

TESIS DOCTORAL

**LA CRISIS INMOBILIARIA
EN
LA CIUDAD DE LA CORUÑA**

UNIVERSIDADE DA CORUÑA

UDC

Departamento de
Economía Aplicada II

Autor: Alberto Dopico García.

Directora: Doña Josefina Martínez Barbeito.

ÍNDICE

	<u>PÁGINA</u>
ÍNDICE	2
ÍNDICE DE TABLAS	4
PRÓLOGO	6
OBJETIVOS Y MEMORIA EXPLICATIVA DEL TRABAJO	18
LA CRISIS INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE LA CORUÑA	20
EVOLUCIÓN DE MERCADO HIPOTECARIO	26
CARENCIA DE SUELO URBANO	30
FISCALIDAD	32
SEGUNDA VIVIENDA	34
MERCADO HIPOTECARIO AMPLIO	37
LA CORUÑA, CRECIMIENTO ANÁRQUICO	40
DESARROLLO DE MUNICIPIOS LIMÍTROFES	41
EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA CORUÑA	42
PEQUEÑAS URBES DENTRO DE LA CIUDAD	44
EXCESO DE OFERTA	47
EL MERCADO DE ALQUILER	47
ALQUILERES URBANOS	48
HIPOTECAS	48
EFFECTOS DEL PARO	51
VIVIENDAS VACÍAS	54
BARRIOS EN RUINAS	57
CARACTERÍSTICAS Y PECULIARIDADES DEL PANORAMA INMOBILIARIO	63
EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN GALICIA	64
FRENO DE LA DEMANDA EN EL AÑO 1996	66
ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA	69
DÉFICIT DE VIVIENDAS	72
MIGRACIONES	73
LA COMUNIDAD EUROPEA Y LA VIVIENDA	75
TRATAMIENTO FISCAL	78
CALIDAD Y PRECIO	80
LA AMENAZA DE LA MARGINALIDAD	84
EL PLAN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA	85
FINANCIAR EL PLAN	89
LIBERALIZACIÓN DEL MERCADO	91
POTENCIACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER	92
REPERCUSIÓN DEL COSTE DEL SUELO	94
SUELO VACANTE	97
LEY DEL SUELO DE GALICIA	98
VALOR DE LAS VIVIENDAS	101
LA CRISIS ECONÓMICA DEL 92	104
PAGO POR VIVIENDA: 46% DEL AHORRO FAMILIAR	105
AUGE DE LAS COOPERATIVAS	107

	<u>Página</u>
DESACELERACIÓN DEL MERCADO EN 1996	113
AUMENTO DE LA RENTA PER CÁPITA	114
DESCENSO DE TIPOS DE INTERÉS	115
EL EFECTO DE LA CRISIS EN LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN	117
LA CORUÑA A LA CABEZA EN CONCESIÓN DE LICENCIAS	119
ESTUDIO INGRESOS MEDIOS POR TRABAJO DE LOS ESPAÑOLES	121
CATEGORÍAS PROFESIONALES	121
LOS SALARIOS DE LOS GALLEGOS	123
INGRESOS INFERIORES AL MILLÓN DE PESETAS (6.010€)	129
ÓPTIMO ÍNDICE DE ACCESIBILIDAD	130
LAS RENTAS DE LOS GALLEGOS	135
POSIBILIDADES DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA ATENDIENDO AL SUELDO MEDIO PERCIBIDO POR UN TRABAJADOR.	138
ANÁLISIS DE CONCLUSIONES	143
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA	145
PRECIO DE LA VIVIENDA RELACIONADO CON OTRAS MAGNITUDES	146
MÉTODO DE ESTUDIO	149
CUADRO RESUMEN DE CORRELACIONES ENCONTRADAS	158
CONCLUSIONES	159
COMPENDIO GENERALISTA DE CONCLUSIONES	161
BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS	165
FICHAS DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS UTILIZADAS PARA LA TESIS	170
Inmuebles casco Urbano La Coruña	171
Garajes y Aparcamientos	177
Ayuntamientos limítrofes:	
Arteijo	178
Carballo - Laracha - Malpica - Ribeira - Puenteceso - Corme - Pobra - Carral	179
Culleredo	180
Oleiros	181
Sada	183
Santiago	184
Cambre	184
Bergondo	185
Betanzos - Oza de los Ríos	185
Miño	186
Ferrol	186
Mugardos - Puentedeume	187

ÍNDICE DE TABLAS / GRÁFICOS / CUADROS

TABLA		
CUADRO	CONTENIDO	PÁGINA
1	Cuadro de la evolución de mercado hipotecario	26
2	El precio de la vivienda en la ciudad de La Coruña	42
3	Detalle poblacional Municipios limítrofes	43
4	Precios por m ² en distintas zonas / barrios.	45
5	Evolución del precio de la vivienda años 1987 a 1995	46
6	Alquileres urbanos	48
7	Viviendas ocupadas en función a su superficie útil	53
8	Relación de vivienda ocupadas sin instalaciones básicas	53
9	Viviendas nuevas iniciadas (visados de dirección de obra)	61
10	Evolución histórica del parque de viviendas de España	62
11	Características de las viviendas creadas	63
12	Detalle del número de habitaciones y baños	64
13	Evolución de la edificación en Galicia	64
14	El coste de la vivienda	67
15	Antigüedad del parque de viviendas pples. según régimen de tenencia	73
16	Régimen de tenencia de vivienda principal por comunidades autónomas	74
17	Sectores más relevantes expresados por volumen en la CEE	75
18	Producción viviendas con los incrementos proporcionales en% CEE	76
19	Destino de las construcciones	78
20	La vivienda en Europa	81
21	Comparativa sobre calidad en la vivienda	81
22	Precio medio vivienda usada y renta disponible	83
23	Disponibilidad de suelo para las viviendas por CC. AA.	85
24	Precios máximos de venta por m ² de superficie útil	87
25	Precios máximos de venta con garaje como anexo	87
26	Ingresos estimados correspondientes a 5,5 veces el SMI	89
27	VPO con máximo de 90 m ² útiles	91
28	Viviendas principales necesarias	93
29	Precios medios de vivienda para toda España y renta familiar.	101
30	Precios medios en pesetas por metro cuadrado construido	102
31	Precios medios vivienda usada y renta disponible	103
32	Créditos hipotecarios a tipo variable / tipo fijo y efecto combinado	106
33	Viviendas cooperativas en España por CC AA	108
34	Ayudas a la vivienda según superficie e ingresos familiares	109
35	Número de reclamaciones sobre vivienda	110
36	Quejas sobre vivienda por orden de cuantía	110
37	incrementos semestrales del precio medio nacional	111
38	Precios de mercado de la vivienda nueva a 30 de junio de 1996	111
39	Renta nacional neta disponible año 1995	115

	<u>Página</u>	
40	Evolución de precios en 1996	117
41	Licencias concedidas entre el 1/01/1993 y el 31/03/1993	118
42	Comparativo por CC.AA. porcentaje viviendas visadas Coleg. Arquít.	120
43	Diferencia salarial por sectores	124
44	Salario medio mensual por Comunidades Autónomas	125
45	PIB y ahorro bruto por habitante	126
46	Presupuesto familiar y dotaciones domésticas por vivienda	127
47	Ingresos medios por hogar en Galicia y bienes que poseen	129
48	Rentas de las 4 provincias Gallegas	131
49	Renta familiar disponible de los Gallegos antes de impuestos	133
50	Datos Macro-económicos. PIB y desempleo años 1990 a 1997	134
51	Las rentas de los gallegos	135
52	Salarios por comunidades	136
53	Evolución del gasto de las familias	137
54	Resumen de precios medios y renta anual neta por hogar / persona	148
55	Precio de la vivienda con respecto al PIB	151
56	Precio de la vivienda con respecto a renta disponible por persona	152
57	Precio de la vivienda y renta disponible por hogar	153
58	Precio de la vivienda y EURIBOR	154
59	Precio de la vivienda y población	155
60	Precio de la vivienda y población activa	156
61	Precio de la vivienda y número de desempleados	157
62	Resumen de la correlación entre las distintas magnitudes	158

PRÓLOGO

JUSTIFICACIÓN DE LA TESIS DOCTORAL

INTRODUCCIÓN

El objetivo de esta tesis es determinar las distintas variables que afectan al sector inmobiliario a través del ejemplo concreto de una ciudad como La Coruña, concluyendo las posibles soluciones para salir de la crisis y cuáles son las perspectivas de futuro tras un análisis del mercado que permita determinar el nivel de preferencias y tipo de viviendas demandadas tanto por los coruñeses como por los desplazados a esta población y zonas de influencia en función a su nivel de ingresos, capacidad de pago, posibilidades de ahorro teniendo en consideración el número de miembros de la unidad familiar y otras variables que pueden influir en la toma de decisión y búsqueda de la financiación externa. Los datos se comparan con los de otras provincias de la Comunidad Autónoma de Galicia y con los publicados a nivel nacional para comprobar así las diferencias y desviaciones.

La tesis contempla los diversos instrumentos de pago; la optimización e impacto fiscal que supone la adquisición de la vivienda; y la determinación mediante un algoritmo de cálculo que contemple las diferentes variables que se ponen de manifiesto en cada sujeto en particular para encontrar el nivel máximo de optimización atendiendo al endeudamiento con la mayor desgravación fiscal.

La tesis se basa en el estudio que analiza las ofertas inmobiliarias en esta delimitación geográfica durante un plazo medido en años que permite estimar la evolución de los precios y cuáles son las zonas dentro de la ciudad que han tenido las variaciones más significativas y cuáles son las expectativas futuras.

La tesis objeto de este estudio pretende definir los motivos por los que, en una población de tamaño medio como La Coruña, la crisis inmobiliaria, del período comprendido entre los años 1993 y 1997 que tiene implicaciones internacionales, nacionales, regionales, comarcales y locales, afecta de manera similar, pero con diferente repercusión y consecuencias tanto para la ciudad como para sus residentes.

Se pretende determinar por el método científico cuáles son las causas por las que se produce el efecto «contagio de crisis» entre las distintas ciudades, así como descubrir qué tipo de preferencias tienen los habitantes de esta zona geográfica integrada en el conjunto nacional y poblaciones de influencia próxima por cercanía a la hora de elegir la opción de comprar o alquilar una vivienda, qué tipo de residencia es la que prefieren y si se tiene capacidad dineraria como para poder adquirirla y en qué condiciones.

Esta investigación tan concreta para una población determinada contiene la novedad de utilizar para el estudio, de carácter científico, una amplia base de datos que ha sido obtenida por la colaboración de las agencias de la propiedad inmobiliaria que se consideraron como las más representativas en su momento de la ciudad y que se mostraron conformes a la hora de colaborar en la elaboración de esta tesis aportando datos específicos de inmuebles en expectativa de venta y enajenados durante el período de investigación, lo que, unido a la recogida de muestras o valores testigos directamente del mercado por los distintos medios publicitarios y canales de comunicación, nos permite llegar a unas conclusiones que suponen un avance en el conocimiento científico de la materia objeto del estudio y que permitirá, entre otros, a los promotores inmobiliarios y a los agentes redactores de los planes de ordenación municipal conocer cuáles son las preferencias y necesidades de los residentes que buscan un hogar para vivir o simplemente realizar una inversión inmobiliaria como alternativa a los depósitos bancarios o activos inmobiliarios.

Se trata de una tesis monográfica que abarca un tema relacionado con el sector inmobiliario en el que concurren pluralidad de variables de distinta naturaleza pues afecta al ámbito jurídico, social y económico ya que, partiendo del contenido de la vigente Constitución Española, el artículo 47 otorga un derecho en el que se recoge que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada», haciendo especial hincapié en el término *adecuada*, que suele pasar desapercibido y puede resultar complejo de definir puesto que, para cada familia, sea monoparental o numerosa, las necesidades familiares cambian, y el concepto de adecuado difiere dependiendo de a quien se le consulte, por lo que el estudio evaluará, mediante distintas técnicas y algoritmos matemáticos y estadísticos, las hipótesis definidas para llegar a conclusiones válidas que puedan extrapolarse y representar la realidad del objeto del estudio al que resultan de aplicación.

El citado artículo 47 de la Constitución Española. indica asimismo que serán los poderes públicos los que promuevan las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a que todo español tenga derecho a disfrutar de esa vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Como puede deducirse del contenido del artículo 47, para poder llevar a cabo tan idílico planteamiento, que ya ha superado los 35 años (diciembre de 1978), debe contar no solo con los poderes públicos para que sus normativas y capacidad legislativa promuevan las condiciones necesarias, especialmente la regulación del suelo, con una finalidad adicional que es el evitar la especulación que, de modo recurrente, parece reproducirse en cada crisis y que la prensa nacional relativamente sensibilizada en este campo se ocupa de difundir a bombo y platillo, pues no debemos obviar que el citado artículo hace partícipe a la Comunidad para que tome parte en las plusvalías

que genere la acción urbanística de los entes públicos por lo que nos encontramos ante un importante elenco de sujetos que intervienen en todo proceso promotor y que abarca a diferentes instancias, desmintiéndose el mito de que la vivienda es un simple negocio jurídico que afecta a un vendedor y a un comprador de inmueble ya que, en las distintas fases que tienen lugar desde el nacimiento de la idea de convertir unos terrenos en urbanos y aptos para la construcción de un inmueble hasta que finaliza el proceso y se entrega la vivienda acabada y lista para habitar o el local en el que ejercitar una actividad al adquirente, transcurren varios años e intervienen variados agentes, tanto públicos como privados que, como proceso generador de riqueza, dan empleo directo e indirecto a muchas más personas de las que a priori se podría imaginar concurriendo asimismo tantas leyes y normativas de diversa índole que a veces resultan contrarias entre sí dificultando que se unan todas las piezas del enorme puzzle que es la promoción inmobiliaria y se obtenga un resultado final destinado no solo a dar cabida a un bien social, sino a satisfacer las necesidades de vivienda de los que podríamos llamar «consumidores finales», quienes no siempre tendrán la alternativa de poder elegir libremente el tipo de vivienda que, por una parte, les gustaría y, por otra, realmente necesitan y tienen capacidad económica para poder alcanzarla.

Esta tesis, de base experimental, tiene su origen en el empirismo del autor, pues coincide la época en que realizó los cursos de doctorado con la necesidad de formar una familia y encontrar una vivienda digna y adecuada para darle cobijo, lo que motivó en él la necesidad, el deseo y el estudio con el fin de aprender y saber en qué situación se encontraba el mercado inmobiliario para que, tras recabar la información general, se pudiese plantear, por decirlo sucintamente:

1. ¿Qué tipo de vivienda se precisa?
2. ¿En qué zona?

3. ¿Cuál es el precio máximo que podría pagarse atendiendo a la capacidad económica de la nueva unidad familiar?

Estas tres preguntas, que a su vez se multiplican en función exponencial dando origen a que se dejen atrás los interrogantes filosóficos de ¿quiénes somos?, ¿adónde vamos?, ¿de dónde venimos? pues, en este supuesto, todos los que han pasado por ese momento tienen una única finalidad ante una de las inversiones más importantes de su vida, que es determinar el lugar en el que vivirán y si la vivienda elegida debe estar dotada de plaza de garaje e incluso de más de una, trastero, cuarto para bicicletas, tendedero, armarios empotrados, puertas de seguridad, alarma, sistema antirobo, antiincendio, detector de caída de aguas, domótica, soleado o con orientación hacia alguno de los cuatro puntos cardinales en concreto, con o sin vistas, altura dentro de la edificación y un largo rosario de variables a seleccionar si es que el abanico de la oferta lo permite, por lo que este estudio pretende aprovechar cualquier oportunidad para profundizar en el conocimiento económico y jurídico aportando a la ciencia alguna conclusión que pueda ayudar tanto a los que intervienen en el proceso edificatorio como a los sufridos consumidores finales adquirentes de la vivienda para que les resulte lo más adecuada posible, pues el concepto de «digna» será otorgado per se, probablemente, con la mera presencia del ciudadano que la ocupe y su impronta personal.

Esta tesis no solo ha recabado amplia información de las promociones inmobiliarias desarrolladas en esta urbe y ayuntamientos limítrofes, dejando constancia física de las fichas de trabajo donde se recopila información que contempla desde la distribución interior y número de dormitorios, cuartos de baño, acabados interiores, planos y, especialmente, los precios que nos permiten determinar la media por m^2 como referencia de gran utilidad para que cualquier familia o potencial adquirente de vivienda tenga un valor orientativo que le permita conocer, sin necesidad de desplazarse, cuál es el precio medio más probable al que podría adquirirse un inmueble en determinada zona con una superficie expresada en m^2 para que, aplicando

cierto raciocinio, pueda llegar a establecerse una especie de *ranking* mediante el cual, en función de la superficie de la vivienda (ya sea útil o construida), pueda estimarse con bastante aproximación cuántos dormitorios tiene, pues se considera que, atendiendo al número de residentes que ocuparán la vivienda así será, al menos inicialmente, como se realice la búsqueda de la vivienda «adecuada». Por lo que, de la información recabada de las distintas fuentes consultadas, como las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria, que colaboraron con la redacción de esta tesis, pueden recopilarse las preguntas más habituales de los potenciales adquirentes (tanto en venta como en alquiler) de viviendas y cuáles podrían ser las contra preguntas a formular para que el mediador o agente de la propiedad inmobiliaria consultado pueda aconsejar a los clientes sobre el tipo de vivienda que más se ajusta a sus necesidades o que le resulta más conveniente considerando, a su vez, otras variables de tipo social para que, de entre los inmuebles que se encuentren en expectativa de venta o arrendamiento, se pueda seleccionar el «menos malo» y, al mismo tiempo, ayudar a los promotores a conocer, antes de iniciar una nueva construcción, cuáles serán previsiblemente las necesidades de los futuros destinatarios teniendo en cuenta que, desde que se adquiere el terreno/solar para promover y se superan los múltiples trámites administrativos hasta que se pueda proceder a la entrega de la llave de la vivienda al comprador, probablemente se habrá superado el plazo de dos años, que es un período lo suficientemente largo como para que el comprador hubiese cambiado de empleo, de estatus familiar e incluso de cónyuge por lo que, cualquier previsión que se haga, deberá ser lo suficientemente moldeable como para poder adaptarse a las nuevas condiciones y caprichos del mercado.

El estudio de esta tesis, si bien definido al campo tan específico como ha sido la crisis en la ciudad de La Coruña durante los años 90, no se limita exclusivamente a tal momento, pues pretende ser un elemento que permita a los sujetos intervinientes en el mercado inmobiliario en sus distintas facetas disponer de una herramienta que les permita adelantarse al

acontecer de los mercados y tener adecuada respuesta para los supuestos que puedan producirse.

En lo concerniente a la documentación y búsqueda del material de trabajo, la tesis se ha desarrollado a través de varias fuentes, además de con la información proporcionada por las Agencias Oficiales de la Propiedad Inmobiliaria, se ha recabado mucha información de las distintas publicaciones relacionadas con el sector inmobiliario aparecidas en los diarios tanto nacionales como regionales. En uno de los anexos a esta tesis, se reproduce la relación de periódicos consultados y los extractos de las noticias se han recopilado en archivadores ordenados cronológicamente para poder comprobar la evolución del tiempo y, especialmente, la variación que se ha producido en los precios medios de la vivienda calculados por distintos operadores como las sociedades de tasación que, curiosamente, muestran divergencias en las conclusiones. Asimismo, se han comparado los resultados con los publicados por organismos oficiales, como el Instituto Nacional de Estadística o el Ministerio de la Vivienda.

Otro de los materiales compilados son los recortes de prensa local relacionados con la venta y alquiler de inmuebles en esta ciudad publicitados en la sección de anuncios breves. Han sido una importante fuente de información para determinar el estado de la oferta y la demanda deduciéndose, por el método de la comparación, cuáles podrían ser los precios medios más probables para cada zona que, con un margen cuyo límite está en función de la volatilidad, además de calcularse y estimar de ese modo, con una pequeña variación tanto al alza como a la baja, cuál podría ser el precio medio; utilizándose, si fuera necesario, otros sistemas estadísticos como los desarrollados a la hora de realizar estudios de mercado para polígonos concretos de nueva creación en los que tras largos años de desarrollo urbanístico recalificando el suelo de rústico a urbanizable y tras el desarrollo del plan de actuación urbanístico se convierten en urbanos y, tras la pertinente urbanización llevada a cabo por la Junta de

Compensación, se le entrega a los promotores del suelo (incluso particulares con escasos conocimientos del mundo inmobiliario que adquieren tal condición por el mero hecho de haber aportado suelo a la Junta de Compensación) y tras recibir solares dotados de todos los servicios (agua, alcantarillado, electricidad, líneas de teléfono y otros servicios) se tienen que plantear qué tipo de edificación puede promoverse sobre el solar resultante y qué clase de viviendas construir, así como el número de dormitorios que deben tener y qué calidades emplear o extras introducir, pues el precio final, por contabilidad de costes antes de aplicar el beneficio industrial del promotor, podría hacer inviable la promoción si es que las unidades de obra resultantes fuesen difícilmente vendibles; no solo por su precio final, si es que superase la capacidad de pago de los potenciales destinatarios u otros precios más reducidos por parte de la competencia, sino por la distribución interior de la vivienda y otro tipo de variables ya que, tanto en los años 90 como en la actualidad, parece complicado vender viviendas de siete dormitorios, por poner un ejemplo, y ese tipo de construcción se suele producir solo por encargo del comprador o por unión de dos o más viviendas de la misma planta o vinculando plantas superiores con inferiores tipo dúplex, lo que pone de manifiesto la necesidad de flexibilizar la promoción para adaptarla a las necesidades del momento.

La búsqueda de la información ha sido llevada a cabo por los distintos medios disponibles buscando libros, artículos, folletos informativos, notas de prensa, consultas a diversas bases de datos localizadas por internet y normativas cuyas referencias se relacionan en uno de los anexos a esta tesis.

La búsqueda bibliográfica, tanto en revistas como en publicaciones y bases de datos de tipo técnico para la búsqueda de informes que contemplen la evolución histórica y comportamiento del mercado, se relaciona asimismo en uno de los anexos a esta tesis.

Esta tesis pretende co-ayudar a los tasadores de inmuebles y peritos, tanto particulares como los judiciales, pues su intervención se hace necesaria en cualquier procedimiento en el que la litis tiene de fondo una valoración económica de un inmueble e incluso otro tipo de valoraciones como puede ser la determinación del lucro cesante o estimar la depreciación que puede producirse en cualquier inmueble como consecuencia de una expropiación parcial, que podría llevar a la inviabilidad de la parcela como para promover en ella o a su ruina por dejarla con una cabida inferior al mínimo exigido por la normativa urbanística para que se ajuste al planeamiento o a su explotación dejándola fuera de la ordenación urbanística con los riesgos e implicaciones que tal calificación podría implicar. Estos técnicos valoradores, entre los que se encuentran los agentes de la propiedad inmobiliaria, intervienen con harta frecuencia en los procedimientos civiles de separaciones matrimoniales como peritos para cuantificar el valor que ostentaba el inmueble que tenía la condición de residencia habitual del matrimonio o para valorar el inventario inmobiliario tanto en procesos ínter vivos como en sucesiones mortis causa.

Adicionalmente a lo señalado sobre los estudios del mercado inmobiliario, resulta de gran trascendencia analizar y considerar la financiación bancaria, tanto desde el punto de vista del promotor como del futuro adquirente del inmueble, pues la compra de la vivienda suele ser una de las mayores inversiones que realizan los ciudadanos y como, de momento, en este país, se rota o cambia de vivienda pocas veces en comparación con otros países de Europa y todavía menos con respecto al mercado americano, la adecuada financiación no solo a un tipo de interés bajo sino a un plazo en que la cuota resultante comprensiva de amortización de principal e intereses permita al prestatario desembolsar una cantidad dineraria que, a ser posible, no supere el tercio de los ingresos de la unidad familiar, pudiendo incluso incrementarse hasta el 50% si es que dichos ingresos familiares alcanzan un determinado umbral, para lo cual cada caso debe ser analizado separadamente y, si se puede optar a las ayudas estatales o de la

Comunidad Autónoma para la adquisición de vivienda, se conseguiría desarrollar un modelo que permitiera optimizar la compra del inmueble maximizando el beneficio económico fiscal sin dejar de cuestionar el modelo hipotecario y las implicaciones u obligaciones que pueden derivarse del contrato hipotecario como las penalizaciones que se puedan devengar por una cancelación anticipada o por las garantías de tipo personal que la entidad pueda exigir como adicionales para asegurarse el cobro del préstamo si se produce un incumplimiento de lo pactado, lo que a su vez nos lleva a plantear que podría resultar o no conveniente el contar con un seguro de cobertura que proteja en caso de fallecimiento o pérdida del empleo por parte del prestatario, así como caída de ingresos si se dieran ciertas circunstancias que pudieran estar cubiertas por una póliza de seguros que obviamente tendría el coste de la prima e influiría en la rentabilidad de la operación.

En esta tesis se investiga con cierto rigor y con un enfoque diferente el mercado inmobiliario de la ciudad de La Coruña y la crisis de los años 90. Además, se barajan algunas similitudes de la presente crisis, realizando comparativas con otras poblaciones a efectos de observar la evolución y cómo ha afectado a la zona objeto del estudio hasta alcanzar unas valoraciones y conclusiones que, pese al transcurrir del tiempo, demuestran cómo los ciclos se repiten y lamentablemente se podrán volver a repetir dando origen a nuevas crisis aunque con distinto alcance.

Este estudio recoge documentalmente las distintas ofertas y promociones inmobiliarias relacionadas no solo con la compra-venta de la vivienda, sino que hace referencias al mercado del alquiler, sus implicaciones financieras y las conclusiones alcanzadas que podrán arrojar algo más de luz sobre la gestión de esta actividad económica por entidades públicas y privadas que afectan de manera muy sustancial a la población española y a la marcha de la economía, planteándolo así como un importante motor para la

recuperación económica por tratarse de un sector generador de empleo y riqueza.

En el mercado inmobiliario se baraja la teoría que califica la vivienda como un bien «no normal» aunque, en el ámbito de la teoría económica, sí que se podría considerar como un «bien normal» si es que el mercado en el que se encuentran las viviendas analizadas alcanzan el grado de poder generar bienes sustitutivos lo que implica que, cuando un bien considerado normal genera un incremento de la demanda y por causa de tal demanda se produce un aumento del precio, surgirán de forma casi automática los denominados «productos sustitutivos», con la particularidad de que este tipo de productos no absorben el aumento del precio y, de este modo, la renta disponible no se verá afectada y reducida por los aumentos que se produzcan en el bien normal, lo que podría parecer una contradicción por tratarse de una situación aparentemente anómala que afecta de manera sintomática al mercado de compra-venta español en el que las entidades financieras y otros actores del sector favorecen tanto al promotor como al consumidor y podría dar lugar al colapso del mercado inmobiliario por no generarse el bien sustitutivo que sería el mercado del alquiler que, si bien goza de una regulación bastante extensa, pero a criterio del autor de esta tesis insuficiente para dar cabida a las variadas situaciones que se dan en este mercado y especialmente de inseguridad jurídica para los muchos propietarios de los inmuebles cuya cesión de la propiedad por arrendamiento los deja en una posición un tanto débil, pese a las reformas normativas de los últimos años, tanto en materia de propiedad horizontal como por la Ley de arrendamientos urbanos y recientes modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil que permiten agilizar los cuestionados desahucios y recuperar la posesión de los bienes alternativos cedidos en arrendamiento aunque no siempre recuperar las deudas por rentas impagadas y cantidades debidas, lo que a su vez será objeto de estudio en esta tesis y al menos dejará abierta la línea de trabajo para desarrollar la capacidad analítica y empírica de los agentes intervinientes en el proceso inmobiliario para desarrollar y ejecutar modelos de cara a la construcción del nuevo sector

hasta que la futura crisis obligue a recomponer los estándares y modelos establecidos.

Para poder analizar el presente, es preciso conocer el pasado, por lo que se hace necesaria una vista global y genérica del mercado inmobiliario que es el que se desarrollará en esta tesis hasta alcanzar las conclusiones.

OBJETIVOS Y MEMORIA EXPLICATIVA DEL TRABAJO

La presente tesis tiene como objetivos determinar las distintas variables que afectaron al sector inmobiliario en el período que va de 1992 a 1997, haciendo especial énfasis en la ciudad de La Coruña. En la presente investigación se presta atención preferente a las posibles soluciones y perspectivas de futuro que cambia día a día mediante la realización de un profundo y pormenorizado análisis del mercado mediante anexos con documentos de esta etapa que permita determinar el nivel de preferencias y el tipo de vivienda demandada por la ciudadanía y especialmente los coruñeses en función de su nivel de ingresos, capacidad de pago y ahorro, necesidades particulares, número de miembros que integran la unidad familiar y otras variables específicas de cada caso concreto.

Los datos, una vez procesados, se comparan con los obtenidos en otras provincias y también con los publicados a nivel nacional. En las conclusiones veremos con mayor amplitud cómo los resultados muestran claramente las diferencias y las desviaciones producidas así como otros datos de interés relevante.

En la presente investigación, se contemplan aspectos importantes tales como los diversos instrumentos de pago; la optimización e impacto fiscal que suponen la adquisición de la vivienda, así como la determinación, mediante algoritmo matemático, de una fórmula general en la que, al incluir las variables de cada sujeto en particular, se puede determinar su nivel máximo de optimización atendiendo al endeudamiento con la mayor desgravación fiscal.

La metodología utilizada para llevar a cabo la investigación ha consistido en analizar las ofertas de tipo inmobiliario durante un período de veinte años, introduciendo la variación de precios observada en el transcurso de ese

período que abarca los años 1992 - 1997. Los datos, obtenidos mediante estudio directo o facilitados por agentes de la propiedad inmobiliaria, se tabulan en una hoja de cálculo de creación propia en la que se recogen diversos campos: ubicación, metros cuadrados, número de habitaciones y baños, y algunos otros factores relevantes de cada vivienda que permitirán la determinación de diversas zonas que serán objeto de estudio individualizado para así poder cuantificar valores y características.

Por otra parte, esta investigación aporta un aspecto novedoso: el análisis contempla las perspectivas del comprador a la hora de seleccionar su vivienda en función de las limitaciones, tanto endógenas como exógenas, que contribuirán a establecer el grado de cumplimiento o satisfacción que puede obtener, datos, todos ellos, resultantes de encuestas especialmente diseñadas para esta investigación que podrán ser consultadas en el anexo donde se relacionan las fichas y propiedades objeto del estudio.

Esta investigación pretende determinar, a través de un «mapa» de la ciudad de La Coruña, los precios que rigen en cada zona, así como las calidades y características. De igual modo, se analiza la futura demanda de inmuebles y su distribución que, entre otros factores, configurarán la realidad del cambiante sector inmobiliario a corto y medio plazo.

LA CRISIS INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE LA CORUÑA

Desde el término de la Guerra Civil española en 1939, y motivado por la masiva destrucción de edificios durante la contienda, el problema de la vivienda en España no había tenido una solución a pesar de que hubiera transcurrido más de medio siglo.

Múltiples fueron los factores que incidieron negativamente. Destacan principalmente los motivos económicos, así como otros de carácter político, algunos de los cuales serán expuestos a lo largo de esta tesis.

Para resolver los diferentes problemas que se plantearon, se efectuaron numerosísimas reuniones entre los expertos inmobiliarios y representantes de los organismos vinculados al sector; se presentaron ponencias, se realizaron estudios, planes, asignaciones de recursos económicos, presupuestos locales, provinciales y nacionales.

Es evidente que en cualquier economía nacional la vivienda tiene un peso muy importante en el PIB, de ahí la trascendencia de este asunto.

Podríamos decir que dos son las principales formas del disfrute de la vivienda:

1. La propiedad: generalmente exige una financiación externa por parte de los adquirentes, dada la relación elevada entre el precio de mercado de una vivienda y la renta familiar disponible.
2. El alquiler: suele utilizarse inicialmente para los nuevos hogares con la esperanza de que el tiempo de ocupación no sea muy amplio. Las zonas rurales son las más proclives a la vivienda en propiedad en comparación con las zonas urbanas.

La adquisición de una vivienda se suele formalizar efectuando un pago inicial del 20 o 25 por ciento, y el cabeza de familia o, en su caso, los cónyuges deberán ir ahorrando a lo largo de varios años la cantidad necesaria para conseguir su vivienda en propiedad. A partir de este momento, pasarán a ser ahorradores. Por consiguiente, los tres períodos que podríamos considerar son:

- 1.º Como ahorrador neto hasta conseguir el 20% o 25% del valor de mercado de la vivienda.
- 2.º Como prestatario neto (alrededor de 15 o 20 años) hasta que termina el pago de su compra.
- 3.º Finalmente, vuelve a ser ahorrador neto.

Así pues, inicialmente tiene gran importancia el tipo de interés, el plazo y el cociente préstamo, valor para los cálculos a tener en cuenta en la determinación de un préstamo que posibilite la adquisición.

Las entidades financieras que prestan a largo plazo deben también captar recursos a largo plazo y, si utiliza recursos a corto, los tipos de interés deben estar coordinados en relación con esos pagos aplazados.

En la década del nuevo siglo existe una gran cantidad de tipos de interés. Por ello, tanto los préstamos como los créditos se trasladan a los clientes con objeto de obtener una estabilidad financiera para las entidades que conceden los préstamos.

En la Europa comunitaria son diversos los organismos dedicados a la concesión de préstamos como la Banca de Inversión y estos, a su vez, presentan múltiples variedades.

Mediante el contrato adecuado, instituciones tales como los bancos hipotecarios, banca en general, cajas de ahorros, etc. destinan parte de sus fondos a la financiación de viviendas.

En España, se podía destacar una opción bastante ventajosa como el sistema de ahorro vivienda, que operaba a lo largo de los años con diversas adaptaciones hasta que en 2013 se suprimió mediante un doble mecanismo:

- 1.- El ahorrador (comprador de una vivienda en el futuro) deposita en una institución cantidades periódicas a un cierto tipo de interés durante un plazo mínimo.
- 2.- Una vez que ha transcurrido el plazo, el ahorrador recibirá de la Institución un préstamo complementario a tipo inferior del de mercado (en teoría al menos) para la compra de la vivienda.
- 3.- En relación con el IRPF, el ahorrador recibe un trato fiscal favorable durante los períodos de tiempo de vigencia del sistema ahorro-vivienda.

Una fórmula matemática que recoge algunos aspectos reveladores significativos de este sistema será expuesta más adelante.

El problema fundamental para las instituciones consiste en obtener recursos a corto plazo para dedicarlos a créditos a largo plazo. Lógicamente, cuando se perciben los reembolsos, son la fuente estable de nuevos recursos. Por otra parte, estas instituciones deben disponer de un número amplio de sucursales (aunque esta afirmación actualmente es muy cuestionada y de facto la tendencia es a concentrar y reducir el número de oficinas bancarias), las cuales originan costes que gravan los beneficios y esto origina un encarecimiento de los préstamos e hipotecas.

Además, la institución hipotecaria puede captar recursos a largo plazo utilizando inclusive titulaciones de carteras de activos.

Resumiendo lo dicho anteriormente, se puede establecer la siguiente clasificación válida para España y la Unión Europea por lo que respecta a entidades prestamistas:

- a) El Banco Hipotecario de España.
- b) Sociedades de Crédito Hipotecario.
- c) Bancos comerciales.
- d) Cajas de ahorro.

En la década de los 60, la iniciativa privada construyó un gran número de viviendas para la clase media/alta apoyada en el Plan Nacional de Vivienda.

Pero la clase trabajadora, de menor poder adquisitivo, no obtuvo el número de viviendas que pretendió el citado plan por diversos motivos como podrían ser la falta de inversión e incluso corrupción así como otros factores. A partir del año 1977, y como consecuencia de la reducción de los coeficientes obligatorios que antes se dedicaban a financiar las nuevas construcciones, se produjo una elevación de los tipos de interés de los préstamos con la consiguiente reducción de edificaciones y la elevación del precio de la vivienda.

En los años comprendidos entre 1981 y 1987, el entonces denominado Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) aportó subsidios a ciertos tipos de interés y con individualización de tales ayudas con objeto de que se pudiesen asignar viviendas a las familias con rentas más bajas; pero el sistema no tuvo mucho éxito dada su escasez.

La emisión de títulos hipotecarios con algunas ventajas fiscales iniciada en 1981 podría haber tenido cierto éxito, pero, al rebajarse los beneficios fiscales, los recursos así obtenidos fueron escasos. A finales de los años 80, dominaban en el mercado los créditos a las familias que fueron concedidos por los bancos comerciales, pero tales créditos tienen una alta tasa de interés.

Si esta situación la comparamos con el resto de los países de la OCDE o de la Unión Europea, nuestras condiciones son desfavorables ya que, entre otros motivos, el coste de una vivienda respecto a los ingresos familiares se sitúa en la siguiente relación:

$$\frac{\text{Coste vivienda}}{\text{Renta anual de una familia}} = K_i$$

Así, en el año 1982 el valor de K_i era $K_{82} = 2.8$

pero fue fluctuando en ascenso tomando los valores $K_{91} = 5.4$ y $K_{92} = 4.3$

Mención especial merecen las viviendas sociales, pero dada su escasez apenas inciden en la solución del problema arrastrado desde el año 1936, y todo ello añadido a la práctica ausencia de oferta de viviendas en alquiler a precios asequibles motivado por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que estuvo vigente desde la finalización de la Guerra Civil y la posterior del año 1964.

El llamado «Decreto Boyer», de 30 de abril de 1985, intentó paliar este problema eliminando la prórroga forzosa que establecía la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como la solución intermedia introducida por la reciente LAU que entró en vigor a primeros de 1995, pero este tema relativo a viviendas sociales será tratado más adelante así como la carencia de

suelo urbano ya que los gobiernos autónomos y municipios no son capaces de facilitar dicho suelo.

Exponemos ahora unas ideas sobre el mercado hipotecario de tanta incidencia en la vivienda. Últimamente los préstamos se realizan con tipos de interés variable y así el riesgo de la financiación a largo plazo se traslada a los prestatarios. Las entidades de crédito tienen en la actualidad el 30% de su activo dedicado a préstamos hipotecarios.

El «boom» inmobiliario de los años 1985 a 1990 fue atendido por la banca oficial y, en mayor medida, por la banca privada, siendo de destacar las cajas de ahorro que casi coparon el 50% de todos los préstamos hipotecarios. Estas cajas financiaron, en gran medida, a las personas físicas que adquirieron su vivienda.

Lo que manifiestamente necesita el sistema financiero en España es la mejora de la liquidez y flexibilidad. Para ello es preciso que puedan cederse los préstamos hipotecarios y que se potencie la refinanciación.

Un problema colateral es la garantía de las tasaciones de inmuebles ya que la tasación hecha por la misma entidad prestamista o por filiales dominadas puede ser alterada inadecuadamente. Otro problema añadido sería también la recta evaluación de los riesgos de crédito según su destino y el estudio de la garantía hipotecaria sobre activos de explotación y de inmuebles de poca o nula liquidez, tales como edificios en construcción, solares, etc.

(TABLA #1)**CUADRO DE LA EVOLUCIÓN DE MERCADO HIPOTECARIO**1. *Créditos hipotecarios*

1.1 Importe en miles mill. pts.	3.474	4.045	4.916	6.253	7993	9.713	
1.2 En % de total cdtos s. privado	20,8	22,1	23,1	25,1	27,9	30,7	1.3
Detalle por entidades							
1.3.1 Bancos privados	7,4	9,7	13,0	18,6	22,6	24,9	
1.3.2 Cajas de ahorro	50,1	49,6	49,7	48,9	50,1	49,5	
1.3.3 Banca oficial	40,6	37,5	32,4	26,1	21,3	19,5	
1.3.4 Sdades. cdto. hipotecario	1,9	3,2	4,9	6,4	6,1	6,0	

2 . *Créditos con garantía hipotecaria aptos para la cobertura de Títulos*

2.1 Importe en miles mill. ptas.	2.203	2.610	2.889	3.352	3.910	6.256
2.2 En % de total cdtos. hipotec.	63,4	64,5	58,8	53,6	48,9	64,6
2.3 En % de total cdtos s. privado	12,8	13,8	13,1	13,1	13,3	19,2

3. *Títulos hipotecarios*

3.1 Importe en miles mill. ptas.	544	730	657	650	543	557
3.2 En % total renta fija privada	14,9	16,5	15,5	14,8	12,4	13,1
3.3 En % total empréstitos IIFF	33,6	34,2	33,4	32,1	30,5	34,0
3.4 En % cdtos aptos para cobertura	24,7	28,0	22,7	19,4	13,9	8,9
3.5 En % total cdtos. hipotecarios	15,7	18,0	13,4	10,4	6,8	5,7

4. *Distribución títulos hipotecarios (en % sobre el total)*4.1 *Detalle por clases*

4.1.1 Bonos	0,5	0,7	0,8	-	-	-
4.1.2 Cédulas	95,6	96,5	98,7	96,7	94,2	94,2
de las que: singulares	-	-	3,7	6,3	11,4	15,6
4.1.3 Participaciones	4,0	2,8	0,5	3,3	5,8	5,8

4.2 *Detalle por Entidades*

4.2.1 Bancos privados	1,4	0,8	0,3	0,2	0,5	0,3
4.2.2 Cajas de ahorro	79,9	78,0	74,6	64,4	55,8	41,9
4.2.3 Banco hipotecario	7,3	9,9	13,0	17,9	26,5	41,6
4.2.4 Sdades. crédito hipotec.	11,5	11,4	12,1	17,5	17,1	16,3

Hasta el año 1991, los capitales destinados a la construcción de viviendas eran muy numerosos y de gran cuantía pues las entidades financieras (debido a los coeficientes de inversión) debían destinar parte de sus recursos en créditos a largo plazo con un tipo de interés relativamente bajo. Las cajas de ahorro eran las que mayormente financiaban el sector construcción-vivienda. Ya en el año 1977, al reducirse el coeficiente de inversión obligatoria, se había originado un traslado de capitales a otras actividades de mediano y corto plazo.

El Real Decreto de 2 de agosto de 1991 (Reglamento sobre el Mercado Hipotecario) alteró sustancialmente el sistema de refinanciación de los créditos hipotecarios mediante la captación de recursos por la emisión de cédulas, bonos y participaciones de crédito.

Las ventajas financieras y su garantía real, junto con incentivos fiscales, dieron como resultado una excelente acogida en el mercado financiero, a lo cual se podría añadir el prestigio y respaldo de las entidades financieras emisoras.

Las cédulas fueron las más aceptadas por cuanto podían emitirse al portador y, como ya hemos indicado anteriormente, por sus incentivos fiscales. En la actualidad, las cédulas forman parte del grupo general de activos siendo su mayor mérito la garantía real que ofrecen. A esto hay que añadir el incentivo de su emisión.

En el citado Reglamento de 2/8 1981, no se obliga a reinvertir en créditos hipotecarios los recursos captados con emisiones de activos financieros y con garantía hipotecaria y, por lo que se refiere a la proporción de recursos invertidos en créditos hipotecarios para la emisión de cédulas, no se establece una proporción inflexible. Influyen favorablemente las normas unificadas de evaluación de los bienes inmuebles.

Asimismo, se regularizó el límite de los créditos garantizados que pasamos a analizar:

Viviendas, rehabilitación y construcción	80%
Otros bienes inmuebles terminados	70%
Obras en curso realizadas y solares	50%

Las sociedades de tasación serán independientes de las entidades financieras y quedan adscritas al Banco de España mediante la aplicación de una normativa específica que, en cierto modo, las dota de independencia.

Es interesante constatar que las cédulas hipotecarias pueden estar exentas de inscripción registral y su cobertura fundamental (préstamos hipotecarios) puede hacerse con participaciones en créditos adquiridos por la entidad que los genera.

También se utiliza el sistema de anotaciones en cuenta. Una limitación en tal sentido es que las cédulas hipotecarias que pueden mantenerse pendientes de vencimiento no pueden superar el 90% del total de capitales que no estén amortizados, créditos hipotecarios y participaciones de la cartera de la entidad asignados a cobertura.

Los activos de las entidades pueden ser titulizados bien en documento físico, bien en anotaciones en cuenta, excepto bonos. En ambos casos las cantidades pueden transmitir los riesgos del crédito y así posibilitar la baja en el balance de la Entidad emisora y sin existencia de pacto de recompra. Se facilita así el aumento del rendimiento de los recursos al emitir títulos sobre los créditos concedidos.

El cómputo de participaciones hipotecarias que se adquirieran se puede aplicar a la emisión de nuevos activos hipotecarios y también puede utilizarse para cubrir las proporciones obligatorias en casos necesarios. La rentabilidad en relación con el escaso riesgo que los títulos comportan constituye un estímulo para las inversiones de pequeños y grandes ahorradores.

No cabe duda de que la ley potencia la obtención de recursos financieros que pueden destinarse a la construcción. Es de destacar el alto grado de liquidez junto al escaso riesgo y, por ello, tanto la banca privada como la pública y cajas de ahorro canalizan parte de sus recursos a la actividad constructora. Nos gustaría insistir ahora en la incidencia de la fiscalidad inmobiliaria y del urbanismo en el desarrollo urbano en general y en la vivienda en particular. Constitucionalmente, los municipios deben tener un cierto grado de autonomía en relación con la gestión de sus intereses y la obtención de ingresos para gestionar el gasto público.

La ley de 28 de diciembre de 1988 establecía unos ingresos financiadores de los citados gastos. Entre los impuestos que podían establecer los ayuntamientos está el impuesto sobre construcciones y la plusvalía o impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, fijándose los tipos máximos de estos impuestos locales. La libertad y límites de estos impuestos, que eran muy amplios por la Ley de Haciendas Locales de 21 de diciembre de 1983, fueron anulados por la sentencia del Tribunal Constitucional del 17 febrero de 1987 y, por esta sentencia, los tipos de impuestos fijados por los ayuntamientos serían referenciados con relación a un marco que posteriormente recogió la citada Ley Reguladora de las Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1988.

En esta ley figuran, fundamentalmente, los impuestos de inmuebles, actividades económicas y vehículos.

El más importante, sin duda alguna, es el de inmuebles, tanto por su volumen

como por su incidencia en el mercado inmobiliario. Como datos ilustrativos mencionaremos que los ayuntamientos en 1989 liquidaron sus presupuestos de la siguiente forma:

1. Contribución territorial urbana: 225.000 millones de pesetas que equivalen a unos 1.350 millones de euros.
2. Licencias fiscales de actividades económicas: 100.000 millones de pesetas, que equivalen a unos 600 millones de euros.
3. Impuestos de circulación: 72.000 millones de pesetas, que equivalen a unos 432 millones de euros.

Es natural que, a tenor de la ingente subida de los impuestos sobre bienes inmuebles, se produjese una correlativa subida de los precios de la vivienda entre 1985 y 1989.

Como consecuencia de todo ellos, la demanda quedó estancada, siendo las parejas jóvenes y los matrimonios recientes los más afectados por tales encarecimientos.

CARENCIA DE SUELO URBANO

Otra de las causas de la escasez y encarecimiento de la construcción de viviendas en ese período es la carencia de suelo urbano a coste razonable a pesar de la intervención pública en el mercado del suelo y la fiscalidad inmobiliaria. Esta última debía recibir un tratamiento eficaz como factor de asignación de los pocos recursos inmobiliarios dejando de ser un instrumento recaudatorio de efectos un tanto perniciosos.

Indudablemente, los fines sociales tienen que recibir una asignación obtenida de la presión fiscal, pero esta no debe ser la única fuente de ingresos. El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) asigna presuntamente a los propietarios/usuarios una renta que

transciende hacia el IRPF sin que se observe la aplicación de beneficios a favor de unidades familiares de bajos ingresos. La presión fiscal en España oscilaba alrededor del 0,5% y, por lo que respecta a solares, los impuestos son más bien escasos sobre todo si se comparan con los de Francia e Inglaterra, ampliable asimismo al Reino Unido. También se debería establecer una diferencia entre inversiones productivas e inversiones improductivas. La inversión en suelo para su reventa posterior con ciertos beneficios es motivo de especulación que encarece las posteriores edificaciones. Mención especial merece la fiscalidad sobre transmisiones inmobiliarias que debiera ser simplificada y abaratada.

Cualquier tipo de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria incide y puede clasificarse de la siguiente manera:

1. Impuesto sobre la tenencia.
2. Impuesto sobre la transmisión (que puede favorecer la retención o ser neutral).
3. Impuestos que incentiven las transmisiones.

Todo ello en relación con la valoración catastral que, indudablemente, requiere una cierta unificación por parte de todas las administraciones. Parece que tal unificación podría ser del 70% del valor real si se tienen en cuenta los diversos estudios a citar que se han elaborado a lo largo de estos últimos años y que se comentará en ulterior apartado.

El tipo impositivo de IVA sobre transmisión de terrenos urbanizables ha sido modificado varias veces al alza, (12%, 13%, 16%, 19% y 21%) ; la vivienda nueva asimismo ha experimentado cambios en el tipo impositivo tributa dependiendo de la época al 10% y las siguientes transmisiones pueden liquidar al 6%, al 7% y al 10% mediante el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, que, por lo general, se ha transferido a las Comunidades Autónomas.

Asimismo, debe resaltarse que, a estimación de los expertos, se calcula que una transmisión inmobiliaria supondrá para el adquirente, entre impuestos, notario,

registro, impuestos locales etc., una cantidad cercana al 10% del valor de transmisión declarado si bien esa regla aproximativa válida en los años 90 se ha visto ampliamente superada por el incremento del I.T.P. que alguna CCAA han aprobado para poder cubrir sus necesidades de recaudación perjudicando las transmisiones inmobiliarias que se han visto encarecidas en el precio final.

FISCALIDAD

Concretando la fiscalidad sobre la vivienda, vemos que es muy extensa, compleja y confusa. Varias figuras tributarias y varias administraciones públicas inciden o «caen» sobre ella. Las Administraciones Públicas persiguen varios objetivos tales como recaudación financiera, ordenación urbanística, redistribución de rentas, incentivos o recargos fiscales, etc.

Las fórmulas de coordinación son varias y con distintos fines, y basta con detenerse en los criterios de valoración para que se observe la asimetría con que son aplicados y todo ello unido a la variabilidad que presenta la actualidad (variabilidad de política económica, política fiscal y otras muchas incidencias directas o no).

Si se quieren tener unas ideas que concreten tales complejidades, se podría sistematizar el tema siguiendo el desarrollo en el tiempo que nos lleva desde la iniciación hasta el término de una vivienda.

Empezando por su construcción, ya insisten en ella cinco o seis tributos distintos en diferentes fechas, al ser repercutidos entre varios contribuyentes e impuestos por otras varias administraciones, de tal forma que no es posible finalmente establecer la incidencia globalizada.

Ya habíamos citado que el valor fiscal de un inmueble venía fijado por el valor catastral (ya muy relacionado con el valor de mercado máxime en aquellos ayuntamientos donde se ha llevado a cabo la actualización de valores) y que dicho

valor catastral es la base para fijar el cálculo del impuesto extraordinario sobre el patrimonio (con diferentes implicaciones dependiendo de la Autonomía en la que reside el contribuyente) y que también es la base para fijar los rendimientos inmobiliarios en el IRPF.

Pero, si el inmueble se transmite por sucesión mortis causa, entonces el valor declarado inicialmente sirve de base para el impuesto de sucesiones y donaciones e incluso en sucesiones inter vivos, pueden concurrir casos con implicaciones cuestionadas tanto en el IRPF como en Sucesiones como son los pactos de mejora y las apartaciones. La base es ahora comprobada y revisada por la Administración Tributaria y este último valor vuelve a tener consecuencias para los nuevos propietarios a los efectos del Impuesto Extraordinario del Patrimonio. Existe pues un efecto amplificador para fijar la base imponible de distintos impuestos.

La transmisión de bienes inmuebles está sujeta a ciertos impuestos que, en realidad, son más de los que en la transmisión aparecen por cuanto sí aparecen otros impuestos ya incluidos en el precio de compraventa. Piénsese en los tributos que se pagaron en la construcción del inmueble y que están incorporados en el precio. El tema requeriría un amplio estudio para conocer el resultado final sobre el contribuyente.

Cuando se adquiere una primera vivienda, el propietario, a través del IRPF, puede recuperar gran parte de los tributos estatales, autonómicos y municipales que ya pagó previamente. Dado que aproximadamente un 6% lo paga en la transmisión (tipo vigente en la década de los 90); otro 6% es de impuestos municipales por construcción, tasas por licencia urbanística, etc. y otro 3% de distintos tributos y gastos, totalizando un 15%, que es lo que posteriormente podría deducirse en el IRPF si es que reúne los correspondientes requisitos; extremo que en la actualidad ya no es posible deducirse.

SEGUNDA VIVIENDA

La segunda vivienda tuvo a su vez otras bonificaciones fiscales las cuales contribuyeron a desarrollar su construcción. Deben hacerse notar, por su importancia, los préstamos con intereses reducidos y subvencionados; las subvenciones de tipo personal así como los préstamos para el acceso a viviendas de protección oficial del plan de promoción pública.

Todo este maremágnum tributario da origen a muchas posibilidades de defraudación cuya incidencia global es obvio que disminuye los beneficiosos efectos sociales que se pretenden obtener. Añadamos el desequilibrio de recursos que son transferidos entre las Administraciones Públicas, muchos de ellos ocultos y encubiertos, los cuales producen una cierta incidencia territorial. La política fiscal favorece el que ciertas Comunidades Autónomas, que tienen un mayor desarrollo económico, así como una mayor y mejor urbanización junto con su número de habitantes, reciban unas transferencias de otras entidades o Administraciones Públicas. En efecto, el contribuyente puede recuperar lo pagado al Ayuntamiento por el concepto de impuesto sobre construcciones y obras; la tasa de licencia de obras (adquisición o rehabilitación de vivienda habitual); el 75% del importe del impuesto municipal de plusvalías, hoy llamado *impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana*, se puede deducir de la cuota del IRPF. También el IBI de vivienda es deducible en la base del impuesto personal sobre la renta y tal reducción implica una deducción adicional equivalente a multiplicar el importe de tributo municipal por el tipo medio del IRPF.

Hay pues un trasvase encubierto de recursos financieros entre las Administraciones Públicas. A través de los presupuestos del Estado, se devuelve a los contribuyentes lo que previamente se les había cobrado vía impuestos.

Asimismo, el Estado otorga cantidades a los ayuntamientos por medio de participación de los ingresos, así como otras cantidades por medio de los programas de cooperación local, los cuales favorecen proporcionalmente a las grandes ciudades y

territorios desarrollados. La conclusión es que, al incentivar las actividades constructoras de los ayuntamientos, indirectamente se penaliza el desigual despegue económico de los menos desarrollados.

A la fiscalidad de la vivienda en propiedad reseñada hay que añadir otro tipo de fiscalidad que incide en el uso, consumo y tenencia que debe ser satisfecho cada año. Nos referimos al IRPF, al impuesto sobre el patrimonio neto, pues, al constituir la vivienda propia un bien inmueble, queda incluida y sometida a la escala de tributación creciente en su caso. También hay que añadir el coste de servicios y aprovechamientos que los ayuntamientos tienen implantados y asimismo la fiscalidad que origina la conservación del inmueble de su mantenimiento y de las mejoras que pudieran añadirseles. Podemos considerar como un impuesto indirecto el gravamen sobre el consumo de los servicios facilitados a la vivienda. Las cantidades pagadas por este concepto se liquidan a través de una valoración de tipo administrativo e inclusive considerando una teórica renta imputada, y decimos teórica puesto que el uso de vivienda propia no genera una renta periódica que pudiera ser objeto de impuestos tributarios. Si se usa una vivienda y se usan los servicios que ello conlleva, es muy discutible que pueda utilizarse como referencia patrimonial objeto de impuestos.

La imprecisión de cómo valorar y aplicar las cargas fiscales adheridas nos lleva a considerarlas como inadecuadas así como arbitrarias las valoraciones administrativas en que se basan.

Desde un punto de vista teórico, es muy difícil justificar la distribución y la incidencia de la fiscalidad global sobre la vivienda. Lógicamente, la vivienda es un elemento patrimonial que puede definir la riqueza de los contribuyentes. Por ello, la política pública de urbanismo, prestación de servicios, acceso a propiedad de viviendas, etc. están pensadas para gravitar sobre el citado elemento patrimonial.

La tributación fiscal pagada por los propietarios está en relación con la renta neta de la vivienda siendo esta progresiva en términos de renta. El objetivo fiscal es facilitar

ingresos a las haciendas locales que siempre necesitan e indirectamente a la Hacienda Central.

Conviene citar los amplios estudios y trabajos realizados en Estados Unidos que tratan de calcular la distribución de la carga tributaria asociada a la vivienda considerando dos aspectos:

a) Carga tributaria en relación con la renta neta total de los contribuyentes.

b) Carga tributaria en relación con la proporción de la renta destinada a gastos en servicios de la propia vivienda.

No se ha llegado a un acuerdo sobre la incidencia fiscal pues existen serias discrepancias acerca del concepto de renta promediada o permanente a emplear.

Los inmuebles urbanos (incluida la vivienda familiar) constituyen uno de los elementos patrimoniales más importantes para señalar la riqueza de los contribuyentes, lo cual influye sobre la política pública relativa al urbanismo, a la prestación de servicios y al acceso a la vivienda.

Una idea que se tiene presente es que el gravamen sobre la riqueza inmueble constituye un impuesto general sobre el factor capital; otra idea a tener en cuenta es que la utilización de los servicios públicos municipales tiene que ser cubierta mediante tasas, lo cual constituye un aspecto de la fiscalidad sobre la vivienda. Indudablemente, los servicios y equipamientos públicos locales favorecen la revalorización del patrimonio inmobiliario, justificándose así el alza de las rentas urbanas puesto que aumentará el precio del suelo, a lo cual hay que añadir la gran influencia del planteamiento urbanístico y la demanda coyuntural que puede generar la aparición del dinero «negro».

MERCADO HIPOTECARIO AMPLIO

La construcción de viviendas requiere grandes cantidades de dinero destinadas a la financiación de dicha construcción y, por consiguiente, la utilización de un mercado hipotecario de suficiente amplitud. Por ello, el Real Decreto de 2 de agosto de 1991 trató de aportar una solución a la ingente demanda de capitales.

Inicialmente, las cajas de ahorro contribuyeron a la financiación puesto que las normas legales les obligaban a ello, basándose, además, en el ahorro que previamente habían efectuado las familias. Pero, a partir de 1977, la desregulación bancaria permitió la reducción de los coeficientes de inversión obligatoria para las cajas de ahorro y así los créditos a largo plazo, que hasta esta misma fecha eran utilizados para tal fin, pudieron en parte ser destinados a otras actividades rentables a medio y corto plazo.

Así, al ser menores los recursos de los que podía disponer, se originó una crisis en el sector inmobiliario. Por esto, hubo que regular el mercado hipotecario y en 1981 se pudieron refinanciar los créditos hipotecarios captando nuevos recursos mediante la emisión de cédulas, bonos y participaciones de créditos. Contribuyeron al éxito de tales emisiones diversos factores, entre los que podemos citar:

- a) Mejores tipos de interés.
- b) La garantía real que ofrecían.
- c) Incentivos fiscales.
- d) El propio respaldo asociado a las entidades emisoras.
- e) En cierto modo, la opacidad de algunos valores (cédulas) que se emitían al portador.

Sin embargo, y paulatinamente, fue rebajándose el interés despertado, sobre todo por las cédulas, al perder la característica de emitirse al portador.

Podría comentarse la reforma del citado reglamento de 1991 haciendo hincapié en que esta trata de incentivar la emisión de cédulas hipotecarias; la no obligación de

invertir todos los recursos captados en emisiones de activos financieros con garantía hipotecaria. Tampoco es necesario que todos los créditos se dediquen a respaldar la emisión de cédulas, clarificación referida a la valoración de los bienes hipotecados así como organismos que pueden valorar esos bienes.

Asimismo, el decreto fija los límites de los créditos que pueden resumirse en el 80% los destinados a vivienda nueva o rehabilitada o en construcción; el 70% para bienes inmuebles terminados y el 50% para solares y obras en ejecución. Por lo que se refiere a las tasaciones legales, estas serán hechas por sociedades de tasación de carácter independiente y adscritas al Banco de España tal como se ha señalado.

La cobertura de las cédulas hipotecarias puede estar garantizada por préstamos hipotecarios, también por participaciones en créditos adquiridos y con base en una relación entre préstamos hipotecarios anteriores y las tasaciones.

Las cédulas emitidas pueden estar exentas de inscripción registral y el volumen máximo de emisión por entidad no debe superar el 90% del total de capitales no amortizados más créditos hipotecarios, más participaciones en cartera declarados aptos para servir de cobertura. Se facilita así una potenciación de refinanciación de los créditos destinados al sector.

En cuanto a los bonos, estos tienen que ser respaldados por créditos hipotecarios ya concedidos por la sociedad emisora, figurando aquellos en los documentos públicos que representen la emisión de los bonos.

Las anotaciones en cuenta son una medida destinada a favorecer la titulización de los activos de participaciones en créditos, lo que ofrece la posibilidad de transmitir el riesgo del crédito de la participación con su correspondiente baja en el balance del emisor por el plazo del contrato sin pacto de recompra.

Las entidades especializadas pueden así obtener ciertos recursos con relación a los diferenciales, comisiones, gestión de servicios, etc.

En todo caso, el decreto garantiza a prestamistas y prestatarios e intermediarios hasta el término del contrato que pueden ejercer las acciones ejecutivas pertinentes y, al poderse adquirir participaciones hipotecarias con el objeto de emitir nuevos activos de igual carácter, se ha de observar, con cierto optimismo, la gran demanda que podrán tener si consideramos la rentabilidad que lleven aneja.

Así pues, el mercado hipotecario podrá financiar con buenos recursos financieros la construcción de bienes inmuebles con sus viviendas basado en la garantía real que conlleva la garantía hipotecaria de bajo riesgo.

Añádanse la liquidez de los activos al estar incluidos en el sistema de anotación en cuenta (excepto bonos), la simplicidad de transmisión, etc.

Los intermediarios financieros especializados solo estarán obligados a invertir el 75% de sus recursos en préstamos hipotecarios. Habría que tener en cuenta que los intermediarios financieros estarán en cierta desventaja para competir con cajas de ahorro y otras entidades bancarias, tanto públicas como privadas, pero que contribuirán a regular y mejorar los mecanismos de financiación amortiguando los vaivenes del sector de la construcción, de tantísima importancia en el P.I.B. de este país.

LA CORUÑA, CRECIMIENTO ANÁRQUICO

La Coruña, debido a su condición geográfica de istmo, crece condicionada por la escasez de espacio disponible para la construcción. Este factor incide en el encarecimiento progresivo del suelo, que a su vez repercute notablemente en la elevación del precio final de las viviendas.

Ante esta situación, muchos coruñeses han optado, en los últimos años, por fijar su residencia en los ayuntamientos limítrofes, un éxodo que ha dado lugar al descenso poblacional de la urbe. Solo entre 1992 y 1994 la ciudad «perdió» 4.000 habitantes, que se instalaron mayoritariamente en los municipios de Cambre, Oleiros, Arteijo y Culleredo.

Datos derivados del padrón correspondiente a 1996 confirman que todas las ciudades gallegas, excepto La Coruña, han ganado población. Este municipio, pese a seguir ocupando el segundo puesto en el *ranking* poblacional gallego, no ha logrado mantener el censo de 1991, al perder 3.168 vecinos en beneficio de los ayuntamientos limítrofes. El número total de ciudadanos censados en la urbe herculina es, según el referido padrón, de 243.785, cifra que sitúa a La Coruña en el puesto número 18 del total de ciudades españolas, precedida por Granada y seguida por Vitoria.

En 1996 el Gobierno municipal estimaba que unas 30.000 personas que desarrollaban su vida en la urbe tenían su residencia en alguno de los ayuntamientos ubicados en el cinturón de la capital herculina. Este factor, sumado al envejecimiento poblacional, agravó una situación que solo puede verse compensada con el incremento de oferta de viviendas aparejado al descenso del precio de las mismas.

Los expertos consideran que el desarrollo de la mancomunidad de municipios puede ser la solución del futuro mediante la construcción de un área metropolitana que confiera a La Coruña las características propias de una metrópoli moderna, dotada con una gran extensión periférica.

DESARROLLO DE MUNICIPIOS LIMÍTROFES

Mientras La Coruña se enfrenta a la merma de su padrón -se estima que anualmente 2.000 ciudadanos cambian su residencia a los municipios limítrofes-, los ayuntamientos del entorno ponen en marcha ambiciosos planes de construcción que les permitan acoger esta afluencia de coruñeses. Así, en el año 1996 se anunciaba la construcción en Sada, en el transcurso de cuatro años, de un total de 800 nuevas viviendas, y Oleiros aprobaba ese mismo año la construcción de 400. El Ayuntamiento de Cambre, por su parte, tenía previsto construir dos millares de viviendas nuevas antes del año 2000.

Durante el período álgido de ese éxodo anteriormente apuntado, el precio de los pisos en La Coruña descendió ligeramente (300 euros por metro cuadrado en relación con años anteriores) situándose a finales de 1996 en 900 euros por metro cuadrado de media. Sin embargo, esas tarifas no resultaban competitivas con las de los municipios próximos, donde la media se situaba entonces en torno a los 600-720 euros el metro cuadrado.

Por esas mismas fechas, el metro cuadrado construido en La Coruña llegó a situarse en 300.000 pesetas (1.803 Euros) en las zonas de Ciudad Jardín; El Ensanche; la Ciudad Vieja y la Pescadería, un fenómeno que vino precedido por un descenso de precios (años 94-95) debido a un exceso de oferta inmobiliaria. Aun así, eran entonces un 40% más caros que en Lugo y Pontevedra. En el bienio reseñado, las tarifas de las viviendas en la periferia y centro eran las que se detallan en el cuadro:

(TABLA #2)**EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA CORUÑA****PERIFERIA**

Oleiros Santa Cristina	85 m2 3 dormitorios	16,000,000 de pesetas (96,161,9 euros)
Perillo	garaje y trastero	
Fonteculler O Burgo	85 m2 3 dormitorios	13,000,000 de pesetas (78,131,5 euros)
	garaje y trastero	
Arteixo Oseiro	85 m2 3 dormitorios	10,000,000 de pesetas (60,101,2 euros)
	garaje y trastero	

CENTRO

Linares Rivas,Cantones, Juan Florez,Plaza de Vigo	140-250 m2 4 dormitorios	45-80,000,000 de pesetas (270-480,809,6 euros)
Maestro Mateo	garaje y trastero	
Avda. de Finisterre Paseo de la Habana	125 m2 garaje y trastero	37,000,000 de pesetas (22,374,47 euros)
Plaza de la Cubela Calle Barcelona	110 m2 3 dormitorios	24-30,000,000 de pesetas (144-180,303,6 euros)
Ronda de Outeiro	garaje y trastero	
Santo Tomás Urbanización Soto	90 m2 garaje	13-16,500,000 de pesetas (78-99,166,9 euros)
Ventorillo, El Martinete		

USADA

Emilia Pardo Bazán Federico Tapia	110-140 m2 ascensor	18-42,000,000 de pesetas (90-252,425,08 euros)
Linares Rivas	50 años de antigüedad	
Cuatro Caminos Fernández Latorre	100 m2 ascensor	15-24,000,000 de pesetas (90-144,242,9 euros)
Orzán	3 habitaciones	
Barrio de las Flores Elviña 2ª fase	80 m2 ascensor	6-12,000,000 de pesetas (36-72,121,4 euros)

Retrotrayéndonos en el tiempo, encontramos un curioso fenómeno: entre 1970 y 1991 se construyeron en La Coruña más de 35.000 viviendas, de modo que en 20 años el número de pisos creció más del 50%.

Paralelamente, los municipios de Cambre, Arteijo y Oleiros triplicaron su número de viviendas. El germen del éxodo que se detecta en la actualidad tiene en parte su origen en aquel desarrollo experimentado por la construcción en los ayuntamientos limítrofes, tal como refleja el gráfico.

(TABLA #3)

POBLACIÓN	AÑO 1970	AÑO 1981	AÑO 1991
La Coruña:	62.807	86.409	98.459
Arteijo:	3.249	6.380	8.516
Bergondo:	1.861	2.422	2.956
Cambre	2.018	4.358	6.031
Carral:	1.340	1.799	2.190
culleredo:	3.790	4.984	6.795
Oleiros:	4.343	8.679	10.929
Sada:	2.731	3.686	5.018

La recuperación poblacional de La Coruña será posible en parte gracias a la construcción de futuras urbanizaciones que están situadas en zonas que, a finales de 1996, mantenían la calificación de suelo urbanizable no programado y que son las siguientes:

- * San Pedro de Visma, con 30 hectáreas destinadas a uso residencial intensivo.
- * El valle de Mesoiro, con 42,89 hectáreas, uso residencial intensivo y destinado a viviendas unifamiliares.
- * Elviña, en su zona próxima al Coliseo, con 17,30 hectáreas.
- * A Regueira, donde la superficie disponible es de 8 hectáreas programadas para viviendas unifamiliares.
- * Pedralonga, con 6,9 hectáreas destinadas para casas unifamiliares.
- * O Portiño: 6,83 hectáreas, también para viviendas unifamiliares.

El suelo urbanizable no programado se completaba entonces con usos industriales en el polígono industrial de Pocomaco, y con Elviña, con un total de 30,94 hectáreas. En los solares de uso residencial intensivo se pueden construir unas 5.700 viviendas aunque el resto podría ser recalificado para el mismo uso, albergando otra cantidad superior a 3.800 pisos.

PEQUEÑAS URBES DENTRO DE LA CIUDAD

En los años previos se había comenzado a cubrir buena parte del espacio edificable disponible en la zona urbana con la construcción del Paseo de los Puentes, Mato Grande, el polígono de Los Rosales y Ponte da Pedra. Con la apertura de estas «pequeñas ciudades», muchos coruñeses tuvieron la opción de retomar la esperanza

de ubicarse en la ciudad mediante la adquisición de unos pisos cuyos precios se situaban en el año 1995 entre 90.000 y 162.000 euros.

A pesar del incremento de la oferta y del mantenimiento de la «diáspora» hacia zonas colindantes con la ciudad, los precios continuaron su línea ascendente hasta el punto de que a principios de 1997 el metro cuadrado útil llegó a superar las 400.000 pesetas (2.404 Euros) en la zona centro. En ese momento el precio medio de la vivienda nueva se situaba en 141.000 pesetas (847,4 €) por metro cuadrado construido según la Sociedad de Tasación, un dato que parecía estar bastante alejado de la realidad que se respiraba en la calle, tal como refleja el gráfico adjunto:

(TABLA #4)

<u>ZONAS</u>	<u>Precio m2 en Euros</u>
1.- Los Rosales	1.202,02
2.- O Burgo	991,67
3.- Avda. de Arteixo	1.442,43
4.- O Castrillón	961,62
5.- As Lagoas	1.322,23
6.- Juana de Vega	1.803,04
7.- Linares Rivas	2.404,05
8.- Monte Alto	1.021,72
9.- Santa Cristina	1.262,13
10.- A Gaiteira	961,62
11.- Calle Barcelona	1.081,82
12.- Adormideras	1.141,92
13.- Elviña	1.021,72

Un informe divulgado en su día por el Ministerio de Fomento a través del Instituto Galego da Vivienda e Solo asegura que el precio medio de los pisos en La Coruña se duplicó entre 1987 y 1995, si bien el incremento más espectacular se concentró en los años 1988 y 1989, bienio en el que las tarifas se dispararon y sufrieron un incremento del 62,3%. La evolución puede apreciarse en el esquema:

(TABLA #5)

<u>Años</u>	<u>En Euros</u>	<u>En pesetas</u>	<u>En %</u>
1987	387,42 €	64.462	
1988	585,04 €	97.343	51%
1989	628,66 €	104.601	7%
1990	719,50 €	119.714	14%
1991	777,91 €	129.433	8%
1992	755,48 €	125.702	-3%
1993	775,61 €	129.050	3%
1994	795,96 €	132.437	3%
1995	830,21 €	138.136	4%

Los fenómenos descritos hasta el momento han derivado en la situación que en 1997 vino definida por un exceso de oferta inmobiliaria en la ciudad, donde en el referido año había 2.000 viviendas desocupadas, de las cuales 1.000 esperaban comprador; 500 se destinaban a alquiler, y las otras 500 pertenecían a particulares que las mantenían vacías e incluso en estado de abandono.

La situación experimentó un cambio brusco entre 1995 y 1997 ya que, de una carencia de oferta determinante -entre otros factores- del abandono de la urbe en favor de ayuntamientos de los alrededores, se ha pasado a contar con un mercado amplio, favorecido por la construcción de Mato Grande y Los Rosales hasta el punto de que en algunas zonas la venta se paralizó. Ni siquiera el descenso de los tipos de interés logró entonces animar un mercado lánguido en un momento en el que se retomaba la construcción del Paseo de los Puentes, donde el precio de los pisos rondará, según las previsiones, los 180.000 euros.

Sobre este polígono puede destacarse la subasta pública de un solar frente a la Ronda de Nelle, concretamente en el número 130, llevada a cabo en el mes de septiembre de 1997 que alcanzó un precio medio de repercusión de 91.019 pesetas por m² (547 Euros).

A esta repentina proliferación de pisos en la urbe hay que añadir la oferta, también excesiva en función de la demanda registrada, de viviendas de nueva construcción ubicadas en núcleos que habían estado absorbiendo hasta entonces una parte de la población procedente de La Coruña. Es el caso de la localidad de Santa Cruz, en el limítrofe Ayuntamiento de Oleiros, donde a mediados del año 1997 había 500 viviendas a la venta.

EXCESO DE OFERTA

En definitiva, las previsiones apuntan a que, sumando el potencial inmobiliario generado por la propia ciudad de La Coruña al procedente de su entorno más cercano, en los próximos años podría haber a la venta unas 17.000 viviendas.

En esa oferta es necesario incluir los pisos resultantes de la esperada entrada en vigor del Plan Especial para la reforma de la Ciudad Vieja y la Pescadería, contemplado en el PGOU, que supondrá una importante liberación de suelo en dos zonas consideradas «nobles» y situadas en el casco urbano de La Coruña.

EL MERCADO DE ALQUILER

Mientras la demanda de pisos por parte de los compradores sufre altibajos en La Coruña, las viviendas destinadas a alquiler experimentan una merma considerable, en respuesta a un descenso notable de solicitudes, resultante de la aplicación, a partir de 1995, de la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. Su entrada en vigor ha tenido como consecuencia inmediata un descenso de contratos que se cifra en un 50%. En el período señalado, solo el 10% de las viviendas de nueva construcción se reservaban para dar acogida a unos inquilinos reacios a pagar tarifas que en las calles como podrían ser Juan Flórez y San Andrés podían superar con creces las 200.000 pesetas (1,202 Euros).

(TABLA #6)

ALQUILERES URBANOS

PORCENTAJES DE VIVIENDAS

		Porcentajes
Según los metros cuadrados	Más de 90 m ²	20%
	De 65 a 90 m ²	40%
	De 40 a 65 m ²	25%
	Menos de 40 m ²	15%
Según el número de habitaciones	De seis en adelante	26%
	Cinco	47%
	Tres o cuatro	23%
	Una o dos	4%
Según el número de cuartos de baño	Tres	62%
	Dos	25%
	Uno	13%

HIPOTECAS

La tendencia parece seguir apuntando hacia la compra en detrimento del alquiler, pero solo el apoyo procedente de las entidades de crédito puede hacer posible que la mayoría de quienes deseen residir en La Coruña en una de estas modernas construcciones pueda hacerlo, ya que esta provincia ocupa el sexto lugar, a nivel nacional, en cuanto a solicitud de créditos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, mensualmente se solicita en La Coruña un promedio de mil créditos de estas características. A finales de 1994 el número de «hipotecas vivas» registradas en la provincia superaba con creces las 20.000.

En 1996 el número total de hipotecas de fincas rústicas y urbanas tramitado por los bancos cada mes, en la provincia de La Coruña, ascendía a 800, según un informe elaborado por el Instituto Nacional de Estadística. El 90% de esas propiedades son fincas urbanas, y el 10% restante corresponde a fincas rústicas. Dentro del apartado

de fincas urbanas, las viviendas construidas son las que dan lugar a mayor número de hipotecas; en concreto, el 65% de todas las que se tramitan al mes en La Coruña. La cantidad facilitada por las entidades de crédito a cambio de estas escrituras de propiedad supera los 420 millones de euros mensuales.

En 1997 el acceso de las familias españolas a la vivienda continúa mejorando. Si en 1996 dedicaban una media del 44,9% de los ingresos a sector, en 1997 la cantidad ha descendido pasando a ser de un 37,6%. Tomando como indicador los ratios que relacionan el precio de la vivienda con la renta familiar, y el esfuerzo monetario con la renta, se puede decir que las familias españolas están gastando un tercio de su sueldo mensual en la compra de su casa.

La explicación para este descenso se halla en los mismos factores que han provocado la mejora del mercado inmobiliario: disminución de los tipos de interés, ligero incremento de la renta familiar y estabilidad del precio de la vivienda.

Sobre el perfil de persona o pareja hipotecada existen también unos datos interesantes. Así el 27% de los que están endeudados con su primera vivienda tienen menos de 30 años, frente a un 65% que tiene mas de esa edad. De los mas jóvenes de estos dos grupos un 23% tiene una situación profesional temporal, mientras que ese porcentaje se reduce al 10% para los que tiene mas de 30 años que en su mayoría gozan de un contrato fijo.

Los créditos para bienes y servicios corrientes, entre los que no se incluye ni la vivienda propia ni el coche, suscritos por los españoles se incrementarán mas que los destinados a la compra y rehabilitación de viviendas; el total de créditos al consumo para personas físicas creció en 1998 un 22,6%.

Si se considera el saldo total que a Marzo de ese año tiene en su activo las entidades financieras, el importe prestado a empresas es superior al cedido a particulares.

El saldo vivo de los créditos hipotecarios se incrementó un 21% con respecto al mismo periodo del año anterior. Los créditos hipotecarios han mostrado tasas de crecimiento interanual superiores al 20% desde Junio de 1998 y la Asociación Hipotecaria Española cree que este ritmo es sostenible hasta finales del año 98, aunque reconoce que la demanda de créditos hipotecarios podría desacelerarse suavemente en el próximo periodo.

En el año 2002 el aumento de los salarios y el precio moderado de los pisos nuevos en Galicia salva a la Comunidad gallega del fuerte incremento generalizado registrado durante 2001 de la parte del salario mensual que los propietarios destinan a pagar la hipoteca. En el caso gallego el índice se ha reducido mientras que en España ha aumentado.

En el conjunto de España y durante ese periodo seis comunidades superaron el porcentaje medio de la renta salarial necesaria para adquirir una vivienda.

En Baleares concretamente el esfuerzo económico para comprar un piso alcanzó el nivel mas alto de España con una inversión del 68,6% del sueldo medio.

¿Qué es lo que causa estas variaciones? la actualización de precios de viviendas ha ido a mayor velocidad que el incremento de los salarios.

Según los datos el Centro de Investigación Económica y Financiera de Caixa Galicia realizado en 2004 concluye que la hipoteca media del citado ejercicio tiene una duración de 30 años y un importe medio de 89.000 euros.

Este es el resultado de un largo proceso de burbuja inmobiliaria. Desde 1990 el precio de la vivienda se ha duplicado en Galicia y desde el 2001 al 2004 ha crecido un 44%. A pesar de ello ningún promotor esta dejando pisos sin vender, pero ¿quién los compra?, la respuesta está en que la inmensa mayoría de los compradores gallegos ya tenían piso y han invertido en una segunda vivienda. Los promotores inmobiliarios explican este proceso en 2 direcciones; por una parte se esta produciendo una renovación del parque de viviendas que en Galicia era muy antiguo, y por otra se esta acelerando el desplazamiento de la población hacia el entorno de las dos grandes ciudades.

En 2006 la hipoteca media para la compra de terrenos y viviendas se había disparado en Galicia un 26%, el doble que en España. La explicación a este fenómeno la hallamos en la presión inmobiliaria que experimentan algunas zonas de la comunidad, una situación que provoca que en los últimos años la autonomía gallega lidere el

incremento de los pisos a nivel nacional.

El análisis autonómico revela que Galicia se ha situado en el segundo grupo en cuanto al valor medio de sus hipotecas; en el mas bajo se sitúan regiones como Asturias, Extremadura, Castilla-La Mancha, Murcia o la Comunidad Valenciana con un crédito tipo que asciende a 132.527 euros. En el segmento de Galicia (entre 135.000 y 155.000) se encuentran autonomías como Andalucía, Castilla y León y La Rioja, mientras que en el de las hipotecas mas elevadas, es decir, por encima de los 175.000 euros aparecen Madrid, Cataluña y Navarra.

En Octubre de 2006 la hipoteca media gallega presentó un incremento del 21% respecto a los 12 meses anteriores, casi ocho puntos mas que el aumento experimentado en España. Uno de los indicadores que caracteriza el mercado gallego es la disparidad en el importe de los préstamos. Las estadísticas colocan a los de Orense como los españoles que menos dinero piden a las entidades financieras para comprar una vivienda.

Los analistas aseguran que las hipotecas seguirán encareciéndose en los próximos meses, pese a que los precios de las viviendas progresan a un ritmo menor en España, los promotores destacan que esta situación pueda relacionarse con la subida del precio del dinero. Defienden que más bien suceda lo contrario, es decir, si los tipos de interés acentuaran la escalada actual con un ciclo de fuertes repuntes, ese escenario acabaría enfriando la demanda de vivienda de nueva construcción, lo que según los promotores ocasionaría un mayor encarecimiento.

EFFECTOS DEL PARO

La situación económica general de la urbe se ha visto agravada en los últimos años por el elevado índice de paro, y repercute en un descenso de disponibilidad económica que tiene uno de sus reflejos inmediatos en las dificultades para adquirir vivienda en propiedad. Un estudio elaborado por el Centro Municipal de Formación

señala que, a mediados de 1997, solo uno de cada tres coruñeses tenía trabajo, alcanzando el paro femenino una tasa doble que la del masculino. El cuadro refleja el incremento paulatino del paro en la ciudad:

<u>AÑO</u>	<u>NÚMERO DE PARADOS</u>
1991:	1.483
1992:	17.293
1993:	18.406
1994:	19.259
1995:	18.627

La actividad económica preponderante en el municipio es el sector servicios, que ocupa a un 80% de los hombres y a un 60% de las mujeres. En segundo lugar se sitúa la industria, que emplea al 20% de la población, seguida a cierta distancia de la construcción y la pesca.

El descenso del número de trabajadores en algunos de los sectores ha propiciado el descenso de la capacidad adquisitiva en algunas familias, y contribuye a que los integrantes de ciertos grupos sociales se enfrenten a serias dificultades a la hora de tratar de superar su situación marginal. Como ejemplo de cómo en la ciudad conviven economías muy dispares, basta con reseñar que en el casco urbano coruñés ocho mil familias residían en casas sin agua caliente, y que 105 hogares carecen de retrete, tal como se puede comprobar en el siguiente gráfico, en el que se hace constar, además, el número de viviendas desocupadas existentes en la ciudad en 1994.

(TABLA #7)

VIVIENDAS OCUPADAS SEGÚN LA SUPERFICIE ÚTIL

Hasta 30 m2	684
De 31 a 60 m2	12.965
de 61 a 90 m2	46.441
de 91 a 120 m2	14.202
de 121 a 150 m2	2.791
de 151 a 180 m2	941
de mas de 180 m2	806

(TABLA #8)

Relación de vivienda ocupadas sin instalaciones básicas:

Agua corriente	210
Agua caliente	7.755
Baño o ducha	2.951
Retrete	105
Electricidad	322
Calefacción	18.441
Teléfono	12.121

El deterioro de algunos de los edificios, que afean la apariencia de la urbe y contribuyen a ocupar un espacio que podría servir para la construcción de nuevas viviendas, es resultado, en algunos casos, de la picaresca de algunos propietarios que buscan la declaración, por parte del Ayuntamiento, de la calificación de ruina inminente (sea física o económica) que les permita abrir una vía libre a la especulación con los preciados solares.

VIVIENDAS VACÍAS

El reseñado es uno de los factores que contribuye a incrementar el número de viviendas vacías existente en el casco urbano, cifra que se sitúa en torno al 14%.

En La Coruña hay registrados 97.714 hogares, de los cuales 78.444 (el 80,27%) son principales; es decir, que funcionan como residencia familiar habitual durante todo el año. Un total de 3.436 son secundarios, utilizados solo algunos meses durante el año, mientras que 2.001 viviendas (2,04%) son habitadas esporádicamente y 13.833 casas permanecen deshabitadas en La Coruña.

Los barrios con mayor índice de viviendas principales son Elviña, Os Castros, Monelos y el Barrio de las Flores. En segundo lugar, se sitúan Os Mallos y San Cristóbal, y, en tercero, el polígono de Adormideras, San Amaro y los barrios de La Torre y Monte Alto.

En contraste, la mayor proporción de viviendas deshabitadas se encuentra en la Ciudad Vieja y la Pescadería, con un total de 1.633 en total, que representan el 21,56% de las 7.572 existentes. El segundo lugar, en lo referente al elevado índice de desocupación (19,39%), se encuentran Palavea, Río de Quintas y el Castaño de Eirís.

El área del término municipal donde se encuentran menos casas vacías es la que corresponde al Martinete, A Zapateira y Someso, donde apenas un 10% están desocupadas.

Los Mallos y San Cristóbal conforman el segundo distrito con mayor ocupación y apenas un 10,58% de viviendas desaprovechadas. El tercer puesto es para O Ventorrillo y Vioño, con un 10,89% sobre un total de 12.156 casas que se distribuyen en su superficie.

En cuanto a Galicia uno de los informes consultados determina que un 16,58% de las viviendas gallegas están desocupadas, porcentaje que se eleva hasta el 32,6% en Carballo y el 22,3% en Monforte.

Los pisos vacíos en las 7 ciudades gallegas suman casi 72.000 según un Censo del 2001; además el precio de las viviendas sigue subiendo sin cesar aunque las promotoras no dejan de edificar. A estas contradicciones se les denomina según ciertos expertos “burbuja inmobiliaria”.

Dichas subidas no pueden ser achacadas a una hipotética falta de oferta, ni tampoco a una supuesta insuficiencia de techo urbanizable; sino que el origen de esta situación hay que buscarlo en el año 1996 con la bajada de los tipos de interés en su convergencia con los índices europeos, desde entonces los precios se han disparado en España en un 68% como media.

En Octubre de 2002 el Ministerio de Hacienda reveló que el Gobierno penalizara fiscalmente a los propietarios de una segunda vivienda que la mantengan cerrada y no la pongan en alquiler; de esta manera da luz verde a los municipios para que aumenten hasta el 1,65% el tipo de gravamen sobre el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) para aquellos contribuyentes que tengan en propiedad viviendas desocupadas de forma permanente. Las penalizaciones del Gobierno a los propietarios de estas viviendas vacías tienen su contrapunto en las bonificaciones fiscales que la ley del IRPF recogía para potenciar el parque de viviendas en alquiler.

Las ciudades gallegas también están dispuestas a penalizar con un recargo sobre el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) para los pisos vacíos. La medida pretende contribuir a frenar la especulación en el sector inmobiliario y en consecuencia las fuertes subidas de los precios.

El arrendador de un inmueble en alquiler podrá beneficiarse de una serie de incentivos a partir del 2003; así el dueño de una vivienda en alquiler podrá deducir en un 40% los ingresos que obtenga del inquilino que disfruta de su propiedad.

En julio de 2006 salió a la luz un informe realizado por el INE (Instituto Nacional de Estadística) sobre viviendas desocupadas elaborado con datos de 2001, según este, Galicia cuenta con 229.360 pisos vacíos; esta cifra sitúa esta comunidad como la 5ª de España con más casas sin habitar por detrás de Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid; autonomías más pobladas y con un parque inmobiliario mayor. El informe también menciona el elevado precio de las viviendas que crece a un ritmo anual que multiplica el IPC.

En España el 14,79% de las viviendas están desocupadas; el 52,2% de las viviendas vacías son de particulares, el 43,6% de comunidades de vecinos, el 0,83% de empresas y el 0,015% restante de la Administración. El elevado número de viviendas vacías afecta al mercado inmobiliario y en consecuencia al alza de precios, así el coste medio de la vivienda nueva aumentó un 17% en 2003, hasta los 1.428,4 euros por metro cuadrado.

BARRIOS EN RUINAS

La urgente reurbanización que demandan algunas zonas de la ciudad ha estado precedida por la elaboración del mapa de edificios en ruinas, que ha sido realizado por el Departamento de Ruinas del Ayuntamiento Herculino. En el referido informe se detalla que existen construcciones con esas características en siete grandes áreas urbanas: Monte Alto, Castrillón, A Gaiteira, Oza, As Xubias, Pescadería y la Ciudad Vieja.

Estas dos últimas zonas son las más afectadas por la existencia de viviendas ruinosas. En concreto, solo en la calle del Orzán se han detectado 36, y un total de 26 en la calle de San Andrés. Diez se ubican en la calle Panaderas y en la calle Cordelería ; 8 en La Franja; 6 en Florida, Galera y Santa Catalina; 5 en el Cantón Grande y La Estrella y 4 en La Marina, Riego de Agua y Cordonería. Además, hay tres en Mercado, Pastoriza, San Nicolás y Varela Silvari; 2 en Alameda, Barrera, Cantón Pequeño, Durán Loriga, General Mola, Huertas, Juana de Vega, María Pita, Mariñas, Olmos, Perillana y Rúa Nueva, y una en las calles Arco, Bailén, Ángel, Corralón, Callejón de la Estacada, Herrador, Juan Canalejo, Montoto, Alta, San Blas y Tahona. Muchas ciudades históricas han limitado su población casi a la 3ª parte a causa de las incomodidades del propio barrio y las deficiencias de las viviendas, viejas y carentes en muchos casos de comodidades esenciales como por ejemplo cuartos de baño. Pese a todo, los propietarios o inquilinos de plazas emplazadas en zonas de rehabilitación de cascos históricos pueden beneficiarse de subvenciones de hasta el 30% sobre el importe de las tareas que acometan.

Causas del deterioro en los cascos viejos:

- 1) Elevado nivel de contaminación acústica por la proliferación de locales nocturnos y de ocio.
- 2) Centros neurálgicos para el comercio de droga.

- 3) Focos constantes de peleas.
- 4) Despoblación a causa del exceso de ruido y del aumento de la delincuencia.
- 5) Los propietarios de los inmuebles dejan que se vayan deteriorando para deshacerse de las rentas más bajas, derruir los edificios y construir otros más modernos para cobrar alquileres más elevados .
- 6) Mala iluminación de la vía pública.
- 7) Desaparición del comercio, motivada por la pérdida de población.
- 8) Dificultades para el aparcamiento.
- 9) El autobús urbano raras veces logra acceder.
- 10) Las casas carecen en ocasiones de cuartos de baño y otras comodidades esenciales.
- 11) Envejecimiento de la población.
- 12) Las casas de madera tienen un alto riesgo de incendio.

Galicia se encuentra por encima de la media española con un 0,69% frente al 0,62% del conjunto nacional en cuanto a lo referente a edificios en ruinas. El número total de edificios ruinosos en Galicia ascendía a 678.736 inmuebles. La Coruña es la provincia con mayor parque en situación ruinoso seguida por Orense, Lugo y Pontevedra. En cuanto al conjunto del Estado Cantabria es la comunidad con mayor número de edificios en ruinas con un 1,06%.

El Ministerio de Fomento considera que una edificación está en ruinas cuando hay una declaración expresa sobre ese estado, cuando se está tramitando su calificación oficial o cuando se encuentre apuntalado.

Las casas en mal estado son aquellas que tiene grietas acusadas o abombamientos en fachadas y muros; que los peldaños de las escaleras presenten inclinaciones o que existan hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos.

Un informe realizado en 2000 determina que el 22% de los edificios gallegos habitados se encuentran en estado ruinoso o presentan deficiencias, esto se debe en parte a que el 41,2% de estas viviendas tiene más de 50 años. Los problemas de antigüedad de las casas son similares en la mayoría de las comunidades españolas, la gallega figura como la primera entre las que requieren realizar un esfuerzo específico para modernizar su estructura.

La crítica de numerosos expertos señala que en el medio rural gallego se construye mal, no se acaban las casas y no se respeta el entorno. Galicia es la comunidad que más viviendas aisladas construye. Entre 1992 y 1997 fueron gallegos 18 de los 50 municipios que visaron mas casas de este tipo a nivel nacional.

Galicia también es la comunidad con mayor parque de viviendas deshabitadas, unas 200.000 aproximadamente, esta autonomía se sitúa también entre las áreas con mayor número de edificios con deficiencias; un 17% presentan una conservación deficiente, un 6% están en mal estado y menos de un 1% están ruinosos.

La abundancia de deficiencias no se debe a la antigüedad, sino a una baja calidad en la construcción o a una escasa valoración o inversión en lo viejo aunque las últimas tendencias señalan que se rehabilita cada vez más.

En el urbanismo gallego en los últimos años han proliferado actuaciones que apuestan por el buen gusto y las señas tradicionales en la rehabilitación de núcleos rurales y cascos históricos degradados. Desde 1996 más de 2.700 viviendas en una veintena de concellos gallegos han accedido a ayudas oficiales para obras de restauración. En el año 2004 podrán optar 4.100 familias a ayudas para financiar los trabajos de rehabilitación de las 1.080 viviendas ubicadas en 27 municipios de Galicia.

En los años 2001 a 2006 se han disparado los expedientes de viviendas declaradas en ruinas. Por calles, la más afectada en la provincia de La Coruña es San Andrés, que desde 1997 ha visto como 8 de sus edificios eran declarados inhabitables por el Gobierno local. Pero los problemas también abarcan la totalidad de la Ciudad Vieja y Pescadería.

Empresarios del sector de la construcción explican que en Ciudad Vieja y en Pescadería tienen que extremar las medidas de seguridad; estas son muy caras y si el solar cuesta entre 300 y 500 millones de pesetas (entre 1.800.000€ y 3.000.000€ aproximadamente) dichos constructores quieren ahorrar algo en otras cuestiones.

Para evitar accidentes, el ayuntamiento insiste en que las rehabilitaciones han de hacerse con todo tipo de garantías y cumpliendo las normativas al respecto.

La recuperación del casco histórico y de los edificios catalogados como patrimonio protegido es una de las intenciones a llevar a cabo por el ayuntamiento; aparte de la instalación de nuevas infraestructuras y servicios, entre ellos podemos destacar:

Infraestructuras: se renovarán o instalarán canalizaciones de las diferentes empresas de servicios de agua y red de saneamiento, telefonía, canalización de gas y comunicación por cable.

Actuaciones: cambio de calzadas, cambio de aceras, centralización del control del alumbrado, peatonalización y completar la red plurias.

Pavimento: Se prevé ejecutar el plan por unidades de actuación levantando y reponiendo una sola vez el enlosado afectado o el tipo de pavimento de ciertas calles.

Cantería: Existen zonas donde será reemplazado el actual acabado en baldosa por una enlosado de cantería.

GALICIA

Las características y peculiaridades que definen el panorama inmobiliario en La Coruña condicionan que esta ciudad se haya convertido en la más cara de Galicia, solo superada coyunturalmente por Santiago de Compostela.

En el conjunto de la Comunidad Autónoma, La Coruña registró el mayor incremento relativo de viviendas iniciadas tal como se aprecia en el cuadro que a continuación se reproduce:

(TABLA #9)

VIVIENDAS NUEVAS INICIADAS (visados de dirección de obra)

<u>AÑOS</u>	<u>A CORUÑA</u>	<u>LUGO</u>	<u>OURENSE</u>	<u>PONTEVEDRA</u>	<u>GALICIA</u>	<u>ESPAÑA</u>
2000	13.123	2.931	2.994	9.714	28.762	535.668
2001	10.365	2.314	2.766	9.447	24.892	502.583
2002	11.306	2.576	2.478	10.889	27.249	524.182
2003	14.100	3.761	2.779	13.058	33.698	636.332
2004	15.247	3.852	3.185	12.237	34.521	687.051
2005	17.762	6.730	3.042	11.832	39.366	729.652
2006	24.186	9.904	4.138	14.133	52.361	865.561
2007	19.366	9.284	2.874	11.516	43.040	651.427
2008	9.339	2.420	2.180	5.293	19.232	264.795
2009	2.591	1.544	637	1.496	6.268	110.849
2010	2.188	677	242	1.011	4.118	91.662
2011	1.862	564	359	1.051	3.836	78.286
TOTAL	141.435	46.557	27.674	101.677	317.343	5.678.048

Evolución histórica del parque de viviendas de España

- 1950: 6.687.200 viviendas.
- 1960: 7.726.400 viviendas (incremento medio de 103.920/año).
- 1970: 10.658.882 viviendas (incremento medio de 293.248/año).
- 1981: 14.726.134 viviendas (incremento medio de 369.750/año).
- 1991: 17.206.363 viviendas (incremento medio de 248.022/año).
- 2001: 20.946.554 viviendas (incremento medio de 374.019/año).
- 2002: 21.722.757 viviendas (incremento de 776.203).
- 2003: 22.359.162 viviendas (incremento de 636.405).
- 2004: 23.177.792 viviendas (incremento de 818.630).
- 2005: 23.918.413 viviendas (incremento de 740.621).
- 2006: 24.626.384 viviendas (incremento de 707.971).
- 2007: 25.376.597 viviendas (incremento de 750.213).
- 2008: 26.230.579 viviendas (incremento de 853.982).
- 2009: 26.768.715 viviendas (incremento de 538.136).

Fuente: Banco de España

De acuerdo con los datos proporcionados por el Colegio de Registradores de España, la compraventa de viviendas registrada en 2008 ha sido de 561.420 inmuebles, frente a los 788.518 inscritos durante 2007, según la estadística que elabora trimestralmente. Entre los años 2008 y 2009, la venta de viviendas cayó un 27,8% con una distribución espacial irregular: en Castilla-La Mancha cayó un 38,18%, mientras que en La Rioja, solamente un 10,11%.

19 20									
Años	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
<u>Compraventas</u>	939.553	989.341	916.000	788.518	561.420	423.114	306.487	313.637	274.715

Se trataba de responder, así, a la demanda entonces creciente de pisos aunque, paradójicamente, en el transcurso de 1993 la construcción de viviendas en Galicia experimentó un descenso del 10%, concentrándose la actividad edificatoria en las grandes urbes.

La disminución en el ritmo de crecimiento del parque de viviendas había comenzado ya entre 1990 y 1992. Los incrementos registrados fueron del 1,18% en 1991 y del 1,27% en 1992, en ambos casos por debajo del 1,47% de media experimentado en el decenio 1981-1991, según un informe elaborado por el Instituto Galego de Estadística, cuyos datos aparecen reflejados en los cuadros siguientes:

(TABLA #11)

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS CREADAS

	1990		1992	
	Galicia	España	Galicia	España
Superficie media útil por vivienda en m ²	95,5	97,9	95,2	93,3
Porcentaje de viviendas superficie útil				
Hasta 60 m ²	11,74	16,34	13,51	15,31
de 61 a 90 m ²	44,53	40,97	48,32	47,81
de 91 a 120 m ²	28,52	23,98	21,69	22,14
más de 120 m ²	15,21	18,72	16,47	14,74
TOTAL	100	100	100	100

(TABLA #12)

Porcentaje de viviendas con

1 ó 2 habitaciones	1,88	4,82	3,35	4,13
3 ó 4 habitaciones	22,03	21,02	24,16	20,96
5 habitaciones	43,5	31,35	44,21	37,64
6 ó más habitaciones	32,58	42,61	28,28	37,28
TOTAL	100	100	100	100

Porcentaje de viviendas con

1 baño	23,23	29,27	25,6	26,78
2 baños	67,18	55,79	63,99	61,08
3 ó más	9,59	14,94	10,41	10,14

(TABLA #13)

EVOLUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN GALICIA

	1990	1991	1992	1993	
			1º semestre	total	1º semestre
LICENCIAS CONCEDIDAS					
La Coruña	1.510	2.014	1.142	2.211	958
Lugo	550	589	343	679	304
Orense	383	328	204	361	198
Pontevedra	1.191	1.148	702	1.474	808
Galicia	3.643	4.079	2.391	4.725	2.268
EDIFICIOS EN CONSTRUCCION					
La Coruña	1.566	1.874	1.078	2.268	919
Lugo	497	506	274	564	214
Orense	339	280	190	324	186
Pontevedra	1.094	946	596	1.261	753
Galicia	3.496	3.606	2.138	4.417	2.072

VIVIENDAS EN CONSTRUCCION

La Coruña	5.687	5.651	3.204	6.943	3.279
Lugo	2.577	3.128	1.184	2.681	1.186
Orense	1.386	1.232	582	1.154	786
Pontevedra	3.944	3.824	1.914	3.998	2.030
Galicia	13.594	13.835	6.884	14.776	7.281

SUPERFICIE MEDIA UTIL

La Coruña	95	97,1	93	97,1	93,7
Lugo	94,7	90,7	89	90,7	90,6
Orense	99,3	101,6	102	101,6	96,4
Pontevedra	95,5	93	92	93	95,5
Galicia	95,5	95,2	93	95,1	93,2

Pese a la crisis económica, el sector de la construcción mantuvo el tipo en 1993, y ya en el 94 los precios experimentaban un incremento de 300 euros por metro cuadrado. El precio medio de las viviendas nuevas en el primer semestre de ese año se situaba en 156.700 pesetas (942€) por metro cuadrado, con un incremento del 2,7%, frente a las 152.600 pesetas (917€) con que había finalizado el año 1993. El precio promedio en Galicia (700 euros) era inferior a la media española, pero su aumento del 4,3% era de los más elevados, solo superado por el 5,7% de Extremadura y el 5,1% del País Vasco.

Ya entonces La Coruña despuntaba por la carestía de sus nuevas edificaciones. Era la ciudad gallega donde más costaba un piso nuevo, y también la que había registrado mayores incrementos en 1994; en concreto un 7,9%. En Orense la variación fue del 5,9% y en Pontevedra, del 5,5%. En Lugo se hallaban las viviendas nuevas más baratas y, además, sus precios solo habían aumentado un 2,7%.

Las tarifas continuaron su línea ascendente en 1995 hasta el punto de que en aquel año Galicia fue la tercera autonomía donde más subió el precio de la vivienda. Por delante se situaban Baleares y Murcia. El alza de los precios se produjo a pesar del crecimiento del sector, que fue del 4,1%, frente a una media estatal de 3,4%.

La misma tendencia se mantuvo durante el primer semestre de 1996. Las cuatro provincias gallegas registraron desde diciembre de 1995 un incremento del 2,2% frente al 1,4% del conjunto del Estado. La Coruña, con un aumento del 3,6%, fue la más inflacionista, mientras que Lugo no experimentó variación. Ese comportamiento alcista registrado en Galicia durante el período reseñado se debió, en gran parte, a La Coruña puesto que en Orense los precios fueron inferiores a la media nacional y en Pontevedra se mantuvieron parejos a la media nacional.

El porcentaje de aumento de tarifas se cifró en La Coruña de un 3,6% de 137.800 pesetas (823€) a 142.800 pesetas (858€) mientras que la media española se estableció en un 1,4% respecto al primer semestre de 1995.

FRENO DE LA DEMANDA EN EL AÑO 1996

A lo largo de 1996, los precios se estabilizaron experimentando un crecimiento medio que no superó el uno por ciento, debido al exceso de oferta y al parón de la demanda.

Estudios realizados en 1997 permiten deducir que la evolución de precios medios de las viviendas mostró un cambio radical a partir de 1990, época en la que se registraron aumentos moderados. Así, entre 1987 y 1989 los precios crecieron en Galicia un 46,4% mientras que, hasta 1995, solo lo hicieron en un modesto 15,4% según datos oficiales del Ministerio de Fomento.

Estas variables favorecieron que Galicia fuera la quinta Comunidad española en la que más costaba adquirir una vivienda, si se tiene en cuenta la relación entre el precio del metro cuadrado y la renta media familiar. El desembolso ha de ser seis veces el salario anual. Solo en Cataluña, Madrid, País Vasco y Castilla y León el esfuerzo es mayor que en la Comunidad Gallega.

(TABLA #14)

El coste de la vivienda.

<u>(Por CC.AA)</u>	<u>Precio del m2</u>	<u>Relación</u> <u>Precio/Salario</u>
Galicia	753,67 €	6,07
Asturias	936,38 €	5,84
Cantabria	929,77 €	5,96
P.Vasco	1.190,00 €	6,71
Navarra	857,04 €	5,39
La Rioja	737,44 €	5,13
Aragón	768,69 €	4,69
Cataluña	1.337,85 €	8,40
Castilla y León	834,20 €	6,64
Madrid	1.448,44 €	8,26
Extremadura	623,25 €	4,90
Castilla-La Mancha	649,69 €	4,50
C. Valenciana	663,52 €	4,90
Andalucía	676,74 €	4,67
Murcia	655,10 €	5,36
Baleares	694,17 €	4,99
Canarias	711,60 €	5,55
MEDIA NACIONAL	988,66 €	6,50

Según datos divulgados a mediados de 1997, el precio de la vivienda experimentó en Galicia un descenso de un 1,3% en el primer semestre de ese año, a pesar de que en La Coruña y Santiago de Compostela continuaban siendo las únicas ciudades gallegas, capitales de provincia o de más de 100.000 habitantes, en las que las tarifas aumentaron por encima de la media.

Estos datos permiten deducir que Galicia, conjuntamente con Aragón y Madrid, son las tres Comunidades que registran una variación anual negativa con respecto al valor del inmueble.

Santiago se convertiría, en función de estos datos, en la séptima ciudad más cara de España, mientras que corresponde a La Coruña el puesto 11, el mismo que ocupaba en el año 1995. Para Ourense se reserva el puesto 41 (dos más que en 1995); el 42, para Vigo (36 en 1995); Pontevedra, en el 60 (frente al 55 que ocupaba en 1995) y Lugo, en el 67.

Esta evolución, comparada con el IPC que en el mismo período del año anterior fue del 2,5%, refleja que el precio medio de viviendas decreció, en términos reales, un 1,4% en el primer semestre de 1997.

ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

La vivienda enclavada en un medio físico, donde el vivir cotidiano del individuo y su familia se asienta, solía ser fijo durante años y a veces generaciones enteras, pero en la actualidad existe una mayor movilidad motivada por el desarrollo económico y por el desplazamiento de grupos sociales a poblaciones y zonas de mayor desarrollo industrial. A esto hay que añadir un amplio grupo social que tiene dos viviendas o más, lo cual determina una mayor diversificación. Esta segunda vivienda se justifica por la búsqueda de sol, paisaje, fauna, silencio, etc., elementos de los que carecen las grandes ciudades congestionadas, ruidosas y polucionadas.

En nuestra Constitución Española, tal como se ha señalado en esta tesis, figura el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Esto es de difícil determinación, y varía en función de los grupos sociales y fechas de referencia. Se simplificará la cuestión suponiendo que cada familia necesita una vivienda.

Los datos estadísticos disponibles contienen ciertos márgenes de error y de ellos nos interesa conocer:

- a) El número de viviendas libres terminadas.
- b) Número de las que deben ser sustituidas.
- c) Viviendas principales.
- d) Viviendas principales que dejarán de serlo (porcentaje).
- e) Porcentaje de viviendas libres destinadas a viviendas principales.
- f) Viviendas principales deficientes (porcentajes).

- g) Población total y tamaño medio familiar.
- h) Evaluación de la tendencia en la variación del tamaño medio familiar.
- i) Evaluación de la variación de la situación económica y social.
- j) Evaluación de la tendencia por razones de movilidad geográfica.

Se hace un estudio tomando como base la década de los años 80:

Número de personas por vivienda	3,6
Metros cuadrados por cada persona	23,0
Habitaciones por vivienda	4,70
Personas por habitación	0,80
m ² útiles por vivienda principal	84,00
m ² útiles por vivienda secundaria	85,00
Cociente entre viviendas y número de familias	0,96
Porcentaje del número de viviendas en relación con los habitantes	27,70%
(27,7 viviendas por cada 100 habitantes)	

La razón o relación entre el número de viviendas principales y el de familias era de 1,02. Por lo que respecta a la ciudad de La Coruña, se situaba en un 1,04. Los valores máximos se dan en Ceuta, con un 1,15; Las Palmas de Gran Canaria, con 1,08, etc. y los menores en Barcelona y Madrid con un 1,01.

El déficit es, por consiguiente, la diferencia entre viviendas principales necesarias y viviendas necesarias existentes, (llamado déficit carencial, cuantitativo o inicial).

En 1981 las estadísticas eran las siguientes:

Número de familias	10.665.199
Número de viviendas principales	10.431.327

* Diferencia o déficit	233.872

Lo cual nos daba una relación de

$$R = \frac{10.665.199}{10.431.327} = 1,02242$$

Estos datos deberían ser corregidos teniendo en cuenta las familias que ocupan alojamientos y otras circunstancias tales como la aglomeración de familias en una vivienda a causa de la escasez, y también la necesaria sustitución o eliminación de superficies menores a 30 metros cuadrados, las que carecen de servicios higiénicos, etc.

Asimismo, debe tenerse en cuenta el tipo de vivienda según las distintas regiones españolas y la cuestión de mayor peso para llevar a buen fin la solución del problema de la vivienda, como es la económica.

DÉFICIT DE VIVIENDAS

Conviene destacar dos aspectos relacionados con el déficit en viviendas:

Déficits cuantitativos y déficits cualitativos.

El primero dejará de ser problema cuando la relación sea «**R**» igual o menor que 1 y el segundo cuando se haya eliminado para las viviendas familiares aquellas inferiores a 30 m² y las que carezcan de servicios higiénicos. De estas últimas, muchas podrán ser recuperadas mediante las oportunas rehabilitaciones.

Una variable a tener en cuenta es la evolución de la construcción destinada a viviendas familiares principales y a la segunda vivienda. La asignación debe conducirse en forma adecuada mediante los estímulos pertinentes, tales como bajo interés de los créditos, estímulos a la inversión, suelo urbanizable al menor precio posible, rendimientos equilibrados para las inversiones de viviendas en alquiler, etc.

Para el estudio de las previsiones presentes y futuras, habría que conocer los datos estadísticos debidamente actualizados ya que los censos se presentan con 3 o más años de retraso. Los últimos datos de 1990 nos indican que hay una tendencia al crecimiento en torno al 7,3%. Este dato lo obtenemos mediante el siguiente cálculo:

$$\frac{11.976.000 - 11.162.000}{11.162.000} \times 100 = 7,2926$$

Por lo que se refiere a la reposición del número de viviendas, este se estima en el 0,8%. Así pues, para 11.400.000 viviendas existentes en 1990 debieran construirse unas 91.200 viviendas anuales solo para reposiciones.

MIGRACIONES

Hay que tener muy en cuenta las migraciones de población. Así, la demanda será mayor en las regiones en las que impera la inmigración. Pero este hecho se ve alterado porque el 50% de los inmigrantes son personas individuales (no familias enteras que dejen la vivienda anterior) y, aunque se traslade la familia entera, en la mayoría de los casos sigue conservando la vivienda anterior. Esta familia inmigrante suele ser de menor tamaño, lo que incide en las características de las nuevas viviendas demandadas.

(TABLA #15)

ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGUN RÉGIMEN DE TENENCIA (PORCENTAJES)

	TOTAL	PROPIEDAD	ALQUILER	OTROS
ANTES DE 1900.....	11,9	11,9	11,6	13,8
1901-1940.....	13,8	12,8	18,3	13,5
1941-1950.....	6,7	5,9	9,3	9,9
1951-1960.....	12,0	12,0	10,9	14,6
1961-1970.....	19,5	20,3	17,7	15,7
1971-1980.....	15,6	17,9	7,4	11,7
1981-1985.....	5,4	6,2	2,2	3,8
1986-1990.....	3,7	4,3	1,6	2,0
NS/NC.....	11,4	8,8	21,0	15,0

(TABLA #16)

RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA PRINCIPAL POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (PORCENTAJES).

	PROPIEDAD	ALQUILER	OTROS
TOTAL MUESTRA.....	76,3	18,2	5,1
ANDALUCÍA.....	77,0	15,2	7,6
ARAGÓN.....	82,6	13,5	3,6
ASTURIAS.....	75,6	20,5	3,2
BALEARES.....	67,2	27,2	5,3
CANARIAS.....	73,4	17,7	8,6
CANTABRIA.....	81,4	13,2	3,1
CASTILLA Y LEÓN.....	78,7	14,9	6,0
CASTILLA-LA MANCHA.	81,7	11,2	6,9
CATALUÑA.....	67,2	29,0	3,3
EXTREMADURA.....	78,1	12,0	9,9
GALICIA.....	78,2	17,7	3,8
MADRID.....	73,6	21,4	4,3
MURCIA.....	81,7	13,2	4,8
NAVARRA.....	86,1	10,3	3,6
LA RIOJA.....	77,3	16,4	6,1
COMUNIDAD VALENCIANA	84,3	11,6	3,6
PAÍS VASCO.....	84,2	12,3	3,0
CEUTA Y MELILLA.....	27,0	55,2	17,7

El porcentaje que falta hasta 100 corresponde a NS/NC

LA COMUNIDAD EUROPEA Y LA VIVIENDA

Al aproximarse el fin de siglo, estaba previsto que el gran mercado interior único en una Europa sin fronteras, industrias competitivas con más de la tercera parte de los intercambios mundiales y receptora, así como suministradora, de bienes y servicios, según datos aportados por la FIEC (Federación de Industrias Europeas de la Construcción).

En el sector industrial, la construcción se estima en 53 billones de pesetas; el sector químico, en 34 billones de pesetas y la Alimentación, en 42 billones de pesetas. En el siguiente cuadro se da idea del volumen de los sectores más importantes:

(TABLA #17)

EUROPA COMUNITARIA	
Sector químico	34.000.000.000.000
Sector alimentación	42.000.000.000.000
Sector industrial de la construcción	53.000.000.000.000
Empleados sector eléctrico	2.400.000
Empleados de ingeniería mecánica	2.300.000
Otras actividades	3.700.000
Agricultores	9.200.000
Parados (excluidos España y Portugal)	1.000.000
Viviendas	126.000.000

En la UE existen unos 126.000.000 de viviendas, de las cuales el 53% son individuales, distribuidas de forma irregular pues, en la región norte y Francia, las dos terceras partes son individuales. En cambio en el sur, solo son individuales una tercera parte.

En el año 1989, el número de viviendas nuevas construidas fue de 1.600.000, representando el 50% de la actividad del sector. El otro 50% se dedicó a rehabilitación.

El siguiente cuadro nos indica la actividad del sector con sus variaciones en los años comprendidos entre 1985 y 1990:

(TABLA #18)

**Producción de viviendas con los incrementos proporcionales
en tanto por ciento de la comunidad europea**

<u>PAÍSES</u>	A Ñ O S					
	1985	1986	1987	1988	1989	1990
ESPAÑA	1	5	7	5,4	5	4
PORTUGAL	-6,6	2,4	19,7	10	4	-
FRANCIA	-2,2	-0,9	1	3,5	2,1	1,5
ITALIA	-3,5	-1,6	-2,5	-1,3	1	2
ALEMANIA	-11,6	-1,2	-1,5	4,3	4	6
BÉLGICA	5,4	2,2	4,8	24,9	13	4
HOLANDA Y PAÍSES BAJOS	0,7	5,2	2,5	12,2	1,3	-5,5
IRLANDA	-3,2	-6,1	-10,9	-6,5	13,9	7,5
DINAMARCA	-1,8	20,1	-12,2	-12,5	-4,7	-3
REINO UNIDO	-1,1	5,5	8,2	6,6	-5,9	-7

Obsérvese que España tuvo, en el transcurso del período reseñado, un alto crecimiento solo superado por Alemania, frente a la baja de otros países de la CE, y que en España el gran crecimiento del año 1987 va disminuyendo paulatinamente, fenómeno que podría ser justificado por la carestía de los préstamos, el precio del terreno y la mayor media de edad de la población.

En el libro blanco que informó de la gestión que debía desarrollar la Europa del siglo XXI figura, con respecto a la construcción, una directiva relacionada con los «Productos de la Construcción». Se pretende el libre uso y circulación de materiales con requisitos aparejados de seguridad y salud. Ello estimularía la producción en un 6% y los costes podrían rebajarse un 1%.

La directiva también contempla el reconocimiento de los títulos de arquitecto y unas normas que faciliten el grado de competencia de las licitaciones públicas de obras a nivel comunitario. Es de destacar la defensa del consumidor ya que se exige una responsabilidad por productos defectuosos. También se pretende una uniformización por responsabilidades en la construcción, tema en el que los países tienen legislaciones muy dispares, así como en todo lo relativo a créditos y seguros.

Por lo que respecta al volumen de producción según clasificación por destinos, tenemos el siguiente cuadro de la Comunidad Europea en el que el cálculo se efectúa en porcentajes:

(TABLA #19)

DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES

DESTINOS	AÑOS						
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Construcción total	-1,6	-1,4	3,1	3,2	5,7	5,2	2,9
Obra civil	-2,7	-0,7	3,3	1,9	8,1	8,2	5,8
Edificación	-1,3	-1,6	2,9	3,5	5,1	4,4	2,0
Vivienda nueva	-3,7	-10,1	-2,0	-0,3	3,7	0,1	-0,3
Vivienda rehabilitada	2,4	3,6	5,3	4,6	3,3	2,0	2,6
Edific. no resid. privadas	0,5	3,8	6,4	7,3	9,1	10,3	2,7
Ídem públicas	-2,8	-1,7	2,2	2,2	0,9	4,3	3,6

TRATAMIENTO FISCAL

El tratamiento fiscal de la compraventa de viviendas, tanto nuevas como usadas, es de suma importancia para ayudar a la solución del eternamente crónico problema de la vivienda.

En España, los impuestos que soporta la vivienda son muy elevados si se comparan con los de la Unión Europea. La política fiscal comunitaria es la de fomento de la libre circulación de capitales sin entorpecimiento de la tributación. Sin embargo, en España, el empresario que compra un inmueble nuevo tributa por una parte por Actos Jurídicos Documentados al tipo impositivo que la correspondiente CCAA imponga y en Galicia ha fluctuado entre el 0,50% y el 1%, pudiendo duplicarse en casos de renuncia a la exención por IVA además del correspondiente IVA, mientras que los que lo adquieren como de segunda transmisión tributan a un tipo mas reducido por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, salvo que el adquirente sea sujeto pasivo del IVA y se produzca la pertinente renuncia, pudiendo tributar, en este caso, asimismo por IVA.

Con intención de plasmar el efecto impositivo, podemos indicar que, si la venta de un inmueble la efectúa un empresario, hay que tener en cuenta que, si se trata de edificación nueva, (primera transmisión) tributaba en el período objeto de esta tesis al 7% (desde enero de 1995) para el supuesto de vivienda y al 16% en el supuesto de local comercial. Las escrituras pagan el 0,5% por el Impuesto de Actos Jurídicos documentados. Si el comprador es empresario y adquiere para uso comercial propio, el IVA soportado es deducible (solo paga el 0,5 de AJD que se considera como mayor coste de adquisición).

Si el comprador es un particular, no puede deducir el IVA ni el impuesto de AJD pues no es sujeto pasivo del impuesto y, en consecuencia, deberá considerar esas cuantías como mayor coste de adquisición.

En el supuesto de que el empresario efectúe una segunda transmisión, es decir, venda un inmueble usado por él y lo transmita a un particular, el Impuesto de Transmisiones sería, como antes se ha indicado, del 6%, pero, si lo vende a otro empresario, podrá hacerlo por el IVA y el comprador podrá deducir la cuota por IVA y solo pagará el 0,5% por AJD. (tipos que son objeto de modificación a criterio de los gobiernos autonómicos que los tienen transferidos)

Los terrenos no edificables están exentos de IVA en cuanto se entreguen a Juntas de compensación, así como las adjudicaciones que hagan estas en segundas, terceras, etc. entregas de edificaciones; no obstante, las exenciones pueden ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y tenga derecho a la deducción total del impuesto soportado por las correspondientes adquisiciones. Para ello, los requisitos de la renuncia se establecen para que el transmisor sea sujeto pasivo del IVA como empresario profesional pues la renuncia no es posible si el vendedor es particular, salvo en casos muy concretos.

También el adquirente podrá ser otro empresario o profesional con derecho a deducir el IVA en su totalidad.

CALIDAD Y PRECIO

A las diferencias que se detectan en el terreno de la fiscalidad, hay que añadir las relativas a la calidad y el precio de la vivienda. En ambos capítulos nuestro país se sitúa en desventaja con relación al resto de miembros de la UE.

Según datos divulgados en febrero de 1997 por la Unión de Consumidores de España (UCE), nos encontramos a la cabeza en lo que respecta al crecimiento del precio de la vivienda, y a la cola en lo que atañe a la calidad de la construcción. En este segundo aspecto España recibe un suspenso (3,5) tomando como referencia un baremo del 0 al 10. Le sigue Portugal, con un (4,1). Holanda alcanzaría la puntuación máxima (8,8), seguida de Francia (7,4).

Las deficiencias de calidad se centran, especialmente, en lo tocante al aislamiento térmico y acústico, fenómeno que se explica en parte porque España ocupa el último lugar de los países de la UE en cuanto a normas ligadas a la protección legal contra el ruido. Además -según el referido informe-, el 11% del parque de viviendas no está equipado adecuadamente.

En cuanto al precio, del informe se desprende que el endeudamiento de los españoles con las entidades financieras para comprar un piso supone un 45% de sus ingresos. Los españoles, en definitiva, pagan por una vivienda un 119% más que hace 10 años, frente a Holanda que desembolsa ahora un 42%; Francia, un 26%. Como excepción figura Dinamarca, donde abonan un 5% menos.

El siguiente cuadro permite apreciar la evolución del índice de precios de la vivienda en Europa, y los datos comparativos de la calidad de la construcción:

(TABLA #20)

LA VIVIENDA EN EUROPA

(Comparación índices de construcción nueva y mercado vivienda)

<u>País</u>	<u>Evolución índice construcción nueva</u>	<u>Evolución índice precios de la vivienda</u>	
Alemania	103 136		1985=100 Nota 1987 1993
Bélgica	104 128	111 175	
Dinamarca	109 142	107 102	
España	110 157	132 251	
Francia	105 119	108 134	
Holanda	106 125	110 152	
Irlanda	111 141	104 143	
Italia	108 153	112 232	
Reino Unido		133 184	
Suecia	117 175	113 175	

TABLA #21

Comparación sobre calidad en la vivienda

País	<u>Superficie útil en m²</u>		<u>Estado del parque</u>		<u>Equipamiento(%)</u>	
	Total parque	Parque nuevo	Buen estado	Sin confort base	Con Baño/Ducha	Calefac. Central
Alemania	86,6	90,8			96	75
Bélgica	86,3	128,3	57	28	88	60
Dinamarca	106,9	82	87	13	90	95
España	84,3	93,6	49	40	84	28
Francia	85,4	96,9		9	94	79
Grecia		115		60	95	37
Holanda	98,6	81	80	16	99	80
Irlanda	95	120		7	90	39
Italia	92,3	93,1	52	49	86	57
Portugal		84	77	16	84	
Reino Unido	79,7	76	86	1	99	82
Suecia	92	90	100	0	100	

Sin embargo, la vivienda española es relativamente moderna, si nos atenemos a la fecha de su construcción, ya que el 85% de los hogares españoles datan de fecha posterior al año 1946, por lo que nuestro país es, junto con Holanda, dentro de la UE, el que tiene el menor porcentaje de viviendas antiguas habitadas.

Al igual que ocurre en Grecia, la intensa actividad constructora —que persistía durante el período analizado— tiene raíces socioeconómicas (hábitos familiares, industrialización tardía, carestía de suelo urbanizable...) y también macroeconómicas pues el sector inmobiliario fue uno de los resortes básicos para lograr acumulaciones de capital.

Galicia, Extremadura y Navarra son las regiones españolas con mayor porcentaje de casas antiguas aún habitadas, pero como contraste hay que tener en cuenta que el elevado porcentaje de casas nuevas existente en España solo es superado por Finlandia, según refleja un informe elaborado por la oficina de estadística y análisis de la UE Eurostat.

El cuadro que se incluye a continuación plasma la antigüedad y el período de construcción de los edificios europeos:

(TABLA #22)

Antigüedad y período de construcción de los edificios europeos

	Antes de 1919	de 1918 a 1945	de 1946-1970	Después de 1971
Bélgica	22%	23%	41%	14%
Dinamarca	25%	19%	33%	23%
Alemania	13%	14%	45%	27%
Grecia	7%	10%	48%	35%
España	1%	14%	42%	43%
Francia	41%	10%	37%	12%
Irlanda	24%	16%	27%	39%
Italia	16%	30%	51%	3%
Luxemburgo	22%	14%	56%	8%
Holanda	1%	28%	31%	40%
Portugal	20%	17%	31%	32%
Reino Unido	28%	19%	32%	21%
Austria	24%	19%	31%	26%
Finlandia	4%	8%	34%	54%
Suecia	12%	13%	40%	35%

Comparativamente, las viviendas españolas tienen un número medio de habitaciones similar al resto de países de la UE (cuatro) aunque esos espacios presentan superficies entre un 15 y un 35 por ciento menores que en los otros miembros de la UE. Del estudio de Eurostat se desprende que en el 97% de los hogares españoles hay bañera o ducha (en Austria el porcentaje se sitúa en el 89%, y en Francia, en el 95%). Grecia registra la tasa más baja, con el 88%, y Gran Bretaña es el único país que alcanza el 100%.

Un problema común a los países de la UE es el referido a la necesidad de vivienda, lo que ha propiciado que muchas voces reclamasen la intervención pública con el objeto de no dejar esa posible solución solo en manos del mercado.

En los países de la UE, uno de cada cuatro ciudadanos vive en un piso promovido por el sector asociativo, que construye al año medio millón de viviendas y cuenta con un parque de 25 millones de pisos.

LA AMENAZA DE LA MARGINALIDAD

Un 10% de la población de la UE, en torno a los 25 millones de habitantes, está amenazada con quedarse sin vivienda debido a los cambios demográficos y del mercado laboral, dando lugar a uno de los principales problemas del futuro europeo. Para paliar esa circunstancia, Suecia propuso en 1995 que los fondos sociales destinasen recursos para facilitar el acceso a la vivienda en la Unión Europea, postura que fue apoyada por España.

A esos 25 millones de personas amenazadas con la marginalidad en materia de vivienda se suman otros 5 millones de habitantes de la UE que ya en la actualidad carecen de ese bien, lo que constituye un grave elemento de desigualdad social que requiere la concentración de esfuerzos por parte de todos los países de la UE para enfrentar ese problema común.

EL PLAN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

En el año 1993 se puso en marcha el plan de viviendas elaborado el año anterior y proyectado hasta 1995. El objeto era edificar 460.000 viviendas, las cuales podrían ser adquiridas con ayudas estatales con fijación de un precio máximo de venta. La clave del éxito radicaba en el precio y este, a su vez, en el precio de partida fijado en 1992.

El módulo de aumento se estimaba que fuera entre el 6% y el 8%, pero el Ministerio de Hacienda solo autorizó el 2,5%.

Las cooperativas de construcción se presentaron a los concursos convocados, pero los promotores privados fueron muy pocos. Algunos alegaron el escaso incremento del módulo, y otros decidieron esperar a los años 1994 y 1995.

La disponibilidad de suelo para las viviendas por Comunidades Autónomas fue la siguiente:

(TABLA #23)

GALICIA	122.300
ASTURIAS	1.410
CANTABRIA	1.700
LA RIOJA	2.365
CATALUÑA	3.380
CASTILLA Y LEÓN	10.321
ARAGÓN	3.200
MADRID	122.300
CASTILLA LA MANCHA ..	3.303
EXTREMADURA	14.850
ANDALUCÍA	19.700
VALENCIA	1.700
MURCIA	3.252
BALEARES	3.350
CANARIAS	12.542

* T O T A L	236.256

Los precios oscilaban entre 66.491 pts. (400€) por m² y 143.084 pts. (860€) por m² en Madrid y Barcelona. Hay limitaciones de superficie útil; 90 m² útiles en esta dos últimas poblaciones y las limitaciones para las viviendas de 75 m² y garaje aparte son 8.271.900 pesetas (49.715€) distribuidas en dos sumandos, 6.893.250 pts.(41.430€) para la vivienda y el resto para el garaje, con lo cual el valor por m² resulta ser de:

$$\begin{array}{r} 6.893.250 \\ \text{vivienda -----} = 91.910 \text{ pts/m}^2 \text{ (552,39€)} \\ 75 \end{array}$$

Por lo que respecta al garaje, estimándolo en 28 m² de superficie entre la propia plaza de aparcamiento y los viales, el valor por m² resultará ser:

$$\begin{array}{r} 1.378.650 \\ \text{Plaza de garaje -----} = 49.237,5 \text{ pts./m}^2 \text{ (296.000€)} \\ 28 \end{array}$$

Las cooperativas se dirigieron a las viviendas de régimen general y los promotores privados a las viviendas de precio tasado. En cuanto al régimen especial y dados los límites señalados, no tuvieron inicialmente buena acogida. La Ley del Suelo podría incidir en el éxito del plan si las Administraciones autonómicas y locales influyeran de manera importante en el desarrollo del Plan.

Véase a continuación el cuadro de precios máximos de venta por m² de superficie útil:

(TABLA #24)

Población por número de habitantes	Viviendas de Protección oficial		V.P.O. precio tasado 120 m ²
	máximo 90 m ² útiles Régimen Especial	Régimen General	
Poblac. > 1.000.000	84.167	101.000	126.250 o 143.084
POBLACIONES 500.000 < P < 1.000.000	76.592	91.910	114.888
100.000 < P < 500.000	71.542	85.850	107.312
P < 100.000	66.491	79.789	99.737

El cuadro que a continuación se expone es para el garaje anexo a las viviendas. (Estimándose un máximo de 25 m² c/u)

(TABLA #25)

P > 1.000.000	50.500	60.600	75.750
500.000 < P < 1.000.000	45.955	55.146	68.433
100.000 < P < 500.000	42.925	51.510	64.387
P < 100.000	39.895	47.874	59.842

Frente a estas cifras, la APCE (Asociación de Promotores/ Constructores de Edificios) señaló que el coste medio del metro cuadrado construido, solo construcción, que en la práctica era el coste para todo el territorio nacional, fue estimado en 83.000 pesetas (499 €), pero que referido a metros cuadrados útiles es de 103.729 pesetas (623 €). A todo lo cual hay que repercutir el precio del suelo, que oscila desde 18.000 pesetas (108€) por m² en poblaciones menores de 250.000 habitantes hasta 32.725 pts./m²

(197€) para grandes capitales. Es decir, la horquilla de precios por m² para vivienda construida está entre 122.034 pts./m² (733€) y 136.454 pts./m² (820€).

La Administración estima que estas valoraciones son excesivas sobre todo para el precio del suelo. La realidad es que las cifras antes citadas son las que hay que tener en cuenta. Ciertamente es que habrá promotores que compraron suelo a «precios históricos», más bajos, pero los precios de mercado son los únicos verdaderos. Solo los ayuntamientos podrían ofertar suelo a precios más baratos. Esto es muy difícil que ocurra puesto que muchos gastos corrientes de los ayuntamientos son cubiertos con los ingresos extraordinarios obtenidos mediante subastas de suelo.

Las Comunidades Autónomas y el MOPU establecieron acuerdos en materia de vivienda para facilitar suelo y las primeras, conjuntamente con los ayuntamientos, llegaron a programar 260.000 viviendas para el período 1993-1996. Añádase a esto el acuerdo establecido entre la Dirección General de la Vivienda y RENFE con el análogo fin de facilitar suelo.

La APCE asegura que el precio de venta apenas si influye en el coste de las ayudas públicas puesto que estas están representadas por el subsidio de intereses. Estos, para ser utilizados, requieren que la capacidad de endeudamiento sea suficiente para soportar tal carga.

Veamos ahora la tabla de ingresos de los perceptores en función del número de habitantes de los distintos municipios:

(TABLA #26)

ingresos estimados correspondientes a 5,5 veces el smi.

MUNICIPIOS SEGÚN EL NÚMERO DE HABITANTES						
		PERCEP-	MÁS DE	ENTRE 500.000	ENTRE 500.000	MENOS DE
		TORES.	1.000.000	Y 1.000.000	Y 100.000	100.000
Nº	1	1	4.874.441	4.435.742	4.143.256	3.850.770
	2	1	5.130.990	4.669.203	4.361.322	4.053.442
de		2	5.401.042	4.914.950	4.590.866	4.266.781
	3	1	5.416.045	4.928.603	4.603.618	4.278.633
M		2	5.701.100	5.188.003	4.845.914	4.503.825
		3	6.017.828	5.476.225	5.115.131	4.754.037
I	4	1	5.734.636	5.218.520	4.874.419	4.530.318
		2	6.036.459	5.493.179	5.130.967	4.768.755
E		3	6.371.818	5.798.356	5.416.021	5.033.686
	5	1	6.017.828	5.476.225	5.115.131	4.754.037
M		2	6.334.556	5.764.448	5.384.349	5.004.250
		3	6.686.476	6.084.695	5.683.479	5.282.263
B	6	1	6.249.283	5.686.849	5.311.867	4.936.885
		2	6.578.193	5.986.157	5.591.439	5.196.721
R		3	6.943.648	6.318.721	5.902.074	5.485.427
O						
S						
F						
A						
M						
I						
L						
I						
A						

En el primer año del plan inicial del MOPU se contemplaba la aportación de suelo estatal a precios moderados.

FINANCIAR EL PLAN

Las entidades de crédito privadas, así como las cajas de ahorro, acudieron a financiar las ayudas del plan que inicialmente era de 440.000.000.000 pesetas (2.644.453€) y llegaron a 550.680.000.000 pesetas (3.309.653€). Asimismo, la banca pública (Banco Hipotecario, Instituto de Crédito Oficial y Caja Postal) oferta más de 120.000.000.000 pesetas (721.214.525€)

Para años sucesivos, el plan establecía una aportación de 2 billones de pesetas. En cuanto a los intereses, se cifraban en el 12,25% nominal, lo cual significa una tasa anual equivalente muy próxima al 13% para pagos mensuales. La diferencia entre el tipo convenido y el interés a costa de promotores y compradores estaría a cargo de los presupuestos del Estado.

Las distintas Comunidades Autónomas estarían relativamente seguras de cubrir sus propios déficits de financiación por cuanto el reparto de créditos estaba en relación con las demandas solicitadas. También el plan establecía la aprobación previa de cada Autonomía de las normas para las peticiones de las ayudas, incluyéndose las complementarias a cargo del presupuesto autonómico correspondiente. Las cifras iniciales eran favorables al desarrollo del plan pues alcanzaban a unos 100.000.000.000 de pesetas (601.012.104€) y en tan solo cuatro Autonomías ya se fijaban en más del 60%.

En 1993 se efectuaban estudios concernientes a la elevación del número de ayudas previstas.

Tienen preferencia inicialmente las ayudas destinadas a la adquisición de viviendas libres a precio tasado, ya construidas, con superficie inferior a 120 m² útiles con un coste también inferior a 1,5 veces el módulo ponderado (en Madrid y Barcelona puede llegar a 1,7 veces para viviendas con 90 m² o menos).

Para facilitar el éxito del Plan, se constituyeron comisiones bilaterales integradas por los ministros de Obras Públicas, Economía y Administraciones Territoriales, corporaciones locales y asociaciones de promotores privados y públicos. Inclusive funcionaba una comisión que coordinaría las revisiones de las normativas a la vivienda.

La Dirección General de la Vivienda manifestó que en 1992 ya tenía un borrador de anteproyecto de ley de Ordenación de Edificación que, finalmente fue aprobado.

A continuación, exponemos el cuadro con los precios por m² de las viviendas para el año 1992.

VPO con máximo de 90 m² útiles:

(TABLA #27)

Situación	Régimen especial	Régimen General	Viv. máx. de 120 m ² útiles.	GARAJES anejos con menos de 25 m ² Vivienda < 120 m ² útiles		
				Rég. Especial	Rég. Gal.	
Municipios > 100.000 hbtes.	84.167	101.000	126.250	50.500	60.600	75.750
500.00 < h < 1.000.000	76.592	91.910	114.888	45.955	55.146	68.993
100.000 < h < 500.000	71.542	85.850	107.312	42.925	51.510	64.387
h < 100.000	66.491	79.789	99.737	39.895	47.874	59.842

Para Madrid y Barcelona estas cifras podrán incrementarse en el 13,33%.

En el transcurso del año 1994 el problema del suelo se agudizó y se creó el germen para la gestación de una reforma con la que se pretendía abaratar el coste del suelo que, en 1995, en Madrid, suponía un 43% del precio total de una vivienda.

LIBERALIZAR EL MERCADO

La propuesta del Partido Popular, que en el mes de octubre de 1995 presentó en el Congreso las enmiendas al proyecto de reforma de la Ley del Suelo, perseguía liberalizar el mercado frente a lo que se consideraba un excesivo intervencionismo de la norma entonces vigente.

Las modificaciones propuestas por el PP -que se consideraron en su día un avance significativo en la liberalización del suelo respecto a la Ley de 1991- pretendían lograr la eliminación de la distinción entre los municipios de más y menos de 25.000 habitantes en la aplicación de regímenes urbanísticos diferentes; que la expropiación forzosa fuese competencia exclusiva de la Administración central y no de los ayuntamientos. A efectos fiscales, se fijaba en la propuesta una sobrevaloración del 50% del valor urbanístico del suelo urbano consolidado y programado, y se establecía

una nueva división del suelo, de modo que el urbano pasaba a ser dividido en consolidado -que no precisa ninguna actuación integral- y no consolidado. El no urbanizable pasaría a llamarse rústico, y se subdividiría en común y de especial protección, en cuyo caso las actuaciones urbanísticas quedaban prácticamente eliminadas.

No obstante, los avances que representaba esta propuesta quedaban todavía lejos de las tesis, aún más liberalizadoras, que en 1993 había emitido el Tribunal de Defensa de la Competencia que proponía simplificar la situación calificando de urbanizable todo el territorio nacional, a excepción de las áreas que, por su interés medioambiental, debieran quedar libres de actuaciones urbanísticas.

POTENCIACION DEL MERCADO DE ALQUILER

En 1995 el Ministerio de Obras Públicas estimaba que en el transcurso de los cuatro años siguientes los españoles demandarían 1,1 millones de pisos. Este fue uno de los datos esgrimidos para tratar de sacar adelante el plan de vivienda 1996/1999, que preveía ayudas para un total de 500.000 pisos, potenciando, además, el mercado de alquiler mediante la inclusión de incentivos fiscales tanto para el arrendador como para el promotor. El objetivo se dirigía a equiparar el parque de alquiler en España - que representaba el 15% del total de viviendas- a la tasa media europea, que rondaba el 30%. El gráfico permite apreciar cómo se encontraba en 1995 el parque de viviendas en España, en relación con la población española, y la renta familiar dedicada a la adquisición de vivienda.

LA HIPOTECA DE LA VIVIENDA

(TABLA #28)

Viviendas principales necesarias (en miles de unidades)

<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>
12.735,80	12.912,50	13.089,10	13.265,40

Población Española (en miles de habitantes)

<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>
39.233,70	39.253,70	39.266,10	39.270,50

Renta familiar dedicada a la vivienda

(con beneficios fiscales, en porcentaje sobre los ingresos)

<u>Año</u>	<u>Porcentaje</u>
1985	36,2
1986	33,6
1987	37,7
1988	42,4
1989	52,1
1990	58,6
1991	59,1
1992	51,4
1993	46,4
1994	38,9

Las viviendas desocupadas (en miles de unidades)

	<u>En Oferta</u>	<u>Potencialmente ofertables</u>
Andalucía	38,3	78,8
Aragón	3,9	21,7
Asturias	4,9	17,9
Baleares	8,3	13,4
Canarias	17,1	22,6
Cantabria	4,4	6,6
Castilla-León	26,8	42,3
Castilla-La Mancha	8,5	25,1
Cataluña	67,3	65,6
Extremadura	2,2	20,3
Galicia	15,7	46,3
Madrid	44	52,1
Murcia	4,4	25,8
Navarra	3,5	5,6
La Rioja	1,8	3,1
Valencia	32,5	84,2
País Vasco	13,3	28,3
Ceuta y Melilla	0	0,9
TOTAL	296,9	560,6

El caos del suelo constituyó un tema de debate candente en el seno de la sociedad española durante 1996, momento en el que se sometió de nuevo a análisis del sinsentido del problema del suelo en un territorio escasamente poblado (73 habitantes por metro cuadrado) y poco urbanizado (un 6% de la superficie) que, sin embargo, mantiene unos precios del suelo que se encuentran entre los más caros de Europa.

REPERCUSIÓN DEL COSTE DEL SUELO

La repercusión en España del coste del suelo en el precio de las viviendas e inmuebles es de las mayores de Europa. En Madrid, el coste del suelo podía llegar en 1996 a representar, en algunas zonas, el 60% del precio de una vivienda o un

inmueble, mientras que en París, en los barrios más selectos, no rebasaba el 37%.

Otro de los aspectos sometidos a crítica es el relativo al incumplimiento de las garantías constitucionales de acceso a una vivienda digna ya que cientos de miles de españoles no pueden hacerse con ese bien. Según un estudio elaborado por la OCU, dar ese paso requiere aproximadamente el salario íntegro de ocho años, (en EEUU se utilizan cuatro y en el resto de Europa, seis) de modo que la vivienda es la mayor inversión que realiza el español a lo largo de su vida, y los compromisos de endeudamiento que conlleva la compra explican en gran medida la falta de movilidad geográfica y laboral.

El elevado precio del suelo tiene otras consecuencias colaterales: desanima la instalación de actividades productivas, especialmente del capital extranjero, y provoca la contracción de la inversión internacional en inmuebles.

También el IPC se resiente de esos costes del suelo y la vivienda. Por ejemplo, en 15 años, entre 1970 y 1985, el IPC creció un 256%, y el precio de las construcciones, un 291%.

El crecimiento de la inversión y el ahorro también están afectados: el mercado de la vivienda de alquiler es pequeño y poco desarrollado, y los fondos de inversión inmobiliaria son recientes y apenas reúnen un patrimonio de 12.500 millones de pesetas (75.126.513€) y 2.000 partícipes, frente a los 13,5 billones de patrimonio y 3,26 millones de partícipes de los fondos de inversión mobiliaria.

A los factores descritos hay que añadir la utilización del suelo como fuente principal de financiación de las Administraciones Públicas, en algunos casos con cierta falta de transparencia hacia el contribuyente.

Ante esta situación, el abaratamiento del suelo español se presentaba, ya a inicios de 1996, como un problema urgente en un momento en el que, entre otras voces, se alzaba la del Tribunal de Defensa de la Competencia, cuyos miembros, al igual que

muchos expertos en la materia, opinaban que el sistema de clasificación del suelo entonces vigente conducía a una restricción artificialmente elevada de suelo urbanizable, lo que explicaría su carestía y la de la vivienda. Quienes apoyan esta tesis argumentan que el 90% del territorio nacional, de acuerdo con las estimaciones más optimistas, está clasificado como «no urbanizable», y que estas circunstancias se dan en un país grande, como España, en el que, sin embargo, hay problemas graves de congestión e hiperdensificación en el urbanismo.

Muy diferente es la tesis mantenida por el Ministerio de Obras Públicas, cuyos expertos sostienen que no se ha detectado relación estadística alguna entre disponibilidad de suelo urbanizable y sus precios, ya que —dicen— los precios más elevados de suelo se dan en ciudades y áreas urbanas donde la superficie disponible supera en tres veces las necesidades previstas hasta el año 2011. Añaden que el motivo del alto coste no reside en la escasez de suelo urbanizable, de modo que no es conveniente aumentar su cantidad.

Coincidiendo con el momento más candente del debate, los promotores y constructores españoles pidieron una amplia oferta de suelo urbanizable que alcanzase al menos el triple de las necesidades previstas para dos cuatrienios.

La Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) presentaba a mediados de 1996 las siguientes propuestas para evitar la carestía del suelo:

* Actuar sobre la estructura de los costes de la vivienda para abaratarlos:

- a) Suelo.
- b) Financiación.
- c) Fiscalidad.
- d) Otros costes (30%).

*El urbanismo no debe financiar a las Haciendas locales ni redistribuir riqueza.

* Primer remedio: solo será suelo no urbanizable el necesitado de protección. Se ampliará notablemente la calificación de suelo urbanizable.

* Segundo remedio: sustituir la programación rígida por pactos entre ayuntamientos-urbanizadores.

* Un nuevo enfoque: actuación de poderes públicos hasta el límite mínimo que sea necesario.

* Soluciones coyunturales:

a) Oferta de suelo mucho mayor que la demanda o, al menos, aumentar la oferta de suelo urbanizable hasta 3/4 veces las necesidades potenciales en 10 años.

b) Mejorar la gestión urbanística.

c) Movilización del patrimonio municipal de suelo.

SUELO VACANTE

Las medidas sobre el suelo adoptadas por el Gobierno eran vistas con optimismo por parte del sector inmobiliario a mediados de 1996, si bien los expertos sostenían que su eficacia solo podría ser comprobada a medio plazo. En aquel momento, la distribución del suelo vacante en España era esta:

*Suelo urbano: 15,3%

*Suelo urbanizable programado: 33,2%

*Suelo urbanizable no programado: 51,5%

Nada más llegar al poder, una de las primeras medidas que adoptó el gobierno del Partido Popular fue reducir en un 5% la participación de los ayuntamientos en las

promociones de suelo urbanizado. Con ello, el Ejecutivo pretendía sentar la primera piedra de cara a la liberalización total del coste de la vivienda para hacerla asequible a todas las capas sociales del país. El Gobierno tenía ya entonces previsto complementar esa normativa con una Ley sobre la Edificación con la finalidad de establecer una serie de normas que facilitasen la construcción reduciendo los trámites burocráticos.

Los promotores de viviendas fueron los primeros en defender la liberalización del suelo planteada por el Gobierno, y en marzo de 1997 expresaban su satisfacción porque consideraban que esa medida produciría una rebaja del precio final de la vivienda en los próximos años en torno al 6%. La Asociación Nacional de Promotores Constructores de Edificios destacaba, a través de sus portavoces, que la liberalización produciría, en el año 1999 o 2000, un abaratamiento del suelo cercano al 50%.

LEI DO SOLO DE GALICIA

Galicia elaboró su propia Ley del Suelo (la denominada Lei do Solo) a través del Parlamento de esta Comunidad. Cuando los trámites estaban ya en marcha, surgieron las primeras dudas respecto a que la nueva normativa podría contradecir el Decreto-Ley aprobado por el Gobierno central en junio de 1996, ya que mantenía en un 15% la porción que los promotores deben ceder a los ayuntamientos frente al 10% que figuraba en la norma estatal.

La nueva Ley 1/97 del 24 de marzo fue publicada en el Diario Oficial de Galicia dos días después. La Consellería de Política Territorial anunciaba el 15 de abril del 97 que, a partir de esa fecha, ejercería sus competencias para sancionar las infracciones urbanísticas muy graves. Como novedades de la normativa se resaltaban entonces:

- La unificación de la figura del Plan General, que absorbe la de las Normas Subsidiarias.

- Eliminación de los Programas de Actuación Urbanística.
- Sustitución de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano por los Proyectos de Ordenación del Medio Rural.
- El suelo urbano se divide en dos categorías: consolidado y no consolidado.
- El suelo urbanizable queda como única categoría (desaparece el no programado).
- Se crea la categoría de *Suelo de Núcleo Rural*.
- El suelo rústico sustituye la denominación de *Suelo no urbanizable*.

A mediados de abril de 1997, la Xunta anunciaba que el porcentaje de suelo que los promotores deben ceder a los ayuntamientos en el territorio gallego es del 10% fijado por la ley estatal 7/97 que estaba vigente y no el 15% establecido por la Lei do Solo. La Administración autonómica creía discutible que la sentencia del Constitucional sobre esa materia le otorgase la capacidad para fijar el porcentaje, pero, en todo caso, entendía que la ley había venido a corregir la disparidad existente.

En resumen, de acuerdo con el criterio de la Xunta, el 15% de la Lei do Solo estuvo vigente un solo día, el 15 de abril, porque el 16 entró en vigor el 10% de la ley estatal 7/97, lo que se mantendría a la espera de que se publicase la sentencia del Tribunal Constitucional sobre la legislación estatal de suelo.

La Lei do Solo de Galicia es, desde el punto de vista técnico, una de las más complejas de cuantas fueron tramitadas por el Parlamento gallego. Este es el esquema de la evolución:

- En junio de 1996 aparecen las complicaciones cuando el Gobierno gallego percibe que su proyecto de Lei do Solo entra en contradicción con el

Decreto-Ley del Ejecutivo central, que sorprendió a la Xunta cuando esta tramitaba un porcentaje de cesión del suelo del 15%. El Decreto-Ley lo fijaba en el 10%. Los tres grupos parlamentarios de la Cámara autonómica procuran un esfuerzo conjunto para coordinar el texto y acuerdan solicitar un informe a los servicios jurídicos del Parlamento gallego.

- El 13 de diciembre de 1996 la ponencia deja finalmente redactado el proyecto de ley en los términos del 15% en sintonía con el Decreto-Ley de Madrid.
- El 4 de marzo de 1997 los conservadores gallegos aprueban su ley en solitario.

VALOR DE LAS VIVIENDAS

En relación con los precios de vivienda usada que rigen en la Comunidad Gallega, a continuación se muestra un cuadro en el que destacan los precios medios de vivienda para toda España y la renta familiar.

(cifras en millones de pesetas)

(TABLA #29)

<u>COMUNIDAD AUTÓNOMA</u>	<u>PRECIO</u>	<u>RENTA</u>	<u>PROPORCIÓN</u>
Andalucía	8.045,8	2.041,0	3,9
Aragón	9.643,9	2.190,8	4,4
Asturias	10.921,1	2.386,9	4,6
Baleares	8.255,1	1.914,0	4,3
Canarias	9.401,9	1.877,1	5
Cantabria	11.804,8	2.140,6	5,5
Castilla la Mancha	7.554,5	1.771,8	4,3
Castilla y León	9.252,1	2.031,7	4,6
Cataluña	12.767,6	2.178,5	5,9
Comunidad Valenciana	7.548,5	1.863,4	4,1
Extremadura	8.287,4	1.843,3	4,5
GALICIA	9.216,4	1.738,6	5,3
Madrid	14.916,4	2.546,9	5,9
Murcia	7.666,5	1.575,7	4,9
Navarra	8.399,2	2.121,1	4,0
País Vasco	13.909,9	2.508,4	5,5
La Rioja	8.534,8	1.797,9	4,7
* MEDIA	10.721,8	2.131,2	5,0

De los datos reflejados en el cuadro superior, se desprende que los gallegos se encuadran en el segmento que debe realizar un mayor esfuerzo económico si pretenden adquirir en propiedad una vivienda puesto que precisarían incrementar 5,3 veces la renta media anual familiar. Los datos reseñados han sido obtenidos de un informe del Banco Hipotecario de España.

(TABLA #30)

	PRECIOS MEDIOS EN PESETAS POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO							
	VIVIENDAS LIBRES				VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL			
	NUEVAS		USADAS		NUEVAS		USADAS	
COMUNIDADES	2 Tr.95	2 Tr.94	2 Tr.95	2 Tr.94	2 Tr.95	2 Tr.94	2 Tr.95	2 Tr.94
ANDALUCÍA	101.240	96.411	81.379	79.409	80.082	82.402	82.132	83.256
ARAGÓN	137.952	124.045	92.252	89.244	94.924	80.839	91.129	91.802
ASTURIAS	144.929	*	108.960	113.056	*	*	97.055	*
BALEARES	101.483	108.852	84.334	96.529	*	93.593	85.847	*
CANARIAS	99.764	90.398	91.041	87.959	82.446	79.856	92.009	95.097
CANTABRIA	138.253	134.651	107.749	109.218	*	*	112.626	113.423
CASTILLA-LA MANCHA	104.694	102.218	72.656	75.065	73.929	81.839	80.174	79.228
CASTILLA Y LEÓN	122.217	123.557	100.218	100.676	*	81.770	96.143	99.325
CATALUÑA	121.623	121.358	105.957	102.415	89.659	95.341	97.318	100.240
EXTREMADURA	91.998	86.144	60.254	65.125	65.335	67.612	76.930	82.768
GALICIA	116.375	107.169	93.241	90.473	87.775	92.732	94.549	93.311
MADRID	184.628	181.069	159.694	157.784	*	*	135.390	134.639
MURCIA	104.389	92.428	66.095	67.304	*	*	74.743	72.508
NAVARRA	*	*	*	*	*	*	*	*
PAÍS VASCO	*	*	*	*	*	*	*	*
RIOJA, LA	142.277	128.393	95.168	91.490	*	*	88.967	93.199
VALENCIA	109.155	103.209	68.159	67.266	78.735	73.080	78.674	76.495

(*) SIN DATOS

En relación con el precio medio de la vivienda financiado en nuestra Comunidad Autónoma, el propio banco lo cifra en una cuantía superior a 9 millones de pesetas, cantidad que resulta elevada teniendo en cuenta que la renta media anual de un gallego estaba por debajo de los 2 millones de pesetas.

A la vista del cuadro, se desprende que las Comunidades de Madrid y Cataluña deben hacer un mayor esfuerzo económico para adquirir una vivienda ya que precisarían casi 6 veces su renta familiar media.

(TABLA #31)

	PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA USADA (DE 75 m ²) EN MILES DE PESETAS	RENTA DISPONIBLE MEDIA EN MILES DE PESETAS
1985	4.353	1.221
1986	4.644	1.360
1987	5.732	1.458
1988	6.779	1.544
1989	8.730	1.663
1990	9.425	1.772
1991	10.393	1.906
1992	10.227	2.050
1993	10.729	2.180
1994	11.158	2.205
1995*	11.604	2.339
1996*	12.609	2.505

El BHE fijó en el primer trimestre del año 1993 el precio medio de la vivienda usada en 10.721.813 pesetas, aproximadamente unas 5 veces superior a la renta familiar media de los solicitantes de crédito, quienes tenían una renta familiar de 2.131.200 pesetas. Tales referencias se corresponden con viviendas de 75 m² útiles compradas hace 15 años y a un tipo de interés del 13,6%.

El repetido esfuerzo económico que llevan a cabo las familias españolas para la adquisición de vivienda propia asciende a un saldo vivo de créditos en entidades financieras de 7,55 billones de pesetas, un 20,8% más que en el ejercicio de 1992. Asimismo, hay un aumento del 22,2% para los pagos que deben hacer frente a estos préstamos, los cuales se elevan a 1,87 billones. En el año 1992 los pagos eran el 3,9% de la renta familiar y en 1993 correspondían al 4,4% de dicha renta. Asimismo, el ahorro en 1993 es del 46%, lo que supone una subida de 11,6 puntos con relación al año 1991.

LA CRISIS ECONÓMICA DEL 92

Las familias españolas se vieron sorprendidas en el año 1992 con la grave crisis económica, circunstancia que incidió negativamente en su ahorro y gasto en consumo, dadas las importantes inversiones en vivienda, las cuales se habían realizado o bien para cubrir sus necesidades o bien ante las expectativas de revalorización que se estimaban posibles en aquella fecha. La renta familiar bruta, que era de 39,718 billones de pesetas en 1991, pasó a ser de 42,527 billones en 1992 con un incremento, por consiguiente, del 7%. Pero en cambio el ahorro, que era de 4,33 billones, se rebajó a 4,06 billones, lo cual significa una disminución cercana al 10%.

Tal disminución se debe al aumento de endeudamiento de las familias en la compra de vivienda y, como quiera que tales pagos tienen que ser realizados en forma inaplazable, el 46% de todo el ahorro familiar se destina a satisfacerlos. Si se compara con el porcentaje del 35,4% que en el año anterior se dedicaba a tal fin, se percibe un aumento de 11,6 puntos. Todo esto motivó una debilitación del consumo privado y en el segundo trimestre de 1992 ya estaba en tasas negativas, así pues, en los tres últimos trimestres de ese año se aprecia un crecimiento negativo de la actividad económica. El saldo vivo de créditos hipotecarios en el año 1992 se cifra en 7,55 billones de pesetas, motivados bien por la compra directa de viviendas, bien por la subrogación de créditos concedidos a un promotor inmobiliario, incluyéndose en ambos casos préstamos privilegiados para viviendas de protección oficial y también para viviendas libres.

Todo esto significa un aumento de 1,3 billones sobre los 6,25 billones que había al final de 1991 o, lo que es lo mismo, un aumento del 20,8%.

La vida media de los créditos asignados por el VPO tiene un período de 14 años con un interés medio del 9% y los créditos libres del período de amortización son 12 años, pero el interés medio es del 14,7%.

Se estiman en 1,87 billones de pesetas los pagos anuales que las familias destinan a hacer frente a la deuda, lo cual representa un incremento del 22,2% sobre los 1,53 billones del año 1992, aumento que se justifica por la subida de los tipos de interés y también por el crecimiento del saldo de los créditos. En 1988 los pagos anuales del principal de la deuda y de sus intereses suponían el 3% de la renta familiar bruta en 1991 habían aumentado al 3,9% y en 1992 se llegaba al 4,4%.

PAGO POR VIVIENDA: 46% DEL AHORRO FAMILIAR

En el año 1992, el 46% del ahorro familiar disponible se destinó a los pagos por vivienda. Comparativamente, en el año anterior era solo del 35,4%. En tales cifras no se incluyen los pagos adicionales por créditos con garantía personal destinados a la compra de viviendas, ni las entregas directas de los compradores a favor de los vendedores. Se supone que tales cantidades proceden de un ahorro complementario obtenido en años anteriores. Ello nos indica que la proporción del ahorro destinado a la vivienda es superior a las cifras expuestas.

Es lógico que el gasto familiar en el primer semestre de 1993 haya disminuido a causa del endeudamiento hipotecario a que se ven sometidas las familias. También el aumento del paro provoca un descenso de la renta familiar disponible y por contra el gasto en vivienda tiene una línea alcista ligeramente paliada por la minoración en la rebaja de los tipos de interés.

(TABLA #32)

CRÉDITOS HIPOTECARIOS A TIPO VARIABLE					
ENTIDAD	TIPO DE INTERÉS		PLAZO MÁXIMO AMORTIZABLE	COMISIÓN (%)	
	1º AÑO (%)	RESTO		APERTURA	CANCELACIÓN
OPEN BANK	8,25	115% DEL MIBOR	25 AÑOS	1,20	1
ABBEY NAL.BANK	8,35	MIBOR + 1,5	25 AÑOS	1,75	-
BANKINTER	8,50	MIBOR + 1,25	35 AÑOS	-	1
BANESTO	8,75	MIBOR + 2	30 AÑOS	1,25	1
SABADELL	8,75	MIBOR + 1,75	20 AÑOS	1,80	1
ZARAGOZANO	8,90	MIBOR + 1,75	25 AÑOS	2	1
CITIBANK	8,95	IND.BANC + 1	25 AÑOS	2	1
CAJA MADRID	9	MIBOR + 2	25 AÑOS	1,5	1
SANTANDER	9	MIBOR + 2	30 AÑOS	2	1
BCH	9,25	MIBOR + 2	25 AÑOS	2,5	1
BCH CUOTA FIJA (1)		MIBOR + 1,25/+ 2	25 AÑOS	-	1
BBV	9,50	MIBOR + 2	30 AÑOS	1	1
BBV CUOTA FIJA(1)		IND. MERC.			
	9,25	HIP. + 0,50	25 AÑOS	-	1
		MIBOR + 1,75			
ARGENTARIA	9,9	MIBOR + 2	25 AÑOS	1,5	1
LA CAIXA	10,25	IND.CAJ + 0,5	30 AÑOS	1,5	1
POPULAR (2)	11	MIBOR + 2	15 AÑOS	1-1,75	-

CREDITOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO					
ENTIDAD	TIPO NOMINAL (%)	PLAZO MÁX. AMORTIZACIÓN	COMISIONES (%)		
			----- APERTURA	CANCELACION	
OPEN BANK	9,50	12 AÑOS	1	4	
SANTANDER	9,50	12 AÑOS	2	1	
BANKINTER	11	15 AÑOS	-	3	
ARGENTARIA	11,75	15 AÑOS	1,5	2-4	
SABADELL	11,50	12 AÑOS	1,80	4	
CITIBANK	11,95	10 AÑOS	0,75	4	
LA CAIXA	12	10 AÑOS	1,5	4	
BCH	12,25	12 AÑOS	2,5	4	
BANESTO	9,5	12 AÑOS	2	4	
BBV	11,50	15 AÑOS	1,25	4	
CAJA MADRID	13	10 AÑOS	1,5	4	

EFECTO COMBINADO DEL TIPO DE INTERÉS Y EL PLAZO DE CUOTAS MENSUALES							
TIPO INTERÉS \	AÑOS DE AMORTIZACIÓN	5	10	15	20	25	30
7		19.801	11.611	8.988	7.585	7.068	6.653
8		20.276	12.133	9.557	8.364	7.718	7.338
8,5		20.517	12.399	9.847	8.678	8.052	7.689
9		20.758	12.668	10.143	8.997	8.392	8.046
9,5		21.002	12.940	10.442	9.321	8.737	8.409
10		21.247	13.215	10.746	9.650	9.087	8.776
12		22.244	14.347	12.002	11.011	10.532	10.286
15		23.790	16.133	13.966	13.168	12.808	12.644

AUGE DE LAS COOPERATIVAS

El elevado precio de los pisos, tanto nuevos como de usados, favoreció que, paralelamente a la fiebre de los españoles por adquirir una vivienda en propiedad, cobrase auge la modalidad de la cooperativa, sistema que en el año 1995 permitía ahorrar hasta un 30% del coste, además de llevar aparejadas formas de pago más flexibles. En el año citado, casi el 80% de las viviendas iniciadas en España se acogieron a esa fórmula, concentrándose en Madrid el 70% de las iniciadas en ese período.

VIVIENDAS COOPERATIVAS EN ESPAÑA POR CC AA

COMUNIDADES AÑO 1995	Nº DE VIVIENDAS	% SOBRE TOTAL VIVI. COOP	%SOBRE TOTAL VIVI.EN CADA C.A.
Andalucía	1.702	6,9	3,5
Aragón	350	1,4	5,1
Asturias	126	0,5	2,1
Baleares	42	0,2	0,9
Canarias	325	1,3	1,9
Cantabria	0	0	0
Castilla y León	974	4	4,8
Castilla-La Mancha	1.072	4,4	6,1
Cataluña	535	2,2	1
Extremadura	124	0,5	2,9
Galicia	298	1,2	1,8
Madrid	17.124	69,7	35,3
Murcia	383	1,6	3,4
Navarra	125	0,5	3,1
País Vasco	253	1	2,9
Rioja	40	0,2	1,9
Valencia	1.078	4,4	3
TOTAL	24.552	100	7,9

También desde el Gobierno se aplicaban soluciones para intentar paliar el problema de la vivienda. Así, el año 1996 comenzaba con el propósito tanto de los responsables de la Administración como de las entidades financieras de rebajar hasta el 9,50% el tipo de interés destinado a financiar la vivienda de protección oficial.

Las ayudas destinadas a este capítulo en ese momento se resumen en el cuadro adjunto:

(TABLA #34)

AYUDAS A LA VIVIENDA

	CARACTERISTICAS	INGRESOS FAMILIARES	AYUDAS
1-PROMOCIÓN PUBLICA	Hasta 90 m2 útiles	Entre 0,7 y 2,5 veces el SMI	Subvención: hasta el 50% del precio
2-VPO DE REGIMEN ESPECIAL	Hasta 90 m2 útiles	Entre 2,5 veces el SMI	Préstamo: 80% del total (a 25 años) Interés: 5% durante 20 años 9% durante 5 años Subvención: 10% del precio
3-VPO DE REGIMEN GENERAL	Hasta 90 m2 útiles	Hasta 5,5 veces el SMI	Préstamo: 80% del total
4-VPO DE PRECIO TASADO	VPO de 2ª mano Viviendas del mercado libre de 2ª mano hasta 120 m2 Precio 1,5 veces el módulo		Interés: 7,5% hasta 3,5 veces el SMI 9,5% entre 3,5 y 4,5 veces el SMI 11,5% entre 4,5 y 5,5 veces el SMI
5-VPO DE AUTO-CONSTRUCCIÓN	Hasta 120 m2*		Subvención: 5% (para VPO de régimen general)
6-ACCESO A 1ª VIVIENDA	VPO de hasta 70 m2 útiles	Hasta 3,5 veces el SMI	Subvención: 10% del precio y 100% de los intereses del primer año

Notas:

SMI: Salario Mínimo Interprofesional

VPO: Viviendas de Protección Oficial

*La Subsidiación y préstamo se aplica a 90 m2

La otra cara de la moneda viene representada por el notable incremento de quejas relativas a la vivienda que, en 1994, ascendieron a 51.248 situándose en segundo

lugar las que afectan a los bancos (un total de 14.586) y, en tercero, las que tienen que ver con el teléfono (11.980 quejas).

El incremento del número de reclamaciones siguió una línea ascendente desde 1992:

(TABLA #35)

<u>AÑO</u>	<u>Nº DE RECLAMACIONES SOBRE VIVIENDA</u>
92	39.993
93	48.170
94	51.248
95	54.900

Las quejas, por orden de cuantía, se referían a:

(TABLA #36)

<u>CONCEPTO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Arrendamiento libre	34,8%
Compraventa de vivienda libre	27,0%
Arrendamiento de VPO	7,3%
Compraventa de VPO	7,0%
Agentes de propiedad inmobiliaria	6,0%
Comunidad de propietarios	5,7%
Otros	12,2%

En definitiva, entre 1991 y 1996 el número de quejas relacionadas con la adquisición o arrendamiento de la vivienda se multiplicó por tres, dato que resulta indicativo de la preocupación que suscita entre los españoles todo lo relacionado con su lugar de residencia.

Los precios continuaron su tónica alcista en el primer semestre de 1996, período en el que subieron un 1,4%, según un informe de la Sociedad de Tasación. El gráfico permite apreciar los incrementos semestrales del precio medio nacional:

(TABLA #37)

<PRECIO MEDIO NACIONAL>

<u>Semestres</u>	<u>Incremento semestral (%)</u>
Jun. 94	2,7
Dic. 94	1,3
Jun. 95	1,8
Dic. 95	1,9
Jun. 96	1,4

A 30 de junio de 1996, los precios en las diferentes Comunidades españolas eran los siguientes:

(TABLA #38)

PRECIOS DE MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA A 30 DE JUNIO DE 1996)

<u>COMUNIDAD</u>	<u>CAPITAL</u>	<u>jul-96</u>	<u>dic-95</u>	<u>INCREMENTO (%)</u>
Andalucía		114.500	112.500	1,7
	Almería	107.800	105.000	2,8
	Cádiz	128.000	129.000	-0,8
	Córdoba	120.400	121.600	-1
	Granada	120.000	116.000	4,4
	Huelva	97.400	100.000	-2,6
	Jaén	104.500	102.800	1,7
	Málaga	104.800	102.600	1,7
	Sevilla	120.800	117.000	3,1

Aragón		131.400	127.800	2,7
	Huesca	92.700	92.800	0,1
	Teruel	97.400	91.000	7,1
	Zaragoza	130.000	132.500	2,5
Asturias	Oviedo	150.000	155.800	0,6
Baleares	Palma de Mallorca	116.600	115.500	0
Canarias		121.200	113.400	2,4
	Las Palmas	116.400	113.500	2,5
	Sta. Cruz de Tenerife	130.000	127.300	2,1
Cantabria	Santander	159.500	154.700	3,1
Castilla y León		141.500	138.800	1,9
	Avila	125.000	115.000	8,7
	Burgos	172.900	109.800	1,8
	León	123.900	123.000	0,7
	Palencia	128.200	122.500	4,7
	Salamanca	154.400	153.300	0,7
	Segovia	135.800	131.400	3
	Soria	127.000	118.500	7,2
	Valladolid	140.500	139.200	0,9
	Zamora	112.500	108.800	3,4
Castilla La Mancha		110.800	108.100	2
	Albacete	101.000	99.600	1,4
	Ciudad Real	101.000	99.600	2,5
	Cuenca	122.100	120.500	1,3
	Guadalajara	134.300	130.400	3
	Toledo	103.800	101.800	2
Cataluña		223.200	222.800	0,3
	Barcelona	242.700	242.300	0,2
	Girona	115.800	113.600	1,7
	Lleida	108.200	108.200	0
	Tarragona	122.700	120.000	2,3
Extremadura		102.900	103.700	-0,8
	Badajoz	95.500	96.800	-1,3
	Cáceres	114.700	114.700	0

Galicia		120.500	125.400	2,2
	La Coruña	142.800	137.800	3,8
	Lugo	104.100	104.100	0
	Orense	114.000	113.000	0,2
	Pontevedra	125.800	125.000	1,4
La Rioja	Logroño	121.500	122.700	-0,9
Madrid	Madrid	242.500	241.000	0,8
Murcia	Murcia	105.500	109.000	-0,2
Navarra	Pamplona	142.700	142.500	0,1
País Vasco		204.500	198.000	9,3
	Vitoria	101.500	171.000	6
	San Sebastián	251.500	244.500	2,9
	Bilbao	195.500	191.300	2,2
Valencia		110.000	110.400	4,5
	Alicante	104.100	98.900	5,3
	Castellón	98.400	95.900	2,6
	Valencia	123.000	117.000	5,1
Media Nacional		166.800	164.500	1,4

Ese incremento de tarifas tuvo como contrapartida un descenso del número de viviendas iniciadas (en el primer semestre de 1996, disminuyeron un 4,5%), que afectó mayoritariamente a la de carácter libre, aunque también a las VPO.

DESACELERACIÓN DEL MERCADO EN 1996

Esa desaceleración del mercado residencial tuvo una de sus causas en la escasa competitividad de los precios y, a pesar de que en ese momento se produjo un descenso de los tipos de interés, la capacidad adquisitiva del ciudadano medio español no podía alcanzar el nivel requerido para hacer frente a los precios.

Un estudio elaborado por sociólogos y expertos en economía llegaba a la conclusión de que la población más representativa, demandante de vivienda, cuyo perfil se ajusta a hombres y mujeres de 25 a 35 años, se encontraba condicionada por los siguientes factores que repercutían de modo negativo en la posibilidad de acceder a un piso en propiedad:

- Fuerte precariedad en el empleo.
- Salarios bajos.
- Expectativas oscuras de mejora salarial.
- Sueldos de profesionales cualificados iguales o inferiores a los de no cualificados.
- Evolución por debajo del IPC de los salarios procedentes de contratos renovables.

AUMENTO DE LA RENTA PER CÁPITA

A pesar de esas circunstancias que frenaban el poder adquisitivo de un segmento importante de la población, los analistas apreciaban en 1996 un aumento considerable de la renta per cápita de los españoles, que volvía a los niveles anteriores a la recesión económica del bienio 1993-1994, época en la que descendió hasta los 10.791 dólares por persona, frente a los 12.985 de 1996. Esa cifra es prácticamente idéntica a la existente en 1992, que marcó el punto más alto de la riqueza de los españoles en términos de renta por habitante.

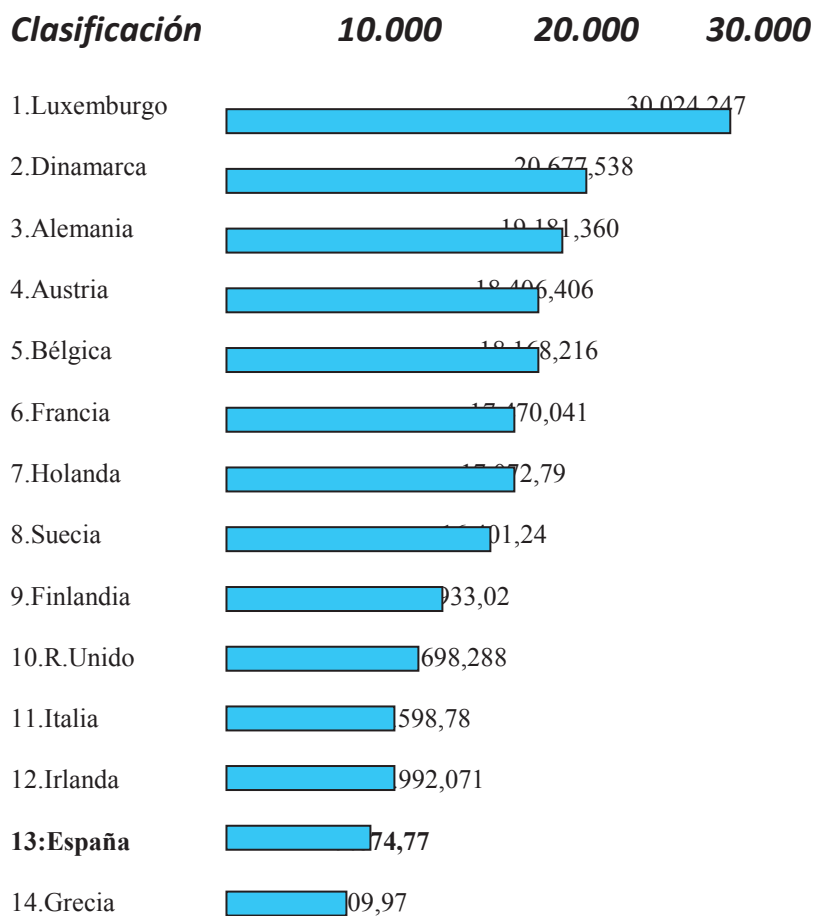
El gráfico permite apreciar la evolución de la renta per cápita y la situación de España en el conjunto de Europa.

(TABLA #39)

LA RENTA DE LOS EUROPEOS

RENTA NACIONAL NETA DISPONIBLE

AÑO 1995. (datos facilitados por Eurostat)



DESCENSO DE TIPOS DE INTERÉS

La accesibilidad de los españoles a la vivienda se vio favorecida por el descenso de los tipos de interés de los créditos hipotecarios además del incremento de la renta familiar (4,5 puntos, se estimaba a mediados el 97) y a un aumento del precio de la

vivienda que algunos sectores calificaron de ligero (entre 1,3 y 1,8 puntos). Todo ello permitió un importante nivel de ahorro a las familias, de modo que el porcentaje de renta que se dedicaba a la adquisición de vivienda pasó del 45,54% en 1995 al 41,18% a finales de 1996, lo que supuso una reducción de 4 puntos. A tenor de estos datos se puede concluir que los españoles destinaban entonces el 41% de sus ingresos a comprar la vivienda, la cantidad más pequeña desde 1986.

Las perspectivas para 1997 apuntaban a un incremento del coste de la vivienda en torno al 2,6%, un aumento moderado a primera vista, pero de más difícil justificación si se tiene en cuenta que España contaba a finales de 1997 con un *stock* de 165.000 viviendas pendientes de venta.

Los expertos en la materia consideraban, por esas fechas, que en 1998 el incremento se situaría en un 5% de media en las grandes ciudades debido a un fuerte tirón de la demanda.

El gráfico que a continuación se reproduce, refleja la evolución de los precios en 1996 y las previsiones para 1997.

(TABLA #40)

EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN 1996

<u>Ciudades mas caras</u>		<u>Ciudades mas baratas</u>	
Barcelona	1.483,90 €	Badajoz	561,35 €
San Sebastián	1.458,66 €	Huesca	582,98 €
Madrid	1.436,42 €	Teruel	601,01 €
Bilbao	1.154,54 €	Huelva	603,42 €
Vitoria	1.130,50 €	Castellón	604,02 €

EL EFECTO DE LA CRISIS EN LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

La crisis económica se hace todavía más patente en las solicitudes de licencias de construcción como consecuencia de la caída del sector. Así, podemos destacar que en el primer trimestre de 1993 se habían solicitado cerca de 50.000 licencias municipales, lo cual supone una disminución del 12,6% con respecto al primer trimestre del año anterior.

En Madrid, las licencias concedidas descendieron el 60%; en Canarias y Baleares, el 29% y en la Comunidad Valenciana, el 25%.

La Comunidad Murciana descendió el 16,7%; Extremadura, el 6,3% y Andalucía, el 4,6%.

A pesar de lo expuesto anteriormente, se apreció un incremento de solicitudes de licencia en Asturias, con un 51%; Aragón, con un 24%; La Rioja, el 14% y Cataluña, con el 11%.

Como caso especial, destacaremos que en Galicia las solicitudes permanecieron estables con un ligerísimo crecimiento de 0,6%.

En el cuadro que a continuación se expone, se refleja el número de licencias concedidas en el primer trimestre de 1993:

(TABLA #41)

**NÚMERO DE LICENCIAS CONCEDIDAS ENTRE
EL 1 DE ENERO Y 31 DE MARZO DE 1993**

GALICIA	3.674
MADRID	4.338
CATALUÑA	8.422
ANDALUCÍA	7.278
ASTURIAS	2.000
CANARIAS	1.221
ARAGÓN	1.524
COMUNIDAD VALENCIANA	5.314
EXTREMADURA	1.148
MURCIA	2.131
LA RIOJA	377
BALEARES	1.009
CANTABRIA	1.222
CASTILLA Y LEÓN	3.907
NAVARRA	1.495
CASTILLA LA MANCHA	3.934

* Total	49.294

A finales de 1994 se detectaba en Galicia un incremento notable del número de licencias concedidas. En el primer semestre de ese año, en concreto, se concedieron 2.339 licencias de obra, lo que representa un 7% más que en el semestre anterior y un 3% más que en el mismo semestre del año precedente (1993).

Según datos divulgados por el Instituto Galego de Estadística, de esas 2.339 autorizaciones concedidas en la Comunidad Autónoma de Galicia, 1.813 lo fueron para proyectos de edificación de nueva planta, 448 para obras de rehabilitación de edificios, 46 para reformas de locales y 32 para realizar únicamente trabajos de demolición.

LA CORUÑA, A LA CABEZA

La Coruña fue la provincia que más licencias obtuvo en ese período, con el 43% del total, figurando Pontevedra en segundo lugar, con el 37% de licencias, y Lugo en el tercero (12%). Orense cierra la lista con solo el 8% de las licencias concedidas.

En algunos ayuntamientos gallegos se reflejó de manera significativa ese incremento de concesión de licencias de obra, caso del municipio coruñés de Oleiros, donde en el transcurso de 1994 fueron concedidas más de 380. Esa demanda es reflejo del interés de muchos coruñeses por ubicar su primera residencia en zonas colindantes con la urbe.

Ejemplo de que la crisis había superado los momentos bajos es el crecimiento de la edificación, cifrado en un 4,4% en 1977, tomando como referencia el número de visados de viviendas aprobados por los colegios de arquitectos de España, si bien se detectan desigualdades entre vivienda libre y VPO.

Para vivienda libre, los visados de ejecución retirados de los colegios por los clientes crecieron un 10% en el primer semestre del año de referencia, respecto al mismo período de 1996, lo cual permite deducir que, en 1977, se construyó en España un 10% más de residencia libre que durante 1996.

Retrocedió, en cambio, la vivienda protegida, cuya disminución respecto a 1996 llega hasta el 14%.

El aumento más espectacular de proyectos visados correspondió a Baleares, y destaca la disminución de visados en Madrid, como consecuencia de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de la capital, lo que motivó un compás de espera entre los promotores. En el transcurso de 1977 la variación fue mínima en Cataluña, mientras que representaron casos de disparidad la Comunidad Valenciana, La Rioja y el País Vasco, donde estaba previsto a mediados de 1977 construir mucho más residencial libre que vivienda protegida.

El cuadro adjunto permite comparar entre Comunidades el porcentaje de viviendas visadas por los colegios de arquitectos.

(TABLA #42)

Enero-Marzo 1997/96 (%)

<u>COMUNIDAD</u>	<u>V.P.O</u>	<u>LIBRES</u>	<u>TOTAL</u>
Andalucía	-5	24,3	15
Aragón	-48,4	47,5	23,8
Asturias	-69,1	22,2	7,3
Baleares	666,7	95,7	120,5
Canarias	-7,3	14	8,7
Cantabria	29,3	-12,6	-8,7
Castilla-La Mancha	-14,2	6,9	2,1
Castilla y León	-76,5	0,4	-15,1
Cataluña	-4,2	-1,1	-1,5
Extremadura	-3,5	9,8	5
Galicia	-20	-38	-34,8
Madrid	-46,2	-8,2	-17,1
Murcia	77,3	57,4	65,5
La Rioja	-43,4	165,9	57,4
Comunidad Valenciana	-4,1	33,1	19,4
País Vasco		16,3	20,6
Navarra	20,4	35,7	31,8
Ceuta-Melilla	-61,9	-14,2	-34,8

ESTUDIO SOBRE LOS INGRESOS MEDIOS POR TRABAJO DE LOS ESPAÑOLES

La obtención de recursos económicos por parte de los potenciales compradores de vivienda y el mantenimiento de ese poder adquisitivo que les permita hacer frente a los gastos generados por esa inversión constituyen factores de vital importancia que afectan de modo directo al sector de la construcción.

Una vez examinados los rendimientos de trabajo personal que obtienen de forma media los ciudadanos de nuestro país, podemos destacar los siguientes datos:

Los titulados superiores (licenciados e ingenieros) son el segmento de la población que mayores ingresos posee, estimándose que perciben aproximadamente cuatro veces más que los peones. Este colectivo de titulados obtuvo un salario medio de 6,3 millones de pesetas (37.864€) durante el ejercicio de 1992, cifra que contrasta con el salario medio de los peones, que se ha calculado en unos 1,6 millones de pesetas (3.616€), según datos publicados por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Si practicamos el análisis por tipo de empresa, deducimos que en las empresas públicas el sueldo medio se ha situado en 3,3 millones de pesetas, (19.833€) frente a los 3 millones de pesetas (18.030€) que por término medio pagan las empresas privadas.

CATEGORÍAS PROFESIONALES

Si ahora nos centrásemos en las categorías profesionales, se observaría que el mayor crecimiento salarial se ha producido en los subalternos, cuyo sueldo medio en 1991 era de 2.757.300 pesetas (16.572€) y en 1992 alcanzaron los 3.098.400 pesetas (18.622€), lo que supone un incremento equivalente al 12,4%.

La otra cara de la moneda la ofrece la categoría profesional de los peones, cuyo incremento salarial ha sido del 6,5%, mientras que los anteriormente citados titulados superiores han tenido un incremento salarial medio de 7,5%.

Realizando simplemente un mero estudio comparativo sobre las retribuciones medias por categorías salariales, podemos comprobar que ocho de ellas han sufrido un incremento inferior a la media, que alcanza el 8,5% y que únicamente la han superado los comentados subalternos y los auxiliares administrativos. Asimismo, y aunque carece de peso específico, también debemos resaltar que ha habido incremento salarial en los trabajadores menores de 18 años, aunque en este trabajo no consideraremos esta muestra.

Pasando al estudio de salarios medios por sectores y clases de empresas, el sueldo medio en la empresas públicas alcanzó 3.345.200 pesetas (20.105€), y en las privadas se situó en 3.046.600 pesetas (18.310€), aunque debe señalarse que los incrementos salariales se comportan de manera inversa, experimentando una subida del 8,6% en la empresa privada frente al incremento en la empresa pública del 8,3%.

Si ahora nos centrásemos en las empresas que han reflejado pérdidas en sus balances durante el ejercicio económico de 1992, encontraríamos que el sueldo medio satisfecho por estas compañías era de 3.070.200 pesetas (18.452€), y en el caso de empresas con cuenta de resultados favorable (beneficios), el sueldo medio retribuido ascendió a 3.181.000 pesetas (19.118€), por lo que los incrementos salariales han sido respectivamente de 8% y 8,7%.

En lo que respecta a los sectores, observamos que, en la Agricultura, el sueldo medio es de 1.861.200 pesetas (11.186€) y en el sector de servicios tenemos 3.293.700 pesetas (19.795€), (mínimo y máximo) destacando como sectores situados en el medio de esta horquilla el sector de la Industria con 2.982.100 pesetas (17.923€) y el sector de la construcción, con 3.067.500 pesetas (18.436€). En los casos apuntados, se observa que los incrementos medios salariales han sido:

Agricultura	7,0%
Industria	7,9%
Construcción	11,1%
Sector servicios	8,7%

Atendiendo a los datos publicados por el Ministerio de Economía, este organismo afirma que el deslizamiento en casi dos puntos del aumento salarial pactado en 1992, que era del 6,8% hasta situarse en el 8,5% real, viene a neutralizar sobradamente la moderación salarial mostrada por las grandes empresas a la hora de firmar los acuerdos salariales y convenios colectivos. Esta cuantía del deslizamiento es superior a la que se produjo en 1991 en el mismo grupo de empresas y se ha situado por encima de lo que se podía esperar si tuviésemos en cuenta el deterioro del mercado de trabajo por la crisis económica.

Por otra parte, durante el mes de agosto de 1993 se publicó un estudio practicado por la O.C.D.E. en el que se preveía que la remuneración media para los trabajadores por cuenta ajena sufriría un incremento para el año 1994 del 4,8%, habiéndose realizado estas previsiones con anterioridad a que se iniciasen las negociaciones del «pacto social» de cuyo resultado dependía, en gran medida, el crecimiento de los sueldos en 1994 ya que, al comparar esta estimación con el aumento previsto en las remuneraciones de los trabajadores en el conjunto de los países integrantes de la organizaciones, en el año 1994 fue del 3,6% frente al 4% previsto para 1993.

LOS SALARIOS DE LOS GALLEGOS

Ya en el año 1994 los salarios de los gallegos se situaban en los puestos de cola de España ocupando el número 14 en el conjunto de 17 Comunidades, y solo superaba los promedios de Extremadura, Castilla-La Mancha y Murcia. La ganancia mensual media era entonces en territorio gallego de 153.200 pesetas (921€), 28.500 pesetas (171€) menos que la media española.

Estos datos permiten deducir que las retribuciones medias de los gallegos habían perdido fuerza desde 1989, año en el que equivalían al 87% de la media española, experimentando un descenso al 84% en 1993. Entre 1989 y 1993, por tanto, los salarios medios en Galicia cayeron tres puntos sobre el promedio estatal. La causa del

fenómeno habría que localizarla, según los expertos, en la endeble estructura productiva de la Comunidad Autónoma.

(TABLA #43)

DIFERENCIA SALARIAL POR SECTORES

SECTORES	ESPAÑA	GALICIA	DIFERENCIA	(%)
Energía y agua	2.409.000	2.611.000	202.000	8%
Instituciones financieras	2.727.000	2.610.000	-117.000	-4%
Comercio, hostelería y reparaciones	1.310.000	1.206.000	-104.000	-8%
Metal	1.696.000	1.468.000	-228.000	-8%
Contrucción	1.312.000	1.152.000	-160.000	-12%
Transportes y comunicaciones	1.798.000	1.570.000	-228.000	-13%
Otras industrias manufactureras	1.385.000	1.185.000	-200.000	-14%
Extracción	1.855.000	1.561.000	-294.000	-16%
MEDIA	1.587.000	1.425.000		

Al año siguiente (1995), el salario medio del español alcanzaba la cifra de 176.055 pesetas (1.058€) mensuales mientras Galicia era considerada la cuarta Comunidad autónoma en la que los trabajadores percibían los sueldos más bajos, superando solo a castellano-manchegos, extremeños y murcianos.

La misma tónica se mantenía en 1996 ya que, entre septiembre de 1995 y el mismo mes de ese año, los sueldos se incrementaron en Galicia un 4,3% frente al 4,6% de la media española, según datos procedentes del Instituto Nacional de Estadística. A finales de 1996 el salario medio rondaba las 193.539 pesetas (1.163€), lo que significa

un 8% menos que el promedio del conjunto de las Comunidades Autónomas. Respecto al País Vasco, la diferencia es de un 25%, y de un 20% si se toman como referencia Madrid y Asturias.

(TABLA #44)

SALARIO MEDIO MENSUAL

<u>COMUNIDAD</u>	<u>PESETAS</u>	<u>EUROS</u>	<u>INCREMENTO ANUAL(%)</u>
ANDALUCIA	197.969	1189,82	4,2
ARAGON	213.583	1283,66	5,1
ASTURIAS	240.156	1443,37	5,9
BALEARES	195.094	1172,54	6,1
CANARIAS	177.617	1067,5	2,9
CANTABRIA	214.687	1290,29	5,2
CASTILLA-LA MANCHA	183.524	1103	3,5
CASTILLA Y LEON	201.407	1210,48	6,8
CATALUÑA	213.330	1282,14	3,9
COMUNIDAD VALENCIANA	184.834	1110,87	5,7
EXTREMADURA	181.305	1089,66	6,8
GALICIA	193.539	1163,19	4,3
MADRID	239.294	1438,19	4,2
MURCIA	164.659	989,62	3,9
NAVARRA	224.393	1348,63	6,1
PAIS VASCO	257.621	1548,33	5,2
LA RIOJA	179.650	1079,72	5,5
MEDIA ESTATAL	210.954	1267,86	4,6

En 1996, además, se daba la circunstancia de que el 96% de los contratos laborales eran de carácter precario, uno de los factores sin duda coadyuvantes a que el índice de ahorro bruto de los gallegos se mantuviese alejado de la media nacional, según se especifica en el cuadro:

(TABLA #45)

PIB Y AHORRO BRUTO POR HABITANTE

(Indice de la media española = 100)

	<u>PIB (precios de mercado)</u>			<u>Ahorro bruto</u>		
	<u>1991</u>	<u>1993</u>	<u>1995</u>	<u>1991</u>	<u>1993</u>	<u>1995</u>
Andalucía	72,79	71,82	71,93	47,81	48,93	47,73
Aragón	106,12	106,04	107,16	121,17	123,13	119,54
Asturias	81,82	82,14	83	127,47	126,96	111,41
Baleares	142,38	149,88	159,82	135,74	154,9	171,15
Canarias	98,16	102,44	105,27	82,44	91,78	98,45
Cantabria	90,52	89,66	89,97	101,34	103,4	101,89
Castilla-La Mancha	85,46	87,76	85,83	70,28	79,78	77,91
Castilla y León	84,63	87,51	88,43	74,38	84,69	83,46
Cataluña	125	123,12	123,22	125,59	126,48	124,25
Comunidad Valenciana	102,59	101,77	101,1	85,73	79,2	88,29
Extremadura	66,26	67,93	67,8	61,6	65,05	61,6
Galicia	84,16	85,06	84,94	66,43	69,5	69,82
Madrid	127,26	126,95	124,88	171,56	155,86	156,24
Murcia	85,56	84,25	81,64	62,83	67,61	65,54
Navarra	113,01	111,34	116,42	163,03	167,79	168,07
País Vasco	114,31	112,05	113,19	152,52	150,66	149,78
La Rioja	119,38	127,76	117,06	113,1	120,51	119,42
Ceuta y Melilla	86,78	91,98	88,32	37,89	43,39	41,78
TOTAL	100	91,98	100	100	100	100

Una encuesta realizada, precisamente en 1996, por el Centro de Investigaciones Sociológicas, reflejaba que una de cada cuatro familias españolas hallaba serias dificultades económicas para llegar a fin de mes, y solo el 16,4% afirmaba vivir de manera desahogada. El referido trabajo hace constar que, a pesar de ese significativo porcentaje de familias que han de rendir el sueldo al máximo, un 80% de los

españoles habita en una vivienda de su propiedad, en la que no suele faltar una buena dotación de comodidades domésticas, datos que refleja el gráfico:

(TABLA #46)

PERCEPCIÓN DEL PRESUPUESTO FAMILIAR

Porcentaje de familias que responden a cada proposición

No llega a fin de mes	23%
Les alcanza justo	57,90%
Viven desahogadamente	16,40%
No sabe /No contesta	2,70%

Porcentaje de hogares que poseen cada uno (Dotaciones domésticas)

Frigorífico	99,2
Lavadora	97,5
Agua caliente	98,5
Teléfono	84,9
Televisión color	98,7
Vídeo	66,2
Calefacción	48,2
Ordenador	25

Como curiosidad, apuntar que los gallegos dicen gastar el 57% de su presupuesto mensual en comida, tal como se desprende de un análisis efectuado por el Instituto de Estudios Sociológicos Gallegos Sondaxe, en el que también se hace constar que los gastos derivados del hogar (alquileres, hipotecas, recibos y limpieza) absorben el 25% del dinero disponible por las familias de esta comunidad autónoma, que gastan un 15% menos que el promedio estatal, según datos del Instituto Nacional de Estadística. Este informe incluye el dato referente a que la compra de una vivienda propia representa uno de los gastos más importantes tanto en los hogares gallegos como en los del resto del territorio nacional.

En el año 1996 se detectó, por otra parte, una caída del consumo, consecuencia del descenso de la renta familiar antes de impuestos.

Fue necesario aguardar hasta el año 1997 para que los salarios de los gallegos crecieran por encima de la media estatal, con una variación del 4,4% con respecto al año anterior, lo que sitúa a esta Comunidad dos décimas por encima de la media estatal, tal como aparece reflejado en la Encuesta de Salarios en la Industria y los Servicios. No obstante, esa tasa de crecimiento no logró compensar el nivel retributivo de Galicia, estancado en el penúltimo lugar (antes de Murcia) entre las Comunidades españolas.

El salario medio de los gallegos durante el primer semestre de 1997 fue de 201.857 pesetas (1.213€) mensuales, lo que representó una subida sobre el mismo período del año anterior del 4,2%. Según una encuesta elaborada por el Instituto Nacional de Estadística, los salarios de siete Comunidades superaron las 200.000 pesetas (1.202€). En primer lugar, al igual que en años precedentes, se sitúa el País Vasco, con 241.387 pesetas (1.451€). Le siguen: Madrid, con 229.090 pts (1.377€); Asturias, con 221.744 pts (1.333€) y Navarra, con 218.304 pesetas (1.312€). A continuación se sitúan Cantabria, Aragón y Cataluña. Por debajo de las 200.000 pesetas (1.202€) se encuentran Castilla y León, Andalucía, Baleares, La Rioja, Valencia, Castilla-La Mancha, Extremadura, Canarias, Galicia y, finalmente, Murcia.

INGRESOS INFERIORES AL MILLÓN DE PESETAS (6.010€)

A pesar de ese incremento, en 1997 se estimaba que doce de cada cien gallegos vivían en hogares con ingresos anuales inferiores al millón de pesetas, datos divulgados por el Consello Económico e Social (CES). En el citado análisis se reflejan las notables diferencias existentes entre el medio rural y el urbano. En el primero, el 93% de las familias dispone de casa propia, mientras en las ciudades ese porcentaje se sitúa en un 66%.

El gráfico refleja los ingresos medios por hogar en Galicia:

(TABLA #47)

INGRESOS MEDIOS POR HOGAR EN GALICIA

<u>Grupos por ingresos</u>	<u>pesetas</u>	<u>Nº de personas</u>	<u>Porcentaje de personas por grupo</u>
Primero	578.351	127.800	4,70%
Segundo	950.919	207.000	7,61%
Tercero	1.216.131	226.000	8,31%
Cuarto	1.466.735	242.300	8,91%
Quinto	1.710.471	275.000	10,11%
Sexto	1.993.427	275.000	10,11%
Séptimo	2.295.148	334.800	12,31%
Octavo	2.672.069	334.800	12,31%
Noveno	3.248.802	345.700	12,71%
Décimo	4.692.633	351.000	12,91%
TOTAL	2.102.472	2.720.000	

Bienes que no poseen

<u>Bienes</u>	<u>% Hogares</u>	<u>Bienes</u>	<u>% Hogares</u>
Electricidad	0,10%	Calefacción	68,90%
Agua corriente	0,70%	Lavabo dentro de la vivienda	2,60%
Instalación de agua corriente	2,50%	Retrete	1,10%
Agua caliente	5,50%	Baño o ducha	3,80%
Lavadora automática	9,20%	Nevera	3,20%
Teléfono	24,60%	Dos comidas fuertes	2,90%
Coche	29,70%	Comida con filete	16,50%
Televisión en color	11,70%	Vacaciones	75,90%
Vídeo	62,20%	Comer o cenar fuera de casa	77,20%
Habitación por cada hijo	10,30%	Vivienda sin humedades	36,40%

ÓPTIMO ÍNDICE DE ACCESIBILIDAD

La evolución de los salarios de los españoles en general y de los gallegos en concreto en el período que abarca 1992-1997 culmina, en este último año, con una circunstancia favorable: el índice de accesibilidad a la vivienda era, en 1997, el mejor de los últimos 10 años. En efecto, en 1997 disminuyó el porcentaje de renta que las familias reservaban para la adquisición de un piso, un porcentaje que se situaba en un 45,54% en 1995, y en el 41,18% en 1996. La fuerte caída de los tipos de interés de los créditos hipotecarios; el incremento de la renta familiar y un aumento del precio de los pisos, que fue solo ligero, fueron los factores determinantes de ese aumento de accesibilidad.

(TABLA #48)

LAS RENTAS DE LOS CORUÑESES

*Residentes: 1.096.966 *Activos: 439.900 *Ocupados: 369.310
Renta familiar disponible antes de impuestos: 1.279.920 millones de pesetas.

		NÚMERO	MILLONES PTAS.	%
ASALARIADOS	Agricultores	2.187	2.587	0,2
	Pescadores	12.865	28.342	2,2
	Industriales	56.625	144.699	11,3
	Construcción	29.630	72.919	5,7
	Servicios	88.972	207.978	16,2
	Funcionarios y empl. públicos	56.465	162.956	12,7
NO ASALARIADOS	Autón. y empresarios agrícolas	51.585	38.586	3
	Autón. y emp. otros sectores	63.613	209.987	16,4
	Profesionales Liberales	8.368	52.695	4,1
OTROS	Intereses y dividendos		47.495	3,7
	Rentas de alquileres		57.838	4,5
	Transferencias públicas y rentas exterior		253.820	19,8

LAS RENTAS DE LOS LUCENSES

*Residentes: 384.364 *Activos: 164.600 *Ocupados: 156.396
Renta familiar disponible antes de impuestos: 399.520 millones de pesetas.

		NÚMERO	MILLONES PTAS.	%
ASALARIADOS	Agricultores	1.942	2.167	0,5
	Pescadores	2.465	5.413	1,3
	Industriales	13.340	29.097	7,3
	Construcción	9.005	20.847	5,2
	Servicios	21.390	45.411	11,4
	Funcionarios y empl. públicos	19.022	53.300	13,3
NO ASALARIADOS	Autón. y empresarios agrícolas	62.905	30.989	7,7
	Autón. y emp. otros sectores	23.967	63.776	16
	Profesionales Liberales	2.360	11.500	2,9
OTROS	Intereses y dividendos		17.007	4,2
	Rentas de alquileres		17.773	4,4
	Transferencias públicas y rentas exterior		102.240	25,6

LAS RENTAS DE LOS PONTEVEDRESES

*Residentes: 896.849 *Activos: 369.700 *Ocupados: 299.617
Renta familiar disponible antes de impuestos: 1.083.343 millones de pesetas.

		NÚMERO	MILLONES PTAS.	%
ASALA- RIADOS	Agricultores	2.629	3.065	0,3
	Pescadores	16.212	36.315	3,4
	Industriales	55.595	128.734	11,9
	Construcción	26.194	65.354	6
	Servicios	73.171	169.064	15,6
	Funcionarios y empl. públicos	40.810	123.287	11,4
NO ASALA- RIADOS	Autón. y empre- sarios agrícolas	28.702	58.043	5,3
	Autón. y emp. otros sectores	50.269	165.938	15,3
	Profesionales Liberales	6.065	36.148	3,3
	O T R O S	Intereses y dividendos		36.710
Rentas de al- quileres			45.885	4,2
Transferencias públicas y rentas exterior			214.800	19,8

LAS RENTAS DE LOS ORENSANOS

*Residentes: 353.491 *Activos: 179.600 *Ocupados: 134.411
Renta familiar disponible antes de impuestos: 385.791 millones de pesetas.

		NÚMERO	MILLONES PTAS.	%
ASALA- RIADOS	Agricultores	1.179	1.290	0,3
	Industriales	13.832	27.473	7,1
	Construcción	10.840	25.019	6,5
	Servicios	23.909	50.083	13
	Funcionarios y empl. públicos	17.622	48.179	12,5
	NO ASALA- RIADOS	Autón. y empre- sarios agrícolas	40.324	21.106
Autón. y emp. otros sectores		23.862	68.412	17,7
Profesionales Liberales		2.843	15.476	4
O T R O S		Intereses y dividendos		18.044
	Rentas de al- quileres		16.215	4,2
	Transferencias públicas y rentas exterior		108.424	28,1

(TABLA #49)

DE CADA 1.000 PESETAS QUE GANAN LOS GALLEGOS					
Renta familiar disponible antes de impuestos, 1991					
	LA CORUÑA	LUGO	ORENSE	PONTEVEDRA	GALICIA
Ganancias de empresarios autónomos y profesionales liberales	230	257	249	257	237
Intereses y dividendos del capital	36	41	43	36	36
Rentas de alquileres	44	43	38	45	42
Pensiones de la Seguridad Social	89	155	138	91	102
Prestaciones de desempleo	36	30	37	48	38
Prestaciones de clases pasivas y otras	68	63	82	73	58
Otras transferencias					10
Salarios	497	411	413	549	476

(TABLA #50)

Datos macroeconómicos España		
Año	PIB	Desempleo
1990	+3,8%	16,1%
1991	+2,5%	16,93%
1992	+0,9%	20,3%
1993	-1,03%	23,9%
1994	+2,4%	24,1%
1995	+2,8%	22,9%
1996	+2,4%	22,1%
1997	+3,9%	20,6%

(TABLA #51)

LAS RENTAS DE LOS GALLEGOS

Residentes: 2.731.705 - Activos: 1.153.800 - Ocupados: 959.734

Total rentas del trabajo y mixtas: 2.325.341

* Por persona, en millones de pesetas

		NÚMERO	GANANCIA ANUAL*	%	
PRIMARIO	Agrícolas	7.937	1.15	0.4	
	Pesqueros	31.542	2.22	3.1	
I N D U S T R I A	Energía y agua	9.466	5.02	2.1	
	Minerales y metales	4.048	3.32	0.6	
	Minerales no metálicos	13.663	2.0	1.2	
	Química	4.432	3.17	0.6	
	Productos metálicos y maquinaria	26.906	2.06	2.5	
	Material de transporte	20.831	2.8	2.6	
	Alimentos, bebidas y tabaco	22.725	2.12	2.2	
	Textil, cuero y calza- do	14.920	1.67	1.1	
	Papel y artes gráficas	5.436	2.53	0.6	
	Madera, corcho y mue- bles	15.050	1.33	0.9	
	Caucho, plásticos y otras	3.321	2.12	0.3	
		Construcción	75.669	2.43	8.3
	S E R V I C I O S	Reparaciones	9.908	2.21	1
Comercio		60.458	1.9	5.2	
Hostelería		19.138	2.14	1.8	
Transportes y Comuni- caciones		36.896	2.83	4.7	
Crédito y Seguros		17.926	3.75	3	
Enseñanza y Sanidad privadas		19.115	2.57	0.8	
Otros servicios		27.059	2.7	3.3	
Servicio doméstico		28.880	1.04	1.3	
	Servicios públicos	132.919	2.92	17.4	
Empesa- rios y Autónó- mos	Agrícolas	183.516	0.81	6.7	
	De otros sectores	161.711	3.14	22.8	
	Profesionales libera- les	19.636	5.9	5.2	

(TABLA #52)

SALARIOS POR COMUNIDADES		
* INCLUYE SALARIO Y HORAS EXTRA		
GANANCIA MEDIA MENSUAL *	INCREMENTO % EN RELACIÓN ABRIL- JUNIO 1994	
ANDALUCÍA	167.023	4.8
ARAGÓN	178.940	4.5
ASTURIAS	187.000	4.1
BALEARES	162.721	4.8
CANARIAS	150.980	5.7
CANTABRIA	178.653	6.0
CASTILLA-LA MANCHA	147.811	5.9
CASTILLA Y LEÓN	166.759	2.4
CATALUÑA	184.589	6.1
COMUNIDAD VALENCIANA	153.677	5.8
EXTREMADURA	147.008	3.5
GALICIA	148.093	4.5
MADRID	203.042	1.6
MURCIA	138.488	1.3
NAVARRA	186.917	6.2
PAÍS VASCO	211.448	5.0
LA RIOJA	157.697	6.8
MEDIA	176.055	4.4

GASTO EN LOS HOGARES CORUÑESES

POR FAMILIA Y SECTORES (EN PESETAS)

ALIMENTACIÓN, BEBIDAS Y TABACO.....	627.192
VESTIDO Y CALZADO.....	249.833
VIVIENDA, CALEFACCIÓN Y ALUMBRADO.....	208.431
MOBILIARIO, MENAJE, HOGAR.....	138.640
SERVICIOS MÉDICOS Y SANITARIOS.....	55.964
TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.....	276.239
EDUCACIÓN, CULTURA Y OCIO.....	142.377
CUIDADO PERSONAL, TURISMO, CAFÉS, ETC.....	275.783
TOTAL.....	2.082.698

POR PERSONA (EN PESETAS)

ALIMENTOS.....	151.355
VESTIDO.....	53.619
RESTAURANTES, CAFÉS Y HOTELES.....	50.732
VIVIENDA Y AGUA.....	42.738
COMPRA DE VEHÍCULO PROPIO.....	25.847
CALEFACCIÓN.....	13.842
CALZADO.....	13.832
CULTURA Y ESPECTÁCULOS.....	8.783
TOTAL ANUAL: 1984=225.437	1994=565.367

(TABLA #53)

EVOLUCIÓN DEL GASTO DE LAS FAMILIAS					
		I	II	III	IV
1 9 9 1	ALIMENTOS, BEBIDAS Y TABACO	150.409	148.604	154.141	163.490
	RESTO DE GASTOS	442.809	437.334	464.957	490.362
	TOTAL	593.218	587.938	619.098	653.852
1 9 9 2	ALIMENTOS, BEBIDAS Y TABACO	158.452	156.710	154.826	163.870
	RESTO DE GASTOS	495.267	481.557	492.951	530.278
	TOTAL	653.719	630.267	647.777	702.148
1 9 9 3	ALIMENTOS, BEBIDAS Y TABACO	150.466	154.536	157.577	166.488
	RESTO DE GASTOS	510.837	506.881	524.461	533.862
	TOTAL	677.305	661.417	682.038	700.350
1 9 9 4	ALIMENTOS, BEBIDAS Y TABACO	163.871	163.636	165.413	172.715
	RESTO DE GASTOS	524.336	533.881	533.008	570.728
	TOTAL	688.207	677.517	690.421	733.443
1 9 9 5	ALIMENTOS, BEBIDAS Y TABACO	175.602	170.232		
	RESTO DE GASTOS	550.371	550.850		
	TOTAL	733.973	731.082		

POSIBILIDADES DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA ATENDIENDO AL SUELDO MEDIO PERCIBIDO POR UN TRABAJADOR.

Tomando como referencia los datos apuntados a lo largo de este trabajo, procederemos a considerar como ejemplo a un sujeto pasivo o unidad familiar que tiene unos ingresos mensuales de 275.000 pesetas (1.653€). A los efectos de cálculo, solo estimaremos 250.000 pesetas (1.503€) mensuales al objeto de cubrir los posibles desfases que pudiesen superar los límites fijados en el Reglamento del IRPF.

Si el sujeto pasivo abriese una cuenta de ahorro vivienda, tendría el límite del 30% de su base imponible, es decir: $3.500.000 \times 0,3 = 1.050.000$ pts./año (6.311€)

Tomaremos como referencia un tipo de interés del 10% anual (sin tener en cuenta la retención obligatoria del 25% como pago a cuenta del impuesto para simplificar los cálculos) y estimaremos un promedio de 6 meses con la TAE aproximada del 5% por lo que obtendremos:

	PESETAS
Ahorro anual	1.050.000
Intereses $\frac{1.050.000 \times 5}{100} = 52.500$	
15% de deducciones por intereses acumulados	7.875
15% por deducción del IRPF	157.500
# Valoración al final del primer año	A = 1.267.875
	1

Abreviadamente, podría efectuarse el cálculo aplicando el 15% y la mitad anual del 10% por intereses:

$$1.050.000 \times 1,15 \times 1,05 = 1.267.875$$

Para el segundo año tendremos:

Capital acumulado del primer año	A = 1.267.875 1
Intereses por año completo al 10%	126.787,5
15% de bonificación de impuestos	19.018
Aportación a lo largo de 12 meses con un incremento anual de 25.000 pesetas	1.075.000
Intereses por 6 meses de esta última aportación	53.750
15% de 53.750	8.062
15% de 1.075.000	161.250
# Total acumulado al final del 2º año	A = 2.711.742,5 2

Cálculo para el tercer año con análoga aportación incrementada en otras 25.000 pesetas.

Capital acumulado al término del 2º año	A = 2.711.743 2
10% de intereses	271.174
15% por IRPF	40.676
Nueva aportación a lo largo del 3º año	1.100.000
15% por IRPF	165.000
Intereses por 6 meses del 10% anual	55.000
15% sobre las 55.000	8.250
# Total acumulado al final del 3º año	A = 4.351.843 3

Para el 4º año tendremos:

Capital acumulado al término del 3 ^{er} año	A = 4.351.843
	3
10% de intereses	435.184
15% por IRPF de 435.184	65.278
Nueva aportación anual con incremento de 25.000	1.125.000
Intereses del 10% que se reducen al 5% por tratarse de de aportaciones mensuales	56.250
15% de IRPF sobre 1.125.000	168.750
15% por IRPF sobre intereses	8.437

# Total acumulado al final del 4 ^o año	A = 6.210.742
	4

Se pueden utilizar fórmulas que permitan simplificar el cálculo anterior mediante máquinas u ordenadores.

Por ejemplo:

Llamemos G1, G2, G3, y G4 a las aportaciones anuales permitidas por el IRPF; sea i el tanto por uno que abonan en la cuenta vivienda las entidades financieras. Mantengamos el 15% de deducciones por IRPF. Tendremos (llamando A1 a la acumulación del primer año):

$$A1 = G1 + \frac{G1 \cdot i}{2} \times 1,15 + 0,15 G1 = G1 \left(1 + \frac{1,15 \cdot i}{2} + 0,15 \right) =$$

$$= G1 \left[1,15 \left(1 + \frac{i}{2} \right) \right]$$

Esta fórmula aplicada al ejemplo numérico

de las páginas anteriores siendo G1 = 1.050.000; i = 0,1 nos da:

$$A1 = 1.050.000 \times \left(1,15 \times 1,05 \right) = 1.267.875 \text{ para el final del primer año.}$$

Para el segundo año tendremos:

$$\begin{aligned}
A_2 &= A_1 + (i \times A_1) + (i \times A_1 \times 0,15) + G_2 \left[1,15 \left(1 + \frac{i}{2} \right) \right] = \\
&= A_1 (1 + 1,15 \times i) + G_2 \left[1,15 + \left(1 + \frac{i}{2} \right) \right] = \\
&= 1.267.875 \times 1,115 + 1.075.000 \times 1,15 \times 1,05 = 2.711.743 \text{ pts.}
\end{aligned}$$

Para el tercer año obtendremos:

$$\begin{aligned}
A_3 &= A_2 (1 + 1,15 \times i) + G_3 \left[1,15 + \left(1 + \frac{i}{2} \right) \right] = \\
&= 2.711.743 \times 1,115 + 1.100.000 \times 1,15 \times 1,05 = 4.351.843 \text{ pts.}
\end{aligned}$$

Finalmente, para el año cuarto:

$$\begin{aligned}
A_4 &= A_3 (1 + 1,15 \times i) + G_4 \left[1,15 + \left(1 + \frac{i}{2} \right) \right] = \\
&= 4.351.843 \times 1,115 + 1.125.000 \times 1,15 \times 1,05 = 6.210.742 \text{ pts.}
\end{aligned}$$

Se puede hacer una estimación del TAE considerando inversiones ponderadas como inversiones promediadas a medio año.

Así utilizaremos la expresión:

$$\begin{array}{cccc}
G_1 & G_2 & G_3 & G_4 \\
| \text{---+---} | \text{---+---} | \text{---+---} | \text{---+---} | \\
0 & 1 & 2 & 3 & 4 \\
G_1 (1 + @)^{3,5} & + G_2 (1 + @)^{2,5} & + (1 + @)^{1,5} & + G_4 (1 + @)^{0,5} & = T
\end{array}$$

que en nuestro caso sería:

$$\begin{aligned}
&1.050.000 (1+@)^{3,5} + 1.075.000 (1+@)^{2,5} + 1.100.000 (1+@)^{1,5} + \\
&+ (1.125.000)^{0,5} = 6.210.742
\end{aligned}$$

asignaremos un primer valor @1 = 19% = 0,19 obteniéndose:

$$\begin{aligned}
 A4' &= 1.050.000 \times (1,19)^{3,5} + 1.075.000 \times (1,19)^{2,5} + \\
 &+ 1.100.000 \times (1,19)^{1,5} + (1.125.000)^{0,5} = 6.246.027 \text{ pesetas,}
 \end{aligned}$$

resultando superior al valor $A4 = 6.210.742$ pesetas.

Si ahora aplicamos el segundo valor $@2 = 18\% = 0,18$,

tenemos $A4'' = 6.132.057$ Comparando $A4'' < A4 < A4'$

El tercer intento para $@3 = 18,7\% = 0,187$ nos da lo siguiente:

$A4''' = 6.211.659$ de pesetas que está próximo a $A4 = 6.210.742$ pts.

Haciendo una interpolación proporcional, se llega a la solución «aceptable»:

$@4 = 18,692\%$

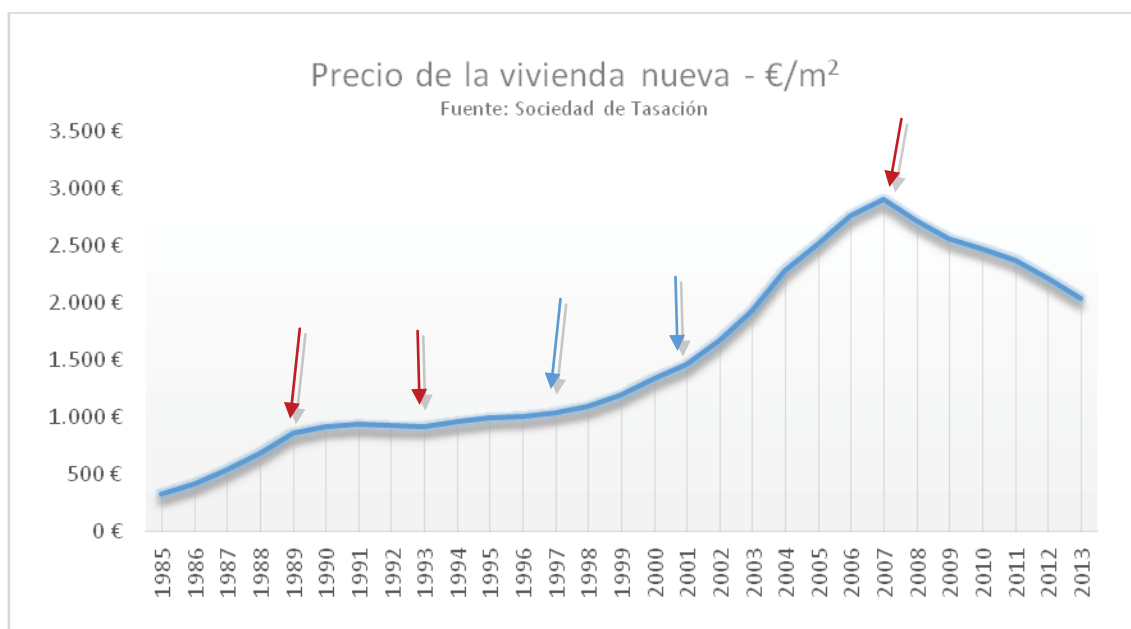
Es decir, que la rentabilidad que se obtiene de la cuenta de ahorro vivienda equivale aproximadamente al 18,7%.

ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Para concluir el presente estudio, y a modo de resumen, se pretende hacer un pequeño análisis con el fin de determinar qué factor o factores socioeconómicos pueden tener mayor influencia en la evolución del precio de la vivienda.

Evolución del precio de la vivienda

El precio de la vivienda nueva, a nivel nacional, se ha visto incrementado — incluyendo inflación— un 625% desde 1985. Dicho incremento llegó a su máximo histórico en 2007, siendo entonces del 900%. Baste con dejar constancia de que los salarios reales en España, es decir, el poder adquisitivo (salarios nominales deflactados con el IPC), crecieron en ese período (1985-2007) únicamente un 120% (*Annual Macro-Economic data base of the European Comission – 2011*).



Si hacemos un sencillo análisis sobre el anterior gráfico, podemos obtener varios puntos de inflexión (marcados con flechas) que determinan cambios de tendencia en la evolución del precio del m² de la vivienda nueva en los últimos años. El primero correspondería a 1989, donde la curva se aplana. Desde esa fecha hasta 1993 se produjo un descenso de los precios de la vivienda de un 1,7%. Dicho descenso es incluso anterior al inicio de la crisis económica que se produjo en España entre los años 1993 y 1996 (y que dejó, entre otros datos, un incremento de un 8% en la tasa de paro, continuas devaluaciones de la peseta y un volumen de deuda pública de 60 billones de pesetas). Como decimos, el reajuste de los precios de la vivienda hasta 1993 podría haber anunciado la posterior crisis. De hecho, durante el periodo de recesión referido (1993-1996), los precios de la vivienda tuvieron un efecto diferente: crecieron un 8%.

Otro punto de inflexión lo supone el año 1998, en el que la inclinación de la curva vuelve a agudizarse. Sin embargo, es en el año 2001 en el que la subida de precios se vuelve abrupta. En el periodo desde el 2001 al 2007 el incremento de precios es superior al 200%. Es el periodo que se ha dado a conocer como «Burbuja inmobiliaria». En 2006, sin embargo, la subida empieza a relajarse (solamente un 3% interanual, cuando para los años anteriores los incrementos anuales eran superiores al 7%). En 2008 comienza el descenso, coincidiendo con el inicio de la crisis financiera (recordemos que la quiebra de Lehman Brothers acontece en septiembre de 2008). De nuevo, y como sucedió en el anterior periodo de recesión, los cambios de tendencia en los precios de la vivienda preceden a los periodos de recesión.

Podemos concluir, por tanto, que el precio de la vivienda está íntimamente ligado a los ciclos económicos.

Años	Evolución de precios de la vivienda nueva	Ciclo económico
1989	Cambio de tendencia: relajación en la subida de precios.	
1993-1996	Descenso del precio de la vivienda del 1,7%.	Crisis económica en España.
1997	Cambio de tendencia: Incremento de precios.	Fin de la crisis.
1999-2000	Punto de inflexión: Agudización de la curva. Inicio de la burbuja inmobiliaria.	
2006	Primera relajación de la subida.	
2007	Techo de subida.	
2008	Cambio de tendencia: descenso abrupto de los precios.	Inicio de la crisis 2008 (Quiebra de Lehman Brothers).

EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN CON OTRAS MAGNITUDES SOCIOECONÓMICAS.

Si bien queda claro que el precio de la vivienda depende totalmente de los ciclos económicos (sin entrar en si es una cuestión de causa o de consecuencia), en lo que pretendemos indagar ahora es si otros factores socioeconómicos, que suelen relacionarse de igual manera con los ciclos económicos, tienen o no relación con la problemática de la vivienda. Las magnitudes socioeconómicas que se van a estudiar a continuación son:

- **PIB:** la producción bruta de bienes y servicios de un país es la principal magnitud a la hora de valorar el crecimiento/decrecimiento económico.
- **Renta disponible por persona:** calculada a precios corrientes (teniendo en cuenta la inflación) para ser coherente con la evolución de los precios de vivienda que en el estudio se manejan, la renta disponible por persona tiene en cuenta, a diferencia del PIB, el número de habitantes de un país y la carga impositiva. Supone, por tanto, la renta efectiva disponible para consumo, ahorro e inversión de cada habitante. Ha sido, a lo largo del presente trabajo, la principal variable sobre la que se ha incidido.
- **Renta disponible por hogar:** similar a la anterior magnitud, su principal diferencia es que, en lugar de que su cociente sea el número de habitantes, en este caso es el número de hogares que, a efectos del presente estudio, se podrían considerar unidades familiares en cualquiera de sus configuraciones.

- **Población:** el número de habitantes de un país, al tener en cuenta los flujos migratorios, es una variable que está muy relacionada con los ciclos económicos.
- **Población activa:** se diferencia de la anterior en que en esta variable se recoge la población que está trabajando o en disposición de hacerlo.
- **Población desempleada:** son los habitantes de un país que, siendo población activa, no tienen trabajo.
- **Euribor:** se incluye al Euribor en este estudio al ser la principal referencia del mercado financiero en España y, más concretamente, del mercado hipotecario (la gran parte de las hipotecas están referenciadas al mismo). El Euribor se utiliza como índice de referencia en el mercado hipotecario desde 1999. Hasta esa fecha, el índice utilizado era el MIBOR, que no se ha tenido en cuenta para este estudio.

Con el fin de poner en relación el Euribor con el precio de la vivienda, se ha tenido en cuenta el Euribor medio anual desde 1999. Para obtener los incrementos se ha calculado una serie de números índices tomando como base 100 el citado año.

Dichas magnitudes se van a confrontar, una a una, con las siguientes magnitudes:

- Precio de la vivienda nueva.
- Precio de la vivienda nueva y usada.

A continuación se recoge el cuadro-resumen de todos los datos utilizados así como sus fuentes de obtención.

Cuadro resumen de precios medios y renta anual neta por hogar / persona con indicación de la población:

(TABLA #54)

Año	Precio medio de la vivienda (nueva + segunda mano) - €/m2	Precio de la vivienda nueva - €/m2	PIB Mill. €	Renta anual neta / hogar	Renta anual neta / persona	Población
<i>Fuente:</i>	<i>Ministerio de la Vivienda - Ministerio de Fomento</i>	<i>Sociedad de Tasación</i>	<i>Banco Mundial</i>	<i>INE</i>	<i>INE</i>	<i>INE</i>
1985		326 €	226.288 €			38.204.11
1986		413 €	243.382 €			38.352.99
1987		535 €	263.138 €			38.484.66
1988		682 €	302.674 €			38.586.55
1989		857 €	357.882 €			38.675.04
1990		915 €	401.686 €			38.756.66
1991		933 €	443.715 €			38.826.29
1992		919 €	463.263 €			38.874.55
1993		917 €	425.936 €			39.003.55
1994		954 €	425.089 €			39.131.99
1995	630 €	989 €	456.495 €			39.246.88
1996	694 €	1.002 €	490.476 €			39.343.10
1997	703 €	1.036 €	505.438 €			39.430.99
1998	757 €	1.089 €	536.917 €			39.852.66
1999	829 €	1.187 €	579.942 €			40.202.10
2000	893 €	1.335 €	629.907 €			40.499.79
2001	993 €	1.453 €	680.397 €			41.116.84
2002	1.165 €	1.667 €	729.258 €		7.025 €	41.837.89
2003	1.380 €	1.931 €	783.082 €	20.921 €	7.251 €	42.717.00
2004	1.618 €	2.286 €	841.294 €	21.793 €	7.538 €	43.197.66
2005	1.824 €	2.516 €	909.298 €	22.735 €	7.756 €	44.108.55
2006	1.991 €	2.763 €	985.547 €	23.712 €	8.169 €	44.708.99
2007	2.086 €	2.905 €	1.053.161 €	25.277 €	8.602 €	45.200.79
2008	2.019 €	2.712 €	1.087.788 €	25.556 €	9.267 €	46.157.88
2009	1.892 €	2.558 €	1.046.894 €	25.140 €	9.451 €	46.745.89
2010	1.826 €	2.476 €	1.045.620 €	24.176 €	9.484 €	47.021.03
2011	1.702 €	2.376 €	1.046.327 €	23.972 €	9.214 €	47.190.49
2012	1.531 €	2.212 €	1.029.002 €	23.123 €	9.264 €	47.265.33
2013	1.482 €	2.039 €	1.022.988 €	N/D	N/D	47.129.71

Método de estudio

El estudio que se realiza a continuación trata de ver qué correlación existe entre el precio de la vivienda y otras magnitudes socioeconómicas que, a priori, suelen ser sensibles a los ciclos económicos. Para el análisis se ha utilizado la correlación gráfica (nube de puntos), intentando posteriormente ajustar la curva de tendencia que mejor interpreta los pares de datos. Las curvas utilizadas han sido:

- Lineales
- Exponenciales
- Logarítmicas
- Polinómicas

Para cada correlación, se ha elegido la curva cuyo nivel de confianza (R^2) haya sido superior, pudiendo concluir así, para cada par de magnitudes analizadas, si esa correlación existe realmente y, en el caso de existir, cuál es su nivel de fiabilidad.

Coeficiente de correlación (R^2): analiza la dispersión de los datos con respecto a la curva de tendencia. Su máximo es 1, indicando en ese caso que el 100% de los datos caen sobre la curva, por lo que esta explica totalmente la correlación de dos variables.

Ejemplo:

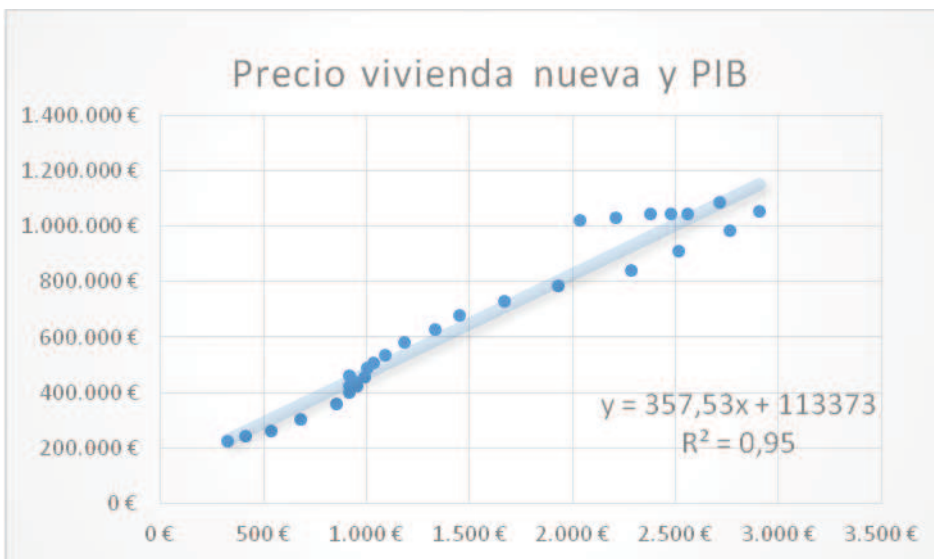
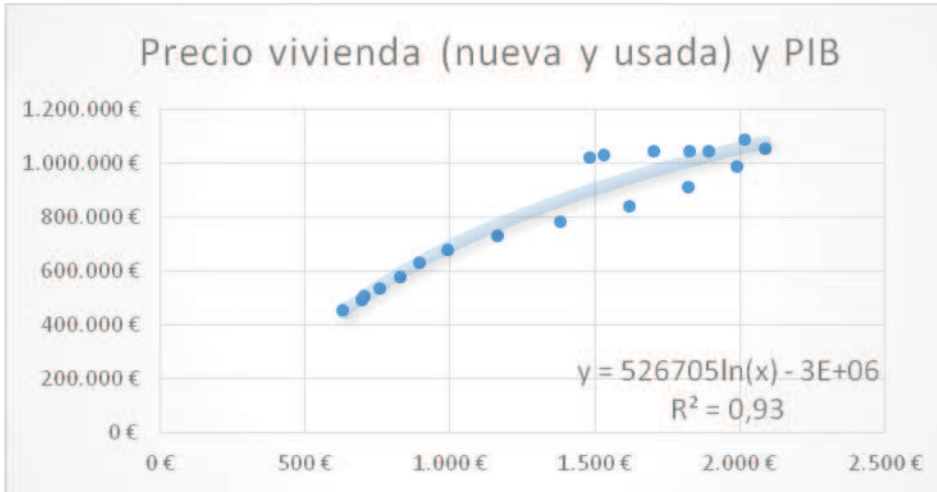
En el estudio de dos variables que se relacionan mediante una curva X y que esta curva tiene un coeficiente de correlación, por ejemplo, $R^2 = 0.9$, diremos que esas variables se relacionan entre ellas con una seguridad del 90% y que, utilizando la curva, podríamos predecir la evolución de una teniendo en cuenta la otra con el mismo porcentaje de fiabilidad.

Para el presente estudio, se ha estimado como correlación alta un 80%, considerando que no existe relación fiable entre las magnitudes estudiadas si el nivel de confianza es menor a ese nivel de correlación.

NOTA SOBRE LOS GRÁFICOS: con respecto a los gráficos que vienen a continuación, hay que hacer notar que en el eje X (abcisas) se ha situado siempre la magnitud de referencia, el precio de la vivienda, mientras que en el eje Y (ordenadas), el de la magnitud a relacionar.

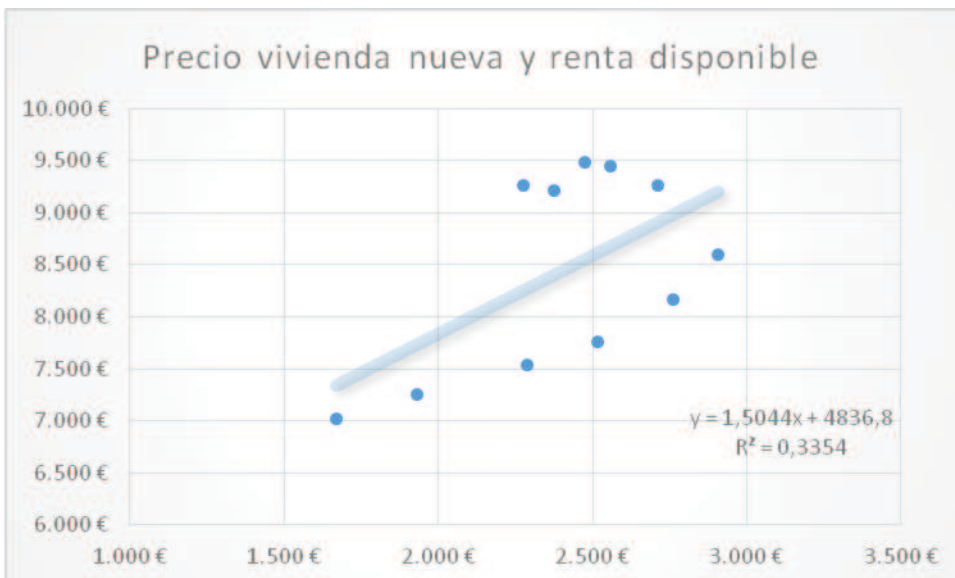
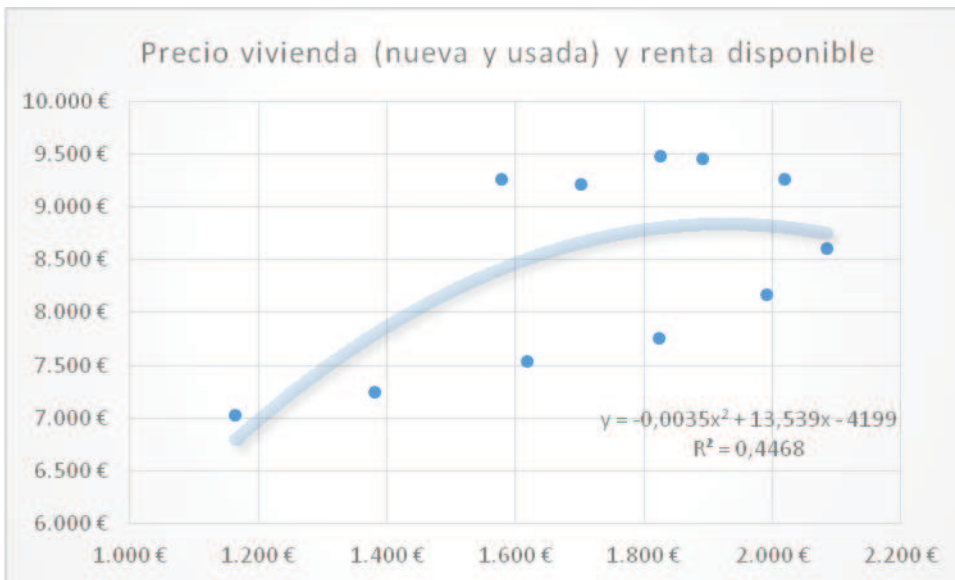
Precio de la vivienda con respecto al PIB

(TABLA #55)



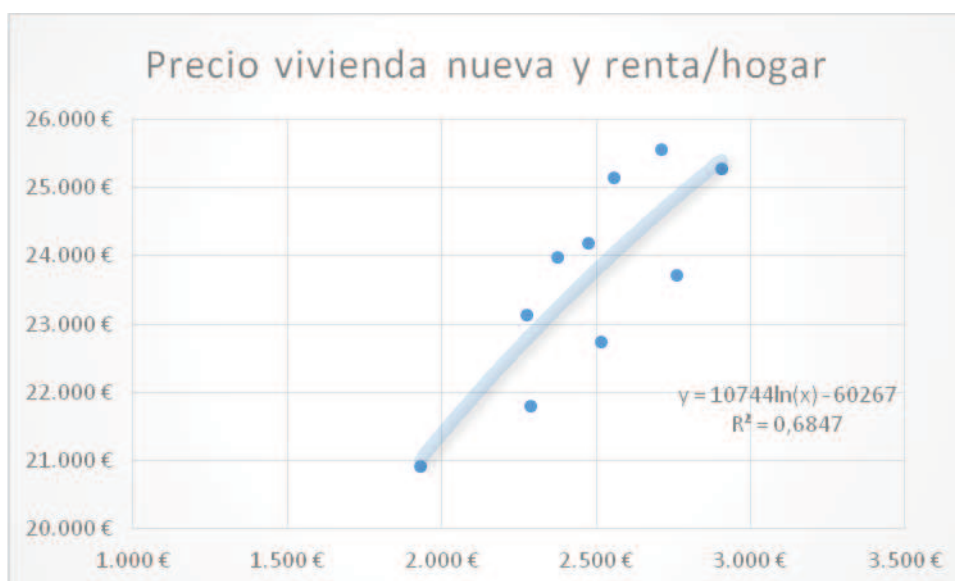
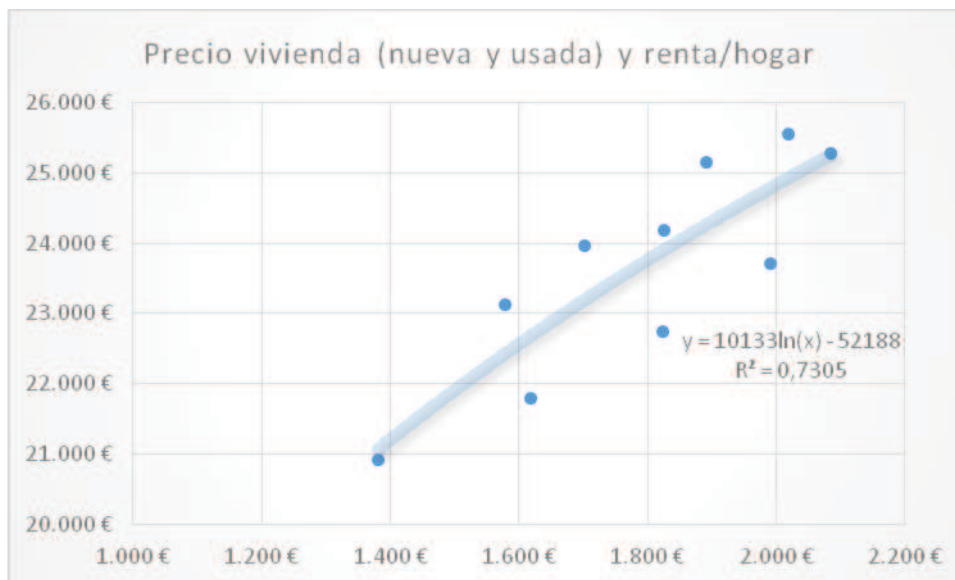
Precio de la vivienda con respecto a renta disponible por persona

(TABLA #56)



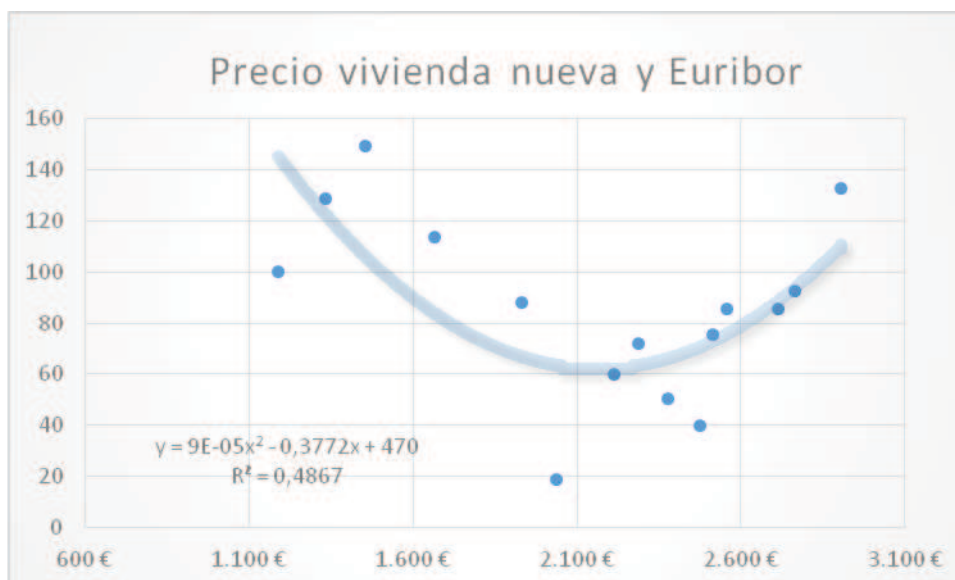
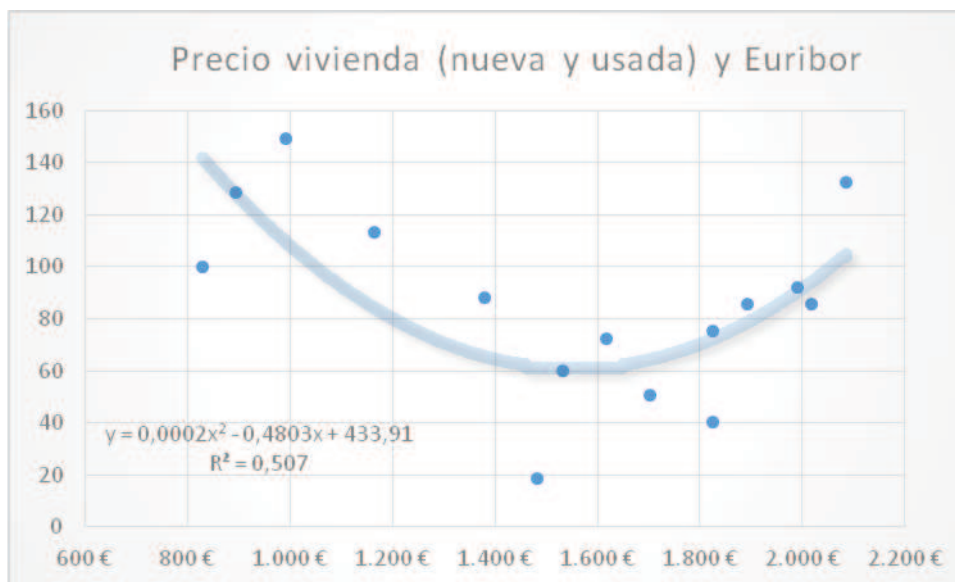
Precio de la vivienda y renta disponible por hogar

(TABLA #57)



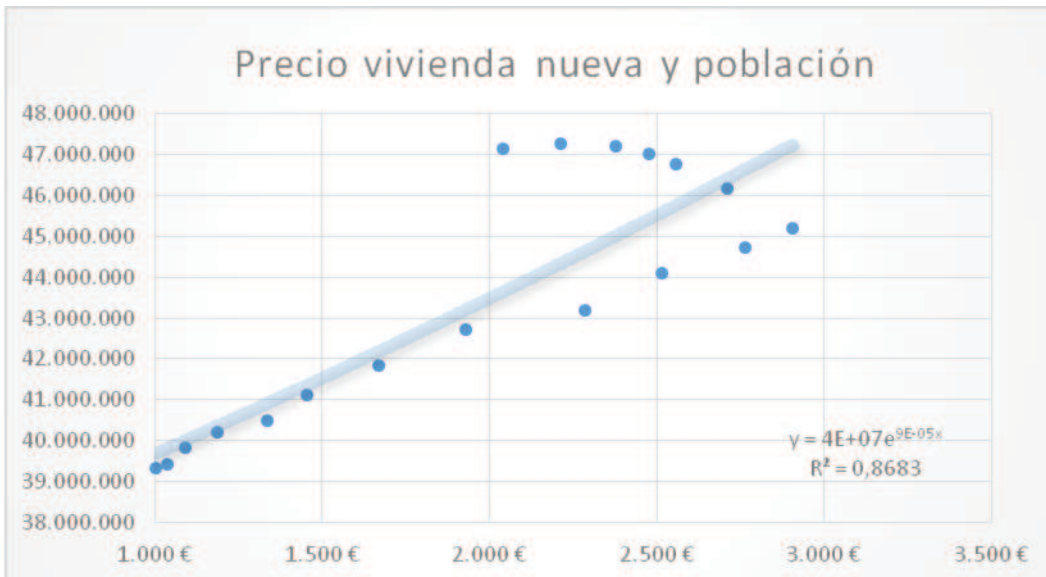
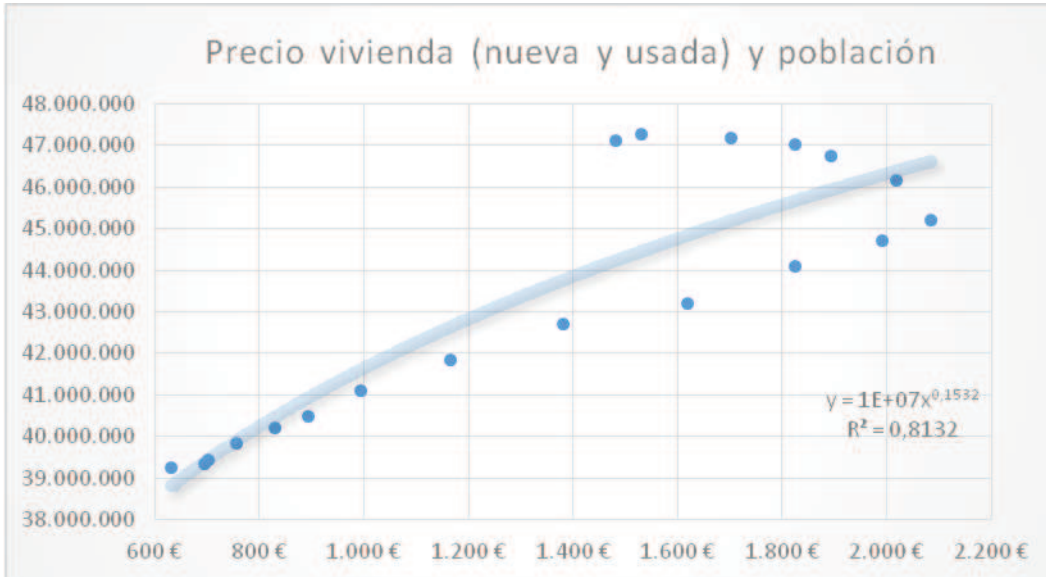
Precio de la vivienda y EURIBOR

(TABLA #58)



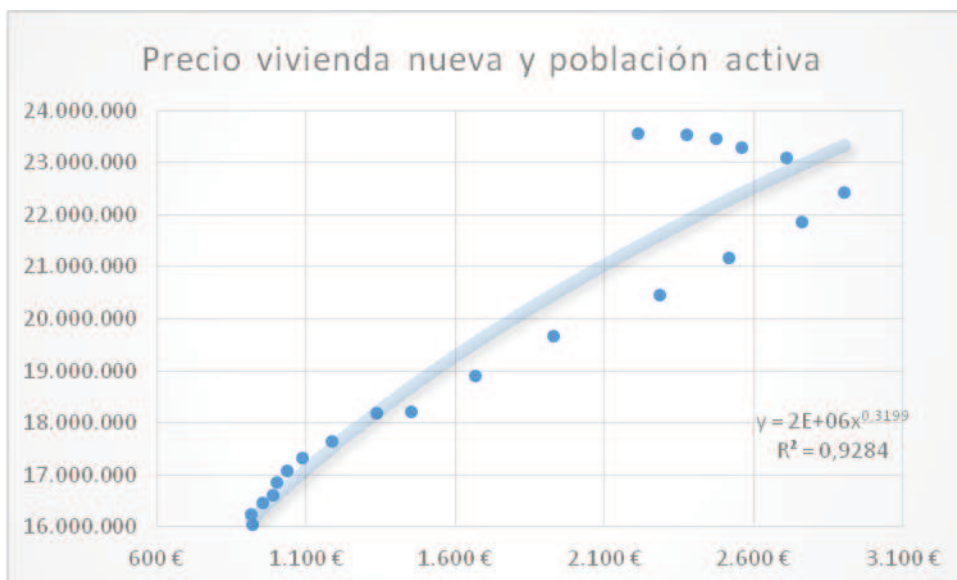
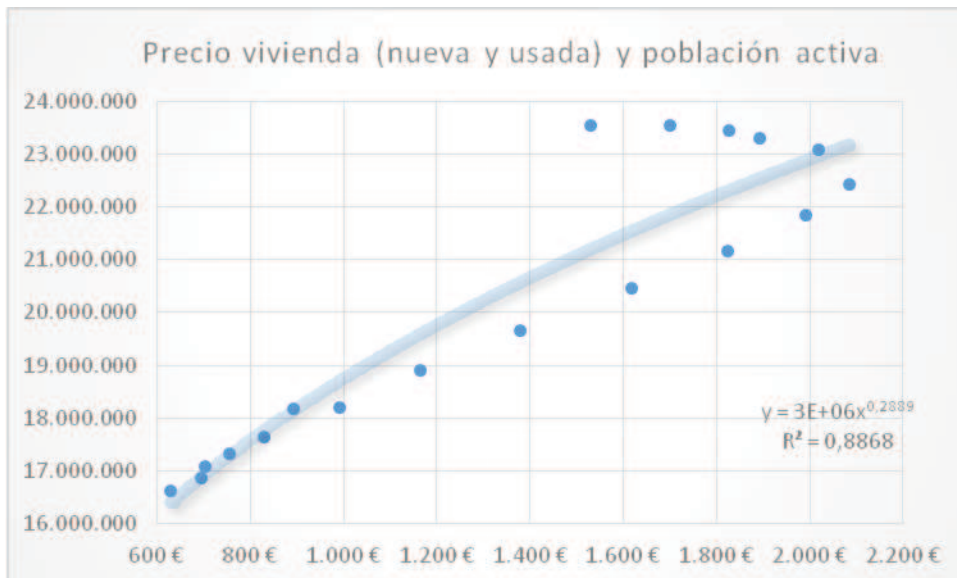
Precio de la vivienda y población

(TABLA #59)



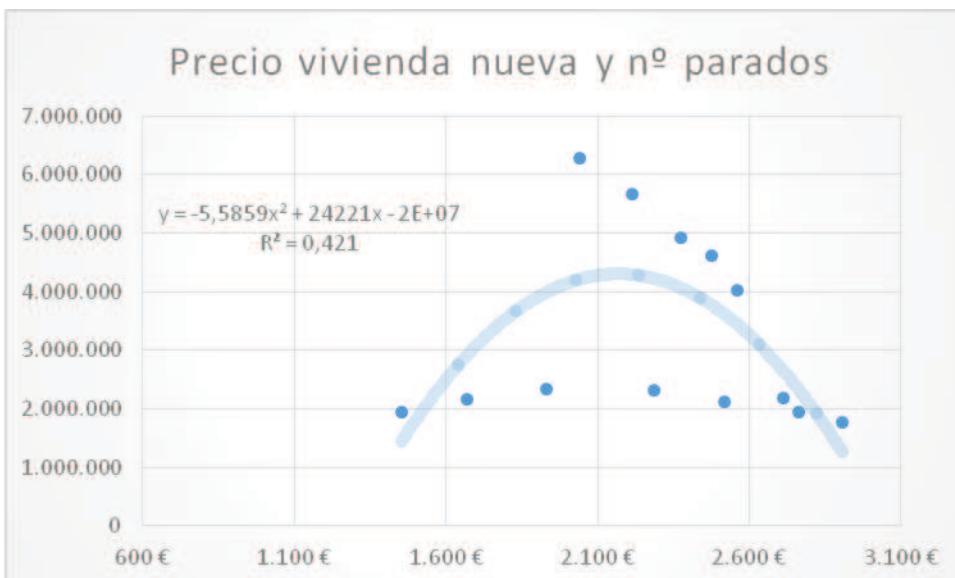
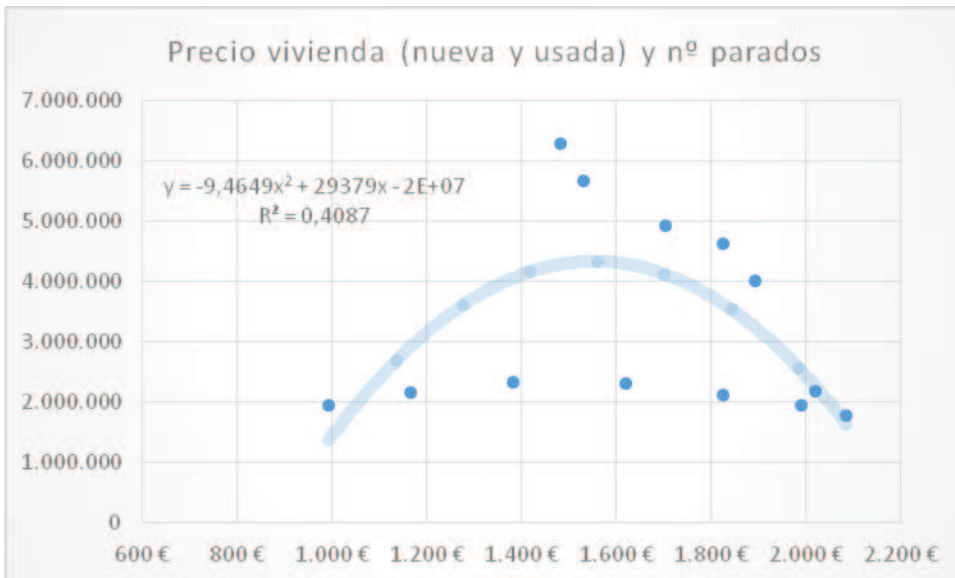
Precio de la vivienda y población activa

(TABLA #60)



Precio de la vivienda y número de desempleados

(TABLA # 61)



CUADRO RESUMEN.

En el cuadro siguiente, se establece un resumen de la correlación encontrada entre las distintas magnitudes, ordenadas de mayor a menor nivel de confianza y divididas en tres bloques: relación alta, media y baja o nula.

(TABLA #62)

Magnitud	R ² vivienda nueva y usada	R ² vivienda nueva	Nivel de correlación
PIB	93%	95%	Alta
Población activa	89%	93%	
Población	81%	87%	
Renta neta/hogar	73%	69%	Media
Euribor	51%	49%	Baja o Nula
Renta neta/persona	45%	34%	
Desempleo	41%	42%	

CONCLUSIONES:

- La evolución de los precios en España de la vivienda está altísimamente relacionada (93%/95%) con la producción del país en términos brutos. De hecho, a través de las proyecciones del PIB en los próximos años, se podría estimar la evolución de los precios de la vivienda con una fiabilidad del 95%.
- El número de habitantes también tiene una alta influencia sobre la variación de los precios de la vivienda, especialmente la población activa. Incrementos de la población activa suponen incrementos en los precios de la vivienda, y viceversa, con una fiabilidad del 90%.
- La renta disponible por persona que, evidentemente es un factor decisivo a la hora de adquirir una vivienda, tiene, sin embargo, un efecto muy bajo, casi nulo, en la evolución de los precios. De hecho, podemos concluir, basándonos en este estudio, que no existe relación entre el precio de la vivienda y el nivel de renta disponible por persona.
- No es así cuando hablamos de renta disponible por hogar, o por unidad familiar. En este caso, podemos ver que la correlación sí es destacable, aunque en un nivel medio (70%). Sí podemos concluir, por tanto, que existe una influencia moderada entre el incremento de renta neta por hogar o unidad familiar y el incremento de precios de la vivienda.
- La tasa de desempleo o el número de parados tiene una influencia, sin embargo, nula en los índices de precios de la vivienda. Un incremento del paro no produce necesariamente descensos en el precio de la vivienda, ni viceversa.
- Tampoco el Euribor (y, por tanto, entendemos como extensión que los tipos de interés) afecta de una forma significativa a los precios de la vivienda. Esta conclusión es interesante puesto que demuestra que el

abaratamiento de productos financieros e hipotecarios no provoca directamente un incremento en la oferta o la demanda de viviendas (si entendemos que los precios de la vivienda, en alguna medida, responden a leyes del mercado).

- El precio de venta real de las casas es de media siempre inferior al precio de oferta.

COMPENDIO GENERALISTA DE CONCLUSIONES:

Al inicio de los años 90 la mayoría de los países Europeos padecieron una crisis de índole económico financiera como consecuencia de la burbuja inmobiliaria que se inició en Japón, incrementándose con las subidas del precio del petróleo como consecuencia de la guerra del Golfo que provocaron una elevada inflación que pese a preverse las consecuencias, retrasó su llegada a España y en mayor medida a las provincias como es el caso de la ciudad objeto de este estudio. El retraso en la llegada de la crisis, estuvo entre otras causas motivado por las elevadas inversiones públicas efectuadas en los años 1990, 1991 y 1992 en que se celebraron importantes eventos como la exposición universal de Sevilla (año 1992) y la construcción de infraestructuras ferroviarias (Madrid-Sevilla) sin obviar la celebración de los Juegos olímpicos de Barcelona y el proyecto Hispasat que implicaron cuantiosas inversiones sufragadas especialmente por el Estado y supusieron un relevante endeudamiento que a finales del citado año 1992 implicaron un considerable incremento del nivel de desempleo agravado por la recesión, destacando la contracción del 1,1% en el PIB que alcanzó tasas negativas hasta finales del año 1993 en que se apreció un incremento del 0,9%

Adicionalmente a los efectos de la burbuja inmobiliaria, la sequía padecida en España agravó la crisis con especial hincapié en la Comunidad de Andalucía lo que se tradujo en pérdidas relevantes en el sector agrario.

La tercera devaluación de la peseta a mediados de Mayo de 1993 en un 8% unida a las dos anteriores devaluaciones de Septiembre de 1992 en un 5% y de Noviembre del mismo año en un 6% que a su vez coincidieron con las devaluaciones de países como Portugal, Reino Unido e Italia con retirada de las monedas del mecanismo Europeo de tipos de cambio por parte del UK e Italia mientras España defendía su moneda en los mercados monetarios implicaron una pérdida de reservas del orden de los 3,2 billones de pesetas, tal como publicó el Banco de España y el I.N.E. recogía en la encuesta de población activa un volumen de 3,3 millones de parados lo que significaba

respecto al año 1991 una pérdida de 750.000 Empleos, liderando el ranking de países europeos en cuantificación de parados sobre la población activa mientras que el déficit público se encontraba por encima de los 1,7 billones superando la previsión de 1,4 billones que se había estimado para todo el ejercicio por lo que el Estado Español había gastado una cuantía superior a los 1,5 billones de pesetas para cubrir lo que popularmente se conoce como “los agujeros” a un coste medio diario que superaba los 7.000 millones de pesetas desde el inicio del ejercicio.

Para tratar de paliar los efectos de la crisis, con fecha 8 de Octubre de 1993, el Consejo de Ministros aprueba la Ley Financiera, que entre otras medidas redujo la prestación mínima para desempleados sin hijos a cargo, desde el 100 al 75% del Salario Mínimo Interprofesional, pese a lo cual, en el año 1994 el nivel de desempleo se situó en la cúspide rozando el 25% de máximo, (24,1%,) y a partir de ese momento, se inició la recuperación que tardó en notarse en las provincias menos industrializadas.

En el año 1994 con un crecimiento del 2,4% del PIB se concluye que España salía de la recesión procediéndose en los años posteriores a crearse 400.000 puestos de trabajo y el desempleo se redujo hasta el 22% lo que implicaba que los gastos de la Seguridad Social, entre los que se encontraban los de atención a las pensiones, el desempleo y la sanidad mantuviesen niveles difícilmente sostenibles por lo que en 1995, el sistema de Seguridad Social español entró en déficit por primera vez desde su creación al registrar más gastos que ingresos. Con la finalidad de atajar el problema, el 6 de abril de 1995 el Congreso de los Diputados aprobó el Pacto de Toledo, que contemplaba diversas reformas en el sistema de Seguridad Social, con una propuesta para que la sanidad pública dejara de ser financiada con el dinero de las pensiones y pasase a ser atendida con cargo a los Presupuestos Generales del Estado que en Octubre de 1995 el Congreso no consigue aprobar para el ejercicio de 1996 lo que unido a la ruptura del pacto de Gobierno entre el PSOE y CONVERGENCIA Y UNIÓN, supuso que se adelantasen las elecciones generales, que fueron fijadas para inicios de Marzo de 1996 debiendo prorrogarse los presupuestos del año precedente. La crisis de la Seguridad

Social continuó en 1996 y el Pacto de Toledo no entraría en vigor hasta 1997. Aunque en 1996 el PIB registro un incremento del 2,4% y se crearon del orden de 500.000 empleos, la Seguridad Social mantendría el nivel de pérdidas. En el año 1997, se constituye el Fondo de Reserva de la Seguridad Social, que había sido previsto en el Pacto de Toledo, con la finalidad de proteger el sistema ante situaciones de dificultad y en el que se acumularía el superávit que registrase la Seguridad Social. Una vez que el Pacto de Toledo entró en vigor, la Seguridad Social mejoró su balance ya que no tenía que hacerse cargo de la sanidad pública, que hasta ese momento alcanzaba el 15% de sus gastos.

A partir de 1996, la economía española disfrutó de una etapa de prosperidad económica que se afianzó en 1997 cuyo ciclo tuvo una duración superior a los diez años en los que se alcanzaron tasas de crecimiento superiores a las de la media Europea.

Puede concluirse que ese cambio de modelo económico claramente diferenciado de los anteriores que implicaban importantes inversiones públicas, unido los planes de privatizaciones de empresas públicas y la creación de empleo se fundamentó en el sector de la construcción y sus industrias auxiliares y ello fue lo que animó a incentivar el endeudamiento privado y la especulación inmobiliaria; lo que trajo como consecuencia las principales causas de la crisis económica cuyo ciclo probablemente podría repetirse si se dan las circunstancias, pues parece existir una fuerte correlación entre la crisis económica y la crisis inmobiliaria aunque algunos opinantes sostienen que primero se produjo la crisis inmobiliaria y que dicha situación provocó la crisis económica pudiendo asimismo apreciarse una especie de “propiedad conmutativa” de la que se deduce que casi de forma inexorable, tanto si la crisis es económica como si es inmobiliaria o a la inversa, ambos sectores sufrirán y se verán afectados como para que por efecto <simpatía> se contagien de la crisis sin que pueda soslayarse la importancia que tiene en toda crisis (económica y/o inmobiliaria) el crecimiento de la tasa de morosidad, que en el año 1993 se llegó a situar en el 8,7% y si se considera que la crisis de la construcción además de suponer un lastre para la economía, son muchas las Administraciones públicas que tienen excesiva dependencia del sector por

el cuantioso volumen de recaudación que les supone a las maltrechas arcas que registraban un déficit difícilmente compensable sin contar con los ingresos provenientes del sector inmobiliario, lo que en esencia implica a todos los operadores de forma directa e indirecta como corresponsables en la gestación de la crisis y sus efectos.

BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS.

Si bien la presente tesis es un trabajo monográfico que se basa principalmente en datos empíricos, se han obtenido referencias de distintas fuentes periodísticas destacando la prensa local y Diarios de tirada nacional habiéndose utilizado:

La Voz de Galicia.

El Ideal Gallego.

La Opinión.

El Correo Gallego.

Faro de Vigo.

El Progreso.

Expansión.

Cinco Días.

El Economista.

La Razón.

ABC.

El País.

El Mundo.

Asimismo se han consultado revistas de índole económico y relacionadas con la construcción:

Actualidad Económica.

Eme Dos.

Construc.

EMB construcción.

Ecoconstrucción.

BIBLIOGRAFÍA:

AGUAYO LORENZO, E.; EXPÓSITO DÍAZ, P. Y LÓPEZ ANDIÓN, C. (1998): El comportamiento de los precios de la vivienda en las regiones españolas: principales determinantes". XII Reunión ASEPELT ESPAÑA. Córdoba. AGUILÓ SEGURA, P.M. (2002): El método de valoración de los precios hedónicos.

ALCAIDE, A.; FERNÁNDEZ DÍAZ, A. Y RODRÍGUEZ SAIZ, L. (1982): Análisis económico del sector de la construcción. Colegio Universitario de Estudios Financieros. Consejo Superior Bancario. Madrid.

ALCÁZAR MOLINA, M.G. Y GILABERT PEDRAJAS, M. (2001): El Catastro Urbano en España y la valoración de los bienes inmuebles. II Seminario Internacional de LARES. Septiembre de 2001

AURTENETXE, J. L. Y MORENO, G. M. (1996): El problema de la vivienda en España. Boletín de Estudios Económicos, Vol.51, nº 159: 547-577

BARRIOS GARCÍA, J.A. Y RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, J.E. (1999): Vivienda y bienestar: análisis de los incentivos del IRPF a la inversión en vivienda habitual.

Colección Esade. Hispano Europea. BCE (2006): Análisis de la evolución de los precios de la vivienda en la zona del euro. Boletín Mensual del Banco Central Europeo,

GÁMEZ, M. Y MONTERO, J. M. (1998): Consideraciones metodológicas sobre la configuración del precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre.

Política de vivienda en España: Un análisis global. Tesis Doctoral. Servicio de Publicaciones de la Universidad Complutense de Madrid.

BOVER, O. (1992): Un modelo empírico de la evolución de los precios de la vivienda en España. Documento de Trabajo. Banco de España. Investigaciones Económicas. Vol. XVII

BRAÑAS - GARZA, P. (1999): Propuesta de un análisis econométrico para el estudio del precio de la vivienda urbana. Documentos de trabajo. Dpto. de Economía Aplicada. Universidad de Jaén.

CABALLER MELLADO, V. ET. AL. (2002): El mercado inmobiliario urbano en España. Ed. Pirámide. Madrid.

CARIDAD, J.M. Y BRAÑAS, P. (1998): El precio de la vivienda urbana. La disyuntiva superficie/ ubicación.

CARIDAD, J. M. Y CEULAR, N. (2004): Determinación de los precios implícitos en bienes inmuebles, una alternativa a la modelización hedónica.

COLOM ANDRÉS, M. C. (1997): Modelos de variable dependiente limitada: Una aplicación a la demanda de vivienda principal en España.

DÍAZ, M., COSTA, E. Y LLORENTE, M. (1995): Una aproximación empírica al comportamiento de los precios de la vivienda en España. Documento de trabajo 082/95. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Universidad de Oviedo.

ESCUADERO MUSOLAS, A. (1995): Informe sobre el mercado residencial en España. Ed. CISS. Valencia.

FERNÁNDEZ MUÑOZ, S. ET. AL. (2005): Situación y perspectivas de la demanda de vivienda y conveniencia y riesgos de su desaceleración.

GARCÍA, J. Y MAS, M. (2000): La vivienda y el sector de la construcción en España. Ed. Cajas de Ahorros del Mediterráneo. Valencia.

GARCÍA DE LA RAYA, L. (2004): Estudio del mercado inmobiliario de viviendas en España. Proyecto fin de carrera. Universidad Europea de Madrid.

HERNAN SANZ, C. ET. AL. (2006): La carga financiera de las familias españolas: estimación, comparación internacional y perspectivas.

LÓPEZ ANDIÓN, M. C. (1996): Análisis del mercado de la vivienda: un estudio econométrico de las regiones españolas.

MALO DE MOLINA, J. L. (2005): Los riesgos del alza del precio de la vivienda y del endeudamiento de las familias.

MARTÍNEZ PAGÉS, J. Y MAZA, L. A. (2003): Análisis del precio de la vivienda en España. Banco de España. Servicio de Estudios. Madrid.

MINISTERIO DE FOMENTO (1998): Índice de precios de las viviendas: estadística del precio medio del m² , datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria.

NELLIS, S.G. AND LONGBOTTON, J.A. (1981): An empirical Analysis of the Determination of Housing Prices in U.K. Urban Studies, 18.

OLÓRIZ PASCUAL, I. (2003): Un análisis empírico de los precios de la vivienda en España (1987-2001). Universidad Autónoma de Barcelona.

PEDRO BUENO, A. (1995): Espacio urbano y política de vivienda en España: perspectiva histórica y análisis comparado.

PERIS GARCÍA, P. (1995): La tributación de los bienes inmuebles urbanos en el ordenamiento tributario: especial referencia a la valoración.

RESTOY, F. (2005): La evolución reciente del precio de la vivienda en España: algunas causas e implicaciones macroeconómicas.

ROCA CLADERA, J. (1992): Valor de reposición versus valor de mercado: Análisis del concepto "Coeficiente de mercado".

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2006): Situación y Perspectivas del mercado inmobiliario en España. Informe del Ministerio de la Vivienda, Mayo 2006.

RODRÍGUEZ PASCUAL, J. (1995): Vivienda y Mercado inmobiliario. El protagonismo acrecentado de la política de vivienda. Industria y Energía.

SAN MARTÍN, J. J. (1993): Previsión de la demanda de viviendas. Revista Española de Financiación a la Vivienda.

SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T. (2005): Disparidades territoriales en torno a la política de vivienda en España. Economistas 23.

TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2000): Vivienda y familia (monografía colectiva) Fundación Argentaria. Madrid.

TRÁNCHEZ MARTÍN, J. M. (2002): Diferencias de precios por razones de localización en el mercado de la vivienda; una aplicación del modelo de precios hedónicos a la Comunidad de Madrid.

URANGA, A. (1996): El mercado inmobiliario en España. Una panorámica sobre su evolución reciente. Boletín Económico de ICE, nº 2491

VERGÉS ESCUÍN, R. (2002): El mercado residencial español 1987-2006. Expectativas de vivienda y suelo. Revista de Economía y Finanzas de Castilla y León, nº 5, año 2002.

WINGO, L. (1976): Ciudades y Espacio: El uso futuro del suelo urbano. Ed. Oikos - Tau Col. Urbanismo. Barcelona.

YONG, T. AND GOLDFINCH, J. (1996): A two – stage choice forecasting model. Urban Studies,

ÍNDICE DE LAS FICHAS DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS DE LA CIUDAD DE LA CORUÑA, AYUNTAMIENTOS LÍMITROFES Y DE LAS PROVINCIAS DE LUGO, ORENSE Y PONTEVEDRA UTILIZADAS PARA LA CONFECCIÓN DE LA TESIS.

La documentación indicada en el índice de fichas se ha recabado durante los años de realización de la tesis y se encuentra en los archivadores anexos en los que de forma individualizada se ha abierto una carpeta con los antecedentes correspondientes a cada una de las promociones referenciadas en las fichas.

Nº	NOMBRE PROMOCIÓN	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CLAVES
	CARPETA CASCO URBANO I			
1	APARTAMENTOS ZONA ESTACION	JOAQUIN PLANELLES	LA CORUÑA	EL EO
2	COMPLEJO RESIDENCIAL COTEMAR	ERIS	LA CORUÑA	ETIMAR
3	CONJUNTO RESIDENCIAL AS MOAS	C/ ABEGONDO	LA CORUÑA	CODITECSA
4	CONJUNTO RESIDENCIAL AS JUBIAS DE ARRIBA	JUBIAS DE ARRIBA	LA CORUÑA	PROCORSA
5	CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEÑO II	C/ ANTONIO RIOS	LA CORUÑA	ETIMAR
6	EDIFICIO AS ERAS	ALFONSO MOLINA	LA CORUÑA	MURCIEGO
7	EDIFICIO AVDA DE MOÑELOS	AVDA DE MOÑELOS	LA CORUÑA	DOMINGUEZ
8	EDIFICIO CALLE ADELAIDA MUÑO	C/ ADELAIDA MUÑO	LA CORUÑA	INMOBILIARIA MASAR
9	EDIFICIO CALLE ALMIRANTE EULATE	C/ ALMIRANTE EULATE	LA CORUÑA	BASE UNO
10	EDIFICIO CALLE ALMIRANTE MOURELLE	C/ ALMIRANTE MOURELLE	LA CORUÑA	BASE UNO
11	EDIFICIO CALLE ARENAL	C/ ARENAL	LA CORUÑA	DOMINGUEZ
12	EDIFICIO CALLE ARQUITECTO REY PEDREIRA, 15	C/ ARQUITECTO REY PEDREIRA, 15	LA CORUÑA	INMOBILIARIA CENTRAL
13	EDIFICIO CALLE AVDA DE ARTEIJO	AVDA DE ARTEIJO	LA CORUÑA	PADESA
14	EDIFICIO CALLE AVDA DE CHILE, 10-12	AVDA DE CHILE, 10-12	LA CORUÑA	PROMOCIONES FREIRE
15	EDIFICIO CALLE AVDA DE LOS MALLOS, 19	LOS MALLOS	LA CORUÑA	GRUPO MARTE
16	EDIFICIO CALLE AVDA DE MONTSERRAT	AVDA DE MONTSERRAT	LA CORUÑA	INMOBILIARIA ATLANTICO
17	EDIFICIO CALLE AVDA FINISTERRE, 14	AVDA FINISTERRE, 14	LA CORUÑA	DOMINGUEZ
18	EDIFICIO CALLE AVDA FINISTERRE, 298	AVDA FINISTERRE, 298	LA CORUÑA	PROMOTORA V-CORUÑA
19	EDIFICIO CALLE BETANZOS	C/ BETANZOS	LA CORUÑA	INMOBILIARIA MAFERCO
20	EDIFICIO CALLE COMERCIO	C/ COMERCIO	LA CORUÑA	GADALAR
21	EDIFICIO CALLE CORDELERIA, 59	C/ CORDELERIA, 59	LA CORUÑA	CEBSA
22	EDIFICIO CALLE DE LA TORRE, 106-108	DE LA TORRE, 106-108	LA CORUÑA	JUAN PEREZ PAZ
23	EDIFICIO CALLE DEL CARMEN, 7 Y 9	C/ CARMEN, 7 Y 9	LA CORUÑA	ALL RIGHT
24	EDIFICIO CALLE FERNANDEZ LATORRE, 104	C/ FERNANDEZ LATORRE, 104	LA CORUÑA	INGESCON
25	EDIFICIO CALLE FERNANDEZ LATORRE, 120-128	C/ FERNANDEZ LATORRE, 120-128	LA CORUÑA	GAINCO
26	EDIFICIO CALLE FERNANDEZ LATORRE, 60-62	C/ FERNANDEZ LATORRE, 60-62	LA CORUÑA	PROMOTORA VIVAYVA
27	EDIFICIO CALLE GAITEIRA	C/ GAITEIRA	LA CORUÑA	ARBOLEYA
28	EDIFICIO CALLE HERCULES, 96-98-100	C/ HERCULES, 96-98-100	LA CORUÑA	ALL RIGHT
29	EDIFICIO CALLE MANUEL MURGUIA	C/ MANUEL MURGUIA	LA CORUÑA	EL EO
30	EDIFICIO CALLE MANUEL MURGUIA, P-5	C/ MANUEL MURGUIA, P-5	LA CORUÑA	PROMOTORA DEMANTIS
31	EDIFICIO CALLE ORZAN, 28	C/ ORZAN, 28	LA CORUÑA	DEMANTIS
32	EDIFICIO CALLE ORZAN, 80	C/ ORZAN, 80	LA CORUÑA	PROMOTORA ESCARIZ
33	EDIFICIO CALLE PANADERAS	C/ PANADERAS	LA CORUÑA	GALVASA
34	EDIFICIO CALLE PLAZA DE LA CUBELA	PLAZA DE LA CUBELA	LA CORUÑA	MANUELA BARBA
35	EDIFICIO CALLE POSSE, 30-32	C/ POSSE, 30-32	LA CORUÑA	GRUPO MARTE
36	EDIFICIO CALLE RONDA DE OUTEIRO, 178	RONDA DE OUTEIRO, 178	LA CORUÑA	
37	EDIFICIO CALLE SAN ANDRES, 41-43	C/ SAN ANDRES, 41-43	LA CORUÑA	LAGUNITA
38	EDIFICIO CALLE SAN NICOLAS, 38	C/ SAN NICOLAS, 38	LA CORUÑA	GALVASA
39	EDIFICIO CALLE SANTA CATALINA, 26	C/ SANTA CATALINA, 26	LA CORUÑA	C. ORJALES
40	EDIFICIO CALLE SINFORIANO LOPEZ, 12	C/ SINFORIANO LOPEZ, 12	LA CORUÑA	JUAN PEREZ PAZ
41	EDIFICIO CALLE VEREDA DEL CEMENTERIO	C/ VEREDA DEL CEMENTERIO	LA CORUÑA	JUAN PEREZ PAZ
42	EDIFICIO CALLE VICENTE ALEIXANDRE	C/ VICENTE ALEIXANDRE	LA CORUÑA	ARDA
43	EDIFICIO COPRISA	PASEO DE LOS PUENTES	LA CORUÑA	COPRISA
44	EDIFICIO EURO	C/ VALES VILLAMARIN	LA CORUÑA	ALVAREZ CONCHADO
45	EDIFICIO EXPO CORUÑA	POLIGONO DE LA GRELA	LA CORUÑA	FINCAS HERCULES
46	EDIFICIO JARDIN DE SAN AMARO	C/ SAN AMARO	LA CORUÑA	ALL RIGHT
47	EDIFICIO LAGUNITA	MESORIO	LA CORUÑA	LAGUNITA
48	EDIFICIO LAVEDRA	PALAVEA	LA CORUÑA	URBER
49	EDIFICIO LICEO	MATOGRANDE	LA CORUÑA	CONSTRUCCIONES RIVERA
50	EDIFICIO MATOGRANDE CALLE 3	MATOGRANDE	LA CORUÑA	LARISA
51	EDIFICIO MILENIUM	PASEO DE LOS PUENTES	LA CORUÑA	MARINEDA
52	EDIFICIO MIRADOR DE LOS PUENTES	RONDA DE NELLE	LA CORUÑA	GAINCO
53	EDIFICIO PARQUE DE SAN ROQUE	C/ SAN ROQUE	LA CORUÑA	SANTIAGO SUR
54	EDIFICIO PARQUE EUROPA	C/ RIO DE MOÑELOS	LA CORUÑA	REHAGAL
55	EDIFICIO PROCUSA	C/ PADRE FEIJOO	LA CORUÑA	PROCUSA
56	EDIFICIO SISLAR	AS LAOÇAS	LA CORUÑA	BASE UNO
57	HOME GALICIA	C/ CANTON GRANDE	LA CORUÑA	HOME GALICIA
58	JARDIN LAS JUBIAS	AVDA. DEL PASAJE	LA CORUÑA	GRUPO SOFESA
59	LOS PORCHES DE MATOGRANDE	MATOGRANDE	LA CORUÑA	GAINCO
60	MATOGRANDE BLOQUE 3	MATOGRANDE	LA CORUÑA	IRCO

Nº	NOMBRE PROMOCION	DIRECCION	POBLACION	CLAVES
	CARPETA CASCO URBANO I			
61	PROMOCION CALLE JUANA DE VEGA	JUANA DE VEGA	LA CORUÑA	ISOMAN
62	RESIDENCIAL ANFRA	C/ MANUEL MURGUIA	LA CORUÑA	INMOBILIARIA ANFRA
63	RESIDENCIAL COSTAMAR	LAS JUBIAS	LA CORUÑA	PROMOCIONES SEISA
64	RESIDENCIAL EL PILAR	ELVIÑA	LA CORUÑA	POSE E INTECO
65	RESIDENCIAL MAGNO	AVDA ALFONSO MOLINA	LA CORUÑA	NAVILA
66	RESIDENCIAL SOMESO	AVDA SOMESO	LA CORUÑA	EDICOSA
67	RESIDENCIAS OASIS	C/ MANUEL MURGUIA, 14	LA CORUÑA	ANCERI
68	URBANIZACION A CABANA	CALLE JUAN DARRIBA / CERCA DE JOAQUIN	LA CORUÑA	COPRISA
69	URBANIZACION CIUDAD JARDIN	PASEO DE RONDA	LA CORUÑA	ISOMAN
70	URBANIZACION EL MIRADOR	LAS JUBIAS	LA CORUÑA	FERRERO-CAO
71	URBANIZACION JARDINES DE LA GRANJA	C/ JOAQUIN FLANELLES	LA CORUÑA	VALLEHERMOSO
72	URBANIZACION LA REGUEIRA	ERIS	LA CORUÑA	INMOBILIARIA KAROSA
73	URBANIZACION LOS ARCÉS	ERIS	LA CORUÑA	VIVIENDAS CONFORT CORUÑA
74	URBANIZACION O CORGO	AVDA DE MONELOS	LA CORUÑA	MENHIR XXI
75	URBANIZACION PASEO DE RONDA	PASEO DE RONDA	LA CORUÑA	COPRISA
76	URBANIZACION PONTE DA PEDRA	CONTINENTE	LA CORUÑA	FADESA
77	URBANIZACION VILLA LUCAS	LAS JUBIAS	LA CORUÑA	
78	MILLENUM GESTION	AVDA FERULERO Nº 35-37	LA CORUÑA	MILLENUM GESTION
79	URBANIZACION BREGGAN	FEANS	LA CORUÑA	MONTOUTO PARQUE BREGGAN
80	STA GEMA	SANTA GEMA	LA CORUÑA	AFINCORUÑA
81	RDA NELLE	RONDA DE NELLE ESQ CANCELA DE AFUERA	LA CORUÑA	CRISOL INMOBILIARIA
82	AGRA DE BRAGUA	AGRA DA BRAGUA Nº 21-27	LA CORUÑA	LAGUNTA
83	MARQUES DE AMBOAGE	MARQUES DE AMBOAGE Nº 11	LA CORUÑA	FERRAVAZ BUILDINGS
84	LA CUBELA	MARINA NIETO ESQ JOAQUIN GALIACHO	LA CORUÑA	FINCAS HERCULES
85	MONTELOS	PZA. RAFAEL DIESTE ESQ. C/ LAGARTO	LA CORUÑA	PROCE Y PICAUSA
86	SANTA GEMA	C/ RIO DE QUINTAS	LA CORUÑA	SERODE
87	SEULAR PROMOCIONES	AVENIDA DE MONELOS	LA CORUÑA	MARA LOPEZ
88	CIDEL PUENTE	C/ FUENTE Nº 4	LA CORUÑA	BAGARAL, S.L.
89	C/ORZAN	C/ ORZAN	LA CORUÑA	INMOBILIARIA FINBER
90	LA GAITEIRA	TRAVESIA DE LA GAITEIRA	LA CORUÑA	IMMOB DOMINGUEZ
91	ED CONDE DE FENOSA	FERNANDO MACIAS	LA CORUÑA	FADESA
92	AV FINISTERRE	AVDA. FINISTERRE ZONA Fº FUENTES	LA CORUÑA	DOMINGUEZ
93	MONTELOS	AVENIDA DE MONELOS	LA CORUÑA	SITIA INMOBILIARIA
94	RESIDENCIAL MONTEGOLF	LA ZAPATEIRA	LA CORUÑA	RIOFISA
95	ANTONIO RIOS	C/ ANTONIO RIOS	LA CORUÑA	XAMBELA
96	LOS CASTROS	C/ VALES VILLAMARIN Nº 24	LA CORUÑA	CENTRO CASA
97	RIAZOR	C/ Mª LUISA DURAN MARQUINA ESQ JULIO R.Y	LA CORUÑA	INMOBILIARIA BREGGAN
98	URB.SOTO	C/ VICENTE ALEXANDRE	LA CORUÑA	CONSTRUCCIONES RAEBESIMA
99	NOVDA SANTOS	C/ NOVDA SANTOS	LA CORUÑA	PROMOTORA ROCBESA
100	AV FINISTERRE	AVDA. FINISTERRE	LA CORUÑA	PROMOTORA HACIARRICA
101	C/MERCEO	C/ MERCEO	LA CORUÑA	VALLEHERMOSO
102	NOVDA SANTOS	C/ NOVDA SANTOS	LA CORUÑA	INMOBILIARIA VALLEHERMOSO
103	AV ARTEJO	AVDA. ARTEJO Nº 89	LA CORUÑA	PROMOTORA PEGE
104	CASTRILLON	C/ DEL CASTRILLON	LA CORUÑA	PROMOCIONES XAMBELA
105	ED.MIRADOR DEL ORZAN	C/ ANGEL REBOLLO	LA CORUÑA	HIPOTECAS CORUÑA
106	SAN ROSENDO	C/ SAN ROSENDO	LA CORUÑA	INMOBILIARIA ROCAS
107	CASTRILLON	C/ DEL CASTRILLON	LA CORUÑA	ETIMAR
108	ATOCHA BAJA	C/ S. JUAN ESQUINA C/ ATOCHA BAJA	LA CORUÑA	HERCULINA DE GESTION
109	CALVO SOTELO	TRAVESIA CALVO SOTELO	LA CORUÑA	MENHIR XXI
110	CLUB GOLF	VIVIENDAS CERCA DEL CLUB DE GOLF	LA CORUÑA	VALLEHERMOSO
111	VALAIRE	CHALETS Y PISOS	LA CORUÑA	FADESA
112	COMPLEJO RESIDENCIAL EL SOL Y LA GAVIOTA	AVDA. DEL PASAJE (A 200 METROS DEL MATE	LA CORUÑA	COINASA
113	C/MERCEO	C/ MERCEO-64	LA CORUÑA	INMOBILIARIA MB
114	RES. BAHIA DEL PASAJE	AVDA. PASAJE ESQUINA AVDA. ALFONSO MOL	LA CORUÑA	VIVIENDAS CONFORT CORUÑA
115	STA GEMA	SANTA GEMA	LA CORUÑA	SERODE INMOBILIARIA
116	ORZAN	C/ ORZAN Nº 155	LA CORUÑA	FINCAS RIAZOR
117	URB.SOTO	C/ B. (FUTURA AVDA. DEL OLEODUCTO)	LA CORUÑA	PROMOCIONES UNIBYR
118	ORZAN	C/ ORZAN ESQUINA PLAZA DE VISTA	LA CORUÑA	AFINCORUÑA
119	CORDELERIA	C/ CORDELERIA	LA CORUÑA	AFINCORUÑA
120	C/MONTES	C/ JUAN MONTES ESQ.TSIA DE LA MERCED	LA CORUÑA	ETIMAR
121	PALACIO CONGRESOS	C/ CABO STGO. GOMEZ Y C/ CIUDAD DE LUG	LA CORUÑA	HOMÉ GALICIA
122	PONTE DA PEDRA	PISOS EN PONTE DA PEDRA	LA CORUÑA	INMOBILIARIA CRISOL
123	A CABANA	PISOS EN S. CRISTOBAL DAS VIÑAS	LA CORUÑA	INMOBILIARIA PROHERPIO
124	ORILLAMAR	C/ ORILLAMAR Nº 96	LA CORUÑA	FINCAS RIAZOR

Nº	NOMBRE PROMOCIÓN	DIRECCIÓN	Población	CLAVES
	CARPETA CASCO URBANO I			
125	SAN SEBASTIAN	C/ SAN SEBASTIAN	LA CORUÑA	INMOBILIARIA EL ECO
126	RUA ALTA	RUA ALTA ESQUINA C/ CORDELERIA	LA CORUÑA	GESTEMPRES, S.L.
127	MONELOS	AVDA. MONELOS Nº 87-89	LA CORUÑA	ETIMAR
128	RDA OUTEIRO	RONDA DE OUTEIRO ESQ. C/ SAN LUIS	LA CORUÑA	FINCAS RIAZOR
129	VENTORILLO	EDIF. ENTRE AV. FINISTERRE Y VENTORILLO	LA CORUÑA	CODAL GESTION INMOBILIARIA
130	RESIDENCIAL RONDA	RONDA DE OUTEIRO ANTES DE LA AVDA. FIN	LA CORUÑA	VENTORILLO CORUÑA
131	PASEO DE LOS PUENTES	Pº DE LOS PUENTES SOLAR Nº 8	LA CORUÑA	GESTEMPRES, S.L.
132	LA FALPERRA	C/ FALPERRA	LA CORUÑA	RIBEIRO Y OTROS, CB
133	AVFINISTERRE	AVDA. FINISTERRE Nº 180-200	LA CORUÑA	PROMOCIONES NAVIMONTE
134	ADELAIDA MUÑO	TRAVESIA ADELAIDA MUÑO Nº 4-6	LA CORUÑA	CONVIDA
135	RES. COSTAMAR	AVIPASAJE	LA CORUÑA	INMOBILIARIA CRISOL
136	AVDE LOS CAIDOS	AVDA. DE LOS CAIDOS	LA CORUÑA	INMOBILIARIA LOS PUENTES
137	PAL CONGRESOS-AYUNTAM-CORTE INGLES	HST. VERDIA-MILLAN ASTRAY.....	LA CORUÑA	MASAR INMOB
138	PALACIO CONGRESOS	C/ INDUSTRIAL Nº 135	LA CORUÑA	COFERBE
139	ORZAN	C/ PERILLANA ESQUINA C/ ORZAN Nº 155	LA CORUÑA	CASA GRANDE
140	EDIF. SOROLLA	Pº PUENTES	LA CORUÑA	INMOBILIARIA MARINEDA
141	EDIF. MILLENHIM	RONDA DE OUTEIRO Nº 418	LA CORUÑA	URBIS
142	PALAVEA	VIVIENDAS EN PALAVEA	LA CORUÑA	FINCAS HERCULES
143	C/DAMAS	C/ DAMAS Nº 8	LA CORUÑA	CENTRO CASA
144	WORK CENTER	OFICINAS Y LOCALES EN LA ORELA	LA CORUÑA	EXP'IGA
145	C/SINFORIANO LOPEZ	C/ SINFORIANO LOPEZ Nº 23	LA CORUÑA	SERODE INMOBILIARIA
146	RES. TREVOLLE	C/ JOAQUIN PLANELLS-AVDA. SARDINEIRA	LA CORUÑA	ISOMAN
147	RES. EL MARTINETE	VIVIENDAS EN EL MARTINETE	LA CORUÑA	IMAGA
148	ED. TORRE DE CRISTAL	AVDA. ALFONSO MOLINA	LA CORUÑA	ALPAMAYO
149	C/FARO	C/ FARO Nº 37	LA CORUÑA	LARISA
150	ORILLAMAR	C/ ORILLAMAR Nº 77-79	LA CORUÑA	ALPI CORUÑA / MENHIR XXI
151	GENERAL SANJURJO	AVDA. GENERAL SANJURJO	LA CORUÑA	SERODE INMOBILIARIA
152	SAN AMARO	APARTAMENTOS LUJO C/ SAN AMARO	LA CORUÑA	FINCAS CORRAL
153	MONELOS	VIVIENDAS MONELOS	LA CORUÑA	MARA LOPEZ
154	SAN MATEO	C/ SAN MATEO	LA CORUÑA	ADE INMOBILIARIA
155	MONTE DAS MOAS	C/ MONTE DAS MOAS (ESQ.A.B.S.)	LA CORUÑA	ROADE Y OTROS, C.B.
156	PLAZA ESPAÑA	C/ DE LA TORRE Nº 2	LA CORUÑA	IGSENDE
157	O MONTIÑO	VIVIENDAS EN O MONTIÑO	LA CORUÑA	FINCAS RIAZOR
158	AVARTEIXO	AVENIDA DE ARTEIXO	LA CORUÑA	PROMOTORA FECE
159	ELADIO RODRIGUEZ	C/ ELADIO RODRIGUEZ GONZALEZ Nº 14	LA CORUÑA	HERCULINA DE GESTION
160	LOS PORCHES	CERCA DE AL CAMPO	LA CORUÑA	URBHER
161	ORILLAMAR	C/ ORILLAMAR	LA CORUÑA	INMOBILIARIA LAGUNITA
162	C/POSSE	C/ POSSE	LA CORUÑA	AMERICAN GREEN HOUSE
163	A GAITERA	PROXIMIDADES DE A GAITERA	LA CORUÑA	INMOBILIARIA ETIMAR
164	PARKUE ERIS	PISOS EN AVDA. GENERAL SANJURJO	LA CORUÑA	URBEKO INMOBILIARIA
165	REPESO	C/ REPESO Nº 5 (CIUDAD VIEJA)	LA CORUÑA	HERCULINA DE GESTION
166	RIANXO	C/ RIANXO Nº 4 (PEGADO AL C.C.CIAL. 4 CAMI)	LA CORUÑA	INTERCASA CORUÑA
167	ED. NACINTE	AVDA. MONELOS Y FUTURO PAR OZA	LA CORUÑA	PROMOCIONES RAMINOSA
168	LARACHA	C/ LARACHA (ZONA CONCHIÑAS)	LA CORUÑA	PROMOCIONES Y CORUÑA
169	ED. HORTENSIA	C/ FEDERICO TAPIA Nº 58	LA CORUÑA	PROMARINSA
170	LA CABANA	C/ DE LA CABANA	LA CORUÑA	FREIRE E HUOS
171	RES. ARTABRIA	MESOIRO	LA CORUÑA	COSTA CORUÑA CONSTRUCC
172	AV PASAJE	AVDA. DEL PASAJE	LA CORUÑA	CASA GRANDE
173	GENERAL SANJURJO	PISOS EN AVDA. GENERAL SANJURJO	LA CORUÑA	MARA LOPEZ
174	PLAZA RAFAEL DIESTE	C/ LADARTO	LA CORUÑA	URBEKO INMOBILIARIA
175	MONTE DA PEDRA	PISOS EN PONTE DA PEDRA	LA CORUÑA	C/FA
176	SAN ANTONIO	C/ SAN ANTONIO Nº 13	LA CORUÑA	BANKCREDITO
177	MESOIRO	MESOIRO BLOQUE B	LA CORUÑA	LAGUNITA
178	MESOIRO	PIS. PROTECC. AUTONOMICA. MESOIRO	LA CORUÑA	MILARCASA
179	C/CERCA	C/ DE LA CERCA	LA CORUÑA	URBEKO INMOBILIARIA
180	RES. MONTIÑO	CMERCED	LA CORUÑA	LOOK & FIND
181	MESOIRO	PIS. PROTECC. AUTONOMICA. MESOIRO	LA CORUÑA	ADE INMOBILIARIA
182	SUEVIA	C/ SUEVIA (MONTE ALTO)	LA CORUÑA	M Y N PROPIEDADES
183	BIRLOQUE	PISOS EN O BIRLOQUE CON POCOMACO	LA CORUÑA	URBEKO
184	URB. VALLESUR	ZAPATEIRA	LA CORUÑA	CRISOL
185	MARTINETE	HUCLEO DEL MARTINETE	LA CORUÑA	INMOBILIARIA LUZ
186	VILLA NEGREIRA	VILLA DE NEGREIRA-30	LA CORUÑA	CARBALLIDO
187	FALPERRA	FALPERRA-1	LA CORUÑA	HIEBRA
188	ED. ATEMPORE	SAN ANDRES Nº 18	LA CORUÑA	CENTRO CASA
189	C/WASHINGTON	C/ WASHINGTON	LA CORUÑA	CARBALLIDO CUATRO CAMINOS
190	ED. MIRADOR DEL VALLE	MESOIRO BLOQUE B	LA CORUÑA	INMOBILIARIA MARINEDA
191	LAS PALMERAS	FEANS	LA CORUÑA	PROMOCIONES PASCUA & NIETO

Nº	NOMBRE PROMOCIÓN	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CLAVES
	CARPETA CASCO URBANO I			
192	LAVEDRA II	CERCA DE ALCAMPO	LA CORUÑA	URBER
193	C/UEVA	C/ SUEVA ESQUINA C/ ORIENTE	LA CORUÑA	URBERO
194	RDA NELLE	RONDA DE NELLE	LA CORUÑA	IMAGA
195	C/VARELA SILVARI	PISOS EN C/ VARELA SILVARI Nº 4-14	LA CORUÑA	ACRES INMOBILIARIA
196	C/DE LOS PIGOS	PISOS EN C/ DE LOS PIGOS	LA CORUÑA	RUMBO
197	PERULEIRO	AVDA. PERULEIRO Nº 31-33	LA CORUÑA	SEBELAN
198	RES PARQUE RONDA	PARQUE RONDA (AVDA.FINISTERRE ESQ. R	LA CORUÑA	VALLEHERMOSO
199	ED PINTOR PUJALES	AVDA. BUENOS AIRES Nº 2	LA CORUÑA	ISOMAN
200	C/ DE LA CERCA	C/ DE LA CERCA Nº 12	LA CORUÑA	ENVASA
201	ED ALVARO CUNQUEIRO	LINEAS RIVAS Y FEDERICO TAPIA	LA CORUÑA	ISOMAN
202	MIRADOR DE CASABLANCA	AV/PASAJE	LA CORUÑA	MARTINSA
203	RES SAN AMARO	C/PARQUE	LA CORUÑA	VALLEHERMOSO
204	PARQUE DE ERIS	PARQUE DE ERIS	LA CORUÑA	AGH y URBEKO
205	PONTE DA PEDRA	PISOS EN PONTE DA PEDRA	LA CORUÑA	CIFA
206	ANTONIO RIOS	C/ ANTONIO RIOS Nº 45	LA CORUÑA	LAGUNITA
207	CORONEL CALAZA	C/ CORONEL CALAZA (MONTEALTO)	LA CORUÑA	CASABELLA
208	MONTE ALTO	PISOS DE DOS DORMITORIOS EN MONTE A	LA CORUÑA	LOOK & FIND
209	C/DE LA TORRE	PISOS EN LA C/DE LA TORRE	LA CORUÑA	GESTION CORUÑA
210	ED MESORIO	PISOS EN MESORIO	LA CORUÑA	ISR FINANCIACIONES
211	OS CASTROS	PISOS C/CERCA 1	LA CORUÑA	LA CERCA 2001
212	NANTIN	C/ NANTIN -11-13	LA CORUÑA	RECOBESA
213	PARQUE DE VIOÑO	PARQUE DE VIOÑO	LA CORUÑA	LARISA INM
214	BELLAVISTA	ESTUDIOS CALLE BELLA VISTA	LA CORUÑA	INMOB LUZ
215	CASTRELLON	PISOS EN EL CASTRELLON	LA CORUÑA	INMOS EXINOR
216	CIUDAD VIEJA	PISOS C/HERRERIAS	LA CORUÑA	INMOB LUZ
217	CORDONERIA	PISO EN CALLE CORDONERIA-18	LA CORUÑA	ERON DE XESTION
218	RESORT EL OLIVO	PISOS EN EL MARTINETE	LA CORUÑA	INMOB CRISOL
219	RES PALMERAS II	VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FEANS	LA CORUÑA	PASCUAMNETO
220	C/PUERTO RICO	PISOS EN LA C/PUERTO RICO	LA CORUÑA	INMOS HEBRA
221	PARQUE DE VIOÑO	PISOS EN EL PARQUE DE VIOÑO	LA CORUÑA	CASABELLA
222	ED GALERIAS AL ATLANTICO	PISOS EN LA TORRE	LA CORUÑA	INMOB LUZ
223	ED LANGOSTEIRA	C/GENERAL SANJURJO	LA CORUÑA	CINUR
224	PARQ VIOÑO RESIDENCIAL M4 B	PARQUE VIOÑO	LA CORUÑA	COMUNTOS RESIDENCIALES 5
225	AS XUBIAS	VIVIENDAS EN LAS XUBIAS	LA CORUÑA	CXS INMOBILIARIA
226	RIEGO DE AGUA	PISOS EN RIEGO DE AGUA 2	LA CORUÑA	CXS INMOBILIARIA
227	SINFORIANO LOPEZMAESTRO CLAVE	C/SINFORIANO LOPEZ	LA CORUÑA	GORENTAR
228	ELVIRA	PISOS EN ELVIRA	LA CORUÑA	GRUPO ORSE
229	RECINTO FERAL	PISOS EN EL RECINTO FERAL	LA CORUÑA	IMAGA
230	TORRE VALLEHERMOSO	RECINTO FERAL	LA CORUÑA	VALLEHERMOSO
231	TORRE DE HERCULES	RDA DE MTE ALTO	LA CORUÑA	GRUPO LAR
232	EDIF BUÑO	C/CIAN MONTES	LA CORUÑA	PROANJES.L (RIORTORTO)
233	EDIF MONTEIRO	C/MONTEIRO	LA CORUÑA	RIORTORTO
234	PARQUE URBIS 3ª FASE	AV/ARTEIXO SIN	LA CORUÑA	URBIS
235	TORRE URBIS	SOMESO -RECINTO FERAL	LA CORUÑA	REVAL URBIS
236	PASEO MARITIMO	PASEO MARITIMO	LA CORUÑA	CENTRO CASA Y ARBOLEYA
237	PROMOCION ORILLAMAR	ORILLAMAR	LA CORUÑA	MASAR PROMOTORA
238	MTE ALTO	MONTE ALTO	LA CORUÑA	CANCO
239	ED HERRERIAS	CIUDAD VIEJA	LA CORUÑA	CERRO ALTAMA PROM INMOB
240	PROM ADORMIDERAS	DR FERRANT,37	LA CORUÑA	MILENIUM INVERS
241	ED ZENT	C/SALGADO SOMOZA	LA CORUÑA	GARCO
242	ED O PENEDO	ELVIRA	LA CORUÑA	ALVAREZ CONCHADO
243	RDA NELLE	RDA NELLE 98	LA CORUÑA	GRUPO ATLANTIDA
244	ED CAMPUS	CASRTO DE ELVIRA 9-11	LA CORUÑA	GRUPO REYPLAN
245	PLAZA ESPAÑA	PLAZA ESPAÑA	LA CORUÑA	INMOB VISTA
246	ED ISLA HERBOSA	CUATRO CAMINOS	LA CORUÑA	URBENORTE
247	ED PUNTA DO CADRO	MONTE ALTO	LA CORUÑA	URBENORTE
248	ED PTA DOS AGULLONS	LOS MALLOS	LA CORUÑA	URBENORTE
249	ED PTA CANDEIRA	C/CERVANTES 24	LA CORUÑA	URBENORTE
250	PROM SAN DIEGO	SAN DIEGO 20-22-24	LA CORUÑA	INMOCORUÑA
251	C/PEDROSO	C/PEDROSO	LA CORUÑA	URBIS
252	PLAZA Nº PTA	C/AMARGURA	LA CORUÑA	HABITAT24
253	CHALETIS CANALEJO	CANALEJO	LA CORUÑA	URBENORTE
254-A	CONJUNTO LOS FUERTES	CARRETER LOS FUERTES (S PEDRO)	LA CORUÑA	FONTEILA
254-B	LOS FUERTES V.P.A	CARRETER LOS FUERTES (S PEDRO)	LA CORUÑA	FONTEILA
255	GRAL GUTIERREZ MELLADO	GRAL GUTIERREZ MELLADO	LA CORUÑA	VIVIENDA CONFORT
256	CITANIA	ADELAI DA MURO Y CURROS ENRIQUEZ	LA CORUÑA	VIVIENDA CONFORT
257	MIRADOR DEL GRZAN	GRZAN	LA CORUÑA	WELPROM
258	MTE ALTO	RDA MONTE ALTO	LA CORUÑA	DACO
259	RES ALTA MAR	RDA MONTE ALTO	LA CORUÑA	PROCLUPES
260	C/MONTEIRO	C/MONTEIRO	LA CORUÑA	INMOB LUZ
261	RDA MONTE ALTO	PARCELA M2-B	LA CORUÑA	DACO

Nº	NOMBRE PROMOCIÓN	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CLAVES
	CARPETA CASCO URBANO I			
262	PALACIO DE LA OPERA	CIBO SANTIAGO GOMEZ 18	LA CORUÑA	DAGO
263	AMPAJALE	AMPAJALE 7	LA CORUÑA	DAGO
264	CANTIERA DE BRIS	CANTIERA DE BRIS 7 Y 8	LA CORUÑA	DAGO
265	PARKUE VIÑO	PARKUE VIÑO	LA CORUÑA	URBAPAZ
266	PARKUE VIÑO	PARKUE VIÑO	LA CORUÑA	CASABELLA
267	LAS JUBAS	LAS JUBAS	LA CORUÑA	URBAPAZ
268	ARENAL	CORONA -15	LA CORUÑA	MILENUNIVERS
269	ED LA GALERA	CORONEL CALADA 4-6-8	LA CORUÑA	SOOENVERCA
270	VILLA NEOPERA	VILLA NEOPERA 24-25	LA CORUÑA	URBAPAZ Y DAGO
271	ALCA DE SOTO GONZALEZ	AL SOTO GONZALEZ 7-8	LA CORUÑA	URBAPAZ
272	RES LA OMCALPURA	DR FERRANT 14-15-16	LA CORUÑA	SOOENVERCA
273	ED SAN LEOPOLDO	OSAN LEOPOLDO	LA CORUÑA	DAGO
274	URB O CARON	CAFATERIA	LA CORUÑA	O CARON
275	OFLAY CANZELA	OFLAY CANZELA	LA CORUÑA	DAGO
276	AMFERULERO	AMFERULERO	LA CORUÑA	DAGO
277	CHALETS CURRAMONES	STAMP DE OZA	LA CORUÑA	DAGO
278	UR VEREDADA DEL POLVORIN	POLVORIN	LA CORUÑA	URBIO
279	CANZCANA	CANZCANA	LA CORUÑA	DAGO
280	PROM LUNA	CELUNA	LA CORUÑA	ATREA
281	PLAZA ESPAÑA	COMTRONCO	LA CORUÑA	ACF
282	RD CASANVA	RDA OUIEROPADRE RUBINOS	LA CORUÑA	ACF
283	AMFINSTERRE	AMFINSTERRE 176-178	LA CORUÑA	BRIOGA
284	ED FINPES	OFINPES 5	LA CORUÑA	URBENORTE
285	JARDIN DEL MARTINETE	MARTINETE	LA CORUÑA	BATE UNO
286	ED RESIDENCIA DEL ORZAN	MONTE A L TO	LA CORUÑA	BASE UNO
287	EDARIAS	PALACA VIEJA	LA CORUÑA	KEFFLAN
288	ALFRANTE MOURELLE	ALFRANTE MOURELLE	LA CORUÑA	DAGO Y CDO
289	INVASIA DEL MONTE	OCEL PZO	LA CORUÑA	BRIOGA
290	AMFINSTERRE	AMFINSTERRE	LA CORUÑA	BRIOGA
291	ED NAMONTE	PARKUE DE BRIS	LA CORUÑA	NAMLA SL
292	RES MIRADOR DE SAN PEDRO	SAN PEDRO DE VISMA	LA CORUÑA	SANFRE
293	RES COSTA ATLANTICA	FEAND	LA CORUÑA	URBENORTE
294	ED OBSERVATORIO	ACRA DEL ORZAN	LA CORUÑA	URBENORTE
295	PROM FRATELA	RDA MONTE A L TO M2-B	LA CORUÑA	FRATELA
296	ED PARKUE EUROPA	CUATRO CANCOS	LA CORUÑA	URBENORTE
297	ACELADA MURO	ACELADA MURO-36	LA CORUÑA	PROMAR
298	MONDOÑEDO	MONDOÑEDO 11-13	LA CORUÑA	ERASA INMOBILIARIA
299	AMFINSTERRE	AMFINSTERRE 187	LA CORUÑA	MUNDO FINCAS
300	ED PARKUE	CANIN DA JOSA (VISMA)	LA CORUÑA	CASERO PERALTA
301	AVILOS MALLOS	AVILOS MALLOS	LA CORUÑA	ANTOCA
302	PROM VIVENCIAS EN EL CENTRO	CENTRO CLERD	LA CORUÑA	COLMELL BARNER
303	JOSE GONZALEZ CHAS	COOSE GONZALEZ CHAS	LA CORUÑA	CARLOS BUSTO SL
304	BASURGA	OSAN JOSE 17	LA CORUÑA	BASURGA
305	FALPERRA	OFALPERRA 62-64	LA CORUÑA	CDO Y DAGO
306	ED LAS CAÑAS	DR FERRANT 24	LA CORUÑA	SOOENVERCA
307	SAN AMARO	OSAN AMARO 6-8	LA CORUÑA	MARAL OPEZ
308	CONRAL SANJURJO	CONRAL SANJURJO 200-204	LA CORUÑA	CDO
309	OTOURO	OTOURO 13-15	LA CORUÑA	DAGO
310	PORTRIO	PORTRIO	LA CORUÑA	
311	LA CUBELA	RDA OUIERO 46	LA CORUÑA	VALLEHERMOSO
312	ED MARZAN	JOANUIN FLAVELLS 52	LA CORUÑA	MARIMEDA OREA
313	SUNHAWING	LUGAR DE PEDRO FINANDEZ PASAJE	LA CORUÑA	URBENORTE
314	URB ASPERCIBERIAS	JUNTO AL MILENUM	LA CORUÑA	
315	ED LA TORRE	CDO LA TORRE 3 Y 5	LA CORUÑA	KEFFLAN
316	LOF TANTE ALTO	C/MOIA 4	LA CORUÑA	RUFREDO
317	ED VISMA	SAN PEDRO DE VISMA	LA CORUÑA	RUFREDO
318	PROM MONTES	PARKUE DE OZA	LA CORUÑA	MASAR
319	PROM PARKUE	ARTILLO CUARTIL INTENDENCIA	LA CORUÑA	MASAR
320	PROM PLAZA PORTICADA	PEREZ CEPEDA	LA CORUÑA	MASAR
321	RESIDENCIA FINSTERRE	AMFINSTERRE	LA CORUÑA	FRONSA
322	ED SOMESO	SOMESO	LA CORUÑA	URBENORTE
323	ED CANTABRID	PLAYA MATADEIRO	LA CORUÑA	URBENORTE
324	URB TRAVESIA DE HAWARRA	TRAMAWARRA 11-G, 17-19	LA CORUÑA	ATLANTERRA DEL NORTE
325	ED FONDA	DOÑA FALPERRA 371	LA CORUÑA	ROMAN
326	SOMESO	SOMESO NORTE C + 21	LA CORUÑA	CONSTRUCCIONES FONTELA
327	CANTABRID	COMTARCO 5-7	LA CORUÑA	PROM HERDAM
328	DR FERRANT	DR FERRANT 26-28-32	LA CORUÑA	SEBELAN
329	SAN PEDRO DE VISMA	POLITONO	LA CORUÑA	
330	BRIS	AMMONSERRA	LA CORUÑA	CUATRO CANCOS
331	PARKUE OFMATICO	PARKUE OFMATICO	LA CORUÑA	
332	ED HERCULES	AMHERCULES 96	LA CORUÑA	SOOENVERCA
333	RES GEMINIS	CORILLANAR 26-30	LA CORUÑA	CONASA
334	RES LA RONCA	COMODIAL CENEROS 9	LA CORUÑA	CONASA
335	RES CANABA	LUGAR DE MODO	LA CORUÑA	CONASA

Nº	NOMBRE PROMOCIÓN	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CLAVES
	CARPETA CASCO URBANO I			
336	RES LAR DE LOUREIRO	LG LOUREIRO,9	LA CORUÑA	VITALAR
337	ED LAR DE OZA	PARQUE DE OZA	LA CORUÑA	VITALAR
338	BOULEVARD DEL PAPAGAYO	C/PANADERAS	LA CORUÑA	BOULEVARD DEL PAPAGAYO
339	FRANCISCO CATOIRA	C/FRANCISCO CATOIRA	LA CORUÑA	FROM MANUEL CRUZ
340	PLAZA DE ESPAÑA	C/ ATOCHA BAJA	LA CORUÑA	MASUA
341	JOSE ECHEGARAI	C/JOSE ECHEGARAI	LA CORUÑA	FROM INVERAN GESTION
342	ED MERIDIONAL	C/ ASTURIAS ,26	LA CORUÑA	MERIDIONAL GALLEGA
343	ED ALTAMAR	RDA MTE ALTO,56	LA CORUÑA	CXG NOVA CAIXA GALICIA
344	SINFORIANO LOPEZ	SINFORIANO LOPEZ	LA CORUÑA	URBENORTE
345	FEDERICO TAPIA	FEDERICO TAPIA	LA CORUÑA	URBENORTE
346	SAGRADA FAMILIA	CERCA STA MARGARITA	LA CORUÑA	GRUPO VILAMAR
347	ED PANAMA	AV/CAIDOS 62-64	LA CORUÑA	RESIDENCIAL ZALAETA
348	CALLE MARAVILLAS	C/MARAVILLAS	LA CORUÑA	PROGRESINCA
349	TORRES DE OZA	ERIS	LA CORUÑA	COOP TORRES DE OZA
350	ED ARMONIA	PARQUE VIGIO	LA CORUÑA	URBENORTE

Nº	NOMBRE PROMOCIÓN	DIRECCIÓN	POBLACIÓN	CLAVES
	ARCHIVADOR - LOS ROSALES			
351	RESIDENCIAL EUROPA	LOS ROSALES	LA CORUÑA	MARINEDA
352	LARISA	LOS ROSALES	LA CORUÑA	LARISA
353	XUANZO	LOS ROSALES	LA CORUÑA	XUANZO
354	EDIF.ATLANTICO	ALC.SUAREZ FERRIN	LA CORUÑA	HILOSU Y HERPISA
355	JERPU	ALC.SUAREZ FERRIN	LA CORUÑA	JERPU
356	AS RIAS	LOS ROSALES	LA CORUÑA	ETIMAR
357	RES OASIS	LOS ROSALES	LA CORUÑA	COINASA
358	EDIF LA MARINA	LOS ROSALES	LA CORUÑA	FINCAS RIAZOR
359	ARES PARDO	LOS ROSALES	LA CORUÑA	ARES PARDO
360	EDIF MONTEMAR II	LOS ROSALES	LA CORUÑA	ETIMAR
361	RES RDA ROSALES	LOS ROSALES	LA CORUÑA	FADESA
362	PONTE DO PEDRIDO	LOS ROSALES	LA CORUÑA	PONTE DO PEDRIDO
363	INTERURBANA	LOS ROSALES	LA CORUÑA	INTERURBANA
364	GOTECAR	LOS ROSALES	LA CORUÑA	GOTECAR
365	RES ALTAMAR	LOS ROSALES	LA CORUÑA	LARISA
366	GADALAR	LOS ROSALES	LA CORUÑA	GADALAR
367	NOVA ROSALEDA III	LOS ROSALES	LA CORUÑA	NECSO
368	EDIF ALBATROS	LOS ROSALES	LA CORUÑA	INMOHOGAR
369	TORRES LOS ROSALES	LOS ROSALES	LA CORUÑA	ETIMAR
370	COPRISA	LOS ROSALES	LA CORUÑA	COPRISA
371	EDIF LITORAL	LOS ROSALES	LA CORUÑA	MARINEDA
372	SAN MARTIN PINARIO	LOS ROSALES	LA CORUÑA	GESTEMPRES

GARAJES Y PARKINGS
(La Coruña)

nº	GARAJES
1	ALCALDE LENS
2	ALFREDO VICENTI
3	AV/MONELOS 69-75
4	CUATRO CAMINOS
5	GNRAL SANJURJO,188
6	MEDICO RODRIGUEZ,5
7	C/MERCED,71
8	RDA OUTEIRO,178
9	SAGRADA FAMILIA
10	TERESA HERRERA ,5
11	URB.CASABLANCA
12	VALES VILLAMARIN
13	SAN AMARO
14	ADORMIDERAS
15	AV/HERCULES,25
16	SAN PEDRO,25
17	JUAN FLOREZ
18	LINARES RIVAS
19	ZONA ESTADIO

nº	PARKINGS
1	AV/FINISTERRE
2	BARRIO DE LAS FLORES
3	BETANZOS
4	C/POSSE
5	ELVIÑA
6	LA DARSENA
7	LA MARINA
8	LA PALLOZA
9	LOS CANTONES
10	LOS MALLOS
11	MARIA PITA
12	MATO GRANDE
13	ORZAN-RIAZOR
14	PARQUE EUROPA
15	PASEO MARITIMO
16	MAESTRO MATEO
17	PLAZA NAUTICA
18	PLAZA PONTEVEDRA
19	PLAZA DE VIGO
20	RDA OUTEIRO
21	SAN DIEGO

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMO	PALABRAS CLAVE
	CARPETA ARTEIXO			
1	ARTEIJO	ARTEIJO	EDIFICIO AS VIÑAS	ENRIQUE ALVAREZ CONCHA
2	ARTEIJO	ARTEIJO	EDIFICIO CALLE R	INMOBILIARIA L&C
3	ARTEIJO	ARTEIJO	EDIFICIO MARIA P	PRIMEIRA VIVENDA EN PROF
4	ARTEIJO	ARTEIJO	RESIDENCIAL FON	PROFLAT
5	ARTEIJO	ARTEIJO	RESIDENCIAL PON	INMOVENT
6	ARTEIJO	OSEIRO	URBANIZACION LQ	INMOVENT
7	ARTEIJO	PASTORIZA	EDIFICIO EXINOR	ETIMAR
8	ARTEIJO	PASTORIZA	EDIFICIO MON VAS	INMOVENT
9	ARTEIJO	VILLARRODIS	EDIFICIO O CAMBQ	INMOVENT
10	ARTEIJO	VILLARRODIS	URBANIZACION JA	URBACINCO
11	ARTEIJO	PASTORIZA	CTRA. CORUÑA-C	ROCAS INMOBILIARIA
12	ARTEIJO	ARTEIJO	AVDA. BALNEARIC	ROCAS INMOBILIARIA
13	ARTEIJO	VILLARRODIS	FINCAS HERCULES	
14	ARTEIJO	OSEIRO	CHALETS PAREAL	INMOVENT
15	ARTEIJO	ARTEIJO	JARDINES DE ART	DRAGADOS / URBIS
16	ARTEIJO	ARTEIJO	C/ JACQUES COUS	ETIMAR
17	ARTEIJO	PASTORIZA	CTRA. DE LOS FUJ	MALVECIN
18	ARTEIJO	MEICENDE	JARDIN DE MEICE	INMOBILIARIA MEU LAR
19	ARTEIJO	ARTEIJO	AVDA. FINISTERR	MARA LOPEZ
20	ARTEIJO	PASTORIZA	VIVIENDAS EN PA	ETIMAR
21	ARTEIJO	VILLARRODIS	PISOS EN VILLAR	INMOBILIARIA PROHERPO
22	ARTEIJO	MEICENDE	PISOS EN EL CEN	IAECO CONSULTING
23	ARTEIJO	PASTORIZA	C/ FEDERICO GAR	INMOBILIARIA ROCAS/PROM
24	ARTEIJO	PASTORIZA	PISOS EN PASTO	IAECO CONSULTING
25	ARTEIJO	PASTORIZA	C/ JUAN DE JUNI	ETIMAR
26	ARTEIJO	VILLARRODIS	PISOS EN EL LUG	CARBALLIDO
27	ARTEIJO	UXES-A ZAPATEIRA	CHALETS PAREAL	INTERCASA
28	ARTEIJO	ARTEIJO	EDIFICIO PASEO (INMOBILIARIA CRISOL
29	ARTEIJO	PASTORIZA	VIVIENDAS EN PA	INMOBILIARIA MARINEDA
30	ARTEIJO	ARTEIJO	VIVIENDAS AL LA	URBACINCO
31	ARTEIJO	PASTORIZA	VIVIENDAS CON T	EXINOR SL
32	ARTEIJO	ARTEIJO	PISOS EN LA AVE	GRUPO VILARES
33	ARTEIJO	MEICENDE	PISOS EN MEICEN	SEBELAN
34	ARTEIJO	ARTEIJO	PLAZA DOS CABA	PROCORSA
35	ARTEIJO	ARTEIJO	PROM.ARTEIXO-LU	PROINGALIA
36	ARTEIJO	ARTEIJO	RES.BALNEARIO F	URBACINCO
37	ARTEIJO	PASTORIZA	ED.PASTORIZA	INMOCORUÑA
38	ARTEIJO	BALCOBO	URB.PLAYA MAR	RIOTORTO
39	ARTEIJO	MEICENDE	TRAVESIA DE MEI	COHERPRO S.L
40	ARTEIJO	UXES	UXES	ACTUACIONES URBANISTICA
41	ARTEIJO	VILLARRODIS	ED.JESAN- AV/ AL	RIOTORTO
42	ARTEIJO	ARTEIJO	ED.FERRO-C/ TOR	RIOTORTO
43	ARTEIJO	ARTEIJO	ED. CATUXA II - CT	RIOTORTO
44	ARTEIJO	PASTORIZA	ED. A CAMPANILLA	
45	ARTEIJO	OUTEIRO-CAION	CHALETS INDIVIDU	PROM.VISUE
46	ARTEIJO	MORAS	LOURDES-TEIJEIR	CANCELA
47	ARTEIJO	MEICENDE	C/FERROL	RIVER & CAM
48	ARTEIJO	ARTEIJO	SEIXEDO	SANCHEZ Y CES
49	ARTEIJO	BALCOBO	CHALETS ADOSAD	NAYA

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	TÍTULO PROMOCIÓN	PALABRAS CLAVE
	CARPETA CARBALLO, LARACHA, MALPICA, RIBEIRA, PUENTECESEO, POBRA DO CARAMIÑAL, PORTO DO SON...			
	CARBALLO			
1	CARBALLO	CARBALLO	PLAZA DE LA CRUZ	INMOBILIARIA F&L
2	CARBALLO	CARBALLO	C/ CAMELIAS Nº 14	FINCAS HERCULES
3	CARBALLO	CARBALLO	EDIFICIO DE CARE	BLANCO GESTION INMOBILIARIA
4	CARBALLO	CARBALLO	CARRETERA DE R	CXG INMOBILIARIA
	LARACHA			
1	LARACHA	LARACHA	A GANDARA	XUNTANZA, S.L.
2	LARACHA	MARFULO	CHALETS UNIFAM	PROYECTOS Y OBRAS MONT
	MALPICA			
1	MALPICA	MALPICA	APARTAMENTOS	ASFECO & ASESORES
2	MALPICA	MALPICA	PROMOCION DE V	NOVOGROUP COSTA
3	MALPICA	MALPICA	VARIOS EDIFICIOS	GRUPO POSE GARCIA
4	MALPICA	MALPICA	RESIDENCIAL ILLA	GRUPO ELYTE
5	MALPICA	MALPICA	PISOS EN EL MON	DACO
6	MALPICA	MALPICA	APARTAMENTOS	COSTA DA MORTE
	RIBEIRA			
1	RIBEIRA	RIBEIRA	URBANIZACION PALMEIRA	
	PUENTECESEO			
1	PUENTECESEO	CORME	RES.AGRA DE RO	CONS.ESTEBAN SEOANE
	CORME			
1	CORME	PLAYA DE OSMOS	PISOS	CENTRO CASA ARBOLEYA
	POBRA DO CARAMIÑAL			
1	POBRA DO CARAMIÑAL	POBRA DO CARAMIÑAL	RESIDENCIAL PUN	PROGONPAR
	PORTO DO SON			
1	PORTO DO SON	PORTO DO SON	URBANIZACION SA	SANTA UXIA, S.A.
	CARRAL			
1	CARRAL	CARRAL	URBANIZACION C/	VARINCA, S.L.
2	CARRAL	CARRAL	EDIFICIO ALAMEDA	ENVASA
3	CARRAL	CARRAL	CHALES INDIVIDU	MIGUEZ Y COUTO
4	CARRAL	CARRAL	VIVIENDAS EN C/	AMOR HOGAR
5	CARRAL	CARRAL	PISOS DE 2 DORM	GALPRIN
6	CARRAL	CARRAL	ED.ALBORADA	INMOAR
7	CARRAL	CARRAL	PISOS	PROMAR
8	CARRAL	CAÑAS	URB.CASAS NOVA	INMOAR
	CERCEDA			
1	CERCEDA	CERCEDA	PISOS EN EL CEN	PROHERPO
	COIROS			
1	COIRÓS	SANTA MARIA DE OIS	CHALETS	CALDEBARCOS, S.L.

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCIÓN	PALABRAS CLAVE
	CARPETA CULLEREDO I			
1	CULLEREDO	A ZAPATEIRA	URBANIZACION A ZAPATEIRA	INMOBILIARIA VAYBER
2	CULLEREDO	A ZAPATEIRA	URBANIZACION O CARON	PROMOCIONS O CARON
3	CULLEREDO	A ZAPATEIRA-RUTIS	URBANIZACION AGUAS M	INMOBILIARIA CULLEREDO
4	CULLEREDO	EL BURGO	CONJUNTO RESIDENCIA	L&C
5	CULLEREDO	EL BURGO	EDIFICIO ALPER	LARCORUÑA
6	CULLEREDO	EL BURGO	EDIFICIO CALLE VISITACI	INMOBILIARIA BREOGAN
7	CULLEREDO	EL BURGO	EDIFICIO MARCE	LARCORUÑA
8	CULLEREDO	EL BURGO	FREITAVA 3	
9	CULLEREDO	EL BURGO	PISOS CARRETERA DE E	INMOBILIARIA SERODE
10	CULLEREDO	EL BURGO	RESIDENCIAL EL BURGO	INMOBILIARIA CARBALLIDO
11	CULLEREDO	EL BURGO	RESIDENCIAL JARDIN DE	INMOBILIARIA CARBALLIDO
12	CULLEREDO	EL BURGO	RESIDENCIAL VECINOS DE EL BURGO	
13	CULLEREDO	EL BURGO	URBANIZACION BURGOS	CONJUNTOS RESIDENCIALES
14	CULLEREDO	EL BURGO	URBANIZACION CORDE	EPAAT
15	CULLEREDO	EL PORTAZGO	EDIFICIO EL ARCO	JAYE, S.A.
16	CULLEREDO	EL PORTAZGO	URBANIZACION PAZO G	CONSTRUCCIONES CONSGA
17	CULLEREDO	EL PORTAZGO	URBANIZACION SANTA G	PROMOCIONES IGLESIAS
18	CULLEREDO	FONTECULLER	EDIFICIO ESTRELAMAR	LOPEZ CALVO E HIJOS
19	CULLEREDO	FONTECULLER	EDIFICIO FONTECULLER	INMOBILIARIA BREOGAN
20	CULLEREDO	FONTECULLER	URBANIZACION SUCASA	
21	CULLEREDO	HACIADAMA	CONJUNTO HACIADAMA	URBAINGASA TRES
22	CULLEREDO	HACIADAMA	EDIFICIO ACEA DA MA	VAYBER
23	CULLEREDO	HACIADAMA	JARDINES DE HACIADAMA	MURCIEGO
24	CULLEREDO	HACIADAMA	RESIDENCIAL HACIADAMA	VAYBER
25	CULLEREDO	HACIADAMA	RESIDENCIAL LA RIA	HNOS. ALVAREZ CONCHADO
26	CULLEREDO	HACIADAMA	URBANIZACION PINTOR	FERGO GALICIA
27	CULLEREDO	LA HERMIDA	CHALETS EN LA HERMIDA	
28	CULLEREDO	VILABOA	EDIFICIO ATALAYA	INMOBILIARIA ATLANTICO
29	CULLEREDO	VILABOA	EDIFICIO CALLE LEOPOL	LARCORUÑA
30	CULLEREDO	VILABOA	EDIFICIO EL PASO	JAYE, S.A.
31	CULLEREDO	VILABOA	LOS ALAMOS	
32	CULLEREDO	VILABOA	RESIDENCIAL SUR	FINVISSA
33	CULLEREDO	VILABOA	URBANIZACION ALFEIRA	VAYBER
34	CULLEREDO	VILABOA	URBANIZACION CAMIÑO	CASAS 33
35	CULLEREDO	VILABOA	URBANIZACION PARQUE	IGLEMOR
36	CULLEREDO	VILABOA	URBANIZACION PARQUE	EPAAT
37	CULLEREDO	A CORVEIRA	URBANIZACION LA CORVA	LARISA
38	CULLEREDO	EL BURGO	RESIDENCIAL RIABELLA	NECSO
39	CULLEREDO	A CORVEIRA	URBANIZACION LA CORVA	ANCAFI
40	CULLEREDO	A CORVEIRA	URBANIZACION LA CORVA	SERODE
41	CULLEREDO	EL BURGO	EDIFICIO ALBATROS	FINCAS RIAZOR
42	CULLEREDO	A CORVEIRA	URBANIZACION CORDE	JUL-ROBER
43	CULLEREDO	HACIADAMA	PISOS A 50 MTS DEL MU	IAECO CONSULTING
44	CULLEREDO	VILABOA	EDIFICIO LOS CONDES	LARCORUÑA
45	CULLEREDO	A CORVEIRA	ANTONIO ARES	
46	CULLEREDO	A CORVEIRA	EDIFICIO LOS MIRABELE	PROCOBUSA
47	CULLEREDO	A CORVEIRA	EDIFICIO TORRE 2 (PRO	URBER
48	CULLEREDO	A CORVEIRA	EDIFICIO MIRALMAR	GRUPO HABITARE
49	CULLEREDO	A CORVEIRA	EDIFICIO A FONTE	GESTEMPRES
50	CULLEREDO	FONTECULLER	URBANIZACION VILLA LU	EPAAT
51	CULLEREDO	A CORVEIRA	URBANIZACION CORDE	FINCAS RIAZOR
52	CULLEREDO	EL BURGO	APARTAMENTOS Y PISO	MARA LOPEZ
53	CULLEREDO	EL BURGO	EDIFICIO ALADROQUE	FINCAS HERCULES /MARAN
54	CULLEREDO	EL BURGO	URBANIZACION MIFAMA	METROVACESA
55	CULLEREDO	FONTECULLER	VIVIENDAS EN FONTECU	INVERSIONES CARMAR
56	CULLEREDO	MONTE ALFEIRAN (A CORVEIRA)	URBANIZACION PINAMAR	CARBALLIDO / CIFA
57	CULLEREDO	A ZAPATEIRA	URBANIZACION VALLE SI	CYSUGAL, S.A / INMOV ATLU
58	CULLEREDO	VILABOA	CHALETS ADOSADOS EN	LARCORUÑA, S.L / INMOBILIA
59	CULLEREDO	EL BURGO	RESIDENCIAL COSTA DA	XEOCASA, S.L.
60	CULLEREDO	VILABOA	EDIFICIO NOA (AVDA. VIL	LARCORUÑA, S.L.

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	CARPETA CULLEREDO I			
61	CULLEREDO	A CORVEIRA	EDIFICIO ANTIA (AVDA. D	LARGORUÑA, S.L.
62	CULLEREDO	A CORVEIRA	AVDA. VILABOA	INMOBILIARIA BREGAN
63	CULLEREDO	EL BURGO	RESIDENCIAL VIÑA GRA	UNION ATALAYA PROMOTOR
64	CULLEREDO	FONTEMAIOR	URBANIZACION FONTEM	LARGORUÑA, S.L. / S.I.C.
65	CULLEREDO	ORRO	URBANIZACION A CANLE	NOANTIA, S.L.
66	CULLEREDO	FONTEMAIOR	CHALETS INDEPENDIEN	NOANTIA, S.L.
67	CULLEREDO	EL BURGO	RESIDENCIAL EL PARAG	ROCAS
68	CULLEREDO	CORDEDA	EDIFICIO PARQUE ATLA	PAZOS & RIAL / EUROMETRC
69	CULLEREDO	EL PORTAZOO	EDIFICIO LAVEDRA II	URBHER
70	CULLEREDO	CULLEREDO	URBANIZACION FONTEM	SIC (SERVICIOS INMOBILIARI
71	CULLEREDO	VILABOA	VIVIENDAS DE DOS HAB	GRUPO ORSE
72	CULLEREDO	VILABOA	ED. ISLAS SISARGAS	SOGEINVERCA
73	CULLEREDO	VILABOA	ED. TRADE	BRETEMA GALLEGA DE INVE
74	CULLEREDO	VILABOA	ED. BRETEMA	SOLUCION C
75	CULLEREDO	EL BURGO	ED. LAS MIRANDAS (c/VIS	INMOCORUÑA Y URBENORTI
76	CULLEREDO	EL BURGO	ED. ARENAS (C/VISIT. DE	SOGEINVERCA
77	CULLEREDO	VILABOA	RÚA O REGUEIRO	GLOBALIZA
78	CULLEREDO	CORVEIRA-RUTIS	ED. RES. A CORVEIRA	AMOR HOGAR
79	CULLEREDO	EL BURGO	RES. GALICIA	S.B.P. Y MUNDO FINCAS
80	CULLEREDO	AS BRAÑAS	RES. LA TORRE (RIO DE	GALAI CORIOJANA
81	CULLEREDO	FONTECULLER	PISOS EN FONTECULLE	CARBALLIDO
82	CULLEREDO	FONTECULLER	PISOS DE 2 Y 3 DORMIT	INM. 4 CAMINOS
83	CULLEREDO	ZAPATEIRA	URB. LOS OLIVOS	TAMAR
84	CULLEREDO	EL BURGO	ED. ESGA. MONCHO REB	PROMOCIONES ESGA
Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	CARPETA OLEIROS I			
1	OLEIROS	ARILLO	URBANIZACION RIALTA	FADESA
2	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	SEÑORIO DE BASTIAGU	FADESA
3	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	URBANIZACION PAZO D	DRAGADOS INMOBILIARIA
4	OLEIROS	BREIXO	URBANIZACION PAZOS I	VAYBER
5	OLEIROS	IÑAS	CHALETS EN IÑAS	MARA LOPEZ
6	OLEIROS	IÑAS	RESIDENCIAL PAZO DE	INRAMA
7	OLEIROS	LORBE-MERA	URBANIZACION A GRAN	FERLINS, S.L.
8	OLEIROS	MERA	EDIFICIO NAVIMAR	PROMOCIONES NAVILA
9	OLEIROS	MERA	RESIDENCIAL LA PERLA	CARBALLIDO
10	OLEIROS	MONTROVE	EL PARAISO DE O GRAX	PROMOCIONES GRAJAL, S.A
11	OLEIROS	MONTROVE	LAMASTELLE	
12	OLEIROS	MONTROVE	URBANIZACION A CHOU	PANA
13	OLEIROS	MONTROVE	URBANIZACION ICARIA	PROMOTORA ICARIA
14	OLEIROS	MONTROVE	URBANIZACION MONTE	NICRARIA, S.L.
15	OLEIROS	MONTROVE	URBANIZACION MONTR	EPAAT
16	OLEIROS	OLEIROS	RESIDENCIAL OBELISCO	RESIDENCIAL OBELISCO
17	OLEIROS	OLEIROS	RESIDENCIAL OLEIROS	INRAMA
18	OLEIROS	PERILLO	CONJUNTO RESIDENCIA	ALICIA GESTION INMOBILIAR
19	OLEIROS	PERILLO	CONJUNTO RESIDENCIA	O CARBALLIDO, S.L.
20	OLEIROS	PERILLO	CONJUNTO RESIDENCIA	DON PISO
21	OLEIROS	PERILLO	CHALETS ALTO DE PERI	GESTEMPRES
22	OLEIROS	PERILLO	POLIGONO URBANO DE	PROMOTORA PONTE LAMBR
23	OLEIROS	PERILLO	RESIDENCIAL VIÑA LONGA	
24	OLEIROS	SAN PEDRO DE NOS	EDIFICIO EL SEIJAL	PROMOCIONES XUANZO
25	OLEIROS	SAN PEDRO DE NOS	HOSTAL RESIDENCIA LA	FORTALEZA
26	OLEIROS	SAN PEDRO DE NOS	URBANIZACION PISTA C	VIVIENDA CONFORT CORUÑ.
27	OLEIROS	SAN PEDRO DE NOS	URBANIZACION XARDIN	LUCAMPA
28	OLEIROS	SANTA CRISTINA	RESIDENCIAL BEIRAMA	AGARVI
29	OLEIROS	SANTA CRUZ	CONJUNTO RESIDENCIA	ARGOS
30	OLEIROS	SANTA CRUZ	CONJUNTO RESIDENCIA	COOPERATIVA LORETO MO
31	OLEIROS	SANTA CRUZ	EDIFICIO O POTE	LAGE Y ROSENDE, S.L.
32	OLEIROS	SANTA CRUZ	RESIDENCIAL BITACORA	MUTUALIDAD DE ENDESA
33	OLEIROS	SANTA CRUZ	URBANIZACION DOS RE	JOVE FADESA
34	OLEIROS	SANTA CRUZ	URBANIZACION FRANZO	GESPROLOVI
35	OLEIROS	SANTA CRUZ	URBANIZACION GARRU	ALVAREZ CONCHADO E HUC
36	OLEIROS	SANTA CRUZ	URBANIZACION PARQUE	MUTUA POSTAL
37	OLEIROS	MONTROVE	CASARES QUIROGA. PE	CRISOL AGARIMO
38	OLEIROS	OLEIROS	URB. AS PEZOCA	CENTRO CASA Y MAFERCO

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	CARPETA OLEIROS II			
39	OLEIROS	PERILLO	DUPLEX, PISOS INMOBILIARIA MB	
40	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	JARDINES DE ROMARDE	IRCO
41	OLEIROS	OLEIROS	FONTE D'OURO (CASAS	FERGO GALICIA
42	OLEIROS	MERA	VIVIENDAS LA TREGALEN	FINCAS RIAZOR
43	OLEIROS	PERILLO	EDIFICIO RIALEDA	OLLERO
44	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	URBANIZACION LAS GAV	FADESA
45	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	URBANIZACION LOS MIR	PROCOBUSA
46	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	URBANIZACION FONTE D	URBACINCO
47	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	RESIDENCIAL A PONTEL	COTEGAR
48	OLEIROS	LORBE-MERA	CHALETS EN PUERTO LC	FINCAS OLLERO
49	OLEIROS	OLEIROS	URBANIZACION AS TORR	SERGESCO
50	OLEIROS	OLEIROS	URBANIZACION XUBIN	RUMBO
51	OLEIROS	O CARBALLO	URBANIZACION AS PARC	IBERLANSA/GESAI
52	OLEIROS	DORNEDA	RESIDENCIAL MIRADOR	FINPRAME PROMOCIONES
53	OLEIROS	SANTA CRUZ	RESIDENCIAL AS NOGUE	NAVILA / LOOK AND FIND
54	OLEIROS	PERILLO	RESIDENCIAL VIÑA DO P	GAINCO
55	OLEIROS	SANTA CRISTINA	RESIDENCIAL OCEANIA	GRUPO COINASA
56	OLEIROS	MONTROVE	CHALETS AL LADO CLUB	PROMOTORA TRES J / INMOE
57	OLEIROS	SAN PEDRO DE NOS	CHALETS ADOSADOS	INTERLAR
58	OLEIROS	EL SEIJAL	CHALETS PAREADOS Y A	FINGAL
59	OLEIROS	SANTA CRUZ	URBANIZACION BAÑIL	INMOGAGO
60	OLEIROS	O CASTELO	CHALETS EN O CASTELC	INMOBILIARIA CIFA
61	OLEIROS	O CARBALLO	CHALETS FRENTE A URE	INMOBILIARIA RUMBO
62	OLEIROS	SANTA CRISTINA	SANTA CRISTINA RESIDE	GRUPO HABITARE
63	OLEIROS	OLEIROS	CHALETS DE CINCO DOR	CIFA
64	OLEIROS	O SEIXO	EDIFICIO BELVEDERE	FINCAS RIAZOR / SERGESCO
65	OLEIROS	MERA	PISOS EN MERA	CARBALLIDO CUATRO CAMIN
66	OLEIROS	LORBE	CHALETS ADOSADOS	CARBALLIDO CUATRO CAMIN
67	OLEIROS	OLEIROS	TERRENO EN URBANIZA	BELLON
68	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	TERRENO EN URBANIZA	BELLON
69	OLEIROS	MONTROVE	URBANIZACION MONTRE	PARQUE DE SANTA CRUZ
70	OLEIROS	MERA	RESIDENCIAL PUNTA CA	MARINEDA
	CARPETA OLEIROS III			
71	OLEIROS	MERA	CHALES DE LUJO	JSR FINANCIACIONES
72	OLEIROS	MONTROVE	VIVIENDAS UNIFAMILIAR	PROCASTA
73	OLEIROS	SANTA CRUZ	URBANIZACION MEIXON	LOPEZ CAO
74	OLEIROS	OLEIROS	VIVIENDAS UNIFAMILIAR	SEGONFRA
75	OLEIROS	PERILLO	RES.PERILLO	INMOCHALET(URBENORTE)
76	OLEIROS	A CARBALLEIRA	VIVIENDAS UNIFAMILIAR	
77	OLEIROS	OLEIROS	URB.OS CASTROS	GESTAB
78	OLEIROS	EL CARBALLO	RES.OLEIROS	KEYPLAN (URBENORTE)
79	OLEIROS	MERA	RES.LAGUNA DE MERA	CERRO AUTANA
80	OLEIROS	OLEIROS	CHALETS AV/VENEZUELA	DACO
81	OLEIROS	OLEIROS	BREIXO	BAUHOMES
82	OLEIROS	OLEIROS	MESON DA AUGA	XESTUR
83	OLEIROS	POUSADA	CHALETS OLEIROS	MEJMAR.S.L
84	OLEIROS	STA CRUZ DE LIANS	PARQUE AS GALERAS	
85	OLEIROS	IÑAS	PARQUE COMERCIAL DE	BOUYGUES
86	OLEIROS	RUA DA PISCINA-OLEIROS	URB.CARBALLIDO-PERIL	PROM.PITA-GARRIDO
87	OLEIROS	PERILLO	VIVIENDAS ADOSADAS	PROCOBUSA
88	OLEIROS	OLEIROS	FONTE DOURO	FERGO GALICIA
89	OLEIROS	PERILLO	HABITALIA	DOMUS B&T
90	OLEIROS	PERILLO	PISOS 2 DORMITORIOS	S2M SERVICIOS INTEGRALES
91	OLEIROS	PERILLO(O CARBALLIDO)	HABITARE CORUÑA	HABITARE CORUÑA
92	OLEIROS	STA CRUZ	EIRA DE TAIBO	BASE UNO
93	OLEIROS	PERILLO	PORTAMIÑA	INM.ROCAS
94	OLEIROS	IÑAS	CHALETS	INM.ROCAS
95	OLEIROS	BASTIAGUEIRO	PISOS 3 DORM	INM.ROCAS
96	OLEIROS	MONTROVE	A CHOUFANA	PROCOSI
97	OLEIROS	OLEIROS	ED.PASEO DE LA RIA	OCEANO INMOBILIARIA
98	OLEIROS	PERILLO	TRAS DO RIO	ROGELIO FERNANDEZ Y OTR
99	OLEIROS	IÑAS	UNIFAMILIARES	INM.MERIDIONAL GALLEGA
100	OLEIROS	MERA	RES.MERAMAR	MERAMAR CONJUNTOS RESI
101	OLEIROS	IÑAS	CHALETS- AV/ ESPOZ Y	M3 PLUS SEINCO. S.L

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
CARPETA DE SADA I				
1	SADA	CARNOEDO	CHALETS CARNOEDO	CAPELAN GOMEZ, S.L.
2	SADA	FONTAN	EDIFICIO FONTAN	ADE INMOBILIARIA
3	SADA	FONTAN	EDIFICIO SEULAR	ADE INMOBILIARIA
4	SADA	FONTAN	OBRA CONSUELO GARCIA	GESTEMPRES
5	SADA	OSEDO	URBANIZACION OSEDO	RUMBO
6	SADA	SADA	EDIFICIO AVDA BARRIE	INTESA
7	SADA	SADA	EDIFICIO AVDA DEL PUERTO	CONJUNTOS RESIDENCIALES
8	SADA	SADA	EDIFICIO AVDA DEL PUERTO	FINBER
9	SADA	SADA	EDIFICIO BARRIE	NORDECONSA CORUÑESA,
10	SADA	SADA	EDIFICIO CALLE SADA	PROMOCIONES PROSABE
11	SADA	SADA	EDIFICIO CALLE SADAD	OLLERO
12	SADA	SADA	EDIFICIO DAMAGAR	GESTEMPRES
13	SADA	SADA	EDIFICIO OLMEIRO	PROCCORSA
14	SADA	SADA	EDIFICIO PARQUESOL	INMOBILIARIA OLLERO
15	SADA	SADA	EDIFICIO VISTALMAR	CARPA
16	SADA	SADA	RESIDENCIAL CAMPO BARRIE	JAPACAR
17	SADA	SADA	URBANIZACION ANCOR	JOSE MARIA NIÑEZ VILA
18	SADA	SADA	URBANIZACION PRACIN	GAYOSO Y BABIO
19	SADA	VEIGUE	URBANIZACION A VALE	GESTEMPRES
20	SADA	SADA	PARROCO VILLANUEVA	PROMOC. FOLGAR
21	SADA	SADA	EDIFICIO LA LAGUNA (A)	IAECO
22	SADA	SADA	"EL SOL" URBANIZACION	COPROSAL, S.L.
23	SADA	SADA	AVDA. DEL PUERTO (C)	IAECO
24	SADA	SADA	EDIFICIO LOS GERANIOS	PROMARINSA
25	SADA	SADA	AVDA. DEL PUERTO Nº 2	CONJUNTOS RESIDENCIALES
26	SADA	SADA	EDIFICIO AS BRAÑAS	M. FERNANDEZ Y HNOS
27	SADA	SADA	C/ LINARES RIVAS 18-20	GARCIA BUJÍA
28	SADA	CTRA. DE SADA A FONTAN	INVERSIONES EIBA QUATTRO	
29	SADA	SADA	EDIFICIO PARQUESOL (I)	IMAGA S.A.
30	SADA	SADA	TRAVESIA DE LINARES	PROMOCIONES AS BRAÑAS
31	SADA	SADA	EDIFICIO ANCOR (AS)	GALICIA ACTIVA
32	SADA	SAMOEDO	CHALETS ADOSADOS	FINCAS OLLERO
33	SADA	SADA	PISOS EN ZONA COMERCIAL	FINCAS OLLERO
34	SADA	CARNOEDO	CHALETS EN PLAYA AR	FINCAS OLLERO
35	SADA	SADA	PARROCO VILLANUEVA	ARADAS Y LONGORIA
36	SADA	FONTAN	PROMOCIONES RIA DE	FINCAS RIAZOR
37	SADA	MEIRAS	RESIDENCIAL O TORRE	JUAN FERNANDEZ E HIJOS
38	SADA	SADA	EDIFICIO RIOMAR (AS)	FINCAS RIAZOR
39	SADA	MANDI	URBANIZACION RESIDENCIAL	EDICASLA, S.L.
40	SADA	MEIRAS	URBANIZACION PE DO	FERLINSA, S.L.
CARPETA DE SADA II				
41	SADA	SADA	AVDA. BARRIE DE LA M	GARCIA TIE
42	SADA	SADA	VIVIENDAS FRENTE AL	ATLANTIDA ECOPROMOCIO
43	SADA	SADA	URBANIZACION PORTO	INMOCORUÑA
44	SADA	SADA	EDIFICIO AMANECER (T)	PITA LAGO S.L.
45	SADA	SADA	EDIFICIO SALINAS	VILABOIA HOGAR
46	SADA	MONDEGO	CHALETS PAREADOS	MARA LOPEZ
47	SADA	SADA	PISOS EN EL EDIFICIO	ENVASA
48	SADA	SADA	URBANIZACION AGRA	LA AÑOTA
49	SADA	SADA	URBANIZACION COSTA	AMOR HOGAR
50	SADA	SADA	URBANIZACION SIETE	URBACINCO
51	SADA	SOÑEIRO	VIVIENDAS UNIFAMILIARES	CIFA
52	SADA	CARNOEDO	VIVIENDAS ADOSADAS	ROADE Y OTROS CB
53	SADA	MEIRAS	CHALETS PARQUE RES	INMOBILIARIA LUZ
54	SADA	MEIRAS	URB. PIÑEIRO	FUTURLAR
55	SADA	FONTAN	URBANIZACION O LOUR	TU KASA
56	SADA	MEIRAS	RES. SOUTO DA IGLESIA	URBEKO
57	SADA	SADA	URBANIZACION COSTA	GARCIA BUJIA S.L.
58	SADA	SADA	PISOS EN LA RUA DA LA	AMOR HOGAR
59	SADA	COSTA DE OUCES	CHALETS EN COSTA DE	INM. PAZOS
60	SADA	SADA	C/DE OBRA 13-15-17	ASUR FINISTERRAE
61	SADA	SADA	MIRADOR DE SADA C/	DACO
62	SADA	SADA	ED VALDEALBA	VALDEVAL
63	SADA	SADA	PISOS CARRETERA AR	PROMOCIONES FOLGAR
64	SADA	SADA	PUERTO DE LA INFANTA	
65	SADA	SADA	ED. ALONDRA	URBACINCO
66	SADA	SADA	C/PARROCO VILLANUEVA	FOLGAR CORUÑA

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCIÓN	PALABRAS CLAVE
	CARPETA DE SANTIAGO			
1	SANTIAGO	A MAHIA	BALNEARIO DO TREMO	MAHIA INMOBILIARIA
2	SANTIAGO	A MAHIA	RESIDENCIAL SAN SADU	SDAD. COOPERATIVA XERAL
3	SANTIAGO	A MAHIA	URBANIZACION ALDEA N	CONSTRUCCIONES RUAFER,
4	SANTIAGO	BERTAMIRANS	EDIFICIO MAHIA 5	CONSTRUCCIONES BELLO
5	SANTIAGO	BERTAMIRANS	QUINTA DA MURADA	CONSTRUCCIONES CUMEGA
6	SANTIAGO	BERTAMIRANS	URBANIZACION A BARCIA	GESPROCAR
7	SANTIAGO	BERTAMIRANS	URBANIZACION LAS PALI	HERMANOS MALLON
8	SANTIAGO	FONTIÑAS	URBANIZACION COMPOSTELA 3	
9	SANTIAGO	GANDARA-OROSO	PORTO AVIEIRA	
10	SANTIAGO	MILLADOIRO	EDIFICIO CABRIALES	INVERSIONES CABRIALES, S.
11	SANTIAGO	MILLADOIRO	RESIDENCIAL NOVO MILL	LLACO
12	SANTIAGO	MILLADOIRO	URBANIZACION PLAZA MAYOR	
13	SANTIAGO	ROXOS	RESIDENCIAL BALCON D	CONSTRUCCIONES CUMEGA
14	SANTIAGO	ROXOS	RETIRO DE VILASTREXE	URBAN
15	SANTIAGO	SANTIAGO	URBANIZACION EL PAJO	DRAGADOS Y CONSTRUCC
16	SANTIAGO	TEO	URBANIZACION OS VERX	CASTELAR DE GESTION
17	SANTIAGO	SIGUEIRO	AVENIDA COMPOSTELA	MAHIA INMOBILIARIA
18	SANTIAGO	CACHEIRAS	EDIFICIO OS MUIÑOS	MAHIA INMOBILIARIA
19	SANTIAGO	BRION	CRUCE OS ANXELES	MAHIA INMOBILIARIA
20	SANTIAGO	BERTAMIRANS	AVENIDA DA MAHIA Nº 6	MAHIA INMOBILIARIA
21	SANTIAGO	MILLADOIRO	ROSALIA DE CASTRO Nº	MAHIA INMOBILIARIA
22	SANTIAGO	PADRON	AVENIDA DE COMPOSTE	MAHIA INMOBILIARIA
23	SANTIAGO	MILLADOIRO	RESIDENCIAL LOS SAUC	GRUPO COINASA
24	SANTIAGO	SANTIAGO	RESIDENCIAL STA MART	REYAL URBIS
Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	CARPETA DE CAMBRE			
1	CAMBRE	CAMBRE	CHALETS CAMBRE	IAECO
2	CAMBRE	CAMBRE	EDIFICIO CAMBRE-HOGA	IAECO
3	CAMBRE	CAMBRE	RESIDENCIAL JARDINES	ANJOCA
4	CAMBRE	CAMBRE	RESIDENCIAL SANTA MA	HIDRA DE CANA
5	CAMBRE	CAMBRE	URBANIZACION ARRIGAC	URBAINGASA TRES
6	CAMBRE	CAMBRE	URBANIZACION ATRIUM	ESGA
7	CAMBRE	CAMBRE	CHALETS EN CAMBRE	ALL RIGHT
8	CAMBRE	CECEBRE	OS CASTROS DO BOSQU	INMOBILIARIA MURCIEGO
9	CAMBRE	EL TEMPLE	EDIFICIO A COUTELANA	ANGEL PENA FANDIÑO
10	CAMBRE	EL TEMPLE	EDIFICIO GARCIA LORCA	PROMO-PLUTON
11	CAMBRE	EL TEMPLE	EDIFICIO OLLARES	INVERCON
12	CAMBRE	EL TEMPLE	RESIDENCIAL LOS MAGN	LODEIRO
13	CAMBRE	EL TEMPLE	URBANIZACION CUESTA	EPAAT
14	CAMBRE	EL TEMPLE	URBANIZACION TRAVESI	IAECO
15	CAMBRE	ESTORRENTADA	URBANIZACION RONCES	ROCAS INMOBILIARIA
16	CAMBRE	LA BARCALA	URBANIZACION LA BARC	INMOBILIARIA ROCAS
17	CAMBRE	SIGRAS	PROMOCION DE CHALET	ROCAS INMOBILIARIA
18	CAMBRE	ESTORRENTADA	COMPLEJO RESIDENCIA	ROCAS INMOBILIARIA
19	CAMBRE	LEMA	CHALETS PAREADOS	CONSTRUCCIONES MANTEIG
20	CAMBRE	EL TEMPLE	PISOS TEMPLE	INMOBILIARIA ROCAS
21	CAMBRE	EL TEMPLE	PISOS TEMPLE	INMOBILIARIA EL EO
22	CAMBRE	EL TEMPLE	URBANIZACION PLAZA	MARA LOPEZ
23	CAMBRE	EL TEMPLE	PISOS TEMPLE	INPRODE
24	CAMBRE	CAMBRE	EDIFICIO CRUCEIRO	ROCAS INMOBILIARIA
25	CAMBRE	FRAVIO	CHALETS PAREADOS	FINCORUÑA
26	CAMBRE	CUESTA DE LA TAPIA	C/ OTERO PEDRAYO	INMOBILIARIA LUMIERA, S.L
27	CAMBRE	LUGAR DE QUINTAN	CHALETS ADOSADOS	INTERCASA
28	CAMBRE	SIGRAS	URBANIZACION CAMIÑO	FINCAS OLLERO
29	CAMBRE	CAMBRE	PISOS EN CENTRO URB	INMOBILIARIA ROCAS
30	CAMBRE	CAMBRE	URBANIZACION A PICOTA	INMOBILIARIA ROCAS
31	CAMBRE	O POMBO	CHALETS EN O POMBO	CASA GRANDE
32	CAMBRE	CAMBRE	VIVIENDAS PERSONALIZ	ARQUITHECNIC GALICIA
33	CAMBRE	BREXO-LEMA	CHALETS INDIVIDUALES	MIGUEZ Y COUTO
34	CAMBRE	EL TEMPLE	EDIFICIO O TEMPLE	SIGAAT
35	CAMBRE	EL GRAJAL (EL TEMPLE)	PROMOCION O GRAXAL	PROMOTORA RECOBESA

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	CARPETA DE CAMBRE I)			
36	CAMBRE	EL TEMPLE	CALLE DEL ESTANQUE	LUPITEL
37	CAMBRE	CAMBRE	CALLE ABELEIRAS	LUPITEL
38	CAMBRE	EL TEMPLE	ZONA DE O TEMPLE	VAYACASA
39	CAMBRE	PIÑEIRO-BREXO	CHALETs A MOREIRA	PROCORSA (URBENORTE)
40	CAMBRE	CECEBRE	RES.BOSQUE DE CAMBRE	URBENORTE
41	CAMBRE	CUESTA DE LA TAPIA	CUESTA DE LA TAPIA	MARA LOPEZ
42	CAMBRE	SIGRAS-A TELVA	AGRA DO RIO MERO (CH)	LARCORUÑA
43	CAMBRE	CAMBRE	URB.O PAZO CHALETs	MARA LOPEZ
44	CAMBRE	CUESTA DE LA TAPIA	RES.CUESTA DE LA TAPIA	COMLARAMY
Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	CARPETA DE BERGONDO Y BETANZOS			
	BERGONDO			
1	BERGONDO	BERGONDO	URBANIZACION LOS GIRASOLES	
2	BERGONDO	GANDARIO	CHALETs A LAGOA	PROPECA
3	BERGONDO	MORUXO (GANDARIO)	URBANIZACION MORUXO	GARCIA BUJIA
4	BERGONDO	CRUCE DE OS CONDES	URBANIZACION CASAL D	FINCAS OLLERO
5	BERGONDO	ZONA KM DE ORO	URBANIZACION POBO M	ATRIUM INVERSIONES
6	BERGONDO	GUISAMO	VIVIENDAS EN URBANIZA	GRUPO CONSTRUCCIONES M
7	BERGONDO	POLIGONO DE BERGONDO	CONSTRUCCIONES RUS	ANPEBA
8	BERGONDO	GANDARIO	PROM.PLAYA DE GANDA	PROM.BUSTO
9	BERGONDO	BERGONDO	CONJ.RES.PAZO DE SAN	ALZA PROMOCIONES
Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	BETANZOS			
1	BETANZOS	C/ROSALIA DE CASTRO	EDIFICIO FEVRA NOVA	VIJOY
2	BETANZOS	AV/DE LA CORUÑA	EDIFICIO PONTE NOVA	PAVYDECOR
3	BETANZOS	EL CARREGAL	UR.PASATIEMPO	CONSTRUCCIONES FRAGA
4	BETANZOS	BARRIO DE LA MAGDALENA	URBANIZACION LA MAGD	INGAFINSA
5	BETANZOS	BETANZOS	URBANIZACION PROVIBE	PROVIBE
6	BETANZOS	C/ROSALIA DE CASTRO	RUA DO POZO	FINCAS DO CASTRO
7	BETANZOS	C/PINTOR SEJO	C/ PINTOR SEJO Nº 15	IAECO
8	BETANZOS	AV/FRAGA IRIBARNE	EDIFICIO ABELARES	CONSEGA S.L. / ROCAS INM
9	BETANZOS	C/CRUZ VERDE	RESIDENCIAL CRUZ VER	FINCAS DO CASTRO Y FINCA
10	BETANZOS	C/BELLAVISTA	RESIDENCIAL BELLA VIS	PREMIER PROMOCIONES INN
11	BETANZOS	GUILIADE	DOS CHALETs INDIVIDUA	URBEKO
12	BETANZOS	BETANZOS	II PROMOCION CENTRO	CONSEGA S.L.
13	BETANZOS	C/CASTELAO	RESIDENCIAL CASTELAO	TOLERANCIA
14	BETANZOS	C/POETA MANUEL MARIA	MIRADOR BELLAVISTA	FINCAS HERCULES
15	BETANZOS	BETANZOS	ED.BRIGANTIUM	MANUEL NIÑEROLA
16	BETANZOS	BETANZOS	VILLA BRIGANTIA	BASE UNO
17	BETANZOS	C/ROLDAN	EDIFICIO FERREIROS	ACORARUM.S.L.
Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
1	OZA DE LOS RIOS	STA CRUZ DE MONDOI	CHALETs STA CRUZ DE	MIGUEZ Y COUTO

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	CARPETA DE MIÑO			
1	MIÑO	MIÑO	EDIFICIO CARRETERA G	CONSTRUMAN
2	MIÑO	MIÑO	EDIFICIO RAXEL	RAFAEL PALLAS E HIJOS
3	MIÑO	AV/JOSE ANTONIO-MIÑO	SEGUNDA FASE DE PON	PROMOTORA PONTE BAIXO
4	MIÑO	VILLAMATEO-MIÑO	URBANIZACION SANTOS	ROCAS INMOBILIARIA
5	MIÑO	AV/JOSE ANTONIO-MIÑO	EDIFICIO CALLE AVDA DE	NOSTRUM
6	MIÑO	PERBES	URBANIZACION AMEIRAS	INMOBILIARIA SANMARTIN
7	MIÑO	PERBES	URBANIZACION PLAYA D	JUAN INFANTE
8	MIÑO	PUNTEDEUME	EDIFICIO AVDA RICARDO	IAECO
9	MIÑO	PUNTEDEUME	EDIFICIO SALINAS	INMOVENT
10	MIÑO	C/LOYOS Y C/PLAYAS-MIÑO	PROMYCO	DOMINGUEZ
11	MIÑO	C/EXTREMEIRO-MIÑO	EDIFICIO C/EXTREMEIRO	DOMINGUEZ
12	MIÑO	C/JOSE ANTONIO-MIÑO	C/ JOSE ANTONIO Nº 9	GUINDEIRO
13	MIÑO	PERBES	CHALETS EN BERMAÑO	CONSTRUMAN
14	MIÑO	PERBES	URBANIZACION PLAYA D	JUAN INFANTE
15	MIÑO	PERBES	VIVIENDAS UNIFAMILIAR	CXG INMOBILIARIA
16	MIÑO	PERBES	CHALETS CON PARCELA	LUMIERA
17	MIÑO	BAÑOBRE-MIÑO	MIRADOR DE NANDE	URBENORTE
18	MIÑO	AV/CARREIRA-MIÑO	ED.MIÑO CENTRO	POISA Y VALIÑO
19	MIÑO	MIÑO	ED.MIÑO-SABIN	POISA Y VALIÑO
20	MIÑO	MIÑO	BIMI PLAYA	POISA Y VALIÑO
21	MIÑO	AV/CARMEN ESTEVEZ-MIÑO	RES.MIRANDA DE FONDA	ALVEAL
22	MIÑO	MIÑO	CAMINO REAL	URBENORTE Y LUPITEL
23	MIÑO	A BARROSA-MIÑO	RES.COSTA MARIÑA	COPROMAR
24	MIÑO	MIÑO	AV/RAXEL	LUCY HOGAR
25	MIÑO	MIÑO	COSTA GOLF MIÑO	URBENORTE
26	MIÑO	MIÑO	FACHADA POSTERIOR:V	CUATRO CAMINOS
27	MIÑO	MIÑO	RS.LAS LADERAS	ALVEAL
Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCION	PALABRAS CLAVE
	CARPETA DE FERROL, MUGARDOS, PUNTEDEUME			
	FERROL			
1	FERROL	A CABANA	URBANIZACION EL COUT	INMOBILIARIA RIVAS
2	FERROL	CABAÑAS	URBANIZACION LUGAR D	LAMIGUEIRO
3	FERROL	NARON	URBANIZACION PARQUE	INMOBILIARIA ATLANTICO
4	FERROL	NARON	URBANIZACION PENA GR	INMOBILIARIA LUBICAN
5	FERROL	NEDA	URBANIZACION RIO BEL	COOPERATIVA NEDA-96
6	FERROL	VILLARRUBE	URBANIZACION XARDIN	VILABOY GALICIA-TRASANCO
7	FERROL	FERROL	C/ REAL Nº 83-85 Y C/ MA	GOSENDE
8	FERROL	ARES	URBANIZACION EL HABIT	LUZ
9	FERROL	FERROL	MARQUES DE AMBOAGE	REYAL URBIS
10	FERROL	ARES	RES. LAS MIRANDAS	GRUPO MONTEMAR
11	FERROL	ARES	EDIFICIO MAZOTE. URB	JOFER / PROMOCIONES MAR
12	FERROL	FERROL	201 RÚA MARIA	COSTA CORUÑA
13	FERROL	FERROL	UR.ALBATROS	SAN MAURO
14	FERROL	NARON	ED.QUENLLA	GOYVAR INVERSIONES
15	FERROL	NARON	URB. MONTEBOEIRA	CASAMAESTRA
16	FERROL	VALDOVIÑO	UR.FERROL PLAYA	NEWLAR Y CONFIANZE
17	FERROL	NARON	COMPL.RESID.NARÓN	NEWLAR Y CONFIANZE
18	FERROL	FERROL	ED.PERLA-PERLIO	NEWLAR Y CONJ.RESIDENCIA
19	FERROL	NARON	AS AGRAS-CARRET.CAS	SANCHEZ SOUTO
20	FERROL	FENE	ARMADA CLASS (CHALET	XADICO
21	FERROL	ARES	ARES-AV/ MUGARDOS	KOTLAS
22	FERROL	ARES	ARES-AV REDES	PROMAR
23	FERROL	FENE	RES.EL MANANTIAL	ANCERI
24	FERROL	ARES	ED.LUSCO Y FUSCO-C/ N	LIÑAGAR
25	FERROL	ARES	RES.COSTA AZUL -C/ SA	MARINEDA

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCIÓN	PALABRAS CLAVE
	CARPETA DE FERROL, MUGARDOS, PUNTEDEUME			
	MUGARDOS			
1	MUGARDOS	MUGARDOS	CHALETS EN CTRA. CAS	GRUPO MAHIA INMOBILIARI
2	MUGARDOS	MUGARDOS	ED.XESTEIRA	INTERCASA
3	MUGARDOS	MUGARDOS	RES.EL PARQUE MUGAR	GOYVAR INVERSORES
4	MUGARDOS	O SEIXO	RES.PORTO DO SEIXO	CIVITALIA
5	MUGARDOS	O BAÑO	URB.PAZO DAS CONDES	GEXPA
	PUNTEDEUME			
1	PONTEDEUME	PONTEDEUME	EDIFICIO EN AVDA. LA C	CASA GRANDE

Nº	AYUNTAMIENTO	LUGAR	NOMBRE PROMOCIÓN	PALABRA CLAVE
	LUGO			
1	LUGO	BURELA	OS PORCHES III	URBAMAR Y CONS MON
2	LUGO	CERVO	V.P.O.	COTO RIVADEO S.L
3	LUGO	FOZ	URB BAHIA	JULIO FRAGA
4	LUGO	FOZ	URB OCEANO	SAN BARTOLO
5	LUGO	A RAPADOURA	UR PTA DO CABO	CONST RIFER
6	LUGO	LUGO	ACEÑA DE OLGA	PROM ACEÑA DE OLGA
7	LUGO	LUGO	NEIRA PEREZ	CONT.NEIRA NUÑEZ
8	LUGO	LUGO	RES.CIUDAD NORTE	ANGEL JOVE
9	LUGO	LUGO	PL.EJERCITO ESPAÑOL	CONS HIPOLITO
10	LUGO	LUGO	SEMINARIO MENOR	CONS HIPOLITO
11	LUGO	O VICEDO	URB ATLANTICO	CONT.TEODORO MOREDA
12	LUGO	VIVEIRO	RES PARQUEMAR	PROM.BLANCO
13	LUGO	VIVEIRO	UR.MANSION DEL INDIANO	INM.NDS
14	LUGO	OURLO	ALDEA	RUSTICAS DEL NOROESTE
15	LUGO	VIVEIRO	VILLA REAL	MAHA
16	LUGO	SAN CIBRAO	RES.TERRA COBALTO	INMOCHALET
17	LUGO	LUGO	AFRICA	VILELA INVERSORES
18	LUGO	LUGO	MONTIRON II	CONS.JOSE ANTONIO DIAZ
19	LUGO	VILALVA	RES CAMPO DE PUENTE	INM ROCAS
	ORENSE			
1	ORENSE	ALLARIZ	O FLUXON	PROM.TREVINCA
2	ORENSE	BARBADAS	LA VALENZANA	HERMANOS QUINTAIROS
3	ORENSE	ORENSE	MONTE SOL	MONTE SOL
4	ORENSE	ORENSE	UR.SAN ROSENDO	CASTRO GALICIA
5	ORENSE	ORENSE	UR.PARDO BAZAN	PARDO BAZAN
6	ORENSE	ORENSE	UR. SOL	INM.FINCAS MAYA
7	ORENSE	ORENSE	SAN ROSENDO	IFER
	PONTEVEDRA			
1	PONTEVEDRA	A ESTRADA	CENTRO DE A ESTRADA	PROM.BAMARTI
2	PONTEVEDRA	A ESTRADA	UR.HOTEL MILANO	
3	PONTEVEDRA	A ESTRADA	LA ROBLEDA	PROM.HERMANOS CARBALLO
4	PONTEVEDRA	BAIONA	RES VIRGEN DE LA ROCA	PROMOSA
5	PONTEVEDRA	STA Mª DE OIA	UR.MIRADOR DE OIA	MIRADOR DE OIA
6	PONTEVEDRA	O GROVE	UR.PEDRAS NEGRAS	LANZAMAR
7	PONTEVEDRA	NIGRAN	LA ROMANA	VIUCONSA
8	PONTEVEDRA	NIGRAN	RES.AS PERGOLAS	OBRAVIGO
9	PONTEVEDRA	NIGRAN	RES.LOS NARDOS	LUIS BARROS.S.L
10	PONTEVEDRA	PONTEAREAS	UR.PTE DE SAN ROQUE	ALFONMAR
11	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	LOUREIRO CRESPO	INM.LAR
12	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	UR.DECA	DECA PROMOC.
13	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	LAS CAMELIAS	CONSTRUACTRO
14	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	EDIF.PRYCOGA	PRYCOGA
15	PONTEVEDRA	O PORRIÑO	PARQUE ALTO	CONST.RODRIGUEZ OTERO
16	PONTEVEDRA	PORTONOVO	PARQUE MAR	RIO FABAÑOS
17	PONTEVEDRA	SANKENXO	ARNELAS	GRAXOLA.S.A
18	PONTEVEDRA	SANKENXO	EL ANCLA	ARCOR B2
19	PONTEVEDRA	SANKENXO	JARDIN PARK	EMPROSAL
20	PONTEVEDRA	SANKENXO	LAS TERRAZAS	RASODE S.A
21	PONTEVEDRA	SANKENXO	A MMOSEIRA	CONSTRUACTRO
22	PONTEVEDRA	SANKENXO	FUENTE DEL ORO	CAMPOLONGO.S.L.
23	PONTEVEDRA	SANKENXO	UR.FUENTE DEL ORO	CAXAXGA
24	PONTEVEDRA	SANKENXO	MIRAFLORES	FINCAS SILGAR
25	PONTEVEDRA	CANDEAN(VIGO)	ALTAVISTA	
26	PONTEVEDRA	VIGO	BALAIOS	MARIO PUENTES.S.A
27	PONTEVEDRA	VIGO	ARENA Y MAR	VIGOLAR
28	PONTEVEDRA	VIGO	ESCUELA DE COMERCIO	CYSUGAL
29	PONTEVEDRA	VIGO	LANZAMAR	LANZAMAR
30	PONTEVEDRA	VIGO	FLORIDA JARDIN	VIGOLAR
31	PONTEVEDRA	VIGO	LA FLORIDA	LA FLORIDA
32	PONTEVEDRA	VIGO	RES.BOUZA ALTA	BOUZA ALTA
33	PONTEVEDRA	VIGO	RES.CANDEAN	VITRA GALICIA
34	PONTEVEDRA	CASTRELOS(VIGO)	RES.COLINA DE CASTRELOS	CIRCULO 7
35	PONTEVEDRA	VIGO	RES.MUIÑOS	
36	PONTEVEDRA	VIGO	VIGO REAL	CASTRO GALICIA
37	PONTEVEDRA	VIGO	AS FONTES	VITRA GALICIA
38	PONTEVEDRA	VIGO	URB ATLANTICA	RED INMOB.LIZ
39	PONTEVEDRA	VIGO	UR.COSTA ALCABRE	INM.SAN MARTIN
40	PONTEVEDRA	VIGO	GRAN SOL ARENAL	VIUCONSA
41	PONTEVEDRA	VIGO	JACINTO BENAVENTE	COMPROIN
42	PONTEVEDRA	ALCABRE (VIGO)	LA CASTAÑA	BLURKE
43	PONTEVEDRA	VIGO	LAS TORRES	O CASTRO
44	PONTEVEDRA	VIGO	ROSALIA DE CASTRO	ARBONES FINCAS
45	PONTEVEDRA	VIGO	SOTAVENTO	GRUP VIQUEIRA LAGO
46	PONTEVEDRA	VILLA DE AROSA	LA JUNQUERA	LA JUNQUERA
47	PONTEVEDRA	GONDOMAR	UR.MUIÑOS NOVOS	VIUCONSA
48	PONTEVEDRA	VILLALONGA	RES.ENSENADA LA TOJA	EMPROSAL
49	PONTEVEDRA	VILLA DE AROSA	ED.ALAMEDA	MAHA
50	PONTEVEDRA	MONDARIZ-BALNE	UR.XABRIÑA	PROQUIORA
51	PONTEVEDRA	VILLA DE AROSA	LA CONCHA	URBIS
52	PONTEVEDRA	POIO	A CAEIRA	PROM.FERNANDEZ TABOADA
53	PONTEVEDRA	SANKENXO	CASAS DE MARALTA	FADESA
54	PONTEVEDRA	REDONDELA	BEETHOVEN	AVENIDA SANTA MARINA 28 - ITAIPU