidentales son: una nupcialidad retrasada, una menor y más tardía fecundidad, una emancipación de los descendientes más tardía, una tendencia hacia una divorcialidad mayor, a una formación de más hogares en el ciclo de vida personal.

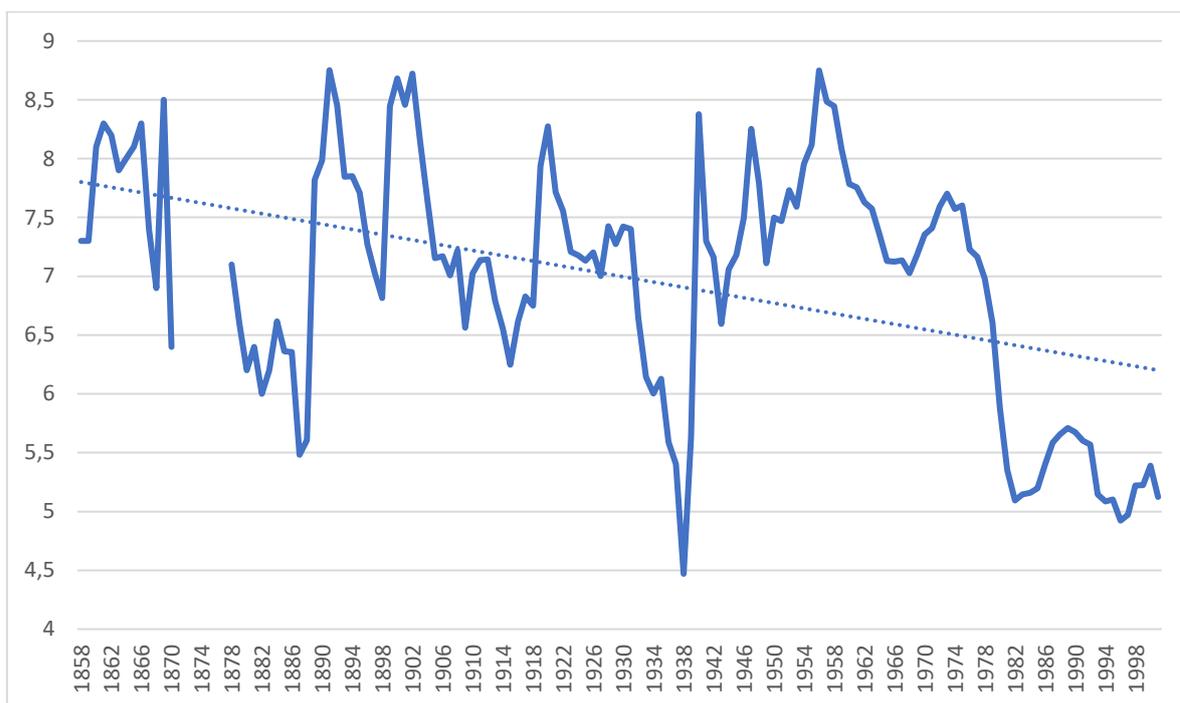
La **nupcialidad** y la cohabitación no son sinónimos, puesto que el primero conlleva una serie de derechos y obligaciones de aspecto demográfico y económico. Como existen muy pocos datos sobre la cohabitación, se utilizará la nupcialidad como uno de los determinantes de la demanda de vivienda.

La nupcialidad, como institución, ha cambiado su valor social a lo largo del tiempo, y por lo tanto también la demanda de la vivienda y su *“timing”*. Una mayor esperanza de vida al nacer (o menor probabilidad de muerte), más la valoración social y una legislación que permite el divorcio, hace que pueda perder peso, o modificar su significatividad, como determinante en las últimas décadas.

Podemos aceptar el esquema propuesto por Reher (1996) en el que destacan la disponibilidad de pareja y la capacidad social y económica para casarse más un conjunto de factores contextuales que a su vez determinan las variables próximas (doble causalidad). Históricamente, los factores que explican los cambios sobre la nupcialidad son la disponibilidad de tierra y el sistema de herencia, la evolución del empleo en función de la coyuntura económica y la aceptabilidad social entre edades o clases sociales diferentes.

En el gráfico 4.2.1. está representada las tasas brutas de nupcialidad en España por 1,000 habitantes entre 1858 a 2001. Observamos como la tendencia es decreciente, esto sugiere la existencia de diferentes formas alternativas de crear una familia actualmente. La mayor frecuencia de divorcios facilitada por la aprobación de la *“Ley del Divorcio”* en 1981, muchas de las estrategias demográficas y económicas desincentivaron el casarse. Como ejemplo, solo el 22,2 % en 1981 de las mujeres entre 25 y 29 años estaban solteras frente al 62,6% en 2001 (véase Apéndice2, cuadro 4.2.2). Un mayor retraso de la edad en contraer nupcias puede dar a un retraso para el *timing* de acceso a la vivienda.

GRÁFICO 4.2.1. Tasas brutas de nupcialidad por 1000 habitantes en España, 1858-2001.



Fuente: Nicolau (2006) y elaboración propia.

La **esperanza de vida al nacer o duración media de la vida**, como los otros determinantes afecta a las expectativas de desarrollo de vida, si viven más años, pueden crear una familia más tarde y acceder a una vivienda más tarde.

Según Reher y Schofield (1994), el declive secular de la mortalidad europea se inició en el siglo XVIII y pasó por varias fases. Una primera transición durante el siglo XVIII desde un régimen anterior de alta mortalidad, con alta incidencia de enfermedades infecciosas (peste, viruela, tífus), hacia niveles sensiblemente de mortalidad catastrófica. Una segunda transición en el siglo XIX con una reducción de la mortalidad juvenil y posteriormente infantil, gracias a la reducción de enfermedades gastrointestinales y tuberculosis. Y una tercera transición después de la Segunda Guerra Mundial debido a la innovación contra enfermedades contagiosas a través de antibióticos

Las generaciones españolas han aumentado su esperanza de vida al nacer notablemente. Han sumado más de 45 años de media desde 1900 hasta 2001. Ese tiempo es “ganado” y modifica sus acciones sociales y económicas, así como la de los agentes.

El cuadro 4.2.2. refleja la esperanza de vida al nacer (E_0) de la población española en media entre 1863 y 2001. En 1863 la esperanza de vida al nacer era cerca de 30 años. En cambio, debido a

las circunstancias contextuales sociales y económicas a lo largo del siglo XX para 2001, la esperanza de vida al nacer se había elevado hasta los casi 80 años.

CUADRO 4.2.2. Esperanza de vida al nacer de la población española, 1863-2001.

	E0
1863-1870	29,7
1878-1882	29,1
1900	34,8
1910	41,7
1920	41,2
1930	50
1940	50,1
1950	62,1
1960	69,9
1970	72,4
1981	75,66
1991	77,07
2001	79,67

Fuente: Nicolau (2006)

Una aproximación al **mercado laboral** de la población de 15 a 64 años, como población en edad de trabajar (población potencialmente activa) (Ver Cuadro 4.2.3. del *Apéndice 2*). El aumento de las tasas de actividad femeninas han aumentado las rentas de los hogares facilitando su acceso a la vivienda.

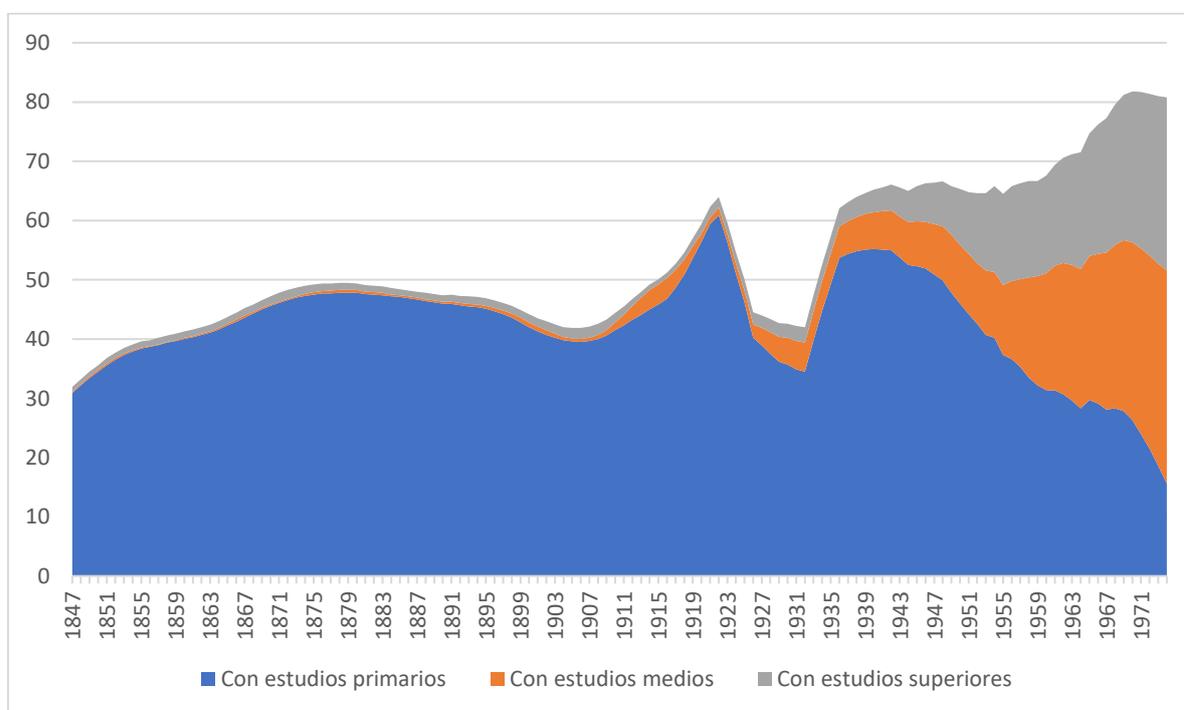
Lo importante de la población activa además de su aumento o su disminución, es su distribución y la calidad de esta. Es decir, una población activa bien formada y capacitada en media puede ser más importante que una mayor población activa, esto influye y es influido en la especialización económica de una región o país.

La **educación** es un determinante clave para el crecimiento endógeno moderno de las economías. A más educación mayor capital humano se acumula y mayor probabilidad de que se obtenga un empleo con unos ingresos medios más elevados. Esto mejoraría la situación relativa del sujeto en el acceso del mercado de la vivienda y sus expectativas de ingresos esperados demandado una vivienda con mejores condiciones.

El gráfico 4.2.2. representa la acumulación de estudios de las generaciones nacidas entre 1832 a 1979. Vemos que hasta las generaciones nacidas en el siglo XX primaban un nivel de educación no mayoritario y solo con estudios primarios. A principios de siglo XX las generaciones vuelven a acumular educación primaria pero la Guerra Civil frena esa tendencia y la deprime, aunque aumenta relativamente las personas con educación media y educación superior. El despegue definitivo hacia los estudios superiores son las generaciones de 1937 en adelante. A partir de ese momento, las generaciones posteriores empiezan a elevar el nivel de sus estudios hasta que más de la mitad de la población española alcanza estudios medios y superiores.

En el Apéndice 2 (Cuadro 4.2.4.) se complementa esta gráfica con el “stock bruto medio de años de escolarización” hasta 14 años, 19 años y 24 años para las generaciones nacidas año a año desde 1883 hasta 1984. En estos datos se aprecia el cambio estructural y un mayor porcentaje de generaciones con estudios superiores terminados y que dedican más años a acumulación de capital humano. Esto retrasa su acceso al mercado laboral y al mercado de la vivienda, pero también estas generaciones tienen una mayor esperanza de vida al nacer y unos ingresos más elevados.

GRÁFICO 4.2.2. Distribución de los efectivos de las generaciones (en %) según nivel de estudios, 1832 - 1979.



Fuente: Nuñez (2005) y elaboración propia.

4.3. INTERACCIÓN DEMANDA Y OFERTA

Como hemos visto el mercado de la vivienda y sus determinantes de oferta muestran un vínculo estrecho con los determinantes de demanda, es decir, con el Ciclo de Vida del Hogar (CVH).

En las estimaciones empíricas se suele partir de la estructura por edad de la población y de la composición de los hogares, vinculando los grupos de edad con las probabilidades correspondientes de adquirir o alquilar una vivienda (Hendershott, 1988; Hill y Petersen, 1994). Estas probabilidades muestran una relación clara con la fundación de nuevos hogares y el posterior *upgrading* durante el ciclo de vida del hogar. Para el caso español, por el diseño de los censos poblacionales y de vivienda no se puede observar el *timing* de acceso a la vivienda en perspectiva histórica y formación de nuevos hogares desagregado año a año salvo para el caso de 1991 (Cabré y Módenes, 1994).

En el mercado de la vivienda los efectos demográficos más destacados se centran en las oscilaciones coyunturales del movimiento natural de la población (Mankiw y Weil, 1989). Los cambios en la composición de los hogares modifican la demanda de vivienda a través de la tendencia hacia familias más pequeñas, un mayor porcentaje de hogares unipersonales (jóvenes o personas mayores) y una mayor tasa de divorcios causando incremento en la demanda de viviendas más pequeñas y adaptadas a las necesidades de unidades familiares menores. Utilizaremos este razonamiento para medir la densidad poblacional por vivienda como acercamiento a la oferta y demanda para el caso español.

Aparte del movimiento natural de la población, también influyen los movimientos migratorios exteriores e interiores en el mercado de la vivienda.

Los cambios del modelo migratorio (Godenau y Zapata, 2005; Zelinsky, 1971), especialmente las tendencias de urbanización, suburbanización y el incremento en las migraciones de corta distancia, son factores relevantes en la articulación espacial de la demanda. Estos movimientos migratorios se requerirán de más tiempo y espacio para analizarlos.

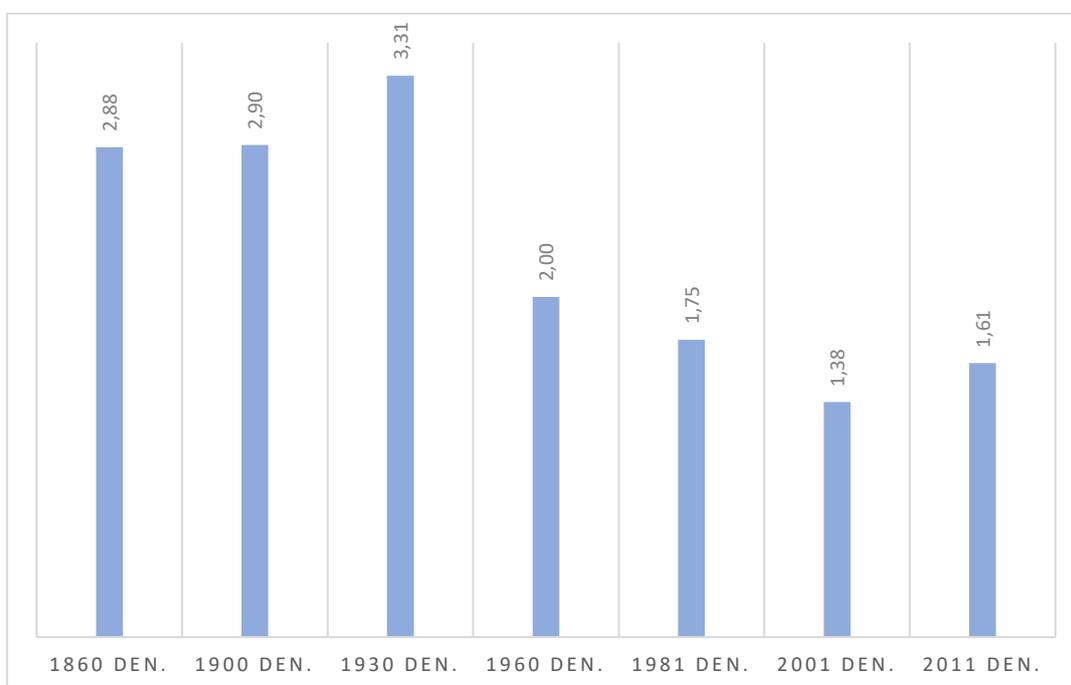
El *Apéndice 1* recoge las estimaciones de una primera aproximación empírica sobre los determinantes del mercado de la vivienda. El resultado principal es que para la muestra el “*Porcentaje de la población con niveles superiores*” y la “*Población Activa*” son los más significativos estadísticamente.

El gráfico 4.3.1. recoge las densidades teóricas urbanas ajustando toda la oferta con toda la demanda.

Se puede inferir los cambios en política de vivienda durante el desarrollismo y la democracia, como el aumento del stock en la vivienda hace que disminuya la densidad ante una población creciente por el *baby boom*, y luego con el *baby bust* y el exceso de oferta, las densidades se hundieron. Creemos que es un indicador orientativo y que puede amoldarse a los procesos históricos familiares nacionales, procesos de urbanización y la nueva política de vivienda de finales de siglo.

Estos resultados requerirán de futuros estudios.

CUADRO 4.3.1. Proporción de viviendas principales urbanas, España, 1860-2011.



Fuente: Elaboración propia.

5. LA VIVIENDA EN EUROPA.

La vivienda se ha convertido en una cuestión política prioritaria en los países europeos a lo largo del siglo XX. El análisis del *stock* de viviendas y de sus características es difícil por la falta de provisión estadística que existe. A partir de la Segunda Guerra Mundial, al considerar la vivienda como un bien preferente en el creciente Estado de Bienestar europeo, los países empezaron a producir estadísticas de manera más o menos sistemáticas, pero no homogéneas. La culminación de la Unión Europea y la creación de su oficina estadística (EUROSTAT) ha llevado a una recolección de datos en las últimas décadas. Desde entonces, es más fácil comparar las estrategias y pautas de distintas regiones europeas en provisión y régimen de tenencia a largo plazo.

Europa ha sufrido muchos cambios durante el siglo XX que han modificado los determinantes en el acceso a la vivienda. Procesos de urbanización, guerras que destruyeron stock físico de vivienda, recuperación económica en la mitad de siglo pasado, unión comercial y monetaria, cambios de las corrientes migratorias internacionales y de los comportamientos demográficos, son solo algunos de los sucesos que influyen en los determinantes para la planificación de vivienda.

El cuadro 5.1. refleja el stock de viviendas por 1,000 habitantes en distintos países europeos de 1976 a 2017. Los datos hay que tomarlos con cautela, pero se puede afirmar que el stock de viviendas por habitante ha aumentado a lo largo de la serie. Varios determinantes de los analizados están detrás de estos números. Uno muy importante es la creciente diversificación del stock para otros usos no tradicionales de la vivienda, como pueden ser las viviendas secundarias y los alojamientos turísticos. Otro son las diferentes estrategias familiares y nuevos tipos de hogares, que junto con el creciente envejecimiento de la población han tendido a reducir el número medio de miembros de los hogares.

CUADRO 5.1. Viviendas por 1,000 habitantes en países europeos, 1976-2017.

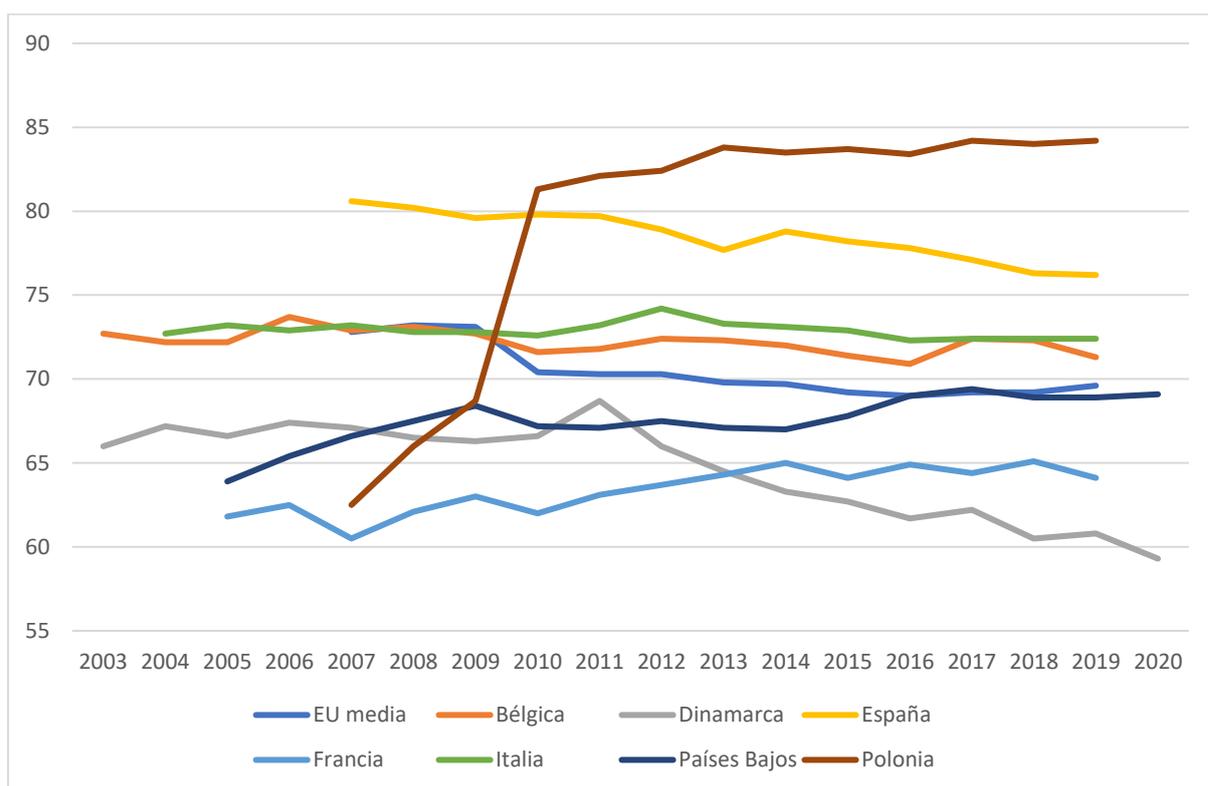
PAÍSES	1976	1981	1998	2001	2011	2017
Bélgica	395	386		388	422	474
Dinamarca	397	424		444	446	490
España	344	344		510	538	
Francia	399	399	490	402	441	539
Italia	329	329		372	397	551
Países Bajos	322	348		406	413	476
Polonia	276	277	300	300	330	379

Fuente: Elaboración propia.

El gráfico 5.2. muestra las diferencias existentes en el régimen de tenencia de la vivienda en distintos países europeos desde 2003 a 2020. Los datos de años anteriores no se han podido obtener, por lo que en un futuro estudio se examinarán los efectos de los determinantes presentados en los procesos históricos de estos países.

La proporción de viviendas en propiedad varía significativamente entre países. La media europea se encuentra entre 65% y 70%, España, Italia, Bélgica y Polonia superan la media, mientras que los Países Bajos, Francia y Dinamarca se encuentran por debajo. Exceptuando el caso de Polonia que merece ser estudiado por su excepcionalidad, España es el país con mayor proporción de propietarios. Si se incluyeran países como Grecia, con una media del 75% de régimen de tenencia en propiedad, o Portugal con un 74%, advertiríamos que puede existir un modelo de propiedad diferente en el Sur de Europa.

GRÁFICO 5.2. Proporción de viviendas principales en propiedad en distintos países europeos, 2003-2020.



Fuente: EUROSTAT.

La disponibilidad de casas por habitante y su régimen de propiedad son indicadores significativos, pero no suficientes. Para comparar los niveles de pobreza absoluta y relativa Los Censos de Viviendas y otras estadísticas como el Panel de Hogares de la Unión Europea (PHOGUE)

proporcionan información homogénea sobre las características, instalaciones y servicios de las viviendas. En este caso las comparaciones transversales, en un momento del tiempo, son más sencillas de establecer que las comparaciones longitudinales, en el curso del tiempo. Hace décadas, en algunos países de Europa, era habitual no disponer de agua corriente conectada a la vivienda y ahora ya no, salvo algunos casos. En el presente, no disponer de un buen acceso a Internet puede marcar las trayectorias vitales de las personas, puesto que puede causar una privación relativa al acceso a derechos fundamentales como la educación y otros servicios.

6. CONCLUSIONES.

Esta investigación argumenta la necesidad de analizar en perspectiva histórica los determinantes del acceso a la vivienda en el caso español. Anteriormente, se han realizado estudios transversales sobre el número total de viviendas (Cabré y Módenes, 2004) y sobre la evolución de las cifras de las viviendas enajenadas (Tafunell, 2005). En este trabajo se han analizado otros periodos y actualizado las series; se han expuesto algunos de sus determinantes institucionales, económicos y sociodemográficos y argumentado su relevancia.

La legislación y el marco institucional inciden, porque generan incentivos y desincentivos en el mercado de la vivienda, aunque muchas veces se incumplen y no consiguen sus objetivos. Una excepción, son las leyes promovidas durante el desarrollismo y la democracia que han contribuido a aumentar el stock de la vivienda y modificar los comportamientos de los agentes en relación a la tenencia y la financiación del mercado de la vivienda.

La identificación y estudio de los otros determinantes se ha hecho separando los que tienen una mayor incidencia en la oferta de los que influyen más en la demanda. Los indicadores de estos determinantes se han seleccionado en función de la disponibilidad actual de datos y de su relevancia. Se ha realizado un análisis individualizado y multivariante. Los resultados de este último (véase *Apéndice 1*) indican que las variables más relevantes provienen del lado de la demanda y son el porcentaje de población con estudios superiores y la tasa de actividad de la población. Este análisis es una primera aproximación ya que en un futuro se ampliará los determinantes estudiados.

Los datos recogidos en este trabajo abren posibilidades de establecer nuevos indicadores de desigualdad y niveles de vida de las generaciones y en distintos momentos de su ciclo de vida. La información sobre las características y dotaciones de las viviendas permite establecer indicadores sobre pobreza absoluta y relativa.

Concluimos que ha descendido el número medio de personas por hogar o vivienda debido a los cambios acontecidos en la fecundidad, la nupcialidad, divorcialidad y el envejecimiento de la población.

Diferentes estudios sostienen la existencia de un modelo particular del mercado de la vivienda en el Sur de Europa (Allen et al., 2004 o Norris y Winston, 2012). Con los datos parciales obtenidos, se puede confirmar que dicho modelo, caracterizado por una mayor tenencia en propiedad de la vivienda, sigue persistiendo hasta hoy en día.

Hay muchas cuestiones abiertas y un déficit de investigaciones en el campo de la vivienda en el caso español. Reconociendo la dificultad de las fuentes estadísticas, una de las principales tareas pendientes es seguir mejorando y ampliando las series históricas de los determinantes mostrados en esta investigación, de manera agregada y regional. Otra es generar diversos índices de privación de acceso a la vivienda y sus servicios transversales y longitudinales.

Por último, un análisis comparativo de países europeos, en perspectiva histórica, ayudaría a comprender los determinantes de los distintos modelos, y en particular, del modelo del Sur de Europa, caracterizado por una mayor propensión a la vivienda en propiedad y probablemente también un calendario de acceso a ella distinto al de otras regiones y variable en el tiempo.

Este trabajo me ha servido para conocer la literatura, crear una base de datos amplia que se muestra en el *Apéndice 2* y explorar las cuestiones anteriormente expuestas. Pretende ser un punto de partida de una futura investigación sobre la historia del mercado de la vivienda en España.

7. BIBLIOGRAFÍA

Acemoglu, D., Johnson, S., y Robinson, J. A. (2005). Institutions as a Fundamental Cause of Long-Run Growth. *Handbook of Economic Growth*, 385.

Ahn, Namkee. (2001). Age at first-time homeownership in Spain. *FEDEA*. Documento de trabajo. 2001-23.

Allen, J., et al. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing.

Ashraf Quamrul, y Galor Oded. (2013). The “Out of Africa” Hypothesis, Human Genetic Diversity, and Comparative Economic Development. *The American Economic Review*, 103(1), 1–46.

Banco de España. (1968-2020). *Boletín Estadístico del Banco de España*.

- (1968 – 2020). *Memorias Anuales*.

Berli, A. (2010). The Evolution of Durable Goods Demand during China’s Transition. An Empirical Analysis of Household Survey Data from 1989 to 2006. (Institute for Empirical Research in Economics, Working Paper Series, No. 494). Universidad de Zurich.

Bérenger, V., Deutsch, J., Silber, J. (2013). Durable Goods, Access to Services and the Derivation of an Asset Index: comparing two Methodologies and three Countries. *Economic Modelling*. 35, 881-891.

Bonvalet, C. y Gotman, A. (1993). *Le logement, une affaire de famille. L’approche intergénérationnelle des status résidentielles*. París: L’Harmattan.

Bonvalet, C. y Fribourg, A-M. (1990). *Stratégies Résidentielles*. (Congrès et Colloques, Vol. 2). París: INED-Plan Construction et Architecture, MELTM.

Cabré, A., y Módenes, J. A. (2004). Home – Ownership and Social Inequality in Spain. En Kurz, K. y Blossfeld, H.P.(Ed.). *Social Inequality and Home – Ownership in a Comparative Perspective*. Stanford University, 233-254.

Campo, S. y Navarro, M. (1991). *Análisis sociológico de la familia española*. Barcelona: Ariel.

Carreras, A., y Tafunell, X. (2005). *Estadísticas históricas de España: Siglos XIX-XX (2a. ed.)*. Bilbao: Fundación BBVA.

Catalan, J. (1995). *La economía española y la Segunda Guerra Mundial*. Barcelona: Ariel.

Díaz, A. (1984). Datos sobre viviendas obtenidas a partir del censo de edificios 1980. *INE. Boletín Trimestral de Coyuntura. Enero. XIII-XX.*

Dirección General de los Registros y del Notariado (1905-2020). *Anuario de la Dirección General.* Madrid: Ministerio de Justicia.

Easterly W, y Levine R. (1997). Africa's Growth Tragedy: Policies and Ethnic Divisions. *The Quarterly Journal of Economics*, 112(4), 1203–1250.

EUROSTAT. Base de datos.

Feitjen, P. y Mulder, C. (2002). The Timing of Household Events and Housing Events in the Netherlands: a Longitudinal Perspective. *Housing Studies*, 17 (5), 773 – 792.

Gallup, J., Sachs, J., y Mellinger, A. (1999). Geography and economic development. *International Regional Science Review*, 22(2), 179.

Hill, J.K. y Peteresen, A.M. (1994). Demographics and the long-term outlook for housing investment. *Federal Reserve Bank of Dallas: Economic Review*, 1, 17-25.

Iacovou, M. (1998). *Young people in Europe: Two models of household formation.* Institute for social and economic research.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (1950). *Censo de edificios y viviendas.*

- (1955 – 1982). *Estadística de préstamos hipotecarios.*
- (1960 – 2011). *Anuario Estadístico de España.*
- (1900 – 2011). *Censo de Población y Viviendas.*
- (1986 – 2020). *Estadística de hipotecas.*

Keilman, N. y Dam, J. (1987). A dynamic household projection model. (Working Paper, nº 72, Netherlands Interuniversity Demographic Institute) The Hague.

Kohl, S. (2016). Urban history matters: explaining the German American homeownership gap. *Housing Studies*. 31 (6), 694-713.

López Ramón, F., y Alonso Pérez, M. T. (2010). *Construyendo el derecho a la vivienda.* Madrid: Marcial Pons.

Mankiw, N.G. y Weil, D. (1989). The baby boom, the baby bust, and the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 19, 147-153.

- Ministerio de Fomento (1970 – 2020). *Anuario estadístico*.
- Ministerio de la Vivienda (1969). II Congreso Interamericano de Vivienda. Comunicación del Ministerio de la Vivienda. España. Madrid.
- Módenes, J.C. y López, J. (2007). Constitución familiar y régimen tenencia de la vivienda: España en el contexto europeo. En Anna Cabré Pla (Dir.), *La Constitución Familiar en España*. Bilbao: Fundación BBVA.
- Mulder, C. y Wagner, M. (2001). The Connections between Family Formation and First-Time Home Ownership in the Context of West Germany and the Netherlands. *European Journal of Population – Revue Europeenne de Demographie*, 17 (2), 137-164.
- Myers, D. (1990). *Housing demography: Linking demographic structure and housing markets* (Social demography). Madison, Wisconsin: The University of Wisconsin Press.
- Norris, M, y Winston, N. (2012). Home-ownership, housing regimes and income inequality in Western Europe. *International Journal of Social Welfare*. 21 (2), 127-138.
- North, D. (2004). *Institutions, institutional change and economic performance* (Reimpreso. ed., Political Economy of Institutions and Decisions ;). Cambridge: Cambridge University Press.
- Olsson, O., y Hibbs Jr., D. A. (2000). Biogeography and Long-Run Economic Development. *Working Papers in Economics*.
- Prados de la Escosura, L. (2017). *Spanish Economic Growth, 1815-2015*. Londres: Palgrave Macmillan.
- Queralt, D. (2019). War, International Finance, and Fiscal Capacity in the Long Run. *International Organization*, Fall (73), 713-753.
- Raya, J. y García, J. (2012). Which are the determinants of tenure? A comparative analysis of different model of the tenure choice of a house. *Urban Studies Journal Limited*, 49 (16), 3645-3662.
- Reher, D.S. (1994). Ciudades procesos de urbanización y sistemas urbanos en la Península Ibérica, 1550-1991. *Atlas Histórico de Ciudades Europeas*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Reher, D.S. (1996). *La familia en España. Pasado y presente*. Madrid: Alianza Universidad.
- Reher, D.S. y Schofield, R.S. (1991). The decline of mortality in Europe. En Schofield, R., et al. (eds.), *The Decline of Mortality in Europe*. Oxford: Clarendon Press. 1-17.

Rodríguez, J. (1978). *Una estimación de la función de la inversión en viviendas en España*. Madrid: Banco de España.

Rodrik Dani, Subramanian Arvind, y Trebbi Francesco. (2004). Institutions Rule: The Primacy of Institutions over Geography and Integration in Economic Development. *Journal of Economic Growth*, 9(2), 131–165.

Sachs Jeffrey D., Mellinger Andrew D., y Gallup John L. (2001). The Geography of Poverty and Wealth. *Scientific American*, 284(3), 70–75.

Sisó, J. (1982). Análisis del subsector vivienda en el periodo 1970-79. *Papeles de Economía Española*, 10, 176-189.

Tafunell, X. (1994). *La construcció de la Barcelona moderna. La indústria de l'habitatge entre 1854 i 1897*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

Tafunell, X. (1989). *La Construcción Residencial En El Crecimiento Económico En Barcelona (1854-1897) [Microforma]*.

Trilla i Bellart, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada* (Estudios sociales; 9). Barcelona: La Caixa.

United Nations. (1971-2001). *Compendium of Housing Statistics. Recueil des Statistiques de L'Habitation*. New York: Department of Economic and Social Affairs, Statistical Office.

Wynn, M. (1984). *Housing in Europe*. London: New York: Croom Helm; St. Martin's Press.

Zapata Hernández, V., Godenau, Dirk, y Asín Cabrera, María Asunción. (2005). *La inmigración irregular: Aproximación multidisciplinar* (El Observatorio de la Inmigración de Tenerife; 3). Santa Cruz de Tenerife]: Cabildo Insular, Área de Desarrollo Económico, OBIten.

Zelinsky, W. (1971). The Hypothesis of the Mobility Transition. *Geographical Review*, 61(2), 219-249.

APÉNDICE 1. ANÁLISIS ESTADÍSTICO SOBRE LOS DETERMINANTES DE EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

Como hemos visto en el mercado de la vivienda interactúan determinantes del lado de la oferta y la demanda. Estos determinantes en perspectiva histórica amoldan el mercado de la vivienda hoy en día y ayudan en su planificación y proyección en el futuro.

Los datos presentados hasta aquí son frágiles y parciales por las fuentes que hemos repasado en el epígrafe “Fuentes y Metodología”. Aún así creemos que los determinantes analizados son muy representativos y concuerdan con la senda histórica para el caso español desde principios de siglo XX.

Para analizar parte de estos determinantes se va a realizar un estudio sobre series temporales y series de panel, con el fin de valorar estadísticamente los elementos más importantes respecto al mercado de la vivienda para el caso español. Quiero insistir que este es un análisis complementario y solo en este contexto se puede entender.

La base de datos principal está explicada en el epígrafe de “Fuentes y Metodología”. De ahí, he ido extrayendo las variables por los principios de disponibilidad y representatividad histórica, como todo el trabajo.

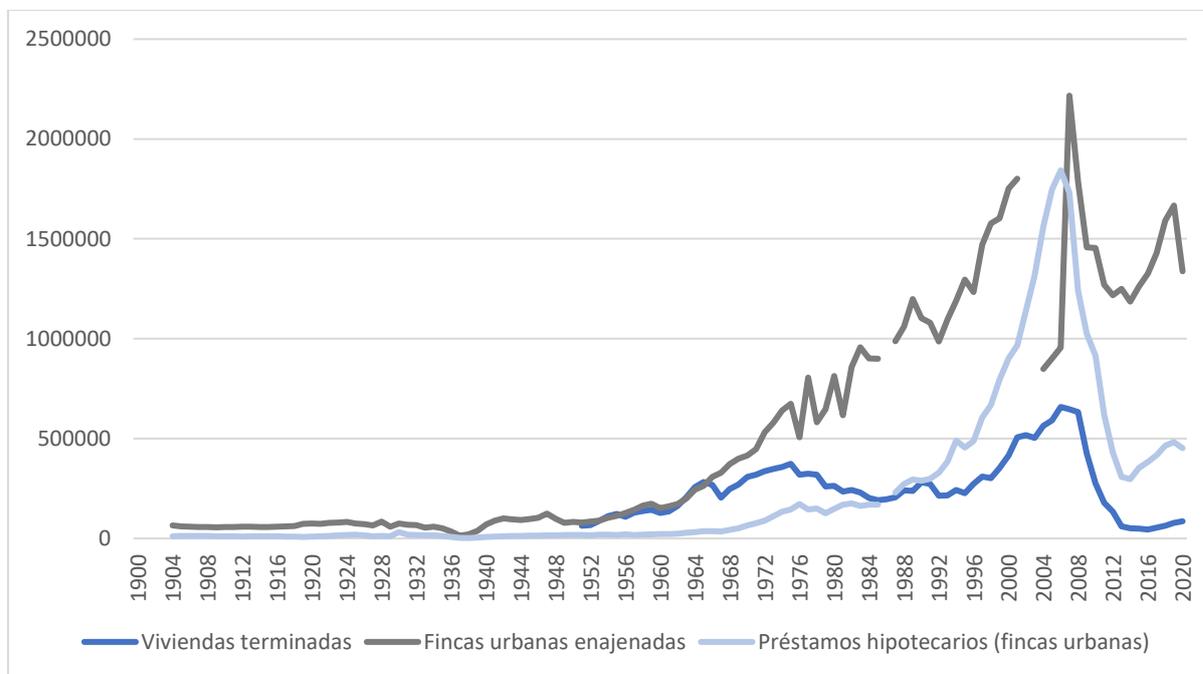
Primero voy a realizar un análisis descriptivo.

En el Cuadro A.1. he seleccionado tres variables, fincas urbanas enajenadas, préstamos hipotecarios sobre fincas urbanas y viviendas terminadas. Las dos primeras variables corresponden a una serie desde 1904 a 2020, mientras que la última variable es a partir de 1950. Con esto quiero observar que las variables se mueven en el mismo sentido y con la misma intensidad, y al mismo tiempo podremos ver los efectos o no, de la legislación y los determinantes.

Observamos que hasta el franquismo las series se encuentran en niveles muy bajos. Hasta la década de 1950 y posterior con las políticas desarrollistas, no se aprecia una elevación del número de viviendas terminadas y de las fincas urbanas enajenadas. Sorprende esta última, ya que existe un exceso de demanda de estas fincas. Puede deberse a la emigración hacia núcleos urbanos, al incentivo sobre compras de viviendas no principales y a la subvaloración de las viviendas terminadas. El caso de las hipotecas, a raíz de la liberalización del mercado de capitales y desregulación bancaria de la década de 1980 experimenta un aumento vertiginoso hasta tocar máximos en 2006 y precipitarse hasta niveles de principios de la década de 1990 por la crisis financiera y económica, sigue una senda similar el número de viviendas terminadas, pero no las

fincas urbanas enajenadas que tras un mínimo en 2014 se estabiliza en una media de nivel superior posiblemente gracias a el aumento de viviendas para otros usos que no sean principales.

CUADRO A.1. Evolución del número de viviendas, fincas urbanas enajenadas y préstamos urbanos sobre fincas urbanas a nivel nacional, 1904-2020.

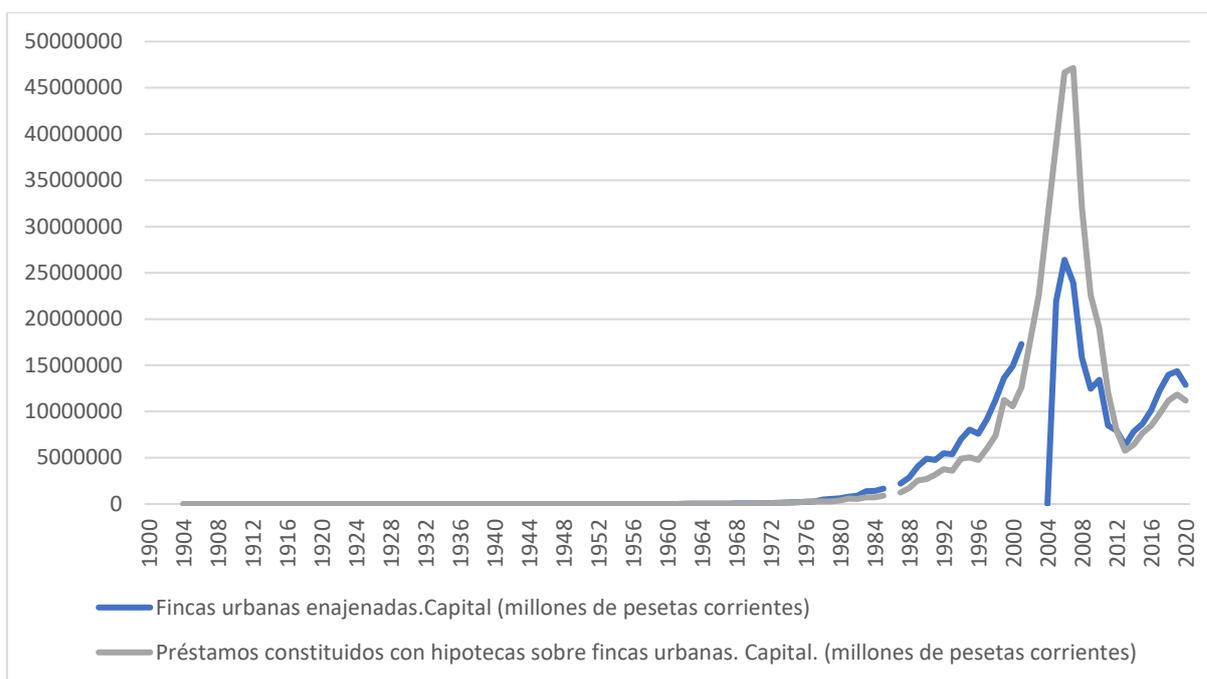


Fuente: Tafunell (2005) y elaboración propia.

En el Cuadro A.2. enfrentamos el valor de las fincas urbanas enajenadas y el valor de los préstamos con hipotecas de estas fincas en pesetas corrientes y constantes con base 1995. Con esto observamos si tienen la misma trayectoria o existe un proceso inflacionista dentro del subsector.

Hasta 1980 desarrollo del mercado está poco desarrollado o está caracterizado por alguna explicación que se debería profundizar. A partir de entonces, por las diferentes legislaciones desreguladoras el capital en la venta de vivienda como en la financiación siguen trayectorias similares y ascendentes. La gran divergencia ocurre a principios de siglo XXI, con un máximo en 2006, manifestando un exceso del valor de las hipotecas. Luego, durante la crisis financiera, las dos líneas descienden cuasi-paralelas hasta niveles de los años 90, donde se recuperan tímidamente desde 2013, estando el capital de las fincas urbanas enajenadas por encima de las hipotecas, indicando un exceso de oferta y disminución de los precios.

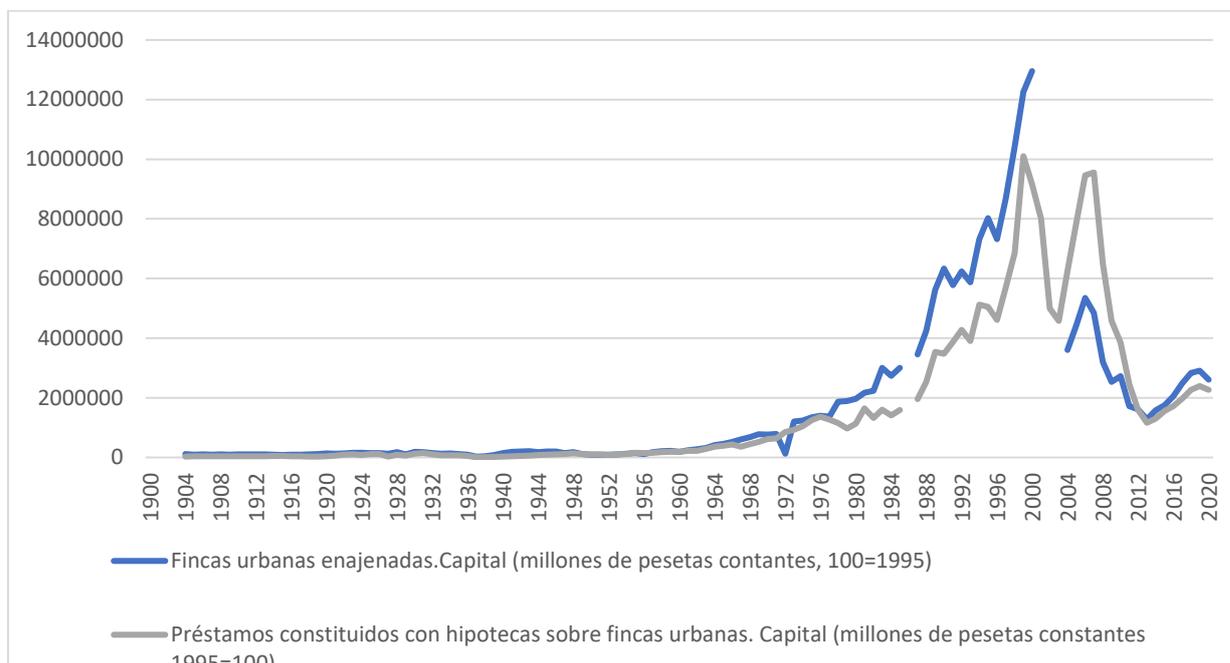
CUADRO A.2. Capital en pesetas corrientes sobre fincas urbanas enajenadas y préstamos.



Fuente: Tafunell (2005) y elaboración propia.

El cuadro A.3. es análogo al anterior, se usan las mismas variables solo que con pesetas contantes en base de 1995. Desde finales de la década de 1960 empiezan a alzarse las series aumentando muy rápidamente en la década de los 80 y culminando en máximos a principios del siglo XXI, donde disminuye en el caso de las fincas urbanas hasta situarse a niveles de los 80. En cambio, el capital constante de las hipotecas desciende hasta 2004 donde se recupera hasta 2008 y vuelve a descender siguiendo una trayectoria similar a las fincas urbanas enajenadas. Estos procesos históricos habría que analizarlos bajo el precio del capital, que sabemos que es menor, y los procesos inflacionistas de ese subsector.

CUADRO A.3. Capital en pesetas contantes (base 100=1995) sobre fincas urbanas enajenadas y préstamos.



Fuente: Tafunell (2005) y elaboración propia.

A continuación, analizaremos de manera estadística para buscar correlaciones, sobre los procesos históricos del mercado de la vivienda, aunque como advertimos se necesitaría mejorar la base de datos para mejorar las estimaciones.

Primero se estudiará a nivel nacional varias series históricas. Para la construcción de la base de datos se parte de la original ya explicada y se seleccionan como variables explicativas “PIB millones euros”, “Formación Bruta de Capital fijo de viviendas (millones de euros)”, “Agricultura (millones euros)”, “Industria (millones euros)”, “Tipos de interés legal”, “Nupcialidad” y “Porcentaje de población con estudios superiores”. Debido al estudio de los determinantes pueden ser variables explicativas razonables.

En todas las regresiones sabemos *a priori* que va a salir multicolinealidad, pero solo se busca dar un avance para futuros estudios y que se afine con las estimaciones. Para corregir dicha multicolinealidad hay que buscar variables exógenas, o variables instrumentales y perfeccionar la base de datos. No se puede hablar de causalidad, y solo se interpretará los resultados como correlaciones.

En la estimación A.1., la variable dependiente es “Número de fincas urbanas enajenadas”. Vemos que la variable “porcentaje de población con estudios superiores” es la única significativa. Un aumento de 1% en la variable independiente puede aumentar la compra de vivienda urbana sobre 28900 unidades en promedio. En los fundamentos se explica que a mayor nivel de estudio, mayores serán los ingresos laborales y por tanto mayor capacidad tendrán de adquirir una vivienda en propiedad y en mejores condiciones.

ESTIMACIÓN A.1. Estimación de número de fincas urbanas enajenadas.

Linear regression		Number of obs	=	45		
		F(7, 37)	=	578.20		
		Prob > F	=	0.0000		
		R-squared	=	0.9805		
		Root MSE	=	57606		
númerofincasurbanasenajenadas		Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
pibmilloneseuros		-1.94656	4.12461	-0.47	0.640	-10.30381 6.410694
fbcfviviendasmilloneseuros		-14.37663	49.88967	-0.29	0.775	-115.4627 86.70946
agriculturamilloneseuros		48.48839	58.33209	0.83	0.411	-69.70364 166.6804
industriamilloneseuros		7.242665	15.54583	0.47	0.644	-24.25618 38.74151
tiposinteréslegal		-19108.43	16383.01	-1.17	0.251	-52303.55 14086.7
nupcialidad		6857.995	6265.108	1.09	0.281	-5836.32 19552.31
porcentaje población con estudios su		28904.48	4399.977	6.57	0.000	19989.28 37819.68
_cons		37337.06	102775.6	0.36	0.718	-170906.1 245580.2

En la estimación A.2. la variable dependiente es “número de préstamos constituidos con hipotecas sobre fincas urbanas”. Sigue siendo significativa el tener estudios superiores y también la “nupcialidad”. Un aumento unitario de la tasa bruta de nupcialidad por 1000 habitantes aumentaría el número de préstamos sobre fincas urbanas sobre 4600 en promedio.

ESTIMACIÓN A.2. Estimación de número de préstamos constituidos con hipotecas sobre fincas urbanas.

Linear regression		Number of obs	=	45		
		F(7, 37)	=	332.83		
		Prob > F	=	0.0000		
		R-squared	=	0.9821		
		Root MSE	=	14160		
número de préstamos constituidos con		Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
pibmilloneseuros		-.8457305	.7156325	-1.18	0.245	-2.29574 .6042786
fbcfviviendasmilloneseuros		15.75006	8.665358	1.82	0.077	-1.807622 33.30775
agriculturamilloneseuros		-1.048189	7.963238	-0.13	0.896	-17.18324 15.08686
industriamilloneseuros		1.987643	2.118783	0.94	0.354	-2.305419 6.280705
tiposinteréslegal		-128.0235	4441.756	-0.03	0.977	-9127.875 8871.828
nupcialidad		4594.803	2162.418	2.12	0.040	213.3288 8976.277
porcentaje población con estudios su		6513.209	1081.488	6.02	0.000	4321.907 8704.511
_cons		-37037.49	27321.67	-1.36	0.183	-92396.45 18321.47

En la estimación A.3. la variable dependiente es el “número de viviendas terminadas”. Como era de esperar tanto el “porcentaje de población con estudios superiores” como “la tasa de nupcialidad” son significativas. También es significativa al 10% la “Formación Bruta de Capital fijo de viviendas (millones de euros)”. Parece claro que con la estimación A.2. la nupcialidad también es un determinante en la formación de la familia y creación del hogar a través de la compra de vivienda.

ESTIMACIÓN A.3. Estimación de número de viviendas terminadas.

Linear regression		Number of obs	=	25		
		F(7, 17)	=	87.19		
		Prob > F	=	0.0000		
		R-squared	=	0.9500		
		Root MSE	=	14381		
viviendasterminadas	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
pibmilloneseuros	-1.321843	.6571804	-2.01	0.060	-2.708373	.0646861
fbcfviviendasmilloneseuros	20.15369	6.425447	3.14	0.006	6.597184	33.7102
agriculturamilloneseuros	9.489659	8.592448	1.10	0.285	-8.638821	27.61814
industriamilloneseuros	-3.690456	3.17107	-1.16	0.261	-10.38083	2.999918
tiposinteréslegal	2918.365	3925.245	0.74	0.467	-5363.179	11199.91
nupcialidad	39207.65	8946.56	4.38	0.000	20332.06	58083.24
porcentaje población con estudios su	13465.67	2193.4	6.14	0.000	8837.997	18093.34
_cons	-162604.7	50209.64	-3.24	0.005	-268537.8	-56671.6

En la estimación A.4. la variable dependiente es el “Capital del número de fincas urbanas enajenadas (millones de pesetas constantes, base 1995=100)”. Solo es significativa al 95% la variable “Formación Bruta de Capital fijo de viviendas (millones de euros)”. Tiene sentido que haya una correlación porque el mecanismo de transmisión es el capital. Un aumento de una un millón de pesetas en la Formación Bruta de Capital Fijo, aumenta en 326 millones de pesetas el capital del número de fincas urbanas.

ESTIMACIÓN A.4. Estimación del capital del número de fincas en millones de pesetas.

Linear regression		Number of obs	=	45		
		F(7, 37)	=	307.24		
		Prob > F	=	0.0000		
		R-squared	=	0.9866		
		Root MSE	=	2.3e+05		
capital del número de fincas millones	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
pibmilloneseuros	-9.915389	12.21882	-0.81	0.422	-34.67307	14.84229
fbcfviviendasmilloneseuros	326.1113	159.686	2.04	0.048	2.55675	649.6659
agriculturamilloneseuros	112.5046	91.42994	1.23	0.226	-72.75006	297.7593
industriamilloneseuros	7.465115	29.55507	0.25	0.802	-52.41914	67.34937
tiposinteréslegal	61764.74	88304.94	0.70	0.489	-117158.1	240687.5
nupcialidad	3062.457	28482.26	0.11	0.915	-54648.08	60772.99
porcentaje población con estudios su	20758.1	17718.64	1.17	0.249	-15143.28	56659.48
_cons	-214033.2	488512.8	-0.44	0.664	-1203854	775787.8

En la estimación A.5. la variable dependiente es “Capital de los préstamos constituidos sobre fincas urbanas (millones de pesetas constantes, base 1995=100)”. En este caso la “Formación Bruta de Capital fijo de viviendas (millones de euros)”, el “porcentaje de la población con estudios superiores” y la “nupcialidad” son significativos al 99%, mientras que al 90% son la “Agricultura (millones de euros)” y los “Tipos de interés legal”. Aquí pueden existir unas correlaciones más fuertes a través de los fundamentos del mecanismo de transmisión. Donde la población con estudios va a consumir casas a través de hipotecas marcadas por el tipo de interés sensible y formarán familias a través de la nupcialidad. El resultado de la agricultura es interesante pues está negativamente relacionado con los préstamos urbanos.

ESTIMACIÓN A.5. Capital de los préstamos constituidos sobre fincas urbanas (millones de pesetas).

Linear regression		Number of obs	=	45	
		F(7, 37)	=	965.12	
		Prob > F	=	0.0000	
		R-squared	=	0.9870	
		Root MSE	=	1.4e+05	
capitaldelospréstamosenmillones	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
pibmilloneseuros	-5.526173	7.849155	-0.70	0.486	-21.43007 10.37773
fbcfviviendasmilloneseuros	317.6154	89.59195	3.55	0.001	136.0849 499.1459
agriculturamilloneseuros	-148.4842	73.56763	-2.02	0.051	-297.5464 .5779571
industriamilloneseuros	-1.290367	23.95306	-0.05	0.957	-49.82388 47.24315
tiposinteréslegal	78123.06	42547.68	1.84	0.074	-8086.719 164332.8
nupcialidad	56393.3	20706.43	2.72	0.010	14438.09 98348.51
porcentaje población con estudios su	69090.73	7526.253	9.18	0.000	53841.1 84340.37
_cons	-788303.6	284683.8	-2.77	0.009	-1365128 -211479.5

En conclusión, estas estimaciones son solo para establecer correlaciones entre los determinantes del mercado de la vivienda y otras variables relevantes. Los resultados hay que tomarlos con cautela y más estudio se requerirá en un futuro. Aún así, parece que existen relaciones fuertes entre la nupcialidad y el porcentaje de la población con estudios superiores en el acceso al mercado de la vivienda.

Para la siguiente parte de este análisis he construido una base de datos para estimar por datos de panel. He seleccionado el “Total Nacional” y las provincias de “Illes Balears”, “Barcelona”, “Canarias” (adicionando las provincias de Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife para después de 1927 cuando ambas se convirtieron en provincias independientes), “Madrid”, “Valencia” y “Vizcaya”. Para próximos trabajos se seleccionarán todas las provincias. Las variables dependientes son “Población total (miles)”, la “Tasa de crecimiento acumulativo anual de la población (%)”, la “Población Activa” (la defino como todas las personas de ambos sexos entre 15

y 64 años), “Tasas generales de actividad (%)” la “Tasa de crecimiento acumulativo anual de la población activa (%)” y la variable dependiente de “Stock de vivienda”, para los años censales (1900, 1910, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1981, 1991 y 2001).

A tener en cuenta la introducción de efectos de panel fijos que controlan la heterogeneidad inobservable constante, como podría ser el efecto “cultura” eliminando el efecto posibles variables omitidas controlando los sesgos. También añadir, que esta base de datos de panel tiene pocas observaciones y hay que tomar los resultados con prudencia y como indicativos.

La “Población total (miles)” y la “Población Activa” son las únicas variables significativas al 99%, pero el resultado relevante es que la población activa afecta positivamente el “Stock de Viviendas”. Este confirma algunos de los determinantes descritos en el trabajo y sus mecanismos de transmisión.

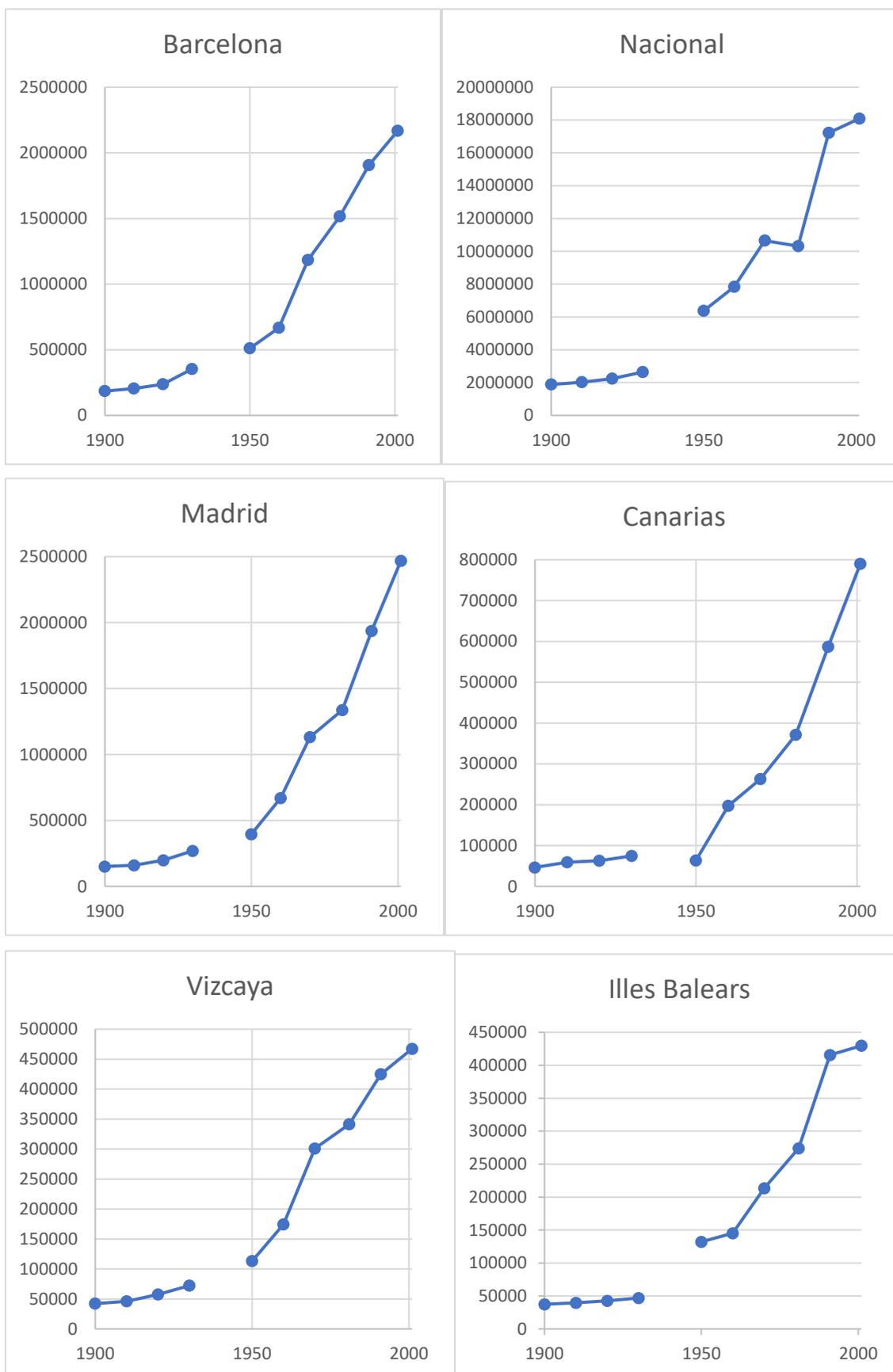
También se ha realizado más estimaciones, pero los resultados y los coeficientes fueron similares.

A.6. DATOS DE PANEL.

Fixed-effects (within) regression		Number of obs =		56		
Group variable: identifica~r		Number of groups =		7		
R-sq:		Obs per group:				
within =	0.9529	min =	8			
between =	0.9998	avg =	8.0			
overall =	0.8885	max =	8			
corr(u_i, Xb) = -0.9293		F(4, 45) =		227.62		
		Prob > F =		0.0000		
viviendastock	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
bpobtotalmiles	-.9523535	.2598996	-3.66	0.001	-1.475818	-.4288888
tasacreacacumulativoanual	-32231.75	119364.5	-0.27	0.788	-272644.2	208180.7
apobactivamiles	2.359762	.3666921	6.44	0.000	1.621206	3.098318
abtasasgeneralesdeactividad	-28618.54	26851.08	-1.07	0.292	-82699.4	25462.32
_cons	214818.6	1822997	0.12	0.907	-3456885	3886523

En conclusión, la “Población Activa” y los “Porcentaje de Población con Estudios Superiores” afectan positivamente al mercado de la vivienda estadísticamente. Se requiere más estudios y mejores estimaciones, así como analizar la importancia de la renta en la incursión hacia la propiedad en el mercado de la vivienda u otras formas de propiedad como la cesión (Cabré y Módenes, 2004). Estas estimaciones constituyen una primera aproximación sobre la historia del mercado de la vivienda a largo plazo para el caso español y podría sentar la base para nuevas investigaciones.

CUADRO A.4. Evolución de stock de viviendas en provincias seleccionadas, 1900-2001.



APÉNDICE 2. CUADROS Y GRÁFICAS.

CUADRO 3.1. Sumario de las normas jurídicas sobre la vivienda en España (1853-2008).

Año	Descripción	Efectos
1853	Edificar en barrios marginales viviendas para las clases más pobres en las grandes ciudades.	Vivienda como problema social. Restricción de ciudades.
1911	Cooperativas para la promoción, construcción y adquisición de viviendas baratas.	Edificación, pero no planificación de espacios. Germán de la vivienda protegida española.
1921	Mejora y ampliación de las medidas recogidas en 1911.	Impulso del cooperativismo y de formas de tenencia de alquiler.
1935	Estimular viviendas públicas de alquiler.	Casi nulos en la creación de empleo.
1938	Reconstrucción de regiones devastadas.	Estimular el empleo.
1954	Facilitar la urbanización y edificación.	Restricciones de uso y precio.
1956	Desarrollo de política de la vivienda. Derecho a la vivienda.	Ordenación marco jurídico. Estado actor principal y delimitante.
1961-1975	Planificación.	Aumento de la vivienda público y privada. Aumento del empleo.
1978	Derecho a una vivienda digna y adecuada.	Desigual acceso.
1978	Vivienda construcción oficial.	Creación mercado hipotecario moderno.
1981	Competencias de vivienda y urbanísticas transferidas a las C.C.A.A.	Mayor heterogeneidad en la planificación y en el acceso.
1985	Liberalización arrendamientos urbanos.	Aumento de precios directos e indirectos de los arrendamientos. Contratos anuales prorrogables.
1998	Aumento de oferta de suelo. Desgravación de rentas imputadas al mercado de la vivienda.	Aumento de precios. Incentivo en tenencia de propiedad. Aumento financiación ajena. Disminución vivienda protegida.
2005-2008	Medidas anticíclicas sobre el mercado.	Modestos acuerdos a los objetivos.

Fuente: Elaboración propia.

CUADRO 4.1.1. Series de viviendas y población urbanas, España (miles), 1860-1930

	1860	1877	1887	1900	1910	1920	1930
Viviendas urbanas	1226	1537,4	1689,2	1879,4	2023,6	2243	2644,7
Población urbana	3536			5446			8744
Habitantes por vivienda	2,9			2,9			3,3

Fuente: Díaz (1984) y elaboración propia.

CUADRO 4.1.2. Series de viviendas principales y población, España (miles), 1950-2011.

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Viviendas principales	5958,7	7061,1	8504,3	10430,9	11736,4	14270,7	18083,7
Población	27977	30431	33824	37617	39287	40709	46816
Habitantes por vivienda	4,7	4,3	4,0	3,6	3,3	2,9	2,6

Fuente: Tafunell (2005) y elaboración propia.

CUADRO 4.1.3. Población y tipos de viviendas, España (miles), 1950-2011.

Años	Población	Totales	Principales	Secundarias	Vacías
1950	27977	6287,5	5958,7	177,9	150,9
1960	30431	7726,4	7061,1	314,4	350,9
1970	33824	10437,5	8504,3	795,7	1137,5
1981	37617	14726,9	10430,9	1899,8	2396,2
1991	39287	17135,6	11736,4	2923,6	2475,6
2001	40709	20488,8	14270,7	3323,1	2895
2011	46816	25208,6	18083,7	3681,6	3443,3

Fuente: Nicolau (2005) y elaboración propia.

CUADRO 4.1.4. Stock de vivienda en núcleos urbanos por provincias (1860-1950).

Parque estimado de viviendas en núcleos urbanos por provincias, 1860-1950 (miles)								
Provincias	1860	1877	1887	1900	1910	1920	1930	1950
Álava	4,7	5,8	6,6	7,8	7,8	7,8	9,2	12,3
Albacete	11,9	14,4	15,6	16,6	18,5	20,8	24,9	33,8
Alicante/Alacant	43,2	49,5	56	61,7	67,6	71,8	81,3	97,9
Almería	22,7	28,7	29,5	31	31,2	32,2	33,3	32,3
Asturias	71,1	81,1	88,5	94,2	101,3	108,6	122,5	133,9
Ávila	1,4	2,2	2,6	2,6	2,6	2,9	3,3	4,4
Badajoz	21,8	27	31,2	33,7	38,4	42,2	46,5	46,9

Balears, Illes	29,9	34,5	36,7	37,4	39,5	42,6	46,8	73,0
Barcelona	89,3	142,1	152,7	185	205	236,9	353	411,8
Burgos	7	9,2	10,4	10,6	10,8	11,1	12,8	19,2
Cáceres	6,9	9,1	9,7	10,9	11,2	12,4	12,9	17,8
Cádiz	77,2	86,7	89,3	97,8	100,2	107,4	111,5	109,9
Cantabria	10	15,8	17,3	20,6	23,4	25,9	31,9	33,5
Castellón/Castelló	17	21,2	22,7	26,9	28	29,2	32,8	35,4
Ciudad Real	21,6	27,3	29,7	35,1	41,7	49,1	54,8	59,4
Córdoba	51,1	60,1	65	69,9	74,4	77,7	89,2	100,3
Coruña, A	48,9	60,3	65,9	71,6	73,2	76,5	83,8	96,5
Cuenca	1,6	2,1	2,4	2,6	2,9	3	3,2	5,6
Girona	14,4	17,2	19,3	21,2	22,8	25,2	27,7	28,8
Granada	36,8	43,5	44,3	46,1	47,6	53,5	57,3	57,5
Guadalajara	1,9	2,2	2,6	2,8	3	3,2	3,5	4,2
Guipúzcoa	15,9	19,3	24,2	27,5	33,1	37,5	47,5	54,3
Huelva	9,9	13,9	16,2	17,9	22,8	26,4	29,6	29,7
Huesca	8,3	9,9	11,1	11,3	11,3	11,3	11,3	11,9
Jaén	40,3	54,7	58	61,5	66,2	72,1	79,3	88,0
León	4,8	6,9	7,6	8,1	8,5	9,3	11,9	23,4
Lleida	6,4	7,2	8	8,3	8,3	11,7	11,8	16,1
Lugo	16,7	18,8	20,5	22,1	22,3	22,4	23,3	29,5
Madrid	78	107,5	129,3	151	160,6	198,1	269,3	338,0
Málaga	52,2	64,2	66,8	69,7	72,5	79,4	83,7	94,5
Murcia	76	92	102	118,7	123,6	130,3	139,6	150,1
Navarra	8,4	10,1	10,3	10,9	12,3	12,3	14,1	20,0
Ourense	4,6	4,7	6,2	6,7	6,9	7,5	8,8	13,4
Palencia	3,2	3,7	3,7	3,7	4,1	4,4	5,4	8,1
Palmas, Las	11,7	15,6	16,8	22,9	28,7	31,3	39,1	44,7
Pontevedra	44,3	54,4	55,5	58,3	64,7	68,9	76,8	80,6
Rioja, La	4,5	5,5	6	7	7,9	8,7	10,7	15,1
Salamanca	7,7	9	10,6	11,6	12,6	12,8	16	23,3
Santa Cruz de Tenerife	15,3	18,8	19,8	23,5	30,4	31,5	35,4	44,8
Segovia	2,4	2,8	3,5	3,5	3,5	3,5	3,9	5,9
Sevilla	78,5	92,8	97,8	99,7	104,2	120,1	129,6	154,6
Soria	1,3	1,7	1,9	1,9	1,9	1,9	2,4	3,9
Tarragona	19,1	22,9	25,3	25,7	27,1	29,7	31,5	33,6
Teruel	4	4,4	4,7	4,9	5,4	5,4	5,4	7,0
Toledo	9,4	11,5	12,3	12,3	12,8	13,6	15,5	20,3
Valencia / València	62	80,3	93,7	106,3	116,8	131,4	151,7	192,0

Valladolid	10,3	13,8	15,9	17,5	18,2	18,8	22,5	29,3
Vizcaya	14,6	18,8	28,4	42,1	46,1	57,4	72	78,3
Zamora	3,8	4,5	4,9	5,5	5,7	5,7	6,4	11,4
Zaragoza	21,6	27,5	30	32,9	33,8	39,4	47,8	69,7
ESPAÑA ¹	1226	1537,4	1689,2	1879,4	2023,6	2243	2644,7	3106,4

Notas: 1. No incluye Ceuta y Melilla.

Fuentes: Tafunell (2005)

CUADRO 4.1.5. Stock de viviendas según censos por provincias (1950-2011).

Parque de viviendas por provincias, ¹ 1950-2011 (miles)							
1. Viviendas familiares							
Provincias	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Álava	25,5	34,1	57,1	88,9	105,9	125,5	155,77
Albacete	92	99,8	112,8	139,9	157,8	181,8	215,95
Alicante/Alacant	166,3	208,7	367,6	589,1	789,3	980	1274,10
Almería	89	99,1	127	167,3	214,2	266,3	395,09
Asturias	183,5	243,9	327,6	411,9	462,5	518,7	613,91
Ávila	57,8	67,9	76,5	105,7	120,2	164,7	163,55
Badajoz	170,3	194,4	210,4	231,6	267,3	314,3	372,49
Balears, Illes	130,8	145,2	213,4	327,8	415,4	495,1	586,71
Barcelona	506,4	667,2	1183,6	1762	1904,7	2248,3	2603,10
Burgos	90,5	102,6	126,1	162,8	187,8	211,6	253,51
Cáceres	128,6	139,7	155,8	177,8	206,7	272,3	618,55
Cádiz	126,4	172,8	232,5	321,5	392,1	487,7	618,55
Cantabria	85,6	104,3	150,8	191,1	225,6	281,8	358,50
Castellón/Castelló	100,9	113,7	157,3	228,9	269,2	327,6	420,42
Ciudad Real	131,9	153,2	160,1	177,7	202,1	234,2	396,09
Córdoba	165,3	186,4	211,8	241,4	281,6	332,6	396,09
Coruña, A	194,9	226,5	281	384,3	448,4	520,3	646,61
Cuenca	84,8	92,1	93,7	106,3	118,8	135,1	156,50
Girona	85,4	98	161,8	264,8	338,4	406,6	489,21
Granada	147,2	174,4	221,1	282,7	346,8	439,9	532,09
Guadalajara	49,9	55,1	62,2	89,5	100,2	124	173,04
Guipúzcoa	71,3	102,6	164,7	228,6	244,7	292,1	327,95
Huelva	88	98,6	117	159,5	195	229,4	287,81
Huesca	57,2	61,3	71,7	91,6	108,9	126,8	155,97
Jaén	169,1	187,6	204,3	228,7	261,7	296,2	343,92
León	124,2	147	171,6	208,3	247,8	276,5	325,11

Lleida	78,1	90,2	108,5	146,8	164,3	199,6	244,84
Lugo	104,1	113,6	122,6	146,6	168,3	185,1	224,05
Madrid	388,9	669,6	1132,7	1710,4	1934,7	2497,3	2894,68
Málaga	167,7	178	274,4	423,1	574,4	702,5	897,40
Murcia	174,4	215,9	274,2	384,4	483	571,6	776,70
Navarra	81,1	96,3	131,6	178,1	202,2	257,6	308,60
Ourense	115,2	123,1	136,3	164,5	187,4	195,7	245,97
Palencia	52,5	60,1	62,9	78,3	87,5	98,4	112,22
Palmas, Las	63,9	88,6	154,5	222,8	280,4	424,4	532,06
Pontevedra	147,5	165,6	208,1	284,3	332,8	396,6	488,85
Rioja, La	54,3	64,1	80,5	109,3	128	165,7	198,67
Salamanca	99,6	108,9	121,5	152,3	173,8	203,3	236,87
Santa Cruz de Tenerife	81,4	108,3	153,9	229,6	304,8	403,4	508,89
Segovia	49	56	59,3	74,1	85,4	98,1	124,09
Sevilla	222,8	280,9	362,1	491,4	571,7	727,7	882,22
Soria	40,4	43,4	42,7	52,5	59,5	65	76,67
Tarragona	99,3	107	174,7	279,3	347,7	434,6	526,23
Teruel	70,6	72,2	73	84,1	91,9	96,9	112,14
Toledo	118,5	138,9	156,3	203,8	240,1	300,9	413,49
Valencia / València	312,4	392,7	618	914,2	1034,9	1218	1452,55
Valladolid	77,5	92,4	128,2	169,4	195,8	235,8	287,95
Vizcaya	110,2	174,2	301	403,9	424,6	469,1	533,88
Zamora	76,3	82,6	81,6	100,8	112,5	116,1	138,80
Zaragoza	154,3	183,1	249,3	321,4	373,2	426,3	510,21
Ceuta	9,8	11,2	12,7	16	18,5	22,5	26,652
Melilla	14,8	17,1	16	15,3	15,9	21,9	26,233
TOTAL	6287,5	7710,5	10655,8	14726,1	17206,4	20823,4	25208,623

Notas: 1. Viviendas familiares (no comprende colectivas ni alojamientos).

Fuentes: Tafunell (2005) y elaboración propia.

CUADRO 4.2.1. Características de las viviendas

	1950	1960	1970	1981			1991		2001	2011
	Total	Total	Principales	Total	Principales	Secundarias	Principales	No principales	Principales	Principales
Agua corriente	2150 ¹	3477,9		8266,6	12191,6		11659,1	5207,3	13546,7 ¹⁰	17096,3 ¹⁰
Retrete	3300,4	4679		8201,8	11599,1		11402,9	5065,5		17978,8
Baño o ducha	576,3	1852		4956,8	10247,8		11206,6	4761,9		17991,5
Energía eléctrica	5061,7	6898,2					11696,9	5079,7		
Teléfono	257,6			2008,7	5217,5		8827,6	908,8		
Calefacción (instalación fija)	166,1	335,9		892	1543,1		9809,8 ³	2710,3 ³	6806,5 ¹¹	10282,4 ¹¹
Refrigeración				30,5	81,5		621,6	95,3	2201,9	
Gas distribuido por tubería	334,7			807,1	1586,3		2576,4	559,5		
Total de viviendas familiares clasificadas	6370,3 ⁴	7726,4 ⁵		10709,6 ⁶	12330,7 ⁷		11736,4 ⁶	5470 ⁶	14184	18083,7
Viviendas por número de habitaciones⁸										
1 ó 2	1304,3	1192,7	634	851,6	342,9	119,5	340,7	387,8	422,1	779,6
3	1247,9	1578,3	1456,4	1861,8	1181,1	274,2	1340,6	787,7	1357	1932,3
4	1412,4	1983,9	2722	3421,6	3042,9	593,5	3070,3	1480,4	2828,5	3723,9
5	988,9	1474,8	2117,9	2654,3	3589,5	568,9	4181	1701,8	5391,9	6746
6	651,6	797,4	930,9	1141,4	1542,2	231,4	1968,6	769,7	2797,2	3244,6
7	285,3	320,6	324,6	385,5	407	57,8	476	193,7	738,9	917
8 ó más	401,3	378,7	318,4	393,5	343,3	54,5	359,2	148,9	596,2	740,1
Total de viviendas familiares clasificadas	6291,6	7726,4 ⁵	8504,3	10709,6 ⁶	10430,9 ⁷	1899,8 ⁷	11736,4 ⁶	5470 ⁶	14184	18083,7
Viviendas según superficie útil										
	1950	1960	1970	1981			1991		2001	2011
	Total	Total	Principales	Total	Principales	Secundarias	Principales	No principales	Principales	Principales
< 30 m²			487,6	638,7	224,7	42,8	123,5	104,8	104,6	50,4
31 - 60 m²			2655,8	3275,3	2152,6	375	2000,4	1058,7	1871,5	2504,6
61 - 90 m²			3466,7	4435,4	4765,2	849,7	5686,3	2460,6	6665,4	8715,8
91 - 120 m²			1325,2	1662,9	2152,6	429,4	2615,8	1257,1	3512,8	4112,7
121 - 150 m²			292,9	360,4	582,2	102,6	700,4	415,7 ⁹	903,3	1350,3
151 - 180 m²			129	158	227	38,8	258,7		354,7	568,3
> 180 m²			147,2	178,9	326,6	61,4	351,2	173	474,3	821,4
Total de viviendas familiares clasificadas			8504,3	10709,6 ⁶	10430,9 ⁷	1899,8 ⁷	11736,4 ⁶	5470 ⁶	14184	18083,7
Viviendas según régimen de tenencia:										
	1950	1960	1970	1981			1991		2001	2011
	Total	Total	Principales	Total	Principales	Secundarias	Principales	No principales	Principales	Principales
En propiedad:	2921,9	3817,6		6120,6	7629,7	1602,2	9194,5	4204	11550,3	12967,5
1. Por compra:							8017,8	3261,2		
1.1. Totalmente pagada				4799,5	5763,8	1476,7	6184,5	2798,5	7197,1	7026,6
1.2. Con pagos pendientes				1321,1	1865,8	125,6	1833,3	462,7	3237,3	5940,9

2. Por herencia o donación						1176,7	942,8	1220	1307,5
Facilitada			447	321,6	18,4	525,9	321,9	375,5	430,5
En alquiler	3265,5	3043,7	2628,9	2168,7	146,3	1780,7	617,8	1614,2	2438,6
Otra forma		498,4	1513,1	311	132,9	235,3	326,4	540	939,6
Total de viviendas familiares clasificadas	6187,4	7359,7	10709,6 ⁶	10430,9 ⁷	1899,8 ⁷	11736,4 ⁶	5470 ⁶	14184	18083,7

Notas: 1. No distingue entre el interior de la vivienda y el edificio.

2. Incluyendo las viviendas con baño o ducha completos.

3. No distingue entre instalación fija y móvil.

4. Viviendas familiares, colectivas y en construcción.

5. Viviendas familiares y colectiva.

6. Viviendas familiares y alojamientos.

7. Viviendas familiares no vacantes.

8. Definición de habitación, véase texto, nota 10.

9. De 121 a 180 m².

10. Solo abastecimiento público.

11. Adiciona colectiva o central e individual.

Fuente: Tafunell (2005), INE Censo 2011y elaboración propia.

CUADRO 4.2. Peso relativo de sectores sobre el VAB y participación sobre el empleo (1850-2017).

Año	Agricultura (%)	Industria (%)	Construcción (%)	Servicios (%)	Agricultura empleo participación (%)	Industria empleo participación (%)	Construcción empleo participación (%)	Servicios empleo participación (%)
1850	36,28	13,20	3,58	44,03	63,3	12,1	4,3	20,2
1851	35,86	14,13	3,67	43,49	63,3	12,1	4,3	20,3
1852	34,13	15,03	3,99	43,71	63,4	12,1	4,3	20,3
1853	43,26	12,15	3,28	38,68	63,4	12,0	4,2	20,3
1854	42,38	12,70	3,03	39,58	63,4	12,0	4,2	20,3
1855	47,94	12,55	2,42	35,92	63,5	12,0	4,2	20,4
1856	41,13	15,44	2,91	39,26	63,5	11,9	4,2	20,4
1857	37,80	15,78	3,48	40,33	63,5	11,9	4,2	20,4
1858	37,16	16,64	3,81	40,07	63,6	11,8	4,2	20,4
1859	38,26	16,16	4,24	38,75	63,6	11,8	4,2	20,4
1860	38,35	15,04	4,96	38,97	63,6	11,8	4,2	20,5
1861	38,49	15,92	4,26	38,55	63,7	11,7	4,1	20,5
1862	37,99	16,64	4,29	38,37	63,7	11,7	4,1	20,5
1863	38,10	17,44	4,01	37,81	63,7	11,6	4,1	20,5
1864	36,58	18,00	3,67	39,18	63,7	11,6	4,1	20,5
1865	37,24	17,84	3,18	39,01	63,8	11,6	4,1	20,6
1866	38,63	17,57	2,80	38,53	63,8	11,5	4,1	20,6
1867	41,15	17,05	2,56	36,91	63,8	11,5	4,1	20,6
1868	35,05	18,43	2,64	42,10	63,9	11,5	4,0	20,6
1869	33,07	19,86	2,69	42,74	63,9	11,4	4,0	20,6
1870	37,62	18,12	2,47	40,14	63,9	11,4	4,0	20,7
1871	38,38	18,55	2,39	39,04	64,0	11,4	4,0	20,7
1872	41,65	18,25	2,27	36,41	64,0	11,3	4,0	20,7
1873	39,70	20,02	2,15	36,67	64,0	11,3	4,0	20,7
1874	37,45	17,99	2,31	39,22	64,0	11,2	4,0	20,8
1875	35,74	18,68	2,52	40,21	64,1	11,2	4,0	20,8
1876	39,00	17,92	2,56	37,28	64,1	11,2	3,9	20,8
1877	41,00	18,71	2,46	34,65	64,1	11,1	3,9	20,8
1878	41,05	18,35	2,32	35,09	64,0	11,3	4,0	20,7
1879	39,21	19,65	2,26	35,35	63,9	11,4	4,0	20,7
1880	37,96	21,50	2,41	34,60	63,8	11,6	4,1	20,6
1881	37,22	23,28	2,28	33,90	63,6	11,7	4,1	20,5
1882	37,42	23,46	2,30	33,48	63,5	11,9	4,2	20,4
1883	36,91	23,78	2,41	33,82	63,4	12,0	4,2	20,3
1884	37,36	22,44	2,37	34,72	63,3	12,2	4,3	20,3
1885	36,99	22,91	2,20	34,67	63,1	12,3	4,4	20,2
1886	38,67	21,84	2,09	34,12	63,0	12,5	4,4	20,1
1887	34,50	22,93	2,21	36,71	62,9	12,7	4,5	20,0
1888	36,23	23,87	2,05	34,80	62,7	12,7	4,5	20,2
1889	32,96	23,24	2,29	37,65	62,6	12,7	4,5	20,3

1890	32,24	24,45	2,50	36,83	62,4	12,7	4,5	20,5
1891	31,93	25,61	2,34	36,24	62,2	12,7	4,5	20,6
1892	32,09	24,58	2,52	37,06	62,1	12,7	4,5	20,8
1893	29,63	25,35	2,61	37,90	61,9	12,7	4,5	20,9
1894	30,21	24,72	2,67	38,15	61,8	12,7	4,5	21,1
1895	31,23	24,61	2,64	37,43	61,6	12,7	4,5	21,2
1896	29,19	24,37	2,76	39,38	61,5	12,7	4,5	21,4
1897	33,92	22,35	2,57	37,35	61,3	12,7	4,5	21,5
1898	31,49	23,94	2,56	38,22	61,2	12,7	4,5	21,7
1899	28,99	25,15	2,73	38,62	61,0	12,7	4,5	21,8
1900	28,57	26,02	3,05	38,07	60,8	12,7	4,5	22,0
1901	31,78	25,30	2,60	36,14	60,6	12,8	4,5	22,2
1902	29,99	24,63	2,61	38,72	60,3	12,9	4,5	22,4
1903	30,66	25,15	2,70	37,57	60,0	12,9	4,4	22,6
1904	30,50	25,75	2,75	37,26	59,8	13,0	4,4	22,8
1905	30,75	24,51	2,58	38,09	59,5	13,1	4,4	23,0
1906	30,25	25,27	2,46	37,72	59,2	13,2	4,4	23,2
1907	31,66	26,34	2,72	35,31	58,9	13,3	4,4	23,4
1908	29,19	26,22	2,76	37,97	58,6	13,4	4,4	23,6
1909	31,41	24,61	2,88	37,36	58,4	13,5	4,4	23,8
1910	26,60	26,07	3,44	39,56	58,1	13,5	4,4	24,0
1911	29,93	24,84	3,26	38,21	57,8	13,9	4,4	24,0
1912	25,92	27,27	3,51	39,74	57,5	14,2	4,4	24,0
1913	27,83	25,95	3,40	38,67	57,1	14,5	4,4	24,0
1914	26,69	25,68	3,35	40,71	56,8	14,8	4,4	23,9
1915	32,14	25,00	2,95	37,34	56,5	15,1	4,4	23,9
1916	31,19	27,52	2,48	36,40	56,2	15,5	4,5	23,9
1917	28,81	28,01	2,25	38,70	55,9	15,8	4,5	23,9
1918	29,76	27,87	2,00	38,59	55,5	16,2	4,5	23,8
1919	31,34	25,57	2,27	38,43	55,2	16,5	4,5	23,8
1920	30,98	26,88	2,49	36,74	54,9	16,9	4,5	23,8
1921	27,69	25,75	3,16	39,44	53,9	17,1	4,6	24,4
1922	28,31	24,80	3,65	39,53	53,0	17,2	4,7	25,0
1923	24,79	26,76	3,68	40,66	52,1	17,4	4,9	25,6
1924	25,21	27,06	3,36	39,73	51,2	17,6	5,0	26,2
1925	26,28	25,96	3,58	39,78	50,3	17,8	5,1	26,8
1926	23,38	27,31	3,90	40,92	49,4	18,0	5,2	27,4
1927	27,26	27,26	3,72	37,27	48,5	18,1	5,3	28,1
1928	22,42	28,48	4,10	39,93	47,5	18,3	5,5	28,7
1929	25,13	27,38	4,14	38,88	46,6	18,5	5,6	29,3
1930	21,85	26,76	4,35	43,14	45,7	18,6	5,7	30,0
1931	23,22	24,62	3,36	45,01	44,8	18,8	5,8	30,6
1932	25,44	24,10	2,89	43,27	43,9	18,9	6,0	31,2
1933	21,38	24,68	3,65	46,16	43,0	19,0	6,1	31,9
1934	23,63	23,24	3,11	46,32	42,1	19,2	6,2	32,5
1935	22,11	23,33	3,21	47,49	41,2	19,3	6,3	33,2
1936	17,18	20,72	3,43	55,35	43,0	18,3	6,2	32,4

1937	20,98	19,50	2,94	53,30	44,9	17,4	6,1	31,6
1938	20,35	21,84	2,37	52,11	46,7	16,5	5,9	30,8
1939	25,29	21,18	1,82	48,30	48,6	15,6	5,8	30,0
1940	26,00	20,40	2,23	48,44	50,5	14,8	5,6	29,1
1941	24,15	18,38	3,61	49,16	50,2	15,0	5,8	29,0
1942	25,57	20,38	3,35	45,54	49,9	15,3	5,9	28,9
1943	25,19	18,64	3,82	46,09	49,7	15,5	6,1	28,7
1944	29,44	18,77	3,66	42,36	49,4	15,8	6,3	28,6
1945	25,00	20,03	3,48	46,27	49,1	16,0	6,4	28,4
1946	28,75	21,50	3,21	41,83	48,9	16,3	6,6	28,3
1947	25,95	21,81	3,96	43,25	48,6	16,6	6,7	28,1
1948	23,65	23,28	4,88	43,04	48,3	16,8	6,9	28,0
1949	26,36	20,06	4,32	43,38	48,0	17,1	7,1	27,8
1950	27,28	21,81	4,07	42,06	47,7	17,4	7,3	27,7
1951	27,55	25,58	3,25	39,21	46,6	17,7	7,3	28,4
1952	25,30	26,33	3,25	40,04	45,5	18,0	7,3	29,2
1953	23,71	28,28	3,28	39,56	44,3	18,3	7,3	30,0
1954	22,70	27,93	4,20	40,62	43,2	18,7	7,3	30,8
1955	22,58	28,20	5,12	40,22	42,3	19,1	7,5	31,1
1956	21,66	28,63	5,41	40,56	41,3	19,6	7,7	31,4
1957	21,98	29,51	4,80	39,85	40,3	20,0	7,9	31,8
1958	21,96	29,40	4,71	38,31	39,1	20,5	8,1	32,2
1959	22,01	28,76	4,41	38,66	39,1	20,8	8,2	31,9
1960	21,79	28,56	3,93	38,69	39,0	20,7	8,2	32,1
1961	21,19	29,12	3,69	39,06	37,8	21,1	8,3	32,8
1962	21,03	28,30	4,12	39,79	36,4	21,7	8,6	33,3
1963	20,62	27,72	4,50	40,31	35,0	22,2	8,8	34,1
1964	16,55	28,67	4,68	43,11	32,8	23,1	9,1	34,9
1965	15,36	29,12	5,10	43,27	32,7	22,1	9,4	35,9
1966	14,90	28,44	5,36	43,75	32,7	22,2	9,7	35,4
1967	13,63	27,47	5,77	45,65	31,2	22,4	10,0	36,4
1968	13,09	27,25	6,01	46,54	30,3	22,3	10,2	37,1
1969	12,18	27,79	6,25	46,11	28,9	22,9	10,3	37,9
1970	10,83	26,72	6,53	48,28	27,4	23,1	10,3	39,3
1971	11,34	26,41	6,47	48,97	25,9	23,2	10,4	40,5
1972	10,50	28,31	6,76	47,91	24,5	23,5	10,3	41,7
1973	10,08	28,73	7,66	47,09	23,1	23,8	10,3	42,8
1974	9,40	29,46	8,60	47,45	21,9	24,0	10,4	43,6
1975	9,18	28,81	8,91	48,83	20,4	24,9	10,4	44,3
1976	8,65	29,06	8,74	49,78	19,2	25,5	10,4	44,9
1977	8,42	28,70	8,84	50,60	18,4	25,4	10,9	45,2
1978	8,26	28,58	8,95	51,95	18,1	25,4	10,5	46,0
1979	7,25	28,08	9,39	52,99	17,5	24,8	10,1	47,6
1980	6,67	28,83	9,51	52,82	17,1	24,8	9,6	48,5
1981	5,71	28,14	8,91	53,26	16,4	23,9	9,1	50,6
1982	5,74	27,37	8,91	53,50	16,1	23,1	9,0	51,8
1983	5,53	27,32	8,40	54,01	16,0	22,7	8,8	52,6

1984	5,78	27,42	7,49	54,19	15,7	22,7	7,8	53,9
1985	5,54	28,95	7,77	55,33	15,2	22,2	7,5	55,0
1986	5,24	27,54	7,84	53,64	13,8	22,0	7,9	56,3
1987	5,26	26,43	8,31	53,42	12,8	21,7	8,4	57,1
1988	5,30	25,27	9,02	53,65	12,1	21,3	8,9	57,6
1989	5,01	24,37	9,95	53,71	10,9	21,1	9,6	58,4
1990	4,96	22,98	10,72	54,72	10,1	21,0	9,9	59,0
1991	4,59	22,10	10,82	55,78	9,0	20,4	10,2	60,4
1992	4,03	21,01	9,94	57,79	8,4	20,0	9,7	61,9
1993	4,23	20,22	9,29	59,84	8,2	19,4	9,1	63,3
1994	4,13	19,91	9,06	60,14	7,8	19,1	8,9	64,2
1995	3,89	19,77	9,29	60,22	7,3	19,0	9,2	64,5
1996	4,39	19,78	9,00	59,74	7,4	19,4	9,2	64,0
1997	4,30	19,86	8,90	59,42	7,0	19,6	9,6	63,8
1998	4,16	19,47	9,18	59,25	6,8	19,5	9,9	63,8
1999	3,81	19,08	9,68	59,01	6,3	19,3	10,6	63,8
2000	3,74	18,73	10,09	59,10	5,9	19,0	11,6	63,5
2001	3,65	18,37	10,46	59,49	5,8	18,4	12,0	63,8
2002	3,46	17,95	10,79	59,84	5,6	17,8	12,1	64,5
2003	3,38	17,55	10,95	59,72	5,3	17,4	12,3	64,9
2004	3,07	17,13	11,08	59,92	5,0	16,9	12,4	65,6
2005	2,71	16,90	11,58	59,65	4,7	16,3	12,9	66,2
2006	2,36	16,61	11,70	59,89	4,3	15,5	13,1	67,1
2007	2,44	16,37	11,22	61,10	4,1	14,8	13,4	67,8
2008	2,29	16,47	11,04	62,98	3,9	14,6	11,8	69,7
2009	2,18	15,52	10,59	65,67	4,0	13,7	9,8	72,5
2010	2,34	15,73	8,84	65,42	4,1	13,7	8,7	73,5
2011	2,28	16,04	7,52	66,67	4,1	13,6	7,6	74,8
2012	2,31	15,92	6,66	67,40	4,1	13,3	6,5	76,0
2013	2,51	15,98	5,77	67,46	4,2	13,1	5,9	76,7
2014	2,43	15,98	5,63	67,47	4,2	12,8	5,7	77,3
2015	2,52	16,34	5,61	66,78	4,1	12,8	5,9	77,2
2016	2,51	16,20	5,62	66,93	4,2	12,8	5,8	77,2
2017	2,59	16,40	5,75	66,44	4,2	12,8	5,9	77,0

Fuente: Prados de la Escosura (2015) y elaboración propia.

CUADRO 4.2.1. Población y Movimiento Natural de la Población. Series anuales (1858-2001).

Series anuales de la población y del movimiento natural de la población española, ¹ 1858-2001								
Año	Pob. Total (a 1 de julio) ²	Cifras absolutas (miles)			Tasas brutas (por mil habitantes)			
		Nacimientos _{3 y 4}	Defunciones ₄	Matrimonios	Natalidad	Mortalidad	Crecimiento natural	Nupcialidad
1858	15526	546,2	433,9	113,4	35,2	28	7,2	7,3
1859	15584	559	449	113,4	35,9	28,8	7,1	7,3
1860	15642	573,5	429	126,5	36,7	27,4	9,3	8,1
1861	15699	611,6	417,8	130,7	39	26,6	12,4	8,3
1862	15754	607,1	430,7	128,7	38,5	27,3	11,2	8,2
1863	15809	598,1	461,7	124,2	37,8	29,2	8,6	7,9
1864	15864	621,5	499,5	126,3	39,2	31,5	7,7	8
1865	15920	614,9	538,6	128,9	38,6	33,8	4,8	8,1
1866	15976	611,7	463,7	132	38,3	29	9,3	8,3
1867	16032	624,2	487,2	118,4	38,8	30,4	8,4	7,4
1868	16088	579,6	548,7	111,7	35,9	34,1	1,8	6,9
1869	16144	602,3	550,6	137,1	37,2	34,1	3,1	8,5
1870	16201	598,3	512,2	103,8	36,8	31,6	5,2	6,4
1871	16258							
1872	16315							
1873	16372							
1874	16429							
1875	16487							
1876	16545							
1877	16603							
1878	16677	601,5	508,3	117,7	36,1	30,5	5,6	7,1
1879	16768	601,1	511,5	110,8	35,8	30,5	5,3	6,6
1880	16859	598,2	507,3	104,3	35,5	30,1	5,4	6,2
1881	16951	629,6	511,8	107,9	37,1	30,2	6,9	6,4
1882	17043	617	534,9	102,9	36,2	31,4	4,8	6
1883	17136	610,7	559,6	106,2	35,6	32,7	2,9	6,2
1884	17230	631,8	526,5	114	36,7	30,6	6,1	6,62
1885	17323	629	657,7	110,2	36,3	38	-1,7	6,36
1886	17418	638,2	509,6	110,7	36,7	29,2	7,5	6,36
1887	17513	631,8	573,4	96	36,1	32,8	3,3	5,48
1888	17600	640,2	529,5	98,7	36,4	30,1	6,3	5,61
1889	17678	647,6	545,1	138,2	36,6	30,8	5,8	7,82
1890	17757	615,5	577,5	141,8	34,7	32,5	2,2	7,99
1891	17836	632,9	566	156,1	35,5	31,7	3,8	8,75
1892	17916	645,4	554,3	151,4	36	30,9	5,1	8,45
1893	17996	644,9	541,1	141,2	35,8	30,1	5,7	7,85
1894	18076	632,5	556,1	141,9	35	30,8	4,2	7,85
1895	18157	636,1	527,2	140	35	29	6	7,71
1896	18238	654,8	539,1	132,6	35,9	29,6	6,3	7,27
1897	18320	625,2	520,2	128,7	34,1	28,4	5,7	7,03
1898	18402	612,3	518,8	125,4	33,3	28,2	5,1	6,81
1899	18484	632,6	533,1	156,1	34,2	28,8	5,4	8,45
1900	18566	627,8	536,7	161,2	33,8	28,9	4,9	8,68
1901	18659	650,6	517,6	157,8	34,9	27,7	7,2	8,46
1902	18788	666,7	488,3	163,9	35,5	26	9,5	8,72
1903	18919	685,3	470,4	154,5	36,2	24,9	11,3	8,17
1904	19050	649,9	486,9	145,5	34,1	25,6	8,5	7,64

1905	19133	670,7	491,4	136,9	35,1	25,7	9,4	7,16
1906	19316	650,4	499	138,5	33,7	25,8	7,9	7,17
1907	19450	646,4	472	136,3	33,3	24,3	9	7,01
1908	19585	658	460,9	141,4	33,6	23,5	10,1	7,22
1909	19721	650,5	466,6	129,4	33	23,7	9,3	6,56
1910	19858	647	456,2	139,5	32,6	23	9,6	7,02
1911	19994	628,4	466,5	142,7	31,4	23,3	8,1	7,14
1912	20128	637,9	426,3	143,8	31,7	21,2	10,5	7,14
1913	20263	617,9	449,3	137,6	30,5	22,2	8,3	6,79
1914	20398	608,2	450,3	133,7	29,8	22,1	7,7	6,55
1915	20535	614,8	452,5	128,3	29,9	22	7,9	6,25
1916	20673	599	441,7	136,7	29	21,4	7,6	6,61
1917	20811	602,1	465,7	142,1	28,9	22,4	6,5	6,83
1918	20950	612,6	695,8	141,4	29,2	33,2	-4	6,75
1919	21091	586	482,8	167,4	27,8	22,9	4,9	7,94
1920	21232	623,3	494,5	175,7	29,4	23,3	6,1	8,28
1921	21411	648,9	455,5	165,2	30,3	21,3	9	7,72
1922	21628	656,1	441,3	163,4	30,3	20,4	9,9	7,56
1923	21847	662,6	449,7	157,5	30,3	20,6	9,7	7,21
1924	22069	653,1	430,6	158,4	29,6	19,5	10,1	7,18
1925	22292	644,7	432,4	159	28,9	19,4	9,5	7,13
1926	22518	663,4	420,8	162,2	29,5	18,7	10,8	7,20
1927	22747	636	419,8	159,3	28	18,5	9,5	7,00
1928	22977	666,2	413	170,6	29	18	11	7,42
1929	23210	653,7	407,5	168,8	28,2	17,6	10,6	7,27
1930	23445	660,9	394,5	174	28,2	16,8	11,4	7,42
1931	23675	649,3	409	175,2	27,4	17,3	10,1	7,40
1932	23897	670,7	388,9	158,8	28,1	16,3	11,8	6,65
1933	24122	667,9	394,8	148,2	27,7	16,4	11,3	6,14
1934	24349	637,9	388,8	146,2	26,2	16	10,2	6,00
1935	24579	632,5	384,6	150,6	25,7	15,7	10	6,13
1936	24810	613,7	413,6	138,7	24,7	16,7	8	5,59
1937	25043	565,8	472,1	135,3	22,6	18,9	3,7	5,40
1938	25279	506,1	484,9	113	20	19,2	0,8	4,47
1939	25517	419,8	470,1	143,7	16,5	18,4	-1,9	5,63
1940	25757	627,8	424,9	215,8	24,4	16,5	7,9	8,38
1941	25979	507,8	484,4	189,6	19,6	18,6	1	7,30
1942	26182	527,7	384,7	187,5	20,2	14,7	5,5	7,16
1943	26387	603,4	349	174	22,9	13,2	9,6	6,59
1944	26594	598,7	345,7	187,7	22,5	13,0	9,5	7,06
1945	26802	618	327	192,5	23,1	12,2	10,9	7,18
1946	27012	578,9	348,1	202,5	21,4	12,9	8,5	7,50
1947	27223	582,1	325,3	224,7	21,4	11,9	9,4	8,25
1948	27437	634,9	299,8	213,9	23,1	10,9	12,2	7,80
1949	27651	595,1	316,3	196,6	21,5	11,4	10,1	7,11
1950	27868	559	301	209	20,1	10,8	9,3	7,50
1951	28086	561,2	322,3	209,8	20,0	11,5	8,5	7,47
1952	28332	586,3	271,7	219,1	20,7	9,6	11,1	7,73
1953	28571	582,7	273,6	216,9	20,4	9,6	10,8	7,59
1954	28812	571,6	259,9	229,2	19,8	9,0	10,8	7,96
1955	29056	592,2	269,3	235,9	20,4	9,3	11,1	8,12
1956	29301	601,5	285,5	256,4	20,5	9,7	10,8	8,75

1957	29548	639,5	289,6	250,7	21,6	9,8	11,8	8,48
1958	29798	646,2	255,9	251,7	21,7	8,6	13,1	8,45
1959	30049	647,2	264,5	242,8	21,5	8,8	12,7	8,08
1960	30303	654,5	262,3	235,9	21,6	8,7	12,9	7,78
1961	30592	645,6	256,4	237,3	21,1	8,4	12,7	7,76
1962	30917	649,7	271,4	235,9	21,0	8,8	12,2	7,63
1963	31246	662,5	275,5	236,7	21,2	8,8	12,4	7,58
1964	31578	688,7	267	232,5	21,8	8,5	13,4	7,36
1965	31913	667,7	267,4	227,5	20,9	8,4	12,5	7,13
1966	32253	661,7	269,7	229,8	20,5	8,4	12,2	7,12
1967	32595	672	274	232,6	20,6	8,4	12,2	7,14
1968	32942	659,7	277,4	231,5	20,0	8,4	11,6	7,03
1969	33292	658,9	297,2	239	19,8	8,9	10,9	7,18
1970	33646	656,1	280,2	247,5	19,5	8,3	11,2	7,36
1971	34216	664,8	302,9	253,5	19,4	8,9	10,6	7,41
1972	34572	665,6	280,2	262,5	19,3	8,1	11,1	7,59
1973	34921	666,3	296,5	269	19,1	8,5	10,6	7,70
1974	35288	682	295,3	267,2	19,3	8,4	11,0	7,57
1975 ⁴	35688	669,4	298,2	271,3	18,8	8,4	10,4	7,60
1976	36118	677,5	299	261	18,8	8,3	10,5	7,23
1977	36564	656,4	294,3	262	18,0	8,0	9,9	7,17
1978	36971	636,9	296,8	258,1	17,2	8,0	9,2	6,98
1979	37289	602	291,2	246,3	16,1	7,8	8,3	6,61
1980	37527	571	289,3	220,7	15,2	7,7	7,5	5,88
1981	37741	533	293,4	202	14,1	7,8	6,3	5,35
1982	37944	515,7	286,7	193,3	13,6	7,6	6,0	5,09
1983	38123	485,4	302,6	196,2	12,7	7,9	4,8	5,15
1984	38279	473,3	299,4	197,5	12,4	7,8	4,5	5,16
1985	38420	456,3	312,5	199,7	11,9	8,1	3,7	5,20
1986	38537	438,8	310,4	207,9	11,4	8,1	3,3	5,39
1987	38632	426,8	310,1	215,8	11,0	8,0	3,0	5,59
1988	38717	418,9	319,4	219	10,8	8,2	2,6	5,66
1989	38792	408,4	324,8	221,5	10,5	8,4	2,2	5,71
1990	38851	401,4	333,1	220,5	10,3	8,6	1,8	5,68
1991	38935	396	337,7	218,1	10,2	8,7	1,5	5,60
1992	39055	396,7	331,5	217,5	10,2	8,5	1,7	5,57
1993	39167	385,8	339,7	201,5	9,9	8,7	1,2	5,14
1994	39263	370,1	338,2	199,7	9,4	8,6	0,8	5,09
1995	39345	363,5	346,2	200,7	9,2	8,8	0,4	5,10
1996	39426	362,6	351,4	194,1	9,2	8,9	0,3	4,92
1997	39520	369	349,5	196,5	9,3	8,8	0,5	4,97
1998	39649	365,2	360,5	207	9,2	9,1	0,1	5,22
1999	39843	380,1	371,1	208,1	9,5	9,3	0,2	5,22
2000	40169	397,6	360,4	216,5	9,9	9,0	0,9	5,39
2001	40614	406,4	360,9	208,1	10,0	8,9	1,1	5,12

Fuente: Nicolau (2005)

1. Hasta 1974, Península, Illes Balears y Canarias; y a partir de 1975, también Ceuta y Melilla.
2. Hasta 1899, la población de hecho; de 1900 a 1970, no se especifica; y de 1971 en adelante, la población de derecho.
3. Las cifras anteriores a 1870 se corresponden a bautismos.
4. Hasta 1974 (inclusive), en los nacimientos y defunciones, se excluían los nacidos vivos y fallecidos antes de las 24 horas de vida.

CUADRO 4.2.1. Población en España y tasas de crecimiento acumulativo anual, 1787-2001.

Año	Total	Índice de población (base 1900 = 100)	Tasa de crecimiento acumulativo anual (%)
1877	16622175	89	
1887	17549608	94	0,54
1897	18108610	97	0,31
1900	18594405	100	0,89
1910	19927150	107	0,7
1920	21303162	115	0,67
1930	23563867	127	1,01
1940	25877971	139	0,94
1950	27976755	150	0,78
1960	30430698	164	0,84
1970	33823918	182	1,06
1981	37616947	202	1,05
1991	39297064	211	0,44
2001	40709455	219	0,33

Fuente: Nicolau (2006)

CUADRO 4.2.2. Proporciones de mujeres solteras en distintos grupos de edades, España, 1887-2001.

Grupos de edades	Años censales						
	1887	1900	1910	1920	1930	1940	1950
16-20	92	93,3	94,9	95,9	96	96,9	96,9
21-25	52,4	55,2	57,9	62,3	63,8	71	71,3
26-30	24,9	26,3	27	31,5	31,4	39	37,7
31-35	14,4	15,8	15,7	18,6	19,5	22,7	24,7
36-40	12,8	13	13,2	14,3	15,8	18,3	18,9
41-45	9,5	10,2	10,4	11,1	12,3	15	16,1
46-50	10,9	10,2	10,2	10,6	11,7	13,7	15,2
51-60	9,4	9,5	8,8	9,2	9,9	11,7	13,5
61-70	8,3	9,3	8,7	8,3	9,1	10,4	
Grupos de edades	Años censales						
	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
15-19	98,8	98,5	97,8	96,9	94,4	97,7	98,8
20-24	78,6	79,1	72,7	68,3	59,2	77,8	91
25-29	44,4	42,6	34,7	26,7	22,2	38,6	62,6
30-34	25,2	26,8	20,2	13,7	12,4	17,3	31,1
35-39	18,7	20	16	11,6	9,8	11,1	18

40-44	16,2	16,2	15,4	12	8,8	9	12,7
45-49	13,7	15,2	14,5	12,1	9,4	8,1	10,2
50-54	13,1	14,4	14	13,4	10,8	7,7	8,3
55-59	11,2	13,3	13,8	13,5	11,6	8,5	7,5
60-64	11,2	12,1	13,8	13,8	13,1	10	6,9
65-69	10,1	12	13,2	13,9	13,7	11,2	7,3
70-74	10,5		12,6	13,8	14,1	12,5	8,5
75-79	9,7		12,1	13,7	14,2	13,3	9,5
80-84	9,6			13,1	14,2		10,3

Fuente: Nicolau (2016)

CUADRO 4.2.3. Población activa y tasas de actividad, España, 1900-2001.

Población activa en España (total), tasas de actividad y tasas de crecimiento de la población activa y de la población de 15-64 años, 1900-2001											
	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
A. Pob. Activa (miles)	7438,1	7547,8	7838,1	8671,9	9219,7	10793	11816,6	11908,1	12797	15398,6	19022,5
B. Pob. Total (miles)	18618,1	1995,7	21389,9	23677,8	25878	27976,8	30528,5	34040,6	37683,4	38872,3	40847,4
A/B Tasas generales de actividad (%)	40	37,8	36,6	36,6	35,6	38,6	38,7	35	34	39,6	46,6
Tasas de crecimiento acumulativo anual de la población activa (porcentaje)	0,47	0,15	0,38	1,02	0,61	1,59	0,91	0,08	0,71	1,87	2,14
Tasas de crecimiento acumulativo anual de la población de 15-64 años (porcentaje)	0,4	0,59	0,9	1,08	1,12	1,25	0,53	0,82	1,09	0,89	0,69

Fuente: Nicolau (2005) y elaboración propia.

CUADRO 4.2.4. Nivel de estudios de las generaciones nacidas entre 1832 y 1979 y stock bruto medio de años para las generaciones nacidas entre 1857 y 1984.

Año	1. Nivel de estudios de las generaciones nacidas entre 1832 y 1979 (total) (porcentaje)			2. Stock bruto medio de años de escolarización para las generaciones nacidas entre 1857 y 1984		
	Con estudios primarios	Con estudios medios	Con estudios superiores	14 años	19 años	24 años
1832	22,4					
1833	22,3					
1834	22,3					
1835	22,3					
1836	22,5					
1837	22,7					
1838	22,9					
1839	23,2					
1840	23,6					
1841	24,2					
1842	24,9					
1843	25,9					
1844	27					
1845	28,2					
1846	29,6					
1847	30,9	0,2	0,8			
1848	32,2	0,2	0,8			
1849	33,4	0,3	0,8			
1850	34,5	0,3	0,8			
1851	35,6	0,3	0,9			
1852	36,5	0,3	0,9			
1853	37,3	0,3	0,9			
1854	37,9	0,2	1			
1855	38,4	0,2	1			
1856	38,7	0,1	1			
1857	39	0,1	1,1			
1858	39,4	0,1	1,1			
1859	39,7	0,1	1,1			
1860	40	0,2	1,1			
1861	40,3	0,2	1,1			
1862	40,7	0,2	1,1			
1863	41,1	0,2	1,1			
1864	41,6	0,3	1,1			
1865	42,3	0,3	1,1			
1866	42,9	0,4	1,1			
1867	43,6	0,4	1,2			

1868	44,3	0,3	1,2			
1869	45	0,3	1,3			
1870	45,6	0,2	1,4			
1871	46,1	0,2	1,5			
1872	46,6	0,2	1,5			
1873	47	0,2	1,5			
1874	47,3	0,3	1,4			
1875	47,5	0,4	1,3			
1876	47,7	0,4	1,3			
1877	47,7	0,5	1,2			
1878	47,8	0,5	1,2			
1879	47,8	0,5	1,2			
1880	47,8	0,5	1,1			
1881	47,6	0,4	1,1			
1882	47,5	0,4	1,1			
1883	47,4	0,4	1,1	4,936	5,011	5,064
1884	47,2	0,3	1,1	4,913	4,986	5,039
1885	47,1	0,3	1	4,892	4,963	5,015
1886	46,9	0,3	1	4,871	4,941	4,993
1887	46,7	0,3	1	4,847	4,918	4,97
1888	46,4	0,3	1,1	4,827	4,902	4,955
1889	46,2	0,3	1,1	4,811	4,889	4,943
1890	46	0,3	1,1	4,798	4,88	4,936
1891	45,9	0,4	1,2	4,787	4,872	4,931
1892	45,7	0,4	1,2	4,775	4,865	4,926
1893	45,5	0,4	1,3	4,766	4,861	4,923
1894	45,4	0,4	1,3	4,763	4,861	4,925
1895	45,1	0,5	1,3	4,744	4,847	4,912
1896	44,7	0,5	1,3	4,715	4,824	4,89
1897	44,2	0,6	1,3	4,676	4,791	4,857
1898	43,6	0,7	1,3	4,622	4,743	4,809
1899	42,8	0,8	1,3	4,558	4,684	4,751
1900	42	0,8	1,4	4,483	4,613	4,68
1901	41,3	0,8	1,4	4,416	4,548	4,618
1902	40,7	0,8	1,5	4,359	4,49	4,564
1903	40,2	0,7	1,6	4,31	4,441	4,52
1904	39,8	0,5	1,7	4,271	4,401	4,488
1905	39,6	0,5	1,8	4,254	4,386	4,477
1906	39,5	0,5	1,9	4,26	4,396	4,491
1907	39,7	0,5	1,9	4,289	4,433	4,529
1908	40	0,7	1,9	4,342	4,496	4,59
1909	40,6	0,9	1,8	4,419	4,581	4,672
1910	41,5	1,3	1,6	4,522	4,694	4,774
1911	42,3	1,8	1,4	4,639	4,827	4,898
1912	43,3	2,3	1,2	4,767	4,97	5,032

1913	44,1	2,9	1	4,9	5,128	5,179
1914	45	3,3	0,9	5,017	5,263	5,307
1915	45,8	3,4	0,9	5,122	5,378	5,421
1916	46,8	3,5	0,9	5,243	5,508	5,55
1917	48,7	3	1	5,386	5,624	5,675
1918	50,9	2,5	1,2	5,56	5,769	5,829
1919	53,6	2	1,4	5,766	5,936	6,006
1920	56,4	1,4	1,6	5,997	6,133	6,214
1921	59,4	1,1	1,8	6,249	6,356	6,446
1922	60,9	1,3	1,8	6,45	6,591	6,682
1923	56,3	1,4	1,9	6,026	6,195	6,287
1924	51,1	1,7	1,9	5,57	5,786	5,881
1925	46,2	2	1,9	5,145	5,41	5,506
1926	40,2	2,3	2	4,616	4,93	5,031
1927	38,9	3	2,1	4,56	4,905	5,009
1928	37,5	3,7	2,2	4,51	4,887	4,996
1929	36,2	4,2	2,3	4,447	4,845	4,959
1930	35,7	4,5	2,4	4,447	4,855	4,975
1931	34,9	4,8	2,5	4,411	4,825	4,95
1932	34,5	4,9	2,6	4,385	4,805	4,934
1933	39,6	5	2,7	4,924	5,351	5,486
1934	44,7	5	2,8	5,453	5,884	6,023
1935	49,2	5,2	2,9	5,937	6,379	6,523
1936	53,7	5,3	3,1	6,439	6,904	7,057
1937	54,4	5,5	3,2	6,566	7,058	7,218
1938	54,8	5,8	3,4	6,676	7,199	7,367
1939	55,1	6	3,5	6,788	7,346	7,522
1940	55,2	6,2	3,8	6,872	7,465	7,654
1941	55,1	6,5	4	6,952	7,586	7,787
1942	55	6,7	4,4	7,04	7,71	7,93
1943	53,8	6,9	4,9	7,031	7,745	7,988
1944	52,5	7,2	5,3	7,017	7,78	8,046
1945	52,3	7,6	5,9	7,135	7,954	8,248
1946	51,9	7,9	6,5	7,246	8,13	8,455
1947	50,9	8,5	7	7,318	8,278	8,628
1948	49,9	9,1	7,6	7,388	8,421	8,798
1949	47,8	9,8	8,2	7,417	8,55	8,962
1950	46	9,9	9,4	7,442	8,66	9,128
1951	44,2	10,2	10,4	7,484	8,79	9,31
1952	42,6	10,2	11,8	7,537	8,918	9,506
1953	40,7	10,9	13	7,614	9,111	9,762
1954	40,2	11,1	14,5	7,754	9,31	10,036
1955	37,3	11,8	15,4	7,605	9,156	9,924
1956	36,6	13,2	16	7,746	9,273	10,074
1957	35,3	14,8	16,2	7,778	9,285	10,094

1958	33,5	16,9	16,3	7,801	9,307	10,12
1959	32,2	18,4	16,1	7,805	9,297	10,102
1960	31,4	19,7	16,5	7,889	9,437	10,261
1961	31,3	21,1	17	8,041	9,698	10,549
1962	30,7	22,1	17,8	8,117	9,882	10,772
1963	29,6	22,9	18,7	8,15	10,019	10,953
1964	28,3	23,5	19,7	8,154	10,114	11,1
1965	29,7	24,3	20,7	8,431	10,469	11,505
1966	29,1	25,3	21,8	8,59	10,718	11,807
1967	28,1	26,5	22,7	8,708	10,922	12,058
1968	28,3	27,6	23,7	8,958	11,256	12,44
1969	27,8	28,9	24,5	9,172	11,564	12,791
1970	26,3	30	25,5	9,303	11,799	13,075
1971	24	31,3	26,4	9,357	11,959	13,278
1972	21,5	32,6	27,3	9,389	12,098	13,463
1973	18,6	34,1	28,3	9,413	12,248	13,662
1974	15,6	36	29,2	9,445	12,408	13,87
1975				9,499	12,597	
1976				9,578	12,818	
1977				9,69	13,078	
1978				9,836	13,47	
1979				10,012	13,956	
1980				10,212		
1981				10,417		
1982				10,619		
1983				10,797		
1984				10,96		

Fuente: Nuñez (2005)

CUADRO 4.3.1. Proporción de población urbana (entidades de más de 5000 habitantes) por provincias, 1860-2011.

Provincias	1860	1900	1930	1960	1981	2001	2011
Álava	16,4	27,3	33,5	51,1	76,8	83,9	83,9
Albacete	21,6	22,8	32,3	42,6	58,9	66,2	73,9
Alicante/Alacant	30,3	35,1	41,9	54,9	82,7	80,7	94,2
Almería	16,4	18,8	16,8	26,3	47,3	54,3	85,3
Asturias	5,2	9,4	14,9	23,8	52,4	59,4	92,9
Ávila	3,9	5,7	6,3	18,4	29,8	37,8	49,8
Badajoz	35,9	44,2	52,1	51,1	56	61,5	68,4
Balears, Illes	32,2	33,6	41,8	60,2	63,2	59	94,8
Barcelona	47,4	64,3	74,2	83,3	90,6	87,5	95,5
Burgos	8,9	13,3	20,4	34,4	51,7	66,9	70,9
Cáceres	7,1	14,8	20,3	36,4	40,2	45,4	55,2
Cádiz	66	65	66	75,1	84,5	83,8	97,9
Cantabria	11,9	19,2	26,8	33,2	49,3	50,3	77,9
Castellón/Castelló	28	33,8	37,9	48,1	69,8	70,3	85,2
Ciudad Real	44,6	49,7	61,1	67,8	74,4	76,5	80,9
Córdoba	47,3	48,7	59,2	64,6	72,9	74,9	86,4
Coruña, A	11,6	12,6	15,7	27,6	39,4	40	89,5
Cuenca	2,9	6	8,4	18,3	35,6	43,5	49,6
Girona	12,2	16,1	25,1	31,2	43,5	54	75,1
Granada	21,4	26,1	28,5	36,9	57,6	63,7	80,2
Guadalajara	3,5	5,1	7	11	43,9	50,6	66,1
Guipúzcoa	10,3	23,4	30	54,9	76,8	76,3	90,8
Huelva	15,9	30,8	44	48	65,8	71,3	80,1
Huesca	8,8	10,1	13,5	28,6	51	54	59,0
Jaén	33,6	45,7	51,5	56,3	64	70,3	76,9
León	2,6	5	9	18,6	39,1	43,7	63,8
Lleida	5,5	6,9	13,6	24,7	43,2	45,9	61,2
Lugo	2	2,3	4	12,4	22,6	29,6	63,6
Madrid	60,6	71,2	72,7	88	95,6	91,7	97,7
Málaga	35,4	42,8	43,3	54,5	66,5	71,1	91,5
Murcia	34,3	39,7	40,4	40,1	52,9	60,3	98,7
Navarra	13,7	17,2	17,9	33	55,3	58,5	67,8
Ourense	2	2,6	3,3	9,4	27,4	36,6	58,9
Palencia	6,4	7,6	13	26,5	50,5	55,3	63,4
Palmas, Las	11,2	18,7	18,8	47	58,8	56,4	99,3
Pontevedra	2,7	5,9	9,2	15,2	30,7	37,8	91,5
Rioja, La	16,4	21,1	30,4	44,9	66,4	70,4	76,0
Salamanca	9	10,1	14,8	29,9	55,3	57,8	66,3
Santa Cruz de Tenerife	7,9	20,2	22	28	40,5	39,7	93,2
Segovia	6,8	9	9,3	20	39,2	40,6	49,0
Sevilla	61,3	63,7	63,4	72,2	80,1	92,3	94,8

Soria	3,5	4,3	6	12,8	37,7	44,4	54,3
Tarragona	20,6	22,2	27,5	35	50	53,3	78,0
Teruel	6,6	6,5	7,3	16,5	30,1	36,7	42,1
Toledo	18,7	20,8	28,1	33,9	47,6	45,8	59,4
Valencia / València	34,8	39,7	51,3	65,8	80,3	81,6	89,1
Valladolid	18,6	27,1	28,5	43,4	74	74,2	79,0
Vizcaya	14,6	33,2	46,7	67	80,2	77,1	89,9
Zamora	7,7	8,1	11,5	20,4	36,1	44,3	49,2
Zaragoza	21	24,6	34	54,3	74,5	76,8	83,7
ESPAÑA	22,6	29,3	37,1	50,7	68,6	70,8	78,0

Fuente: Elaboración propia.

CUADRO 4.3.2. Proporción poblacional urbana (entidades de más de 5000 habitantes) ajustada a la oferta de vivienda urbana por provincias, 1860-2011.

Provincias	1860	1900	1930	1960	1981	2001	2011
Álava	3,40	3,33	3,80	2,08	2,25	1,91	1,73
Albacete	3,70	3,25	4,30	1,58	1,41	1,33	1,37
Alicante/Alacant	2,73	2,67	2,82	1,87	1,61	1,20	1,37
Almería	2,29	2,16	1,71	0,96	1,15	1,09	1,49
Asturias	0,39	0,63	0,96	0,97	1,43	1,22	1,63
Ávila	5,00	4,23	4,24	0,65	0,50	0,38	0,52
Badajoz	6,65	6,82	7,87	2,19	1,53	1,28	1,27
Balears, Illes	2,91	2,81	3,27	1,84	1,32	1,00	1,78
Barcelona	3,85	3,66	3,78	3,59	2,37	1,87	2,03
Burgos	4,29	4,25	5,70	1,28	1,15	1,10	1,04
Cáceres	3,04	4,86	7,05	1,42	0,94	0,67	0,37
Cádiz	3,34	3,01	3,00	3,56	2,63	1,92	1,97
Cantabria	2,60	2,57	3,07	1,37	1,32	0,95	1,29
Castellón/Castelló	4,41	3,90	3,57	1,43	1,31	1,04	1,20
Ciudad Real	5,14	4,56	5,49	2,58	1,96	1,56	1,08
Córdoba	3,33	3,18	4,44	2,76	2,17	1,71	1,75
Coruña, A	1,33	1,15	1,43	1,21	1,08	0,84	1,58
Cuenca	4,38	5,77	8,13	0,63	0,70	0,64	0,68
Girona	2,64	2,26	2,96	1,12	0,77	0,75	1,15
Granada	2,55	2,80	3,19	1,63	1,55	1,19	1,39
Guadalajara	3,68	3,57	4,00	0,36	0,70	0,71	0,98
Guipúzcoa	1,07	1,67	1,92	2,56	2,33	1,76	1,96
Huelva	2,83	4,47	5,27	1,95	1,71	1,44	1,45
Huesca	2,77	2,21	2,92	1,09	1,22	0,88	0,86
Jaén	3,03	3,53	4,38	2,21	1,76	1,53	1,49
León	1,88	2,35	3,36	0,73	0,97	0,77	0,97
Lleida	2,66	2,29	3,64	0,91	1,04	0,83	1,10
Lugo	0,48	0,50	0,82	0,52	0,61	0,57	0,99

Madrid	3,79	3,66	3,74	3,43	2,64	1,99	2,17
Málaga	3,03	3,14	3,18	2,38	1,63	1,30	1,63
Murcia	1,72	1,93	1,87	1,49	1,32	1,26	1,86
Navarra	4,88	4,86	4,40	1,37	1,57	1,26	1,41
Ourense	1,74	1,64	1,59	0,34	0,69	0,63	0,79
Palencia	3,75	4,05	5,00	1,01	1,20	0,98	0,96
Palmas, Las	0,94	1,27	1,20	2,40	2,00	1,18	2,03
Pontevedra	0,27	0,46	0,68	0,62	0,93	0,86	1,79
Rioja, La	6,44	5,71	5,79	1,61	1,54	1,18	1,23
Salamanca	3,12	2,76	3,13	1,11	1,33	0,98	0,98
Santa Cruz de Tenerife	0,72	1,74	1,89	1,27	1,22	0,79	1,82
Segovia	4,17	4,00	4,10	0,70	0,80	0,61	0,64
Sevilla	3,69	3,54	3,94	3,17	2,41	2,19	2,07
Soria	3,85	3,68	3,75	0,44	0,70	0,62	0,67
Tarragona	3,46	2,92	3,05	1,19	0,92	0,75	1,20
Teruel	4,00	3,27	3,33	0,50	0,54	0,52	0,54
Toledo	6,49	6,42	8,84	1,27	1,10	0,82	1,01
Valencia / València	3,47	3,01	3,53	2,40	1,82	1,49	1,57
Valladolid	4,47	4,29	3,82	1,71	2,14	1,57	1,46
Vizcaya	1,71	2,45	3,15	2,90	2,35	1,85	1,95
Zamora	5,00	4,00	5,00	0,75	0,80	0,76	0,68
Zaragoza	3,80	3,16	3,81	1,95	1,95	1,55	1,60
ESPAÑA	2,88	2,90	3,31	2,00	1,75	1,38	1,61

Fuente: Elaboración propia.

TABLA 5.2. Proporción de propietarios de viviendas en países seleccionados europeos, 2003-2020.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
EU media					72,8	73,2	73,1	70,4	70,3	70,3	69,8	69,7	69,2	69,0	69,2	69,2	69,6	
Bélgica	72,7	72,2	72,2	73,7	72,9	73,1	72,7	71,6	71,8	72,4	72,3	72,0	71,4	70,9	72,4	72,3	71,3	
Dinamarca	66,0	67,2	66,6	67,4	67,1	66,5	66,3	66,6	68,7	66,0	64,5	63,3	62,7	61,7	62,2	60,5	60,8	59,3
España					80,6	80,2	79,6	79,8	79,7	78,9	77,7	78,8	78,2	77,8	77,1	76,3	76,2	
Francia			61,8	62,5	60,5	62,1	63,0	62,0	63,1	63,7	64,3	65,0	64,1	64,9	64,4	65,1	64,1	
Italia		72,7	73,2	72,9	73,2	72,8	72,8	72,6	73,2	74,2	73,3	73,1	72,9	72,3	72,4	72,4	72,4	
Países Bajos			63,9	65,4	66,6	67,5	68,4	67,2	67,1	67,5	67,1	67,0	67,8	69,0	69,4	68,9	68,9	69,1
Polonia					62,5	66,0	68,7	81,3	82,1	82,4	83,8	83,5	83,7	83,4	84,2	84,0	84,2	

Fuente: EUROSTAT

TABLA A.1. Viviendas construidas (1946-2020) y fincas urbanas (1904-2020).

Viviendas construidas, 1946-2020 (unidades)			Fincas urbanas (1904-2020)					
Año	Viviendas por construir, según proyectos visados por los colegios de arquitectos	Total de viviendas terminadas	Fincas urbanas enajenadas			Préstamos constituidos con hipotecas sobre fincas urbanas		
			Nº	Capital (millones de pesetas corrientes)	Capital (millones de pesetas contantes) 1	Nº	Capital ² (millones de pesetas corrientes)	Capital (millones de pesetas constantes) ¹
1900								
1901								
1902								
1903								
1904			65069	276	109933	10469	85	33861
1905			60503	231	94106	11719	88	35740
1906			58997	257	108617	11754	102	42960
1907			57458	213	88852	12068	94	39291
1908			57964	232	101195	11819	98	42663
1909			55807	202	87877	11577	102	44322
1910			57882	234	103179	10730	89	39183
1911			57997	229	99443	10204	79	34188
1912			59578	246	103923	10102	95	40011
1913			58581	258	106391	10415	101	41840
1914			57370	237	96076	10922	127	51705
1915			56511	230	85410	11207	130	48131
1916			59197	270	90722	10144	104	35033
1917			60463	308	93756	9623	112	34193
1918			61806	403	99826	9090	112	27731
1919			72615	513	119186	8304	131	30495
1920			75028	632	133751	9563	204	43189
1921			73783	514	121864	11287	265	62902
1922			78040	563	137294	13061	372	90580
1923			80042	645	159758	15707	408	101184
1924			83189	649	151911	16596	370	86615
1925			74682	605	141345	18177	480	112112
1926			71687	595	141984	16331	489	116597
1927			65230	517	125052	11207	130	31375
1928			84368	706	176400	13061	372	92875
1929			59324	408	100818	11287	265	65617
1930			75391	775	184085	31549	540	128347
1931			67715	754	177741	18828	639	150509
1932			67293	599	144917	17437	424	102572
1933			54689	524	129920	16440	301	74781
1934			59550	581	135461	15292	326	76134

1935		50642	502	115857	12068	301	69480	
1936		34843	419	92264	8036	218	47957	
1937		13993	148	28498	2393	46	8920	
1938		20066	263	44582	2051	44	7514	
1939		38474	505	80020	3939	90	14243	
1940		70590	1049	145732	7911	237	32895	
1941		88625	1517	191704	9422	302	38215	
1942		100603	1814	201597	10157	441	49013	
1943		96374	1933	208805	11877	597	64484	
1944		92802	1795	174842	12505	836	81490	
1945		96574	2222	201627	13702	1052	95452	
1946		103862	2721	203322	14722	1448	108195	
1947		124509	2280	149481	16237	1727	113249	
1948		98929	2981	181609	15622	2181	132850	
1949		77451	2038	115812	17962	2051	116522	
1950		82160	2021	94955	17933	2106	98994	
1951	62960	80004	2323	93677	16711	2622	105719	
1952	66982	84939	2333	92881	15412	2078	82713	
1953	87042	89599	2733	100615	18262	2724	100298	
1954	112021	103288	3730	127139	19110	3462	118008	
1955	122026	112600	4450	145085	17393	4843	157903	
1956	108038	127288	4134	117855	20004	5088	145041	
1957	129357	143086	7072	178451	17668	6115	154295	
1958	137675	164612	9116	205795	19351	7730	174515	
1959	144318	173498	10290	220616	20283	8951	191922	
1960	144593	128400	152029	9137	191658	21804	9039	189595
1961	213129	135446	160911	12032	247848	22275	10501	216313
1962	255642	162445	172885	13947	272561	23218	11579	226270
1963	312893	206703	199364	17708	321350	28343	15970	289798
1964	413755	256894	244690	24167	409931	31850	21518	364998
1965	359955	283285	263484	29213	454772	37033	25484	396715
1966	358955	268366	307881	35773	518909	36526	29744	431457
1967	442412	204471	328448	44045	601492	35671	26083	356206
1968	486387	248089	371562	52339	681068	43181	33878	440839
1969	492084	270254	399798	61854	778001	50928	41030	516081
1970	349995	308049	414620	65006	767226	65056	52517	619819
1971	357658	318914	447407	72670	793346	76227	58866	642651
1972	598065	336304	531986	110679	119804	89543	83974	849618
1973	696446	348548	580021	133389	1209536	110893	102157	926338
1974	568834	358460	640451	156077	1237214	133353	131749	1044363
1975	388779	374391	674909	195790	1349303	145586	180482	1243805
1976	376038	319825	507247	234771	1399773	172289	229943	1370984
1977	406071	324384	804683	282956	1368115	144901	262491	1269166
1978	348645	318870	581045	464734	1871196	149713	286945	1155348
1979	367083	260774	647054	541667	1895745	125254	276781	968690

1980	278756	262931	813533	623636	1965356	148216	360285	1135420
1981	271298	234783	617489	774904	2166118	169796	588561	1645225
1982	246906	242925	857816	909472	2229972	175579	539723	1323369
1983	248736	230390	956491	1371512	2999773	163280	731013	1598874
1984	218301	202004	900842	1401708	2736617	169673	722308	1410195
1985	235754	191858	899428	1649623	2999732	169852	877260	1595241
1986	232907	196901						
1987	346338	206035	986856	2218567	3457734	230017	1255467	1956700
1988	382752	241018	1060963	2871687	4246541	272744	1715403	2536672
1989	387801	237659	1198165	4054370	5630870	295308	2549852	3541335
1990	275317	281119	1103126	4881149	6329151	289592	2679767	3474724
1991	248442	272484	1080695	4758922	5776435	297966	3187220	3868685
1992	264661	214196	985476	5481898	6242506	328986	3760286	4282022
1993	234083	216198	1096616	5397703	5873320	384688	3585014	3900906
1994	295027	242432	1189915	6997771	7322464	491107	4894245	5121132
1995	337360	227043	1296061	8023124	8023124	455910	5051362	5051362
1996	319456	272415	1233968	7580351	7322464	486567	4776484	4613986
1997	402076	309360	1471083	9176479	8672911	606243	6017910	5687671
1998	460845	301228	1577929	11276154	10420834	668143	7417402	6854776
1999	561261	352222	1602943	13645940	12257209	795185	11248030	10103331
2000	578385	415258	1751636	14922473	12956160	901585	10548665	9158682
2001	549088	505665	1801481	17290156		966346	12611349	8000000
2002	575545	518273				1141256	17594750	5000000
2003	690206	503724				1316165	22578151	4576841
2004	739658	563923	848390	17783849 ³	3604983	1560732	30804095	6244331
2005	786257	591604	901574	21955452	4450613	1746567	38962496	7898129
2006	911568	658510	955186	26402455	5352070	1842925	46656917	9457873
2007	688851	647179	2217333	23922463	4849348	1731582	47147364	9557292
2008	299551	632218	1785836	15798589	3202549	1238465	32020848	6490980
2009	146640	424459	1457529	12474979	2528816	1023923	22599053	4581078
2010	127543	276883	1454861	13441022	2724644	916061	18978608	3847174
2011	109866	179351	1271181	8473106	1717592	619966	12121865	2457236
2012	69656	133415	1218150	7950263	1611606	430376	7904048	1602238
2013	58740	60289	1249693	6335259	1284227	308333	5765419	1168714
2014	58776	50428	1186344	7823821	1585975	297799	6404751	1298314
2015	76542	49472	1260252	8645659	1752571	353302	7671534	1555105
2016	92135	44630	1327188	10127797	2053016	384128	8459846	1714904
2017	109047	54274	1428349	12283677	2490037	416288	9765517	1979578
2018	128799	64044	1591684	13961229	2830096	465508	11168898	2264059
2019	137376	78177	1666779	14367438	2912439	482747	11836797	2399450
2020	113764	86263	1338456	12889578	2612860	451969	11176811	2265663

Fuente: Tafunell (2005) y elaboración propia.

Notas: 1. Tafunell (2005)

2. Dirección General de los Registros y del Notariado (1904-2001)

3. Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana (2004-2020)