

# Los precios de la vivienda y la burbuja inmobiliaria en España (1985-2007)

---

## *Director*

Juan Ramón Rallo

## *Equipo*

Raquel Merino Jara

Ángel Martín Oro

## Índice

1. Introducción .....	2
2. Resultados .....	3
3. Contexto de los resultados .....	6
4. Previsiones.....	8
5. Propuestas de política económica.....	11
6. Nota metodológica .....	13
7. Datos.....	14



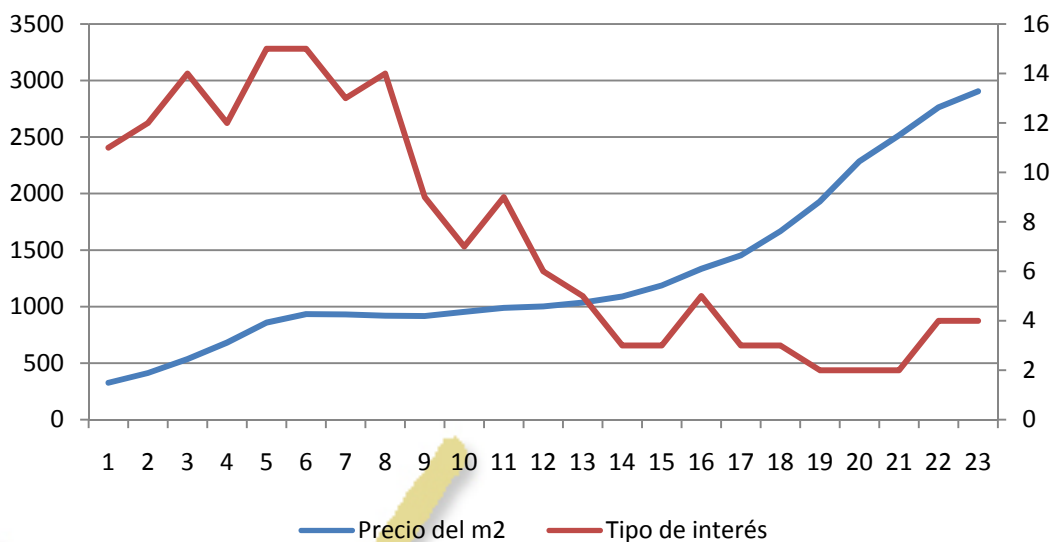


## 1. Introducción

España ha vivido un innegable *boom* inmobiliario desde mediados de 1998. Numerosos factores han contribuido a este proceso, desde la emancipación de la generación del *baby boom* a las restricciones de los mercados de alquileres y del suelo.

Sin embargo, uno de los principales impulsores de los aumentos de precios ha sido la política monetaria expansiva que ha sufrido nuestro país desde la entrada en vigor del euro.

Como puede apreciarse en el siguiente gráfico, el precio del metro cuadrado en España comienza a dispararse merced a las grandes reducciones de tipos que se experimentan desde 1995.



Este hecho sugiere que buena parte del alza de los precios de la vivienda no se ha debido a factores reales (como la mayor población y la rígida disponibilidad de suelo), sino que ha tenido su origen en un proceso de inflación de activos; en otras palabras, la vivienda ha atraído buena parte de los nuevos fondos artificiales creados por el banco central generando una "burbuja de precios".

Uno de los mejores instrumentos de los que disponemos para tratar de medir la sobrevaloración de los precios de los inmuebles con respecto a sus fundamentales es el ratio entre el precio de adquisición y el precio del alquiler, al que denominaremos PER de la vivienda (para diferenciarlo de un indicador equivalente, el PER bursátil, con un uso mucho más frecuente).

Este múltiplo nos indica cuántos años es necesario esperar para recuperar la inversión en vivienda (precio de adquisición) con su rendimiento anual (alquiler). De hecho, si hacemos la inversa del PER llegamos a la rentabilidad anual de la vivienda como inversión.

En la medida en que el PER de la vivienda sea muy superior (o su rentabilidad muy inferior) al de otros activos, existirán evidentes posibilidades de arbitraje entre ellos: los inversores

podrían desinvertir en los activos con un PER más alto (de modo que tenderían a reducirlo) e invertir en los activos con un PER más bajo (impulsando su aumento).

Es evidente que la vivienda no actúa solamente como bien de inversión, sino como proveedores de servicios de consumo (habitación y hogar). Los individuos pueden sentir cierto apego a su “vivienda” y no estar dispuestos a enajenarla aun cuando pudiera resultarles más rentable a medio plazo vivir de alquiler e invertir el capital disponible en otros activos.

Pero decir que la vivienda no es en todos los casos una inversión implica decir que en muchos otros casos sí lo es, por lo que el PER de la vivienda sí resulta un indicador adecuado de la sobrevaloración de los precios.

Además, y sobre todo, los altos precios de la vivienda que refleja el PER pueden deberse, como ha sido el caso, a una rebaja de los tipos de interés que convierta, a medio plazo, la adquisición de vivienda por crédito hipotecario en una operación más rentable que el alquiler. De esta manera, incluso aquellos que consideran la vivienda un bien de consumo ejercen una influencia sobre el PER gracias a los bajos tipos de interés: prefieren adquirir la vivienda en propiedad (elevando sus precios) en lugar de alquilarla (moderando el crecimiento de las rentas del alquiler).

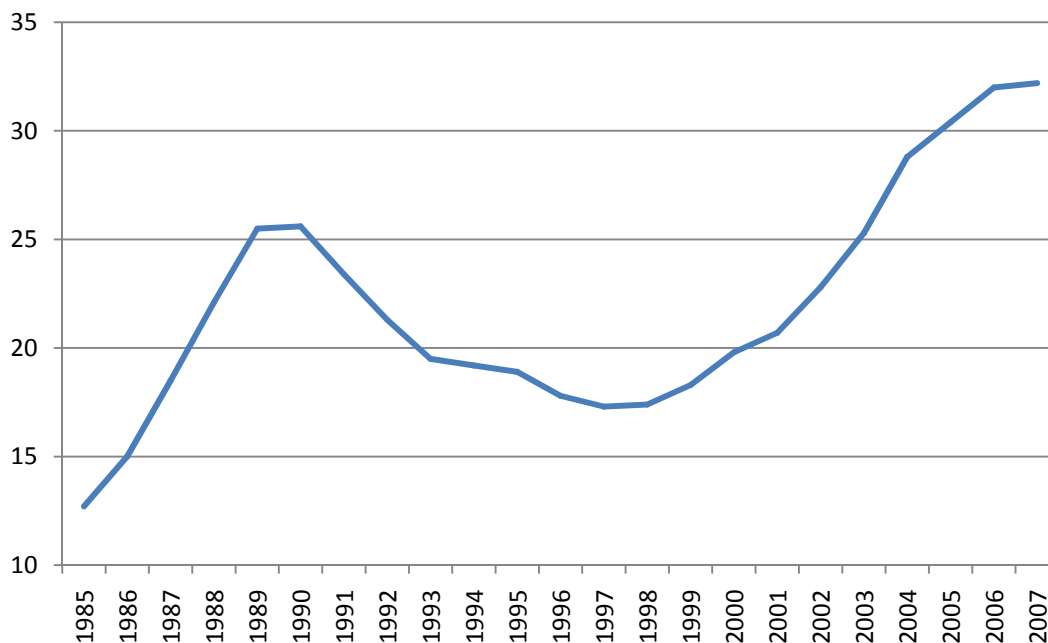
Por estos motivos podemos utilizar el PER como un instrumento adecuado para nuestro análisis.

## 2. Resultados

A finales de 2007 los inmuebles españoles presentaban una sobrevaloración cercana al 40%, dado que el PER de la vivienda se situó en 32,2 frente a una media histórica (entre 1985 y 1999) de 19,5.

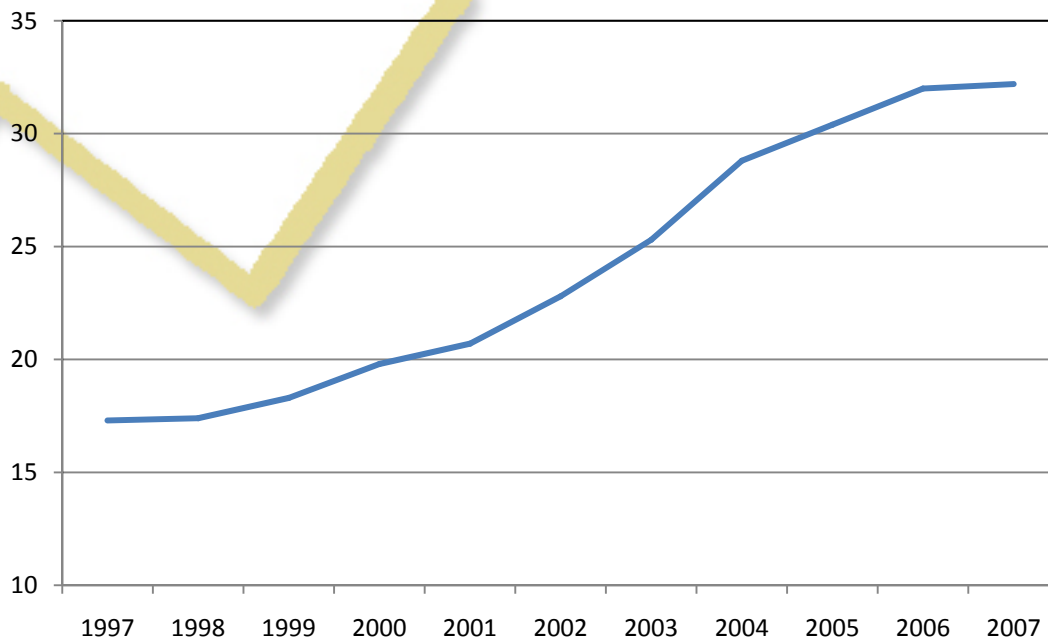


### PER de la vivienda en España (1985-2007)



La subida ha resultado especialmente marcada durante los últimos diez años, momento que, como hemos visto anteriormente, coincide con las fuertes reducciones de tipos de interés.

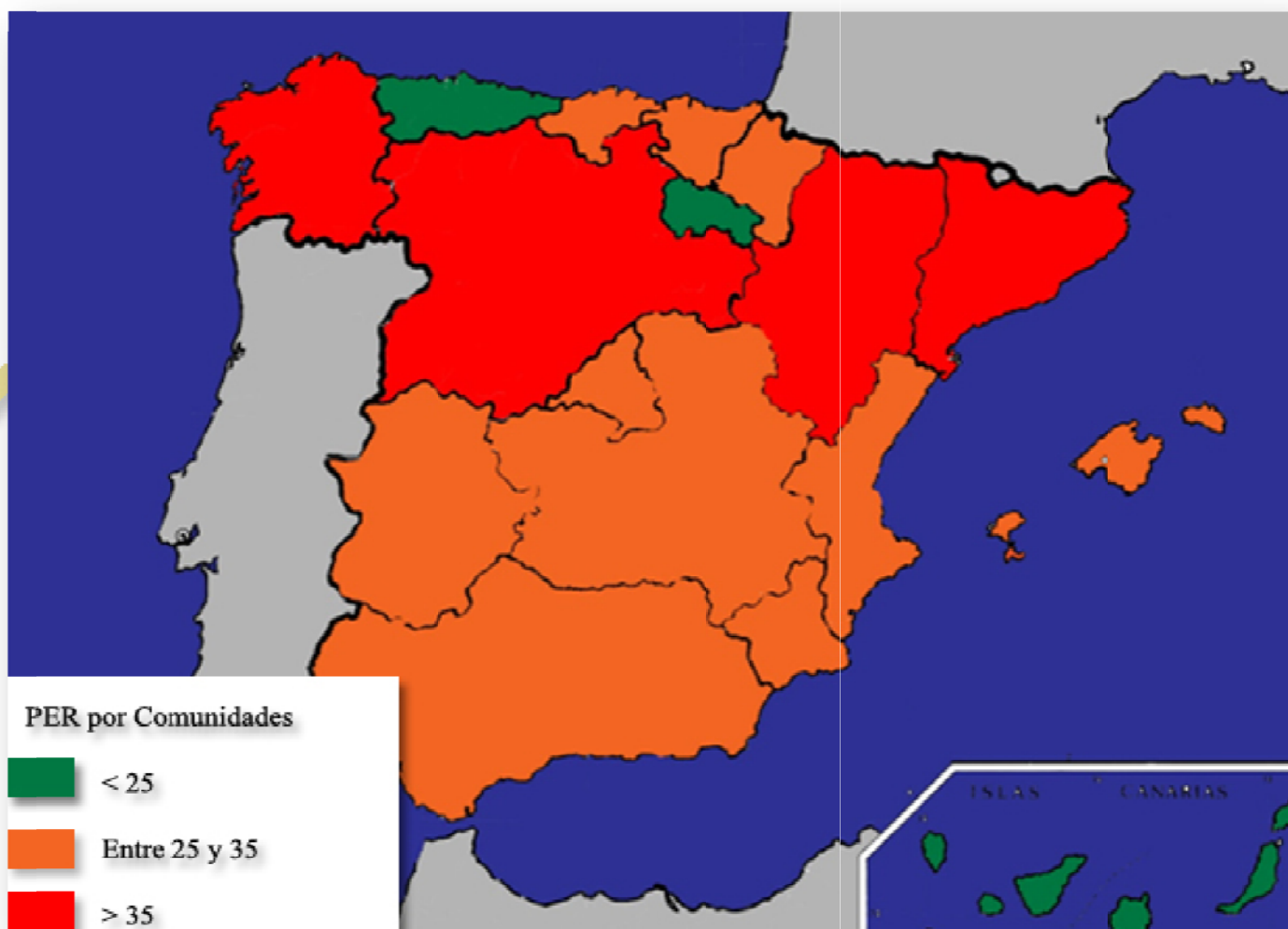
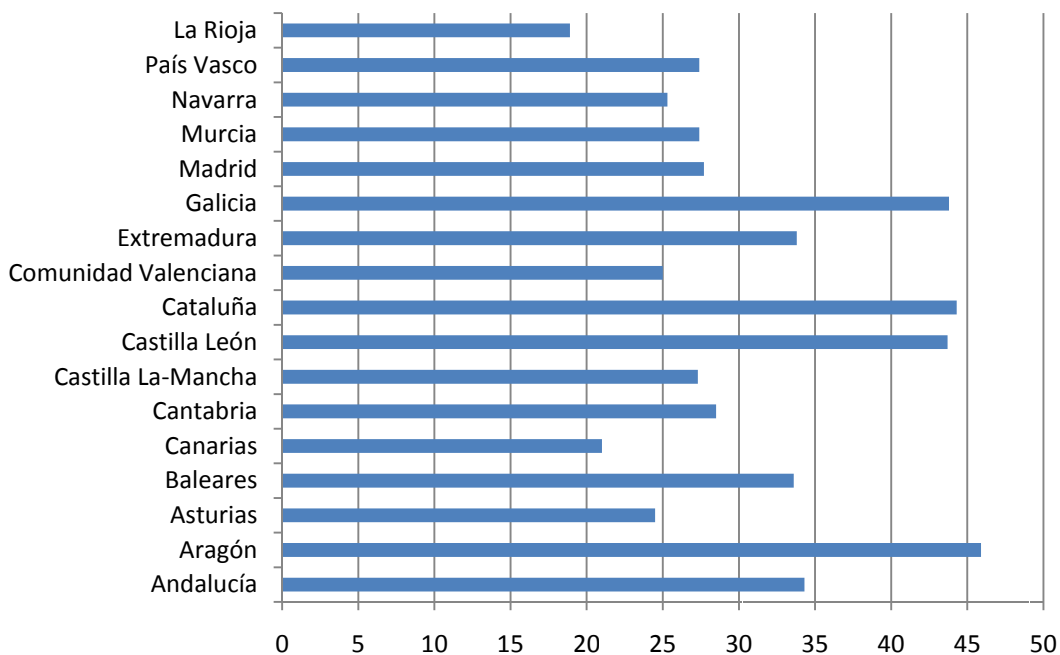
### PER de la vivienda en España (1997-2007)



Por Comunidades Autónomas, las mayores burbujas las encontramos en Aragón (PER de 45), Cataluña (44), Castilla León (43) y Galicia (43). Los menores PER se sitúan en La Rioja (18), Canarias (21) y Asturias (24).



## PER en 2007 por Comunidades Autonomas





### 3. Contexto de los resultados

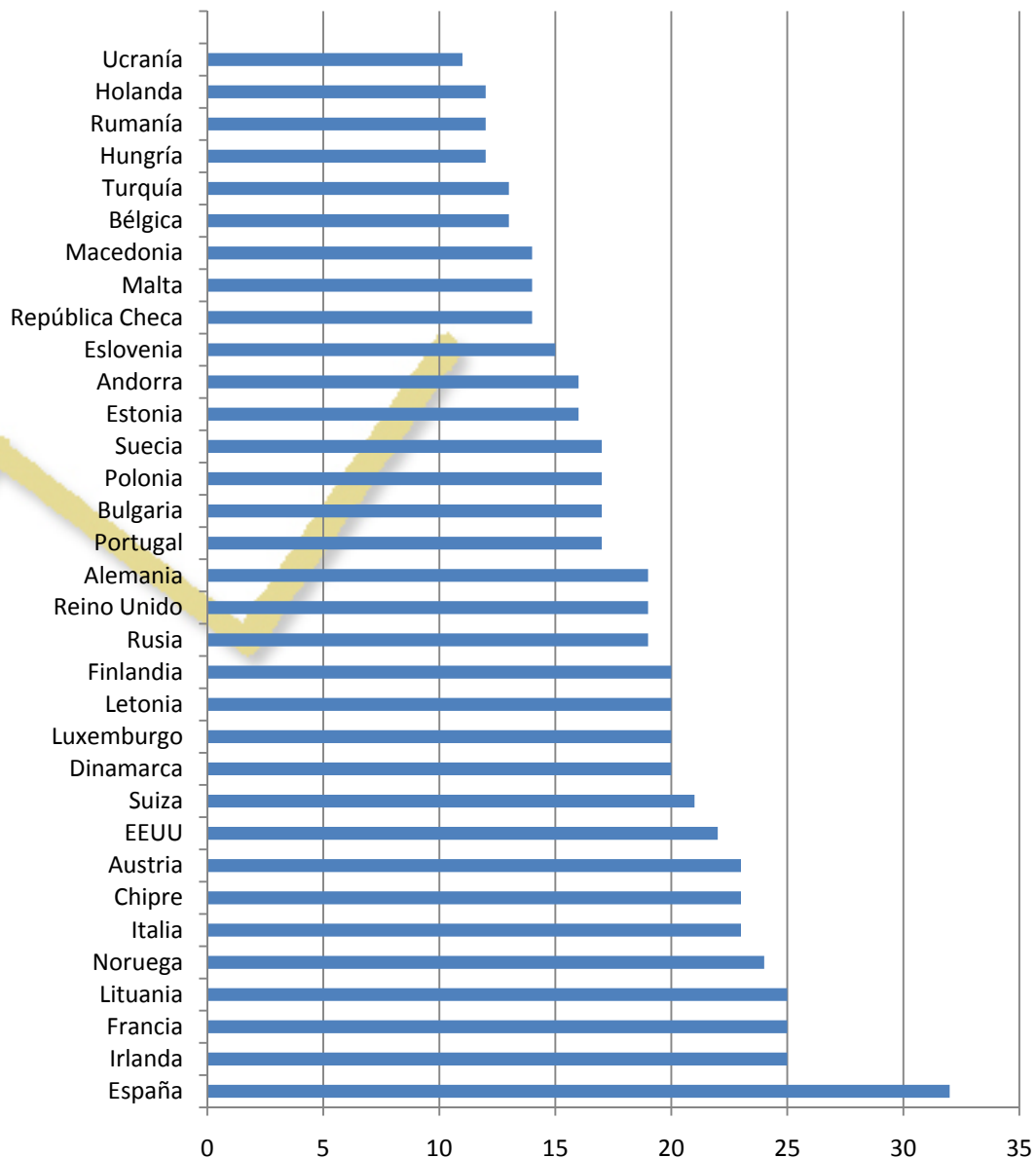
Estos datos del PER de la vivienda deben ponerse en relación con otros datos similares, tanto internos como externos.

En el ámbito nacional, el Ibx 35 ha oscilado en 2007 con unos PER medios de entre 13 y 15, esto es, menos de la mitad del PER de la vivienda.

En el contexto internacional, el PER de los inmuebles de otros países, si bien se ha incrementado notablemente durante los últimos años, todavía presenta una imagen muy inferior a la española.

De hecho, a excepción de Mónaco, España es el país occidental con un PER más elevado en la vivienda.

#### PER en 2007 por Países Occidentales





Es cierto que en España puede existir un componente psicológico que, tal y como hemos explicado, “ata” al propietario al inmueble a pesar de no ser una inversión rentable. Dicho de otro modo, la propiedad sobre una parte del *stock* de viviendas en España se considera un bien de consumo y no una inversión.

Sin embargo, este efecto queda recogido en la media histórica del PER que, como hemos indicado, se sitúa en 19,5 (frente a 32 en la actualidad).

Baste comparar esta situación con la vivida en EEUU, donde la media de los últimos 15 años (entre 1993 y 2007) se situó en 16,9, mientras que en junio de 2007 (justo antes del estallido de la crisis *subprime*) se encontraba en 22,8. En otras palabras, EEUU presentaba unos precios de la vivienda inflados en un 35% y ello fue motivo suficiente para desatar la actual crisis del mercado inmobiliario.

En España, la media de los últimos quince años es de 22,6 (lo que refleja el mayor componente de la vivienda como un bien de consumo), lo que supone una sobrevaloración del 42,5%<sup>1</sup>.




---

<sup>1</sup> Sin embargo, como ya hemos explicado, consideramos más adecuado utilizar la media entre 1985 y 1999 (19,5), ya que no contiene el sesgo de la burbuja inmobiliaria de los últimos 10 años y que refleja una sobrevaloración del 65%.





## 4. Previsiones

La situación actual de burbuja inmobiliaria es insostenible. Como hemos dicho, el inverso del PER nos proporciona la rentabilidad de la inversión en vivienda a través del alquiler; cuanto más elevado sea el PER, menor es la rentabilidad del alquiler y, por tanto, más incentivos existen a enajenar la vivienda e invertir el capital obtenido en otros activos más rentables.

Si durante los últimos años los inversores han estado dispuestos a soportar rentabilidades del alquiler tan reducidas, ello se ha debido a la permanente escalada de los precios de la vivienda, que generaba unas fuertes plusvalías latentes. De hecho, podemos expresar la rentabilidad total de la inversión en vivienda como la suma de su incremento anual de precios y de la rentabilidad del alquiler (1/PER).

En la siguiente tabla podemos observar como desde 1998 la rentabilidad total de la inversión en vivienda comienza a dispararse. Sin embargo, ya en 2007, la fuerte moderación de los precios de la vivienda ha disminuido sustancialmente la rentabilidad total.

Año	Revalorización vivienda	Rentabilidad alquiler	Rentabilidad total
1986	27%	6,66%	33,35%
1987	30%	5,41%	34,95%
1988	27%	4,52%	32,00%
1989	26%	3,92%	29,73%
1990	9%	3,91%	12,65%
1991	0%	4,27%	4,05%
1992	-1%	4,69%	3,40%
1993	0%	5,13%	4,91%
1994	4%	5,20%	9,24%
1995	4%	5,29%	8,96%
1996	1%	5,76%	7,08%
1997	3%	5,76%	9,16%
1998	5%	5,75%	10,87%
1999	9%	5,46%	14,46%
2000	12%	5,04%	17,51%
2001	9%	4,83%	13,67%
2002	15%	4,38%	19,11%
2003	16%	3,95%	19,78%
2004	18%	3,47%	21,86%
2005	10%	3,29%	13,35%
2006	10%	3,13%	12,94%
2007	5%	3,11%	8,24%

Esto significa que si la revalorización de la vivienda no puede sostener la rentabilidad total, deberá hacerlo la rentabilidad del alquiler o, lo que es idéntico, el PER deberá caer.

En este sentido, parece claro que el PER de la vivienda tendrá que regresar a valores cercanos a 20 (su media histórica), esto es, debe reducirse alrededor de un 38%.

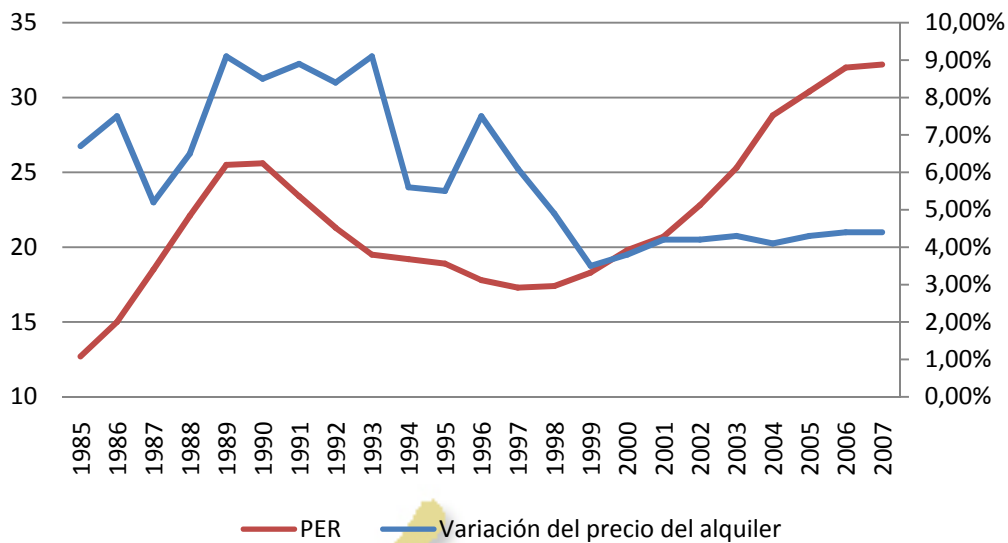


Ya hemos explicado que el PER es un ratio:

$$PER = \frac{\text{Precio de adquisición vivienda}}{\text{Precio del alquiler}}$$

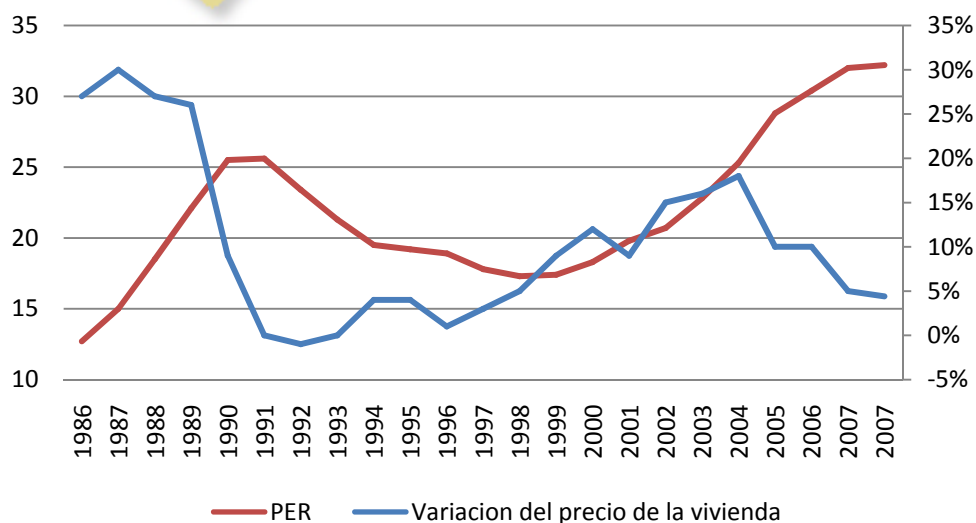
Por consiguiente, el PER puede reducirse, o bien a través de caídas en los precios de adquisición de la vivienda, o bien mediante subidas de los alquileres.

Como podemos comprobar en el siguiente gráfico, las mayores subidas en los precios de los alquileres desde mediados de los 80 a mediados de los 90 se han producido, precisamente, durante los períodos en que el PER de la vivienda superaba el PER medio de 19,5.



Las mayores subidas del precio del alquiler se produjeron a partir de 1990, momento en el que el PER alcanzó el máximo de 25,5.

Del mismo modo, las variaciones del precio de la vivienda también han sufrido sus mayores correcciones en los períodos en los que el PER ha estado más elevado.





De hecho, a partir de 1990, momento en el que el PER alcanzó el máximo de 25,5, los precios dejaron de subir hasta 1997 e incluso llegaron a caer el 1,3% en 1992.

Dicho de otro modo, durante la anterior burbuja inmobiliaria (de intensidad mucho menor a la actual) convivieron subidas del alquiler superiores al 8% con reducciones del precio de la vivienda.

De esta manera, el PER regresó a niveles más razonables de 17 entre 1996 y 1998, momento en el que comienza a gestarse la nueva burbuja inmobiliaria merced a las reducciones de tipos de interés.

El motivo ya ha sido explicado con anterioridad: existe una tendencia a sostener la rentabilidad total de la vivienda, ya sea con subidas de precios o con incrementos en la rentabilidad del alquiler. Si los precios dejan de subir, la rentabilidad del alquiler tendrá que tomar el relevo.

Parece claro, por tanto, que la burbuja actual también deberá corregirse, o bien con subidas de alquiler, o bien con caídas del precio de la vivienda, o bien con una combinación de ambas.

En principio, dado que desde 1998 las revalorizaciones de las rentas del alquiler no han superado el 5%, todo haría prever fuertes incrementos para los próximos años.

Sin embargo, aun suponiendo que el precio de la vivienda se congelara durante los próximos años, sería necesario un aumento de los precios de alquiler del 65% para situar el actual PER en niveles de su media histórica.

Es dudoso que las familias españolas puedan hacer frente a un incremento tan sustancial del alquiler, de modo que será difícil que el PER se ajuste únicamente por este lado. El precio de la vivienda tendrá que caer irremediabilmente.

En la siguiente tabla se muestran distintas combinaciones de variaciones del precio del alquiler y de los precios de la vivienda que devuelvan el PER a 19,5:

Variación del precio de la vivienda	Variación del precio del alquiler
5%	73%
0%	65%
-5%	57%
-10%	49%
-15%	40%
-20%	32%
-25%	24%
-30%	16%
-35%	7%
-40%	0%

O, si queremos expresar estos efectos para una vivienda de 80 metros cuadrados que a finales de 2007 tenga un precio medio de 232.400 euros y por la que se pague un alquiler mensual de 601 euros, las posibles combinaciones son las siguientes:

Precio de la vivienda	Alquiler mensual
244.020	1040
232.400	992
220.780	944
209.160	895
197.540	841
185.920	793
174.300	745
162.680	697
151.060	643
139.440	601

Por consiguiente, un escenario intermedio daría lugar a una caída del precio de la vivienda en el entorno del 25% para los próximos años. Aunque no suele ser habitual en los casos de burbujas de precios, cabe la posibilidad de que este ajuste se produzca de manera suave, por ejemplo, con caídas de precios de los inmuebles del 8% durante tres años y subidas de los alquileres del 7,5% durante ese mismo período.

Ahora bien, como decimos, los ajustes suaves (por muy beneficiosos que resulten) no suelen ser la norma habitual en los casos de inflación de activos, sobre todo en medio de una crisis financiera como la actual; en el caso de que los tipos de interés de referencia de los mercados hipotecarios se disparen y la tasa de morosidad hipotecaria aumente, los bancos procederán a ejecutar hipotecas en bloque, con lo que la deflación podría ser mucho mayor.

Esto será especialmente cierto si coincide con una caída brusca de la renta disponible de los españoles, consecuencia de eventuales aumentos del paro y restricciones crediticias. En este contexto, las posibilidades de subir los alquileres quedarían seriamente limitadas, por lo que el ajuste sólo podría producirse mediante menores precios de adquisición.

## 5. Propuestas de política económica

Los ajustes de precios de los bienes y activos, en principio, no deberían implicar mayores consecuencias que ciertas pérdidas económicas para los consumidores e inversores que los adquirieron en el momento inadecuado. En este sentido, no habría de qué preocuparse por el hecho de que el precio de la vivienda pudiera caer un 20% o un 40%.

Sin embargo, la burbuja inmobiliaria actual extiende sus efectos más allá de los directamente implicados (los propietarios de una vivienda) ya que, en su mayor medida, ha sido financiada con cargo al crédito bancario que procede, a su vez, de los ahorros de los depositantes.

Ya hemos denunciado en otros lugares el proceso de arbitraje ilícito de tipos de interés que consiste en fraude para quienes colocaron sus fondos en el mercado monetario (por ejemplo, depósitos a la vista) y luego fueron utilizados ilícitamente por los bancos para invertirlos en los mercados de capitales (crédito hipotecario).

Por este motivo, el derrumbe del precio de la vivienda podría generar efectos perniciosos sobre individuos no directamente implicados en las decisiones de inversión. El valor de los colaterales hipotecarios dejaría los depósitos a merced de que la morosidad no repuntara; en caso contrario, los depositantes serían incapaces de recuperar plenamente sus ahorros.

Ciertamente la transición hacia unos PER de la vivienda más reducidos es complicada sin que se produzcan, como ya hemos indicado, ajustes significativos, o bien en el mercado de alquileres, o bien en el de la compra de inmuebles.

Aun así, sí conviene realizar dos propuestas de reforma para, por un lado, suavizar el presente pinchazo de la burbuja y, por otro, prevenir las futuras.

Primero, es imprescindible reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) para otorgar mayor seguridad jurídica al propietario.

Hay que tener presente que toda inversión se guía por dos parámetros: rentabilidad y riesgo. Cuanto mayor sea el riesgo percibido, mayor será la rentabilidad que exigirá el inversor. En la actualidad, la LAU impone riesgos innecesarios a los arrendatarios (asociados a los plazos mínimos de alquiler y la dificultad para combatir la morosidad y desahuciar a los inquilinos) que, por consiguiente, eleva la rentabilidad mínima que exigen para mantener la inversión.

Dicho de otra manera, las subidas de alquileres que exigirá el propietario para reducir el PER serán mucho mayores si no se reforma la LAU para dotarle de mayor seguridad. Si se garantiza el cobro puntual y la disponibilidad de la vivienda, los propietarios aceptarán subidas menores del alquiler para no enajenar masivamente sus inmuebles (y provocando que el ajuste en el PER se realice mediante reducciones de precios).

La reforma de la LAU tiene como objetivo hacer el ajuste del PER más suave de lo que suele ser habitual en los casos de pinchazos de burbujas de activos, de modo que pueda evitarse un maremagno financiero de mucha mayor entidad.

Segundo, aunque como ya hemos expuesto la subida en los precios de la vivienda guarda una fuerte correlación con las expansiones crediticias de los tipos de interés, no ha sido casual que esas expansiones crediticias se hayan concentrado masivamente en el mercado inmobiliario.

El crédito artificial se ha invertido en un sector que ofrecía enormes oportunidades de revalorización debido a sus fundamentales. Por el lado de la demanda, ha coincidido con la emancipación de la generación *baby boom*. Y por el lado de la oferta, con una muy perjudicial restricción de la cantidad de suelo urbanizable en España.

Es recomendable que las distintas Administraciones Públicas liberalicen el suelo para no encender la mecha de incrementos de precios que, a su vez, atraiga el nuevo crédito creado por el Banco Central y engendre las famosas “burbujas”.

Por supuesto, tal y como ya hemos defendido en numerosas ocasiones, la otra reforma imprescindible a largo plazo es un cambio de sistema monetario basado en la libertad bancaria de emisión de dinero que no permita a un Banco Central monopolístico manipular a su antojo los tipos de interés.

## 6. Nota metodológica

Los precios de adquisición de la vivienda para el caso de España y las Comunidades Autónomas se han obtenido de la Sociedad de Tasación, en concreto, del precio nominal del metro cuadrado a diciembre de cada año.

Los precios del alquiler se han calculado a partir de la “Encuesta sobre la vivienda en alquiler de los hogares en España 2006”, realizada por el Observatorio Estatal de Alquiler de Vivienda, dependiente del Ministerio de la Vivienda. En concreto, se ha tomado el “importe medio pagado por el alquiler” para los arrendamientos con menos de un año (salvo en el caso de La Rioja, donde sólo había datos para entre 1 y 2 años), debido a que los contratos a más de un año contienen rigideces en los precios que no expresan adecuadamente el precio actual del nuevo alquiler.

Para obtener el alquiler de los años anteriores y posteriores a 2006, se ha utilizado la media anual de revalorización del precio del alquiler calculada por el INE en sus cálculos del IPC.

El PER de los países occidentales se ha extraído de la página [www.globalpropertyguide.com](http://www.globalpropertyguide.com)<sup>2</sup>, salvo en el caso de EEUU que procede de la CNN<sup>3</sup>. Conviene aclarar que la comparación entre el PER de España y el del resto de países no es del todo exacta, ya que, por un lado, [www.globalpropertyguide.com](http://www.globalpropertyguide.com), calcula el PER a partir de los datos de las grandes capitales y, por otro, los datos corresponden en general a mediados de 2007. Aun así, para corregir ese sesgo de medio año, hemos tomado un PER para España de 32, que se corresponde con el de finales de 2006.



<sup>2</sup> <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/United-Kingdom/price-rent-ratio>

<sup>3</sup> [http://money.cnn.com/magazines/fortune/price\\_rent\\_ratios/](http://money.cnn.com/magazines/fortune/price_rent_ratios/)





## 7. Datos

	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
1985	306	26	12,7
1986	413	28	15,0
1987	535	29	18,5
1988	682	31	22,1
1989	858	34	25,5
1990	933	36	25,6
1991	931	40	23,4
1992	919	43	21,3
1993	917	47	19,5
1994	954	50	19,2
1995	989	52	18,9
1996	1.002	56	17,8
1997	1.036	60	17,3
1998	1.089	63	17,4
1999	1.187	65	18,3
2000	1.335	67	19,8
2001	1.453	70	20,7
2002	1.667	73	22,8
2003	1.931	76	25,3
2004	2.286	79	28,8
2005	2.516	83	30,4
2006	2.763	86	32,0
2007	2.905	90	32,2

Andalucía	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	990	51	19,3
	2002	1.183	53	22,1
	2003	1.367	56	24,6
	2004	1.705	58	29,6
	2005	1.916	61	31,5
	2006	2.142	64	33,6
	2007	2.270	66	34,3

Aragón	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.217	49	24,9
	2002	1.369	51	26,7
	2003	1.637	53	30,8
	2004	2.016	55	36,5
	2005	2.335	58	40,5
	2006	2.730	61	44,8
	2007	2.938	64	45,9

Asturias	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.388	64	21,6
	2002	1.497	66	22,5
	2003	1.739	68	25,4



	2004	1.680	70	23,9
	2005	1.836	74	25,0
	2006	1.908	76	25,1
	2007	1.926	79	24,5

Baleares	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.142	57	20,1
	2002	1.232	60	20,5
	2003	1.477	63	23,3
	2004	1.890	66	28,5
	2005	2.127	69	31,0
	2006	2.369	71	33,3
	2007	2.478	74	33,6

Canarias	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.221	75	16,2
	2002	1.332	78	17,1
	2003	1.489	81	18,4
	2004	1.537	83	18,5
	2005	1.684	86	19,7
	2006	1.827	88	20,9
	2007	1.906	91	21,0

Cantabria	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.273	70	18,1
	2002	1.536	73	21,1
	2003	1.699	77	22,1
	2004	1.966	80	24,7
	2005	2.164	82	26,5
	2006	2.378	84	28,3
	2007	2.489	87	28,5

Castilla La-Mancha	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	884	61	14,4
	2002	999	63	15,7
	2003	1.172	66	17,9
	2004	1.528	67	22,7
	2005	1.718	70	24,6
	2006	1.944	73	26,7
	2007	2.057	75	27,3

Castilla León	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.203	43	28,3
	2002	1.365	43	32,1
	2003	1.536	44	34,9
	2004	1.724	45	38,0
	2005	1.910	47	41,0
	2006	2.082	48	43,3

	2007	2.164	50	43,7
--	------	-------	----	------

Cataluña	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	2.076	72	29,0
	2002	2.276	75	30,5
	2003	2.649	78	33,9
	2004	3.144	82	38,6
	2005	3.397	85	40,0
	2006	3.837	89	43,2
	2007	4.155	94	44,3

Comunidad Valenciana	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	947	71	13,4
	2002	1.089	74	14,7
	2003	1.262	77	16,5
	2004	1.604	80	20,1
	2005	1.834	83	22,2
	2006	2.074	86	24,0
	2007	2.238	90	25,0

Extremadura	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	707	39	18,3
	2002	837	41	20,6
	2003	1.001	42	24,1
	2004	1.213	43	28,2
	2005	1.387	45	30,7
	2006	1.524	47	32,5
	2007	1.620	48	33,8

Galicia	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.017	33	30,5
	2002	1.133	35	32,8
	2003	1.256	36	35,1
	2004	1.337	37	36,2
	2005	1.535	38	40,1
	2006	1.699	39	43,0
	2007	1.786	41	43,8

Madrid	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	2.065	108	19,1
	2002	2.448	113	21,7
	2003	2.868	118	24,3
	2004	3.379	124	27,2
	2005	3.629	130	27,8
	2006	3.870	137	28,3
	2007	3.971	144	27,7

Murcia	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	962	47	20,6
	2002	1.126	50	22,7

2003	1.210	52	23,4
2004	1.343	54	24,8
2005	1.502	57	26,3
2006	1.613	60	26,8
2007	1.682	61	27,4

Navarra	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.355	80	16,9
	2002	1.481	83	17,9
	2003	1.739	86	20,2
	2004	2.151	90	23,9
	2005	2.290	92	24,8
	2006	2.464	95	25,8
	2007	2.511	99	25,3

País Vasco	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.889	94	20,1
	2002	2.146	99	21,7
	2003	2.439	104	23,5
	2004	2.821	108	26,2
	2005	3.070	113	27,3
	2006	3.248	119	27,3
	2007	3.375	123	27,4

La Rioja	Año	Precio medio del m2	Alquiler medio anual del m2	PER
	2001	1.043	89	11,7
	2002	1.180	93	12,6
	2003	1.430	98	14,6
	2004	1.635	101	16,3
	2005	1.808	105	17,2
	2006	1.984	108	18,4
	2007	2.085	110	18,9

Año	Variación del precio del alquiler
1985	6,7%
1986	7,5%
1987	5,2%
1988	6,5%
1989	9,1%
1990	8,5%
1991	8,9%
1992	8,4%
1993	9,1%
1994	5,6%
1995	5,5%
1996	7,5%

1997	6,1%
1998	4,9%
1999	3,5%
2000	3,8%
2001	4,2%
2002	4,2%
2003	4,3%
2004	4,1%
2005	4,3%
2006	4,4%
2007	4,4%

País	PER
España	32
Irlanda	25
Francia	25
Lituania	25
Noruega	24
Italia	23
Chipre	23
Austria	23
EEUU	22
Suiza	21
Dinamarca	20
Luxemburgo	20
Letonia	20
Finlandia	20
Rusia	19
Reino Unido	19
Alemania	19
Portugal	17
Bulgaria	17
Polonia	17
Suecia	17
Estonia	16
Andorra	16
Eslovenia	15
República Checa	14
Malta	14
Macedonia	14
Bélgica	13
Turquía	13
Hungría	12
Rumanía	12
Holanda	12
Ucrania	11