

Scripta Nova

REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES

Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98

Vol. XII, núm. 270 (38), 1 de agosto de 2008

[Nueva serie de *Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana*]

FUENTES ESTADÍSTICAS SOBRE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: UN OBSTÁCULO PARA EL DISEÑO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA[1]

Antonio J. Palacios García

Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid

antonio.palacios@uam.es

Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: un obstáculo para el diseño de la política de vivienda (Resumen)

Parece incuestionable el valor de la vivienda como bien insustituible de alojamiento, pero también como activo económico. Junto a su valoración social (la denominada función social de la propiedad) la vivienda se convierte en uno de los elementos fundamentales para un adecuado desarrollo de una sociedad moderna. Sin embargo, y pese a la importancia de estas cuestiones, se adolece de una clara escasez de información estadística al respecto a lo que habría que sumar las dificultades para establecer una adecuada definición estadística e incluso jurídica de ese bien tanpreciado como es la vivienda. De forma directa, cuantiosa y universal solamente existe el Censo de Población y Viviendas elaborado por el INE cada diez años. Dado que el último censo se realizó en el año 2001, a día de hoy no es posible conocer con exactitud las características del parque residencial español. Y dado que el censo de ese año estableció la necesidad de igualar el número de viviendas al número de hogares, tampoco se sabe con exactitud esta última cuestión.

El objeto de esta comunicación es doble: por un lado, se trata de conocer y valorar la situación en la que se encuentran las estadísticas sobre vivienda en España; y, por otro, plantear propuestas significativas sobre esta cuestión a través de las cuales avanzar en el conocimiento para posibilitar con ello un diseño y un desarrollo más eficaz de la política de vivienda.

Palabras clave: política de vivienda, vivienda, España, información estadística.

Statistical sources on the Spanish housing: an obstacle for the housing political design (Abstract)

It is unquestionable the value of the housing as an irreplaceable lodging and also as economic asset. In fact, housing is one the most important elements of the moderns societies development. However there is a shortage of statistics sources and some difficulties to establish statistics and juridical definitions about the own concept of housing. There is only a Population and Housing Census taken each ten year. Due to the last census was taken in 2001 nowadays it is no able to know exactly the characteristics of the Spanish residential park home. Because of this census made equal housing and homes, we neither know this last question.

The main object of this paper is to value the situation of Spanish housing statistics and make some proposal to advance in the knowledge and in the development of the housing policy.

Key words: Housing policy, housing, Spain, statistics information.

“Hay tres clases de mentiras.
Las mentiras, las malditas mentiras y las estadísticas”
(Mark Twain)

La importancia de la vivienda como alojamiento básico y como bien de inversión

La vivienda en sentido genérico, a pesar de su aparente obviedad, encierra una enorme problemática que comienza con su propia definición. En sí misma encierra muchos y diversos elementos que juegan un papel determinante en su configuración. Las dificultades se establecen por la gran heterogeneidad que le confieren sus múltiples atributos como bien de uso para alojamiento, pero también como inversión (Vinuesa et. al., 2007:11).

Más allá de toda duda, la vivienda es un bien insustituible que permite satisfacer el derecho básico a su acceso (así lo establece el tan manido artículo 47 de la Constitución Española pero también la Declaración Universal de los Derechos Humanos) tanto como vivienda principal como secundaria, en alquiler[2], en propiedad o en cualquier otro régimen (cesión gratuita por ejemplo) y con independencia de sus características inherentes (antigüedad, superficie, equipamiento, precio, etc.). Constituiría lo que se ha dado en denominar como la función social de la propiedad y que es uno de los pilares básicos sobre los que se asentaría el Estado del bienestar (junto con la sanidad, la educación, las prestaciones por desempleo o las pensiones).

Pero la vivienda cuenta también con otra vertiente: la de ser en la actualidad uno de los principales activos económicos, tanto si hablamos de alojamiento propio como si nos referimos a la obtención de beneficios económicos, es decir, como inversión (tanto si se pretende ponerla en el mercado como si el objetivo es obtener una determinada plusvalía). Ésta última cuestión todavía más decisiva en un país como España, donde por cuestiones “culturales”, las viviendas en propiedad alcanzan más del 80% del parque inmobiliario[3], muy por encima del valor promedio en el UE (66%)[4].

A estas cuestiones habría que sumarle la importancia que ha cobrado la construcción de viviendas en la economía del país, que ha explicado casi la cuarta parte del crecimiento de dicha economía y que ha saltado a la palestra en estos últimos meses ante la ralentización del mercado[5]. En los últimos años hemos asistido a un intenso desarrollo del sector inmobiliario apoyado en factores muy diversos (evolución demográfica, incorporación a la Europa del Euro, rebajas en los tipos de interés, etc.). Teniendo en cuenta que la política de vivienda es subsidiaria de la económica (Moya et. al., 2007:10) y que existe también una intensa relación con otras políticas (como la fiscal por ejemplo), además de con otros factores, resulta muy fácil que la vivienda se convierta finalmente en un producto de inversión (en el activo con más atractivo en el mercado) cuando no existe ambiente de seguridad económica. En España, la política de vivienda, con el objetivo de incrementar las cifras macroeconómicas ha ido relegando paulatinamente el derecho al acceso a una vivienda frente a los mecanismos especulativos (Rodríguez, 2002). Y ello al margen, como veremos más adelante, de las características del parque inmobiliario ya consolidado.

Las estadísticas sobre la vivienda en España. Un largo camino por recorrer para el conocimiento del parque inmobiliario

Partimos de una cuestión compleja y poliédrica que dificulta hasta su propia definición estadística y no digamos ya cuando se trata de calificarla en sus aspectos económicos (la vivienda dista mucho de ser considerado un mercado de competencia perfecta), fiscales (la vivienda es la residencia habitual del contribuyente) o jurídicos. En este último sentido, los ejemplos son escasísimos, destacando la Ley de Derecho de la Vivienda de Cataluña, aprobada el 28 de diciembre de 2007, que define la vivienda como “toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente Ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación”[6]. En la propia definición se introduce otra diferente aproximación

legal que sería la proveniente de las concesiones municipales de licencias de primera ocupación a los edificios (y por tanto, a las viviendas de su interior), que reúnen las adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad.

Desde una perspectiva puramente estadística, el INE define la vivienda en el Censo de 2001 como “recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal”.

También el Ministerio de Vivienda cuenta con una definición de vivienda que procede de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para finalidades financieras, según la cual la vivienda “es un recinto con una o varias piezas de habitación y anejos, que puede ocupar la totalidad de un edificio o una parte del mismo, estando en este último caso el conjunto estructuralmente separado e independiente del resto. La vivienda está concebida para ser habitada por personas, generalmente familias, y dotada de acceso directo desde la vía pública o recintos privados”.

A priori, parece lógico pensar que cualquier política de vivienda debe de tomar como punto de partida el conocimiento preciso y detallado de su objeto de actuación, de algo tan básico, como el parque existente. Es necesario un diagnóstico claro del número de viviendas, de su dinámica, de sus atributos e incluso de la oferta y la demanda. Sin embargo, en España esta cuestión no se ha superado y así lo ponen de manifiesto diversos autores (Vinueza et. al., 2007; Cubero, 2007; Leirado, 2006; García, 2004). Las estadísticas sobre vivienda en España, aunque se vayan mejorando paulatinamente y el conocimiento sea mayor en algunas cuestiones, adolece de importantes carencias (cuando no de falta de fiabilidad[7], como reconoce el propio Banco de España[8]), lo que puede acarrear efectos perversos sobre cualquier tipo de planificación que se lleve a cabo. La ausencia de información, su debilidad o su inconsistencia obstaculizan la puesta en marcha de políticas de vivienda acordes con la realidad, lo que las hace poco eficaces y de escasa durabilidad.

En este sentido, de forma directa, cuantiosa y universal solamente existe el Censo de Población y Viviendas elaborado por el INE con una periodicidad decenal. Si tenemos en cuenta que el último censo realizado procede de 2001, entenderemos la inexactitud en el conocimiento preciso del parque residencial español en la actualidad. Y dado que el censo de ese año estableció la necesidad de igualar el número de viviendas al número de hogares, tampoco se sabe con exactitud esta última cuestión. Mucho menos importante y más desconocida es la estimación mensual del número de viviendas existente que elabora el Banco de España, mediante la interpolación de los datos censales en función del

número de viviendas terminadas y suponiendo una tasa de depreciación del 0,5% anual.

La situación es muy diferente en otros países del contexto europeo[9]. Por ejemplo, en Francia (además de los censos de población) se realiza una Encuesta de alojamiento (“*Enquête Logement*”) con una periodicidad de cuatro o cinco años que, mediante entrevistas directas abarca la totalidad del país. En Alemania se realiza un censo de edificios (tamaño, año de construcción, etc.) y viviendas (tamaño, equipamiento y precio) cada cuatro años. Y en Holanda se realizan encuestas sobre necesidades de vivienda (“*Housing Demand Survey*”) sobre una muestra de 80.000 hogares cada cuatro años y sobre condiciones de vivienda (“*Housing Condition Survey*”) sobre una muestra de 15.000 viviendas con una periodicidad irregular. En cualquier caso, suponen reducciones significativas sobre los periodos intercensales españoles.

El Censo recoge datos de viviendas por clases (principales, secundarias, desocupadas y otras), por número de habitaciones, por superficie, por año de construcción, por estado de conservación y por régimen de tenencia (propiedad, alquiler, cesión y otras). La universalidad es una de sus principales virtudes, seguramente la principal. Sin embargo, entre sus carencias está la de mostrar una foto fija (a 1 de noviembre en el Censo del 2001) de la realidad del parque inmobiliario. Y, aunque la vivienda en un bien estable y fijo (bien inmueble), territorialmente hablando, su dinámica no lo es.

Los avances más significativos en materia de estadísticas sobre vivienda provienen en la actualidad de la escala estatal, del Ministerio de Vivienda, que elabora desde su reciente creación (Real Decreto 553/2004, de 17 de abril) una Estimación del Parque de Viviendas en el que se recogen datos sobre los flujos anuales de viviendas, tanto de entrada como de salida, su uso y grado de ocupación así como su régimen de tenencia, además del número de viviendas iniciadas y finalizadas mes a mes.

Dicho organismo reconoce textualmente la carencia de información en los años intercensales y la necesidad por tanto de elaborar métodos de estimación “con el fin de diseñar políticas que satisfagan las necesidades de vivienda y sirva como marco de referencia en los estudios sobre la población española”.

La misma entidad también elabora la Estadística de Transacciones Inmobiliarias y de Suelo (número, valor total, valor medio, etc.), tanto de vivienda nueva como de segunda mano, libre y protegida, elaborada a partir de diferentes fuentes (notarios y registradores de la propiedad, y la Encuesta de Demanda de Vivienda y Alquileres, que junto con la elaborada por el Barómetro de Opinión del CIS, constituyen dos ejemplos de estudios sobre la demanda de vivienda.

Habría que diferenciar entre la información estadística sobre el parque inmobiliario constituido como tal que acabamos de ver y la que hace referencia a la oferta y a la demanda de vivienda existente. En el segundo caso nos encontramos la oferta, donde existen importantes carencias en la información. Por ejemplo, no hay información sobre el número de viviendas que se construyen en un momento dado. Pero sí aproximaciones a la dinámica de la oferta. En este sentido, destacan las estadísticas trimestrales sobre precios del Ministerio de Vivienda (Estadística de Precios) para vivienda libre y protegida y suelo por Comunidades Autónomas, provincias, capitales y municipios con más de 25.000 habitantes. Habría que resaltar que la información estadística en materia de precios resulta comparativamente mejor que la proporcionada para esta dimensión de la vivienda en otros países europeos (Cubero, 2007).

Por su parte, y sin movernos del ámbito estatal, el Ministerio de Fomento también colabora en el conocimiento de la vivienda, desde una perspectiva puramente constructiva. Así, informa mediante el Boletín Estadístico de la Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria sobre la actividad de la construcción, tanto de iniciativa pública como privada, en el área de la edificación y en el de la obra civil. La estadística del MFOM recoge mensualmente las licencias municipales de obra y los visados de edificación de los COATT y todas las características anexas (localizaciones, presupuestos, promotores, etc.), además de la Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción, la Estructura de la Industria de la Construcción, además de los Índices de Producción de la Construcción y de la licitación de obras públicas. Aunque supone un avance significativo, tampoco permite un conocimiento preciso de la oferta de vivienda en un momento dado (por ejemplo, un visado de obra de nueva construcción no garantiza que la vivienda se construya en ese mismo momento).

En el lado de la demanda de vivienda existente sí contamos con indicadores variados como el número de transacciones inmobiliarias del Ministerio de la Vivienda, o la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores de la Propiedad (además de las transacciones se recogen también los precios de venta y la financiación hipotecaria a nivel nacional, autonómico y provincial desde 2004), o el número de hipotecas suscritas y todo lo concerniente a los créditos hipotecarios (relación con la renta bruta por hogar, importes de las cuotas a pagar, esfuerzo familiar, deducciones, tipos de interés, préstamos dudosos, etc.) de las estadísticas trimestrales y mensuales del Banco de España o la inversión en vivienda por la Contabilidad Nacional trimestral del INE. El elevado porcentaje de propiedad en España, junto con el hecho de que la mayor parte de las compraventas se realice con el apoyo de un crédito hipotecario, permite que la información estadística de las tasaciones esté más próxima a ser censal que muestral (Leirado, 2006:117).

Tanto la oferta como la demanda, junto con la información de los precios, han marcado la evolución de la economía de este país durante varios años y resulta entonces imprescindible disponer de información en cantidad y calidad suficiente para poder valorar cual será la situación de la economía en el futuro más cercano (Cubero, 2007).

A todas ellas habría que sumar las características de los hogares (número, estructura y régimen de tenencia de la vivienda). Esta cuestión resulta también de importancia dado que, como hemos visto, el último censo los iguala al de las viviendas. En este sentido, el INE define el hogar como “grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar”. Los datos más relevantes se pueden extraer del propio Censo de Población y Vivienda, de la Encuesta de Población Activa del INE, de la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares o de la Encuesta de Condiciones de Vida. Según el criterio censal no pueden existir varios hogares en una misma vivienda, aunque así se siga manteniendo en las estadísticas elaboradas por el Ministerio de Vivienda.

Por último, también desde la escala estatal se cuenta con una estadística que refleja cuestiones muy próximas a la vivienda. Es el caso del Catastro Inmobiliario del Ministerio de Economía y Hacienda que recoge las principales características catastrales de los inmuebles, tanto físicas (referencia, superficie, situación, linderos, año de construcción o calidad de la edificación) como jurídicas (titular) y económicas (valor del suelo, de la construcción y catastral), además de contar con cartografía digitalizada. Resulta pues una fuente de información que de ser utilizada adecuadamente puede contribuir al conocimiento del parque de viviendas (incluye entre otros, datos sobre 29 millones de inmuebles urbanos).

En lo que se refiere al capítulo regional, en España contamos con competencias transferidas en materia de vivienda hacia las Comunidades Autónomas. Como han señalado algunos autores, esta asunción ha tenido una incidencia muy importante en la información estadística, especialmente en las viviendas de protección oficial (Furones, 1996), ya que dificulta la continuidad de las series estadísticas. Sin embargo, también es verdad que los organismos autonómicos, por poseer las competencias constitucionales en materia de vivienda y constituirse en un elemento intermedio entre los ayuntamientos, gestores últimos del suelo, y el gobierno, responsable final de las políticas de vivienda, han protagonizado algunos intentos de caracterización de sus parques residenciales durante el periodo intercensal. Se trata, en el mejor de los casos, de encuestas sobre vivienda como ocurre con la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria (trimestral sobre promotoras e inmobiliarias) y con la Encuesta Bianaual sobre Vivienda Vacía del Gobierno Vasco[10]. Sin embargo, la tónica habitual de los diferentes institutos de estadísticas de las Comunidades Autónomas, es no disponer de datos complementarios a los censales referidos a las características de sus parques inmobiliarios[11]. En alguna ocasión, hemos

podido constatar la existencia de estadísticas relacionadas indirectamente con la vivienda. Es el caso del análisis del suelo según el planeamiento vigente del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, donde se recogen datos de la clasificación y calificación del suelo por ámbitos municipales y de las capacidades de vivienda de los respectivos planes urbanísticos.

Las carencias en la información estadística disponible en materia de vivienda desde el ámbito público ha llevado al establecimiento y desarrollo de indicadores propios como ocurre con el Índice de Accesibilidad del BBVA, con la serie de precios de vivienda de segunda mano de “Idealista.com”, con los indicadores de precios de vivienda para la Comunidad de Madrid de “sg-tasación” o con la información trimestral sobre la evolución de los precios de la vivienda y de diversos indicadores de coyuntura del Observatorio Inmobiliario de Asprima entre otros ejemplos.

Reflexiones y propuestas sobre la información en materia de vivienda

Tal y como hemos visto, las estadísticas de vivienda tienen una gran importancia, dada su elevada incidencia social y económica. También han quedado claras las inconsistencias existentes en materia de estadísticas hasta el punto de desconocer el número de viviendas existentes en un momento dado.

En este sentido, no es menos cierto que en los últimos años hemos asistido a algunos avances importantes en esta materia pero todavía queda un largo camino por recorrer. De ahí la necesidad de establecer un registro continuo de las viviendas existentes, del uso que se hace de ellas y de sus características. Esta cuestión podría materializarse en un censo universal con menor periodicidad o en encuestas periódicas por parte de las diferentes administraciones regionales (referidas a ámbitos territoriales específicos como las áreas urbanas o las zonas turísticas de mayor dinamismo) o del propio INE como ya ocurre con otros variados aspectos (Encuesta de Población Activa, de Presupuestos Familiares o de Fecundidad por poner algunos ejemplos) y a semejanza de otros países europeos (Francia, Alemania u Holanda).

Una política de vivienda más eficaz también podría venir de la mano de un adecuado uso de la escasa pero importante información existente. Cuestión que por otro lado ya realiza el INE en el propio conteo censal al cruzar el Padrón de Habitantes con el propio Censo o con el Catastro Inmobiliario. Así, por ejemplo, también resultaría de utilidad el cruce de los datos del Registro de la Propiedad con los de Catastro Inmobiliario para poder cuantificar el número de viviendas adecuadamente. Es difícil que una vivienda no se inscriba en alguno de ellos.

La utilización de los registros administrativos de Hacienda, de las Comunidades Autónomas, del Catastro y del INE permitirían construir una base de datos actualizada y fiable sobre las viviendas en España. Incluso, podrían

incorporarse a las actuales fuentes, datos adicionales que permitieran un conocimiento más cercano a la realidad.

En este mayor conocimiento de la realidad inmobiliaria también jugarían un destacado papel todas las entidades responsables de patrimonio de viviendas que deberían ofrecer información detallada sobre el parque que gestionan. Esta cuestión sería todavía más necesaria cuando hablamos de la vivienda con algún tipo de protección, donde la información sobre su cuantificación, su utilización, su estado y sus características resultan de gran importancia para su planificación.

Por último, para profundizar en el conocimiento y la dinámica residencial y en sus implicaciones sociales, económicas, urbanísticas y territoriales, las administraciones públicas (estatales, regionales y locales), deberían promover la puesta en marcha de programas de investigación y estudios sobre dicha materia. Las carencias estadísticas que han quedado puestas de manifiesto con este trabajo, llevarían a potenciar especialmente algunas líneas de investigación: como la definición y tipificación de las viviendas por sus modos de utilización y ámbitos geográficos, además de las causas y consecuencias de los diferentes modelos; las dirigidas a mejorar la información estadística sobre el parque y los mercados de vivienda; así como los aspectos fiscales, financieros y sociales. También deberían ser potenciados los estudios sobre las políticas de vivienda y especialmente sobre los resultados obtenidos.

Conclusiones

La vivienda es uno de los sectores económicos de importancia que sigue careciendo de una precisa información estadística. No es admisible que un estado moderno siga adoleciendo del conocimiento sobre la magnitud y las características de su parque residencial.

La cuestión fundamental estriba en el hecho de que sin un detallado y sólido conocimiento de la realidad del parque residencial resulta muy difícil implementar políticas de vivienda (también medidas fiscales o urbanísticas por supuesto). En este sentido es necesario realizar un gran esfuerzo para superar las carencias existentes para poder así rentabilizarlo en términos sociales y económicos.

Notas

[1] Este trabajo está elaborado a partir de la investigación “Valoración y cuantificación del fenómeno de las viviendas desocupadas”, financiado por el Ministerio de Vivienda y dirigido por el Profesor Titular de Geografía Humana de la UAM, Julio Vinuesa Angulo.

[2] El Plan de Vivienda 2005-2008 incide en que el derecho a una vivienda no implica necesariamente la propiedad de la misma. Se insiste también en la alternativa del alquiler.

[3] Según los datos de la Encuesta Financiera de las Familias (Banco de España, 2004), casi el 90% de la riqueza de los hogares españoles corresponde a los activos inmobiliario. Valor todavía más acusado en los hogares con rentas más bajas.

[4] El País, de 26.4.2007, p. 89.

[5] “Ralentización de las inmobiliarias”. Expansión, de 5.5.2007.

[6] Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, art. 3.a.

[7] “Vivienda, estadísticas y otras falsedades”. El País, de 31.12.2007, p.23.

[8] Así lo afirmaba el Director General del Servicio de Estudios del Banco de España, en un reciente trabajo sobre la integración en el mercado monetario europeo al afirmar que “la calidad de las estadísticas sobre precios en España dista de estar a la altura de su importancia para el conocimiento del sector y de la economía”.

[9] A escala internacional podemos encontrar las siguientes fuentes estadísticas que deben ser tomadas con cautela dado su carácter generalista (García, 2004): a) Banco Mundial. Programa de indicadores de vivienda. Compara datos de 52 países; b) ONU. Boletín anual de Estadísticas de Vivienda y Edificación; c) Europa. Estadísticas desde comienzos de los 90 sobre la vivienda en la Unión Europea; d) Federación Hipotecaria Europea. Muestra datos homogéneos sobre financiación de viviendas y mercado hipotecario europeo.

[10] Estadística Bianual 2005 sobre Vivienda Vacía en la CAE [En línea] Gobierno Vasco. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales < http://www.gizaetxe.ejgv.euskadi.net/r40-18874/es/contenidos/estadistica/estadistica_vivienda_vacia/es_estvdava/estadistica_vivienda_vacia.html>

[11] Así lo reconocen los diferentes institutos de estadística consultados durante el mes de enero de 2008 para la realización del proyecto de investigación citado anteriormente.

Bibliografía

BANCO DE ESPAÑA *Encuesta Financiera de las Familias Españolas 2002*. Madrid: Banco de España, 2004.

CUBERO, J. Las estadísticas de la vivienda en España. La perspectiva del usuario. *Índice. Revista de Estadística y Sociedad*, 2007, mayo, p. 17-19.

FURONES, J. Seguimiento de las viviendas de protección oficial. *Revista Fuentes Estadísticas* [En línea]. 1996, n° 20. <<http://www.fuentesestadisticas.com/numero20/pag20.html>> [20 de enero de 2008]

GARCÍA, J.M^a. Datos limitados para analizar la vivienda en España. *Índice. Revista de Estadística y Sociedad*, 2004, mayo, p. 16-17.

LEIRADO, L. Mercado de la vivienda. Evolución reciente. Una visión del estado de la cuestión, *Papeles de Economía Española*, 2006, nº 109, p. 107-124.

MOYA, L. [Ed.] *Vivienda reducida*. Madrid: Mairea Libros, 2007. 215 p.

RODRÍGUEZ, R. La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos. *Boletín CF+S 29/30. Notas para entender el mercado inmobiliario* [En línea]. Universidad Politécnica de Madrid, 30 de noviembre de 2002, <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro2.html>> [15 de noviembre de 2006]

VINUESA, J. & PALACIOS, A. *Estimación y caracterización de la demanda de vivienda en la Comunidad de Madrid por ámbitos geográficos (2006-2016)*. Madrid: Fundación Asprima, 2007. 160 p.

© Copyright Antonio J. Palacios García, 2008

© Copyright *Scripta Nova*, 2008

Referencia bibliográfica:

Antonio J. Palacios García. Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: un obstáculo para el diseño de la política de vivienda. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, núm. 270 (38). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-38.htm>> [ISSN: 1138-9788]