OBSERVATORIO
DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín Anual 2013

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA, VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
www.fomento.gob.es

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
http://publicacionesoficiales.boe.es

Título de la obra: **OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO Boletín Anual 2013**
Autor: Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo; Centro de Publicaciones, Ministerio de Fomento
Año de edición: julio 2014

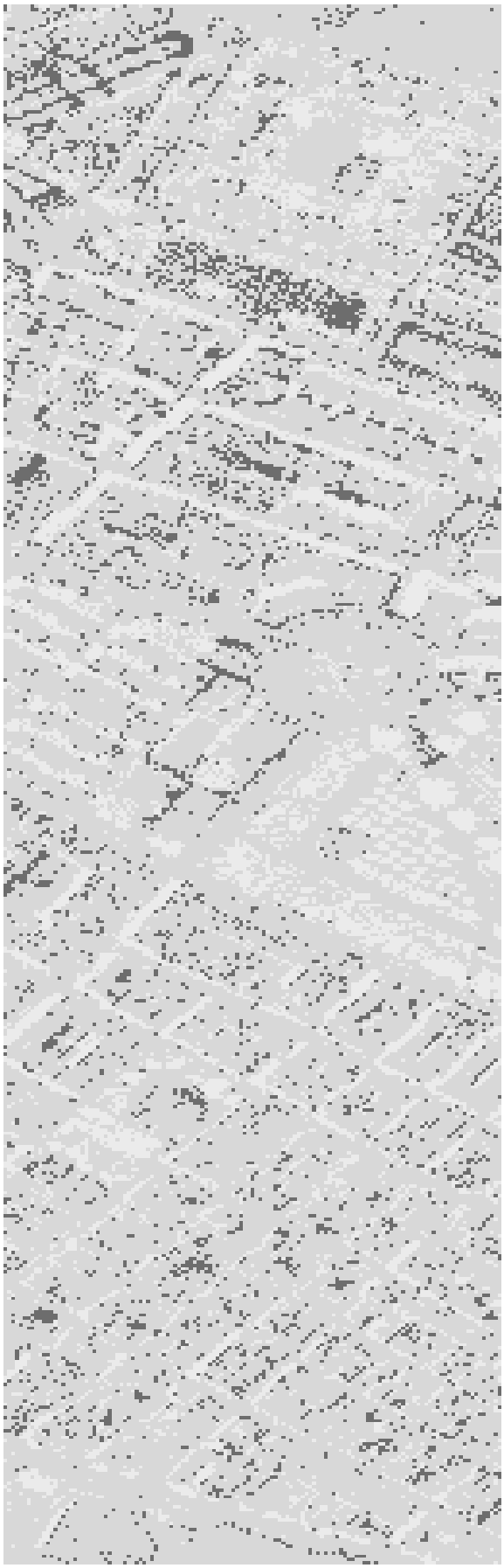
Edición digital:
1ª edición electrónica: julio 2014
Formato: Pdf
Tamaño: 8,30 MB

NIPO: 161-14-111-4

Edita:
Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento©

Aviso Legal: Todos los derechos reservados.Esta publicación no podrá ser reproducida ni en todo, ni en parte, ni transmitida por sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, sea mecánico, fotoquímico, electrónico o cualquier otro.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
CENTRO DE PUBLICACIONES



0. PRESENTACIÓN 4

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL 6

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES 16

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES 40

4. REHABILITACIÓN 43

5. ALQUILER DE VIVIENDA 53

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA 59

7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 79

8. PARQUE RESIDENCIAL 92

10 de junio de 2014

0. PRESENTACIÓN.

Este nuevo boletín del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento constituye un número anual que recoge con un mayor alcance y profundidad que los boletines trimestrales la evolución hasta el año 2013, de los principales datos estadísticos e indicadores del mercado de la vivienda y el suelo en España. Los datos que se incluyen en este boletín, son los publicados por los diferentes organismos y entidades, hasta el 30 de mayo de 2014.

Datos más relevantes

- El número de licencias concedidas por parte de los ayuntamientos, para la construcción de viviendas de nueva planta ha continuado el descenso de los últimos años, hasta situarse en 31.236 viviendas en 2013. Sin embargo, el porcentaje de licencias de rehabilitación, que antes del inicio de la crisis representaba el 3% de las de nueva planta, ha crecido progresivamente hasta alcanzar el 17% en el año 2013.
- En cuanto al precio de la vivienda libre, con un valor de 1.467 €/m^2, se ha reducido en los 6 años desde el comienzo de la crisis en casi un 30%. Si bien, en 2013 se ha moderado la caída hasta situarse en el -4,2%, ya que en el año 2012 la variación interanual fue del -10%.
- El número de transacciones de vivienda registradas el último año ascendió a 329.146, con una mayor proporción de transacciones de vivienda usada, un 54%. El total de transacciones representa exactamente la tercera parte de la cifra del año 2005, si bien, debe destacarse que no se han producido las caídas de años anteriores, manteniéndose prácticamente el volumen de actividad, ya que la variación interanual fue del -0,48%.
- La inversión extranjera en inmuebles ha registrado un notable incremento, habiendo crecido casi un 16%, con respecto al año anterior, y alcanza los 6.453 millones de euros, lo que supone un 77% más que la cifra de inversión extranjera del año 2009.
- El número de de extranjeros compradores de vivienda en España sigue aumentando, y en el último año representa el 16,5% del total. Por países destacan Reino Unido, Francia, y Rusia, que, entre los tres, suman casi la tercera parte de las compras.
- Por su parte, el suelo objeto de transacción se situó en 2013 en las 2.113 hectáreas de suelo, cifra que, si bien está lejos de las 11.600 hectáreas del año 2004, supone el mayor incremento interanual de los últimos nueve años, con una variación del 6,7% con respecto al año anterior. Por otra parte, el valor del suelo vendido en 2013, de 2.391 millones de euros, si bien constituye la décima parte de la cifra de 2004, ha registrado la menor caída de los últimos seis años.
- El precio medio del suelo urbano, de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, ha descendido en 2013 hasta los 148 €/m^2, teniendo en cuenta que el valor máximo alcanzado el año 2006 era de 285 €/m^2.
- En cuanto al alquiler de vivienda, ha continuado aumentando su rentabilidad, consolidándose la tendencia de los últimos años, hasta alcanzar un valor del 4,75% en el último trimestre del año 2013.
- Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, el 78,94% de las viviendas principales, son en propiedad, y el 21,06% se encuentran en alquiler o cesión gratuita. Con datos de EUROSTAT de ese mismo año 2011, la media de los 28 países de la Unión Europea, es del 70,6% de la población que reside en una vivienda en propiedad.

- En cuanto a la financiación, continúa el descenso en la concesión de los préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda, formalizados por las entidades de crédito, con una cifra en el año 2013 de 154.115.
- Los créditos dudosos han alcanzado valores del 5,7% y del 6,7%, en los apartados de adquisición de vivienda y rehabilitación, respectivamente, y continúan creciendo a mayor ritmo los correspondientes al crédito a constructores con un 34,3%, y el crédito dudoso a la actividad inmobiliaria que ha alcanzado un 38%.
- El boletín recoge una estadística iniciada por el Banco de España que permite una aproximación al proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas en el sector bancario. Los datos correspondientes a diciembre de 2013 indican que existen un total de 6,46 millones de hipotecas a hogares para adquisición de viviendas, y acotan la entrega de viviendas producidas en este proceso de ejecución a 49.694, de las que 38.961 corresponden a vivienda habitual. Por otra parte se han producido un total de 16.173 daciones en pago.
- Un indicador que proporciona información relativa a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es el que relaciona el precio de la vivienda y la renta bruta por hogar. El dato de 2013, que proporciona el Banco de España, se sitúa en una cifra cercana a los 6 años de renta bruta, habiéndose reducido de forma significativa desde el máximo de 7,6 años en 2006.
- Finalmente, hay que señalar que con los datos estimados por el Banco de España, el parque de viviendas en el año 2013 es de 25,25 millones, y el de hogares, según la Encuesta de Población Activa 2013 del INE, asciende a 18,24 millones.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Este capítulo incluye, en un primer apartado, los principales datos disponibles sobre iniciación y terminación de viviendas, licencias municipales de obra, visados de los colegios oficiales de arquitectos y las calificaciones provisionales y definitivas en el caso de viviendas protegidas. En un segundo apartado, se presenta la información sobre presupuestos de ejecución de obra de los visados de dirección de obra así como los valores de liquidación de los certificados de final de obra. Toda la información proviene de las estadísticas del Ministerio de Fomento.

Iniciación y terminación de viviendas

Después de unos años de fuerte expansión en los que se llegaron a alcanzar anualmente un número de viviendas de nueva planta –según la información de licencias municipales de obra— de 737.186 viviendas en el año 2006, se ha pasado en 2013 a una cifra que representa apenas el 4% de la alcanzada en dicho año, con un total de 31.236 viviendas. En cuanto a la variación anual, como se observa en el **Gráfico 1.1.b**, los mayores descensos se produjeron en 2008 y 2009, con caídas superiores al 50% y en el último año el descenso ha sido del 46%.

Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.128 viviendas, quedando situadas en 2013 en un total de 5.286 viviendas, es decir menos de la cuarta parte. Si bien, debe destacarse que la rehabilitación sobre el total de licencias ha aumentado en los últimos siete años del 3% al 17%.

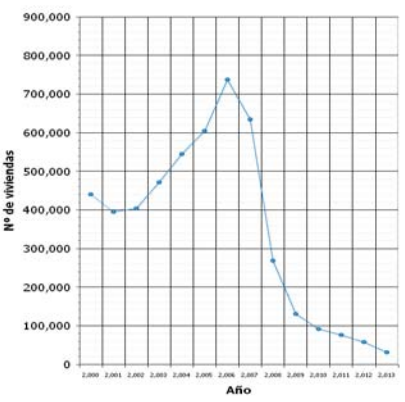
Tabla 1.1. Número de viviendas según las licencias municipales de obra.

	Nueva planta (NP)	Rehabilitación (Rh)	Demolición (Dm)	% Rh/NP	% Dm/NP	Var anual NP
2000	440.065	14.147	15.006	3,2	3,4	
2001	394.682	14.708	16.197	3,7	4,1	-10,3
2002	403.789	13.980	15.927	3,5	3,9	2,3
2003	471.455	17.029	17.750	3,6	3,8	16,8
2004	544.578	21.099	22.184	3,9	4,1	15,5
2005	604.345	20.893	24.572	3,5	4,1	11,0
2006	737.186	23.128	32.421	3,1	4,4	22,0
2007	634.098	19.796	29.758	3,1	4,7	-14,0
2008	268.435	16.984	15.842	6,3	5,9	-57,7
2009	130.546	13.465	9.894	10,3	7,6	-51,4
2010	91.645	11.704	8.716	12,8	9,5	-29,8
2011	76.005	9.518	7.798	12,5	10,3	-17,1
2012	57.543	7.456	7.509	13,0	13,0	-24,3
2013	31.236	5.286	6.424	16,9	20,6	-45,7

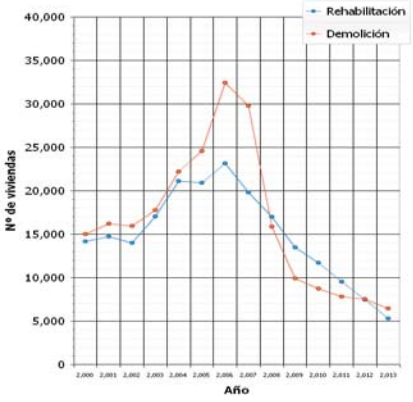
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráficos 1.1.a. y 1.1.b. Número de viviendas según licencias municipales de obra.

Nueva planta

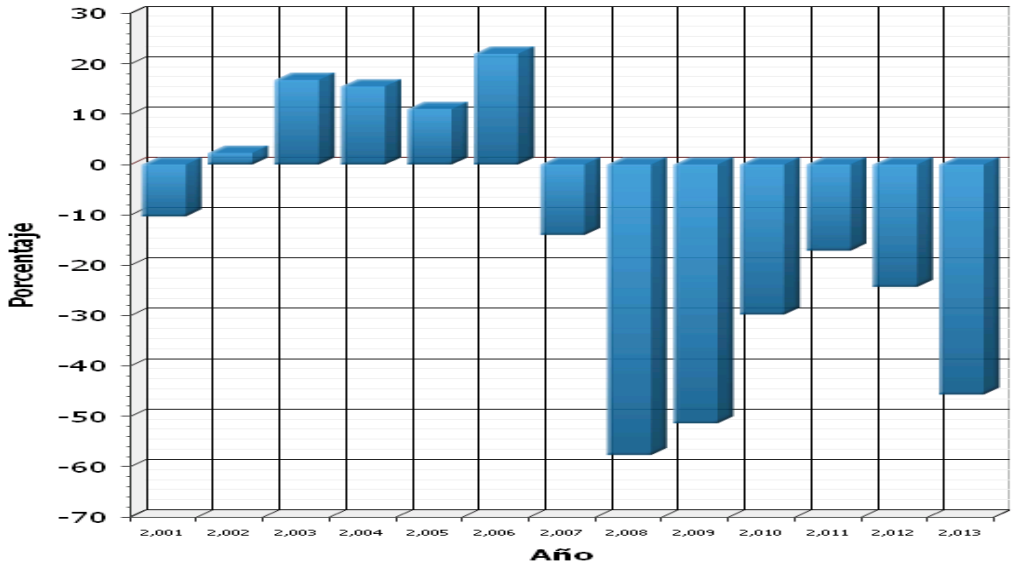


Rehabilitación y demolición



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.1.c Variación interanual del número de viviendas de nueva planta (NP) según licencias municipales de obra.



Fuente: Ministerio de Fomento

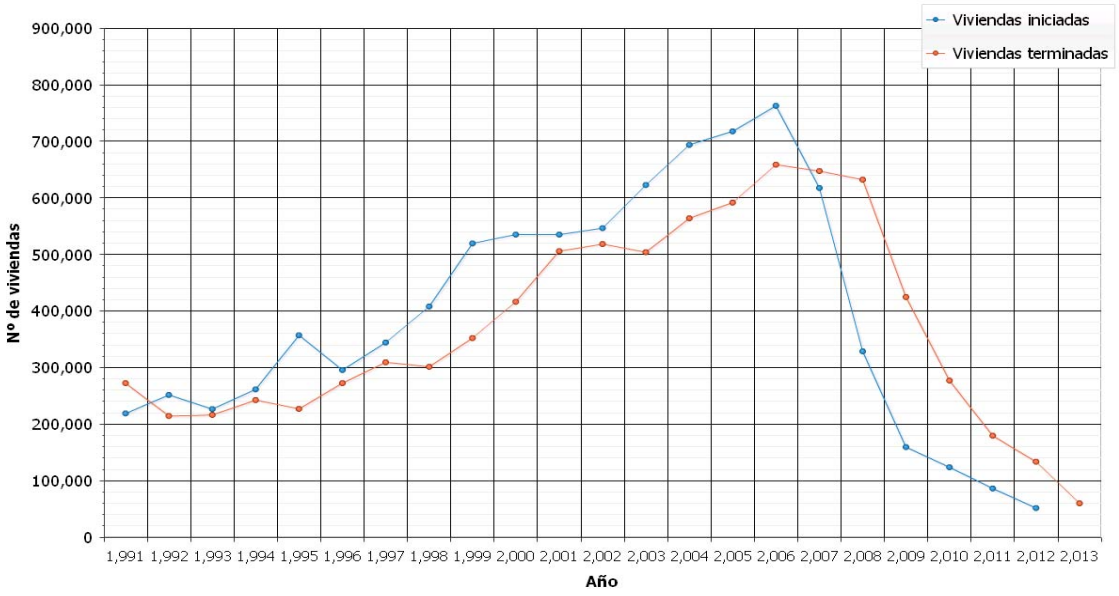
En la **Tabla y Gráficos 1.2** se recogen las estadísticas del Ministerio de Fomento de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). En el caso de la vivienda libre, se observa que el número de viviendas iniciadas en el año 2012 (último dato conocido) es de 34.580 viviendas, y representa solo un 5 por ciento de las iniciadas en el año 2006, que alcanzó una cifra de 664.923 viviendas. En cuanto a la vivienda protegida, la reducción aunque algo inferior es igualmente significativa, habiendo pasado de un total de 97.617 viviendas iniciadas en el año 2006 a las 6.489 viviendas del año 2013 es decir, casi un 7 por ciento de la cifra alcanzada en dicho año. Como puede observarse en el **Gráfico 1.2.b**, los años en los que se experimentaron mayores caídas fueron el 2009 y el 2008 con variaciones interanuales negativas en el entorno del 50 por ciento.

Tabla 1.2. Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

	VL Iniciada	VL terminada	VP Calif Prov	VP Calif. Def.	Total Viv. iniciadas	Total Viv. terminadas	Variación anual (%) V. Iniciada total	Variación anual (%) V.Terminada total
2000	487.810	362.940	47.180	53.318	534.990	415.258		
2001	475.059	452.252	59.750	53.413	534.809	505.665	0,0	21,8
2002	499.046	480.729	47.277	37.544	546.323	518.273	2,2	2,5
2003	550.465	462.730	72.168	40.994	622.633	503.724	14,0	-2,8
2004	621.257	509.293	72.450	54.630	693.707	563.923	11,4	12,0
2005	635.608	528.754	81.855	62.850	717.463	591.604	3,4	4,9
2006	664.923	597.632	97.617	60.878	762.540	658.510	6,3	11,3
2007	532.117	579.665	85.233	67.514	617.350	647.179	-19,0	-1,7
2008	237.959	563.631	90.531	68.587	328.490	632.218	-46,8	-2,3
2009	80.230	356.555	79.056	67.904	159.286	424.459	-51,5	-32,9
2010	63.090	218.572	60.526	58.311	123.616	276.883	-22,4	-34,8
2011	51.956	121.043	34.282	58.308	86.238	179.351	-30,2	-35,2
2012	34.580	80.083	17.155	53.332	51.735	133.415	-40,0	-25,6
2013	s.d.	43.230	6.489	16.799		60.029		-55,0

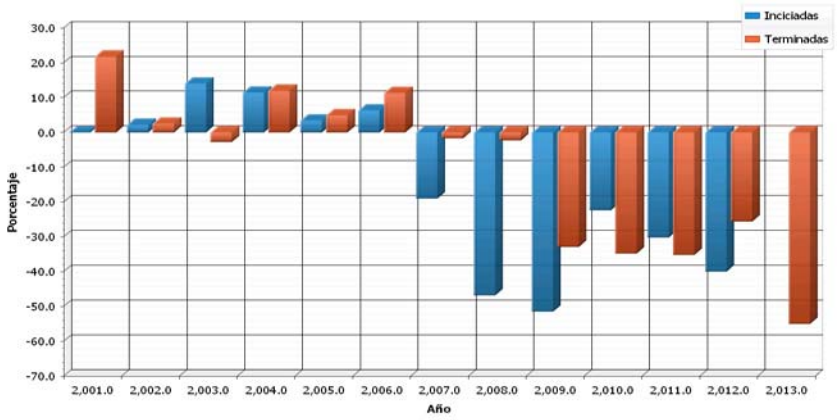
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2.a. Número total de viviendas iniciadas y terminadas: suma de VL y VP.



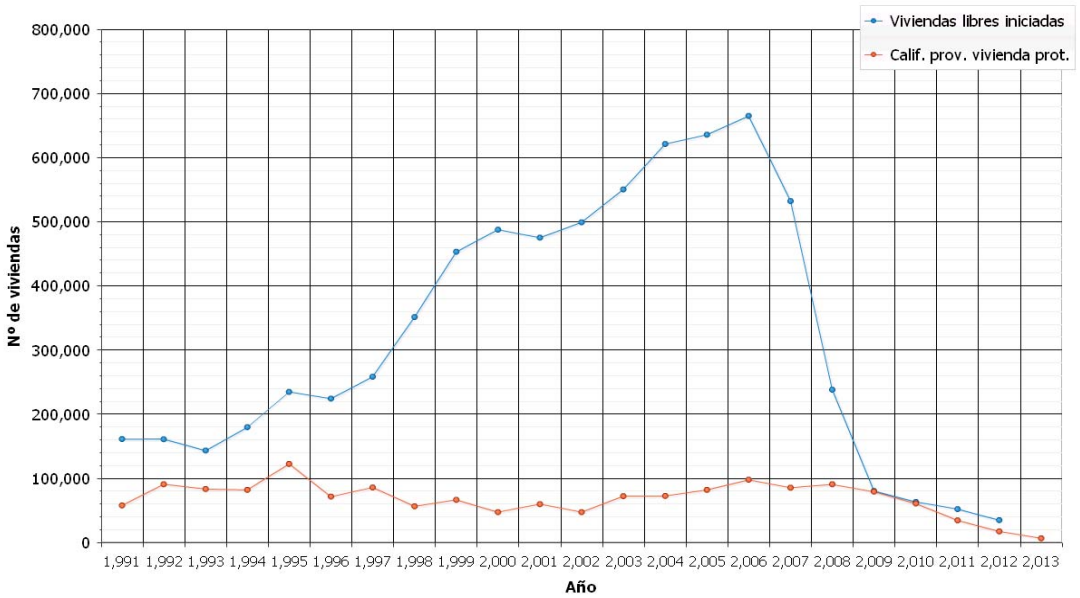
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2.b. Variación interanual del número de viviendas iniciadas y terminadas: suma de VL y VP.



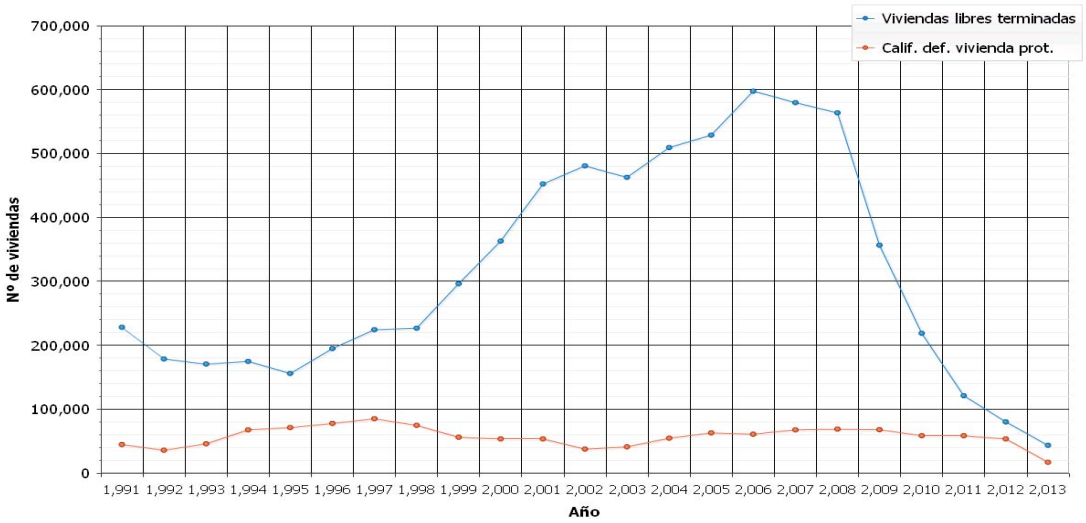
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2.c. Viviendas iniciadas: VL y VP.



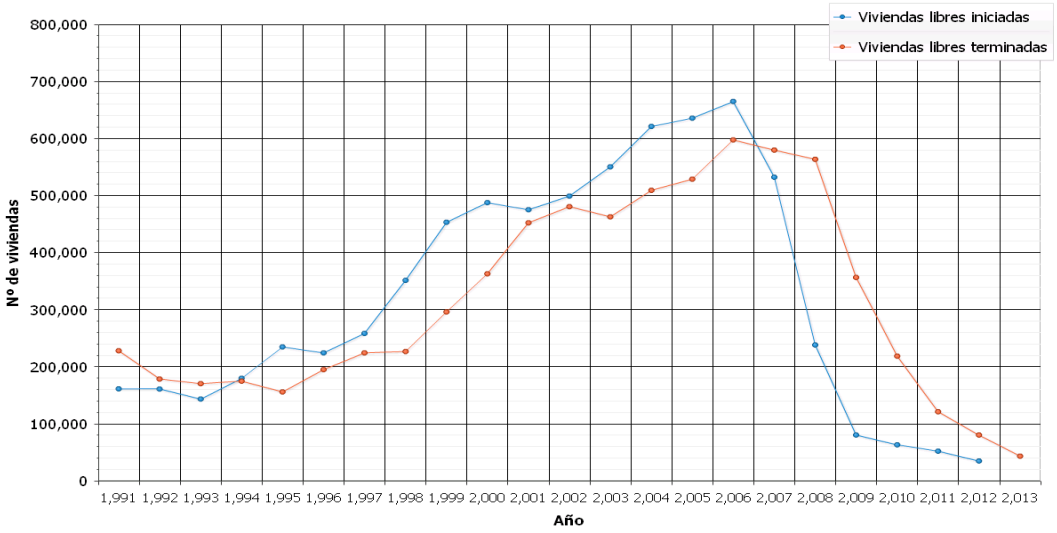
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2.d. Viviendas terminadas: VL y VP.



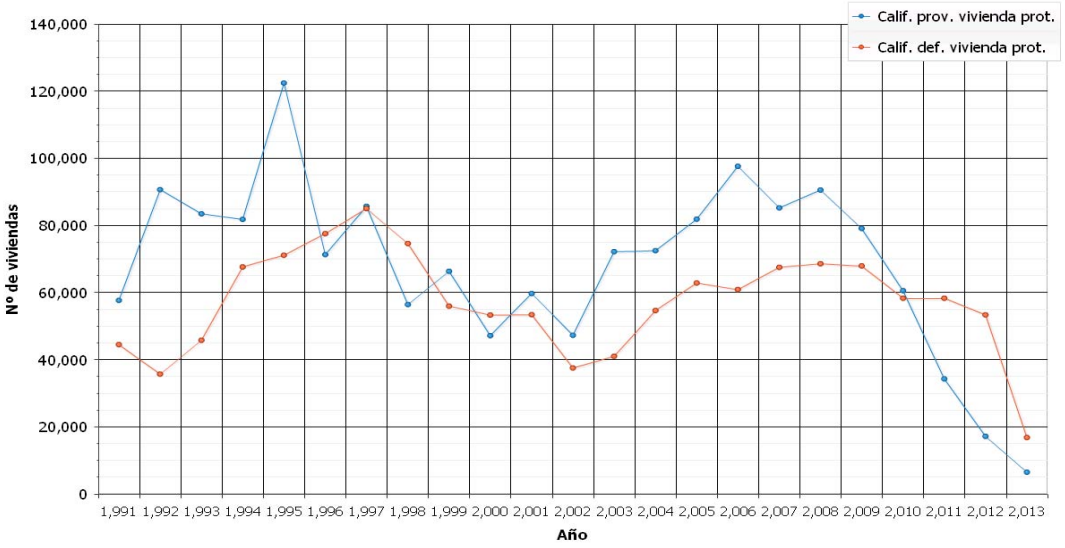
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2.e. VL: número de viviendas iniciadas y terminadas.



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.2.f. VP: número de viviendas iniciadas y terminadas.



Fuente: Ministerio de Fomento

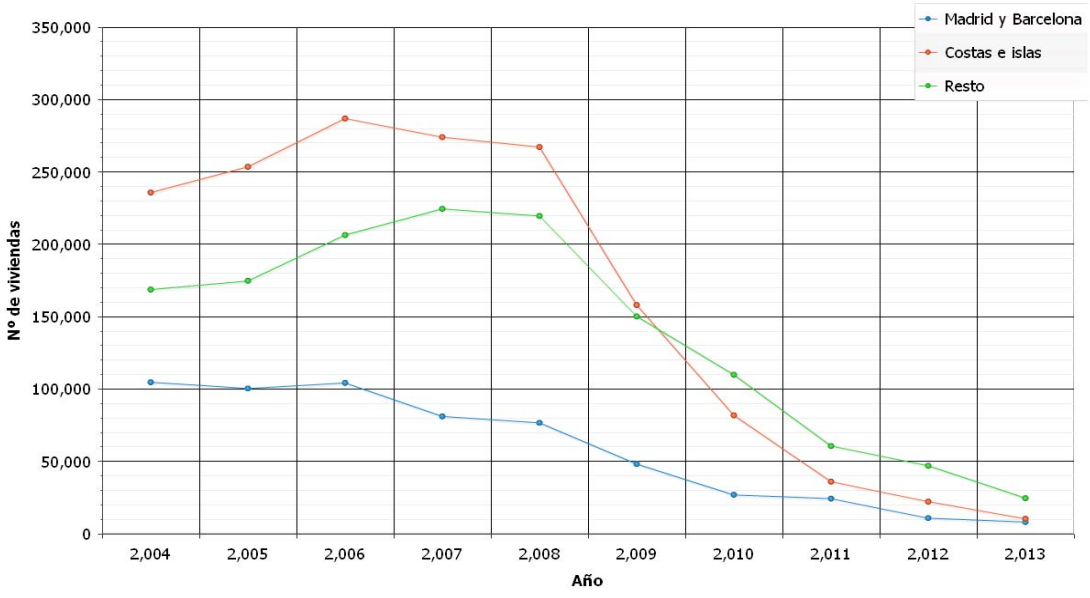
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.3**, en la que se recoge la distribución por ámbitos territoriales de las viviendas libres terminadas, el peso de las viviendas terminadas en la costa este (excepto provincia de Barcelona), en la costa sur y en las islas, ha pasado de representar un 46,3% en el año 2004 a un 24% en el año 2013, habiendo permanecido relativamente estable el peso sobre el total de las viviendas terminadas en la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona. En el tercer apartado se recoge el resto del territorio de la península y las ciudades de Ceuta y Melilla. En este apartado se produce el efecto contrario del primero, ya que en el año 2004 representaba el 33% del total de viviendas, y en el último año pasa a representar el 57% del total de viviendas libres terminadas. Si bien, debe señalarse que en todos estos ámbitos la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos seis años de crisis de forma muy significativa, aunque con diferente intensidad: el conjunto de viviendas terminadas se ha reducido un 92%, cifra que coincide también en el ámbito territorial formado por las dos grandes ciudades, Madrid (Comunidad) y Barcelona (provincia). En la costa este, costa sur e islas la caída ha sido mayor, de un 96%, y en el resto de España un 79%.

Tabla 1.3. Número de viviendas libres terminadas por ámbitos territoriales y porcentajes sobre el total.

	Total viviendas libres terminadas	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (uds.)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (uds.)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (uds.)	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (%)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (%)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (%)
2004	509.293	104.756	235.758	168.779	20,6	46,3	33,1
2005	528.754	100.387	253.598	174.769	19,0	48,0	33,1
2006	597.632	104.223	286.954	206.455	17,4	48,0	34,5
2007	579.665	81.167	274.035	224.463	14,0	47,3	38,7
2008	563.631	76.714	267.250	219.667	13,6	47,4	39,0
2009	356.555	48.201	158.112	150.242	13,5	44,3	42,1
2010	218.572	26.908	81.840	109.824	12,3	37,4	50,2
2011	121.043	24.339	36.022	60.682	20,1	29,8	50,1
2012	80.083	10.788	22.245	47.050	13,5	27,8	58,8
2013	43.230	8.197	10.397	24.636	19,0	24,1	57,0

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.3. Número de viviendas iniciadas por ámbitos territoriales.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

De acuerdo con la **Tabla y Gráfico 1.4,** en los que se compara el número total de viviendas iniciadas de la **Tabla 1.2** con el número de viviendas recogido en los visados de obra nueva, se observa que, aunque las cifras tienen un comportamiento similar, en el caso de los visados de obra nueva tanto el máximo registrado en 2006 de 865.561 viviendas, como el mínimo alcanzado en 2013 de 33.869 viviendas son en ambos casos más acentuados que en la serie de la **Tabla 1.2**. En ambos casos, las mayores caídas en términos porcentuales se registraron en los años 2008 y 2009, muy próximas al 60% en el caso de los visados de obra nueva.

Tabla 1.4. Número de viviendas iniciadas: comparación de fuentes de información.

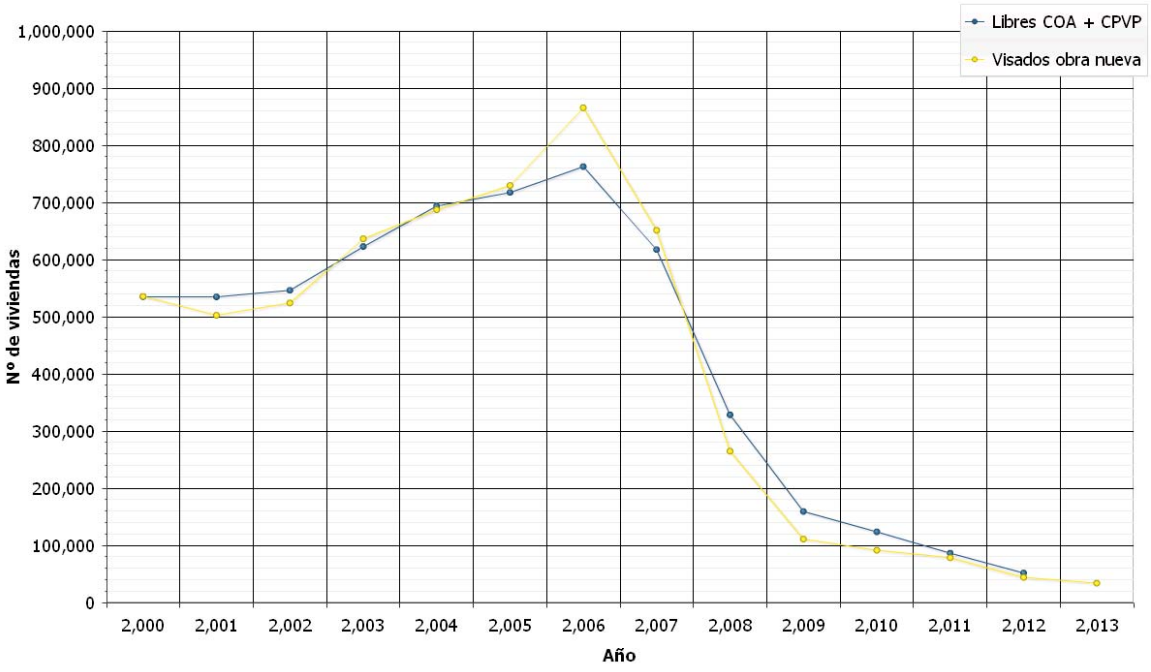
	Viv. Iniciadas total[1]	Visados obra nueva[2]	Var. anual viv iniciadas (%)	Var. anual visados ON (%)
2000	534.990	535.668		
2001	534.809	502.583	0	-6,2
2002	546.323	524.181	2,2	4,3
2003	622.633	636.332	14	21,4
2004	693.707	687.051	11,4	8
2005	717.463	729.652	3,4	6,2
2006	762.540	865.561	6,3	18,6
2007	617.350	651.427	-19	-24,7
2008	328.490	264.795	-46,8	-59,4
2009	159.286	110.849	-51,5	-58,1
2010	123.616	91.662	-22,4	-17,3
2011	86.238	78.286	-30,2	-14,6
2012	51.735	44.162	-40,0	-43,6
2013	s.d	33.869		-23,3

Nota 1: El número de viviendas iniciadas es la suma del número de VL iniciadas de la serie del M. de Fomento y el número de calificaciones provisionales de VP

Nota 2: Según información de los visados de dirección para la iniciación de obra facilitados por los COAT.

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.4. Número de viviendas iniciadas: comparación de fuentes de información.



Fuente: Ministerio de Fomento

Si se realiza la misma comparación para las viviendas terminadas, contrastando el número total de viviendas terminadas recogido en la **Tabla 1.2** con el número de viviendas que figura en los certificados finales de obra, se puede observar en la **Tabla y Gráfico 1.5** cómo en este caso ambas series tienen un mayor grado de aproximación durante la recesión, con un máximo alcanzado en el año 2006 cercano a las 660.000 viviendas y un mínimo en 2013 de 60.000 viviendas terminadas.

Tabla 1.5. Número de viviendas terminadas: comparación de fuentes de información.

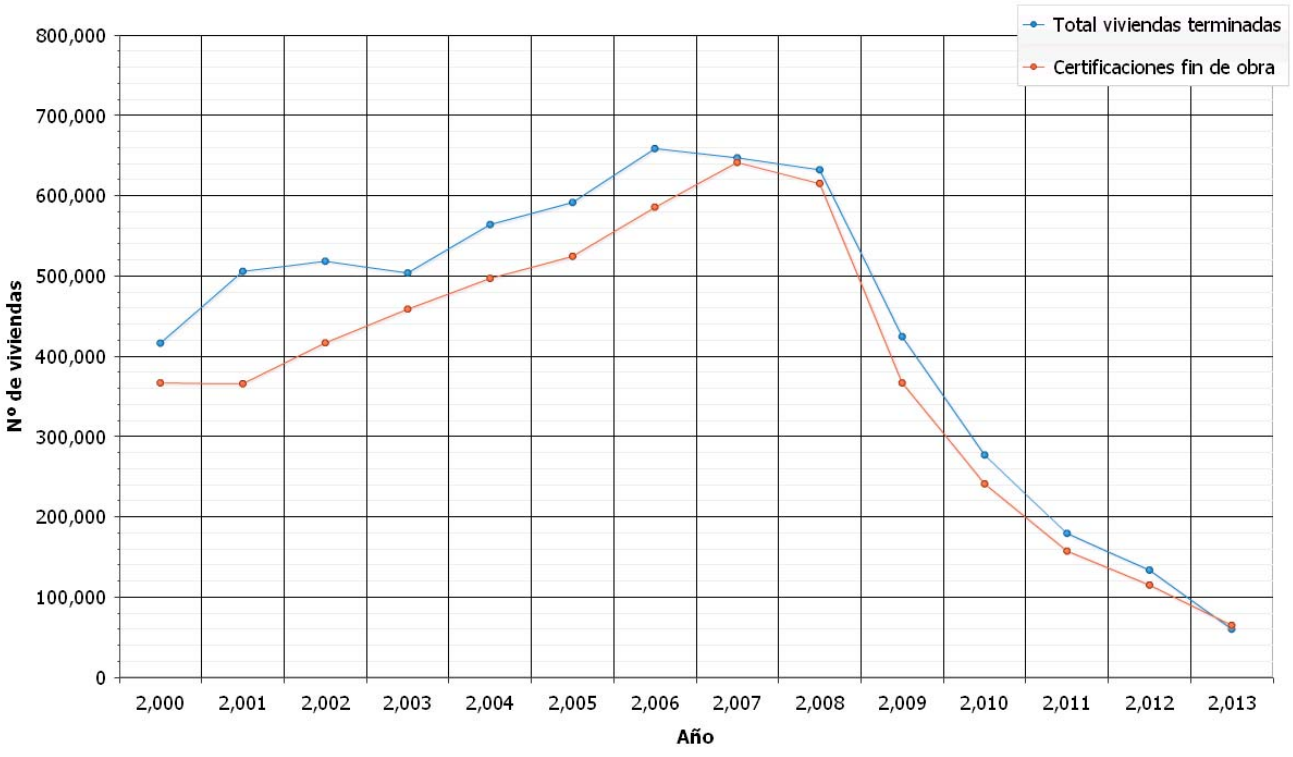
	total		Var. anual	Var. anual Certif
	Viv. Terminadas[3]	Cert. Final obra[4]	Viv Term (%)	Fin Obra (%)
2000	415.258	366.776		
2001	505.665	365.663	21,8	-0,3
2002	518.273	416.683	2,5	14,0
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	11,7
2007	647.179	641.419	-1,7	9,5
2008	632.218	615.072	-2,3	-4,1
2009	424.459	366.887	-32,9	-40,4
2010	276.883	240.920	-34,8	-34,3
2011	179.351	157.405	-35,2	-34,7
2012	133.415	114.991	-25,6	-26,9
2013	60.029	64.636	-55,0	-43,8

Nota 3: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL terminadas de la serie del M. Fomento y el número de calificaciones definitivas de VP.

Nota 4: Según la información de los certificados finales de obra facilitados por los COAT.

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.5. Número de viviendas terminadas: comparación de fuentes de información.



Fuente: Ministerio de Fomento

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

En la información ofrecida por los COAT se recogen tanto los presupuestos de ejecución material previstos en los proyectos visados para dirección de obra como el valor de liquidación contenido en las certificaciones de fin de obra, lo que permite analizar la actividad de viviendas iniciadas y terminadas desde la perspectiva del valor económico de su producción.

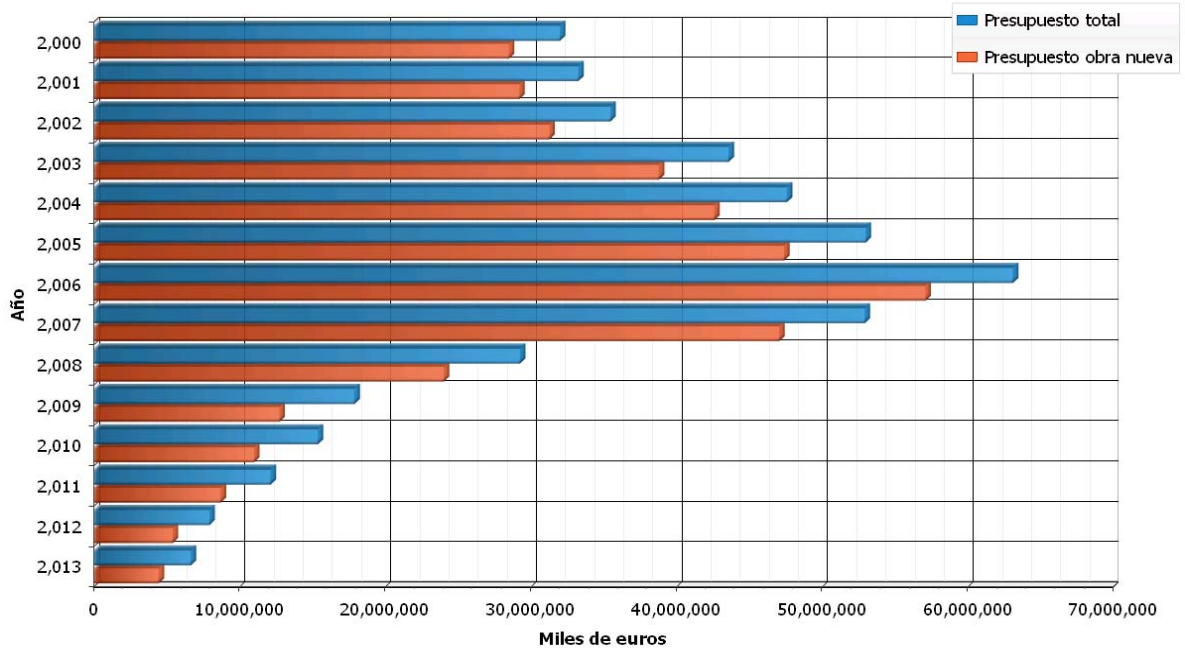
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6**, en la que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con caídas en los años 2008 y 2009 en el entorno del 40% y una significativa reducción del peso de la construcción de obra nueva sobre el total, que ha pasado de representar el 90,5% en el año 2006 a cifras próximas al 71% en los años 2009, 2010, 2011 y, concretamente, el 67% en el último año 2013.

Tabla 1.6. Presupuestos de ejecución. Visados de dirección de obra (miles de €).

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2000	32.006.749	28.506.243	89,1	
2001	33.266.210	29.221.528	87,8	3,9
2002	35.471.778	31.275.535	88,2	6,6
2003	43.586.142	38.798.717	89,0	22,9
2004	47.592.887	42.609.769	89,5	9,2
2005	52.995.746	47.398.117	89,4	11,4
2006	63.105.312	57.100.076	90,5	19,1
2007	52.929.612	47.062.980	88,9	-16,1
2008	29.258.853	24.040.863	82,2	-44,7
2009	17.902.828	12.749.420	71,2	-38,8
2010	15.387.126	11.007.235	71,5	-14,1
2011	12.141.744	8.719.947	71,8	-21,1
2012	7.942.229	5.418.348	68,2	-34,6
2013	6.666.249	4.458.120	66,9	-16,1

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.6. Presupuestos de ejecución. Visados de dirección de obra (miles de €).



Fuente: Ministerio de Fomento

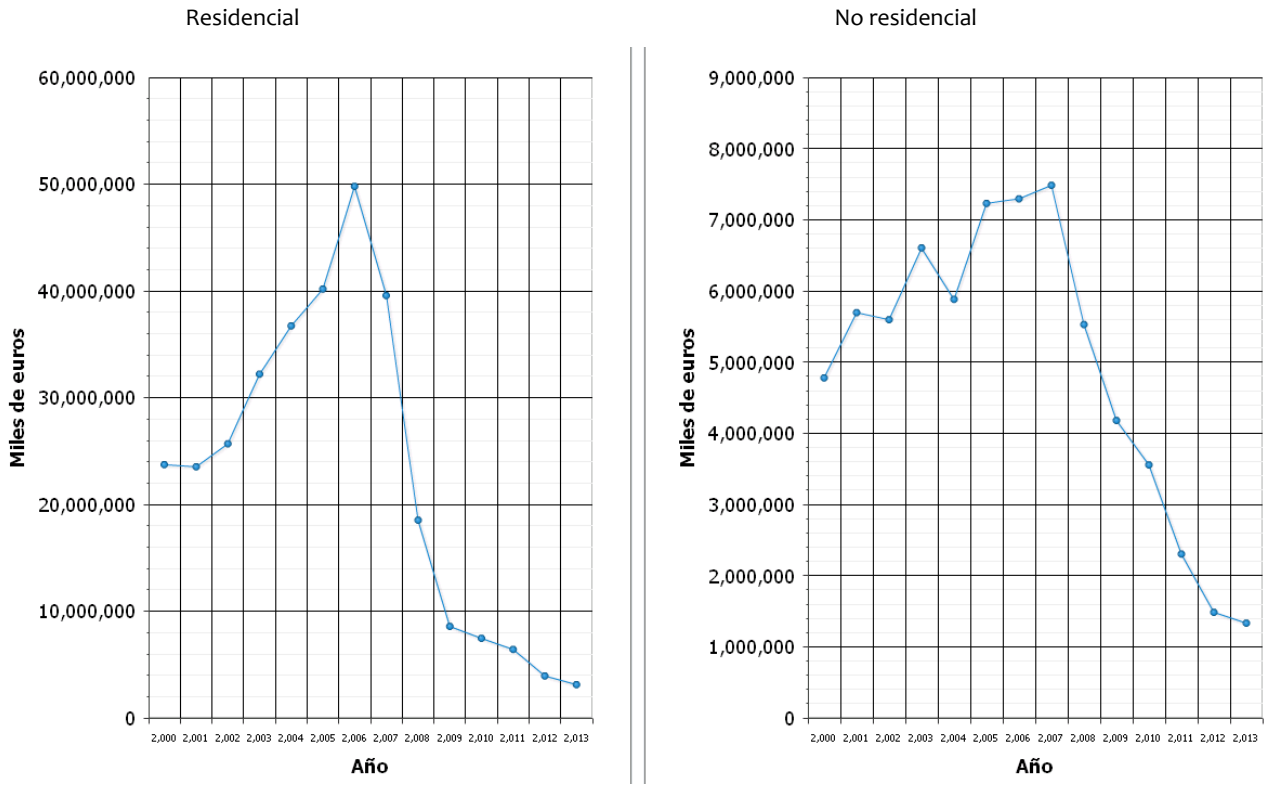
Como puede observarse en la Tabla y Gráfico 1.7, en la que se distingue dentro del presupuesto para obra nueva entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial un **87%** de la obra nueva en 2006 a situarse en el **70%** en 2013.

Tabla 1.7. Presupuestos de ejecución en obra nueva: residencial y no residencial. (miles de €).

	Valor total	Residencial	No residencial	Proporción Residencial (%)	Var. anual (%)
2000	28.506.243	23.727.882	4.778.361	83,2	
2001	29.221.528	23.525.117	5.696.411	80,5	2,5
2002	31.275.535	25.677.635	5.597.900	82,1	7,0
2003	38.798.717	32.195.393	6.603.325	83,0	24,1
2004	42.609.769	36.729.823	5.879.946	86,2	9,8
2005	47.398.117	40.166.964	7.231.153	84,7	11,2
2006	57.100.076	49.806.769	7.293.307	87,2	20,5
2007	47.062.980	39.577.734	7.485.246	84,1	-17,6
2008	24.040.863	18.513.519	5.527.345	77,0	-48,9
2009	12.749.420	8.570.381	4.179.040	67,2	-47,0
2010	11.007.235	7.452.071	3.555.165	67,7	-13,7
2011	8.719.947	6.416.189	2.303.758	73,6	-20,8
2012	5.418.348	3.934.424	1.483.924	72,6	-37,9
2013	4.458.120	3.125.680	1.332.441	70,1	-17,7

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.7. Presupuestos de ejecución en obra nueva: residencial y no residencial.



Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.8** se puede comparar la variación experimentada por el valor total presupuestado al inicio de las obras y el valor de liquidación de las obras terminadas en cada año. Conviene señalar que estas cifras no son directamente comparables ya que las liquidaciones de final de obra incluyen gastos generales, financieros y el IVA, además de las

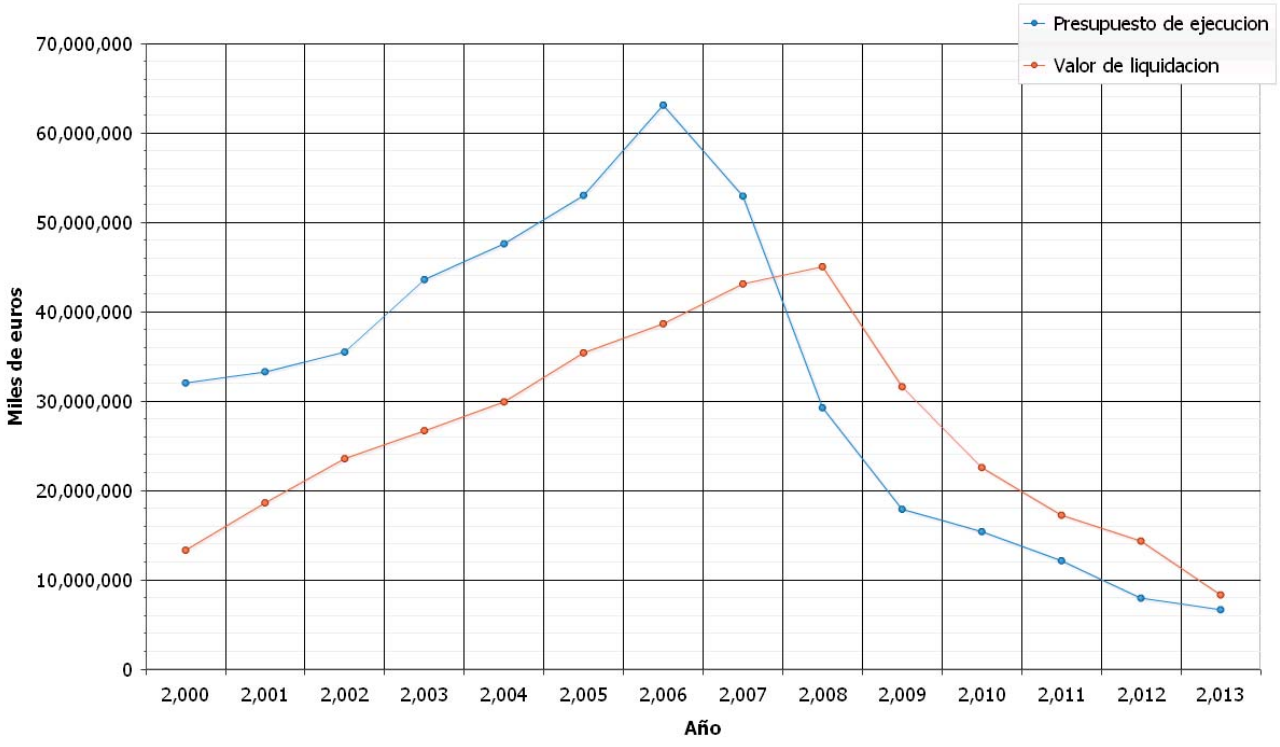
desviaciones de gasto que se hayan producido durante las obras. En todo caso, resulta significativa la reducción más acentuada del presupuesto de ejecución material que en 2013 alcanzó un valor de 6.666 millones de euros, lo que representa un 10,5% de la cifra registrada en 2006, de 63.105 millones de euros.

Tabla 1.8. Presupuestos de ejecución de los visados de obra nueva y valor de liquidación de los certificados de final de obra (miles de €). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL)	Variación anual % PEM	Variación anual % VL
2000	32.006.749	13.309.027		
2001	33.266.210	18.613.081	3,9	39,9
2002	35.471.778	23.557.999	6,6	26,6
2003	43.586.142	26.671.342	22,9	13,2
2004	47.592.867	29.918.213	9,2	12,2
2005	52.995.746	35.382.913	11,4	18,3
2006	63.105.312	38.654.395	19,1	9,2
2007	52.920.612	43.097.094	-16,1	11,5
2008	29.258.853	45.027.544	-44,7	4,5
2009	17.902.828	31.608.183	-38,8	-29,8
2010	15.387.126	22.563.495	-14,1	-28,6
2011	12.141.744	17.215.330	-21,1	-23,7
2012	7.942.229	14.339.526	-34,6	-16,7
2013	6.666.249	8.299.560	-16,1	-42,1

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.8. Presupuestos de ejecución de los visados de obra nueva y valor de liquidación de los certificados de final de obra (miles de €). Incluye obra nueva, ampliación y reforma.



Fuente: Ministerio de Fomento

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

Este apartado recoge la serie de precios medios de vivienda ofrecida por el Ministerio de Fomento, obtenida a partir de los valores de tasación facilitados por las tasadoras incluidas en la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA) y en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

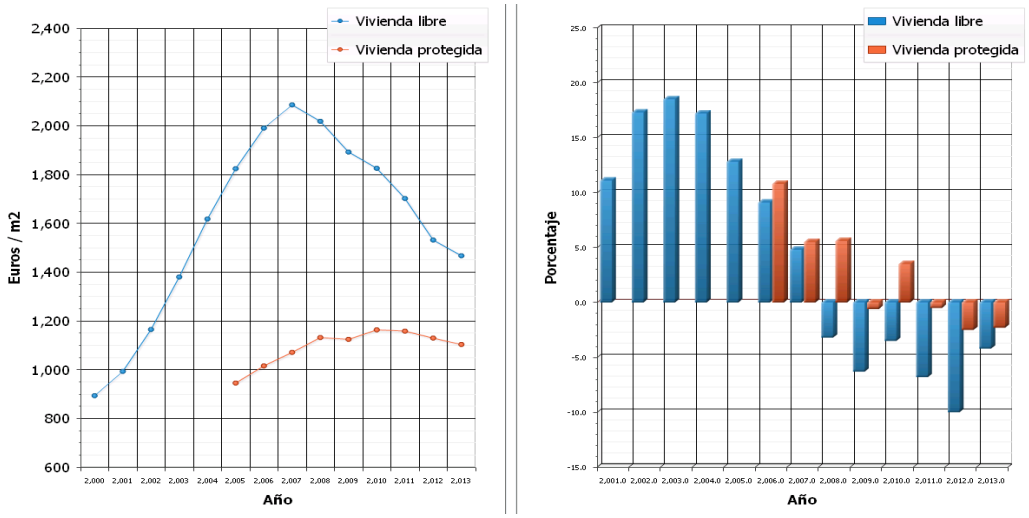
De acuerdo con la Tabla y Gráficos 2.1, en la que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, el fuerte incremento de precios registrado en el periodo 2000-2007, en el que se pasó de un precio medio de la vivienda libre de **893 euros** en 2000 a alcanzar en el año 2007 un precio medio de **2.086 euros**, es decir, **se multiplicó por 2,3** el precio de la vivienda, contrasta con la caída de precios de los años 2007-2013, habiéndose alcanzado en este último año un precio medio de la vivienda libre de **1.467 euros**, y quedando muy próximo al registrado en el año 2003. La vivienda protegida, ha pasado de representar aproximadamente la mitad del precio medio de la vivienda libre en el año 2006 a situarse en un valor en el entorno del **75%** en el año 2013. Por último, en el Gráfico 2.1.b se aprecia la variación anual, del precio de la libre, que ha descendido un 4% en 2013.

Tabla 2.1. Precio de la vivienda libre (VL) y protegida (VP): total nacional (€/m^2)

	V Libre	V Protegida	Relación precios VL/VP	Var. anual VL (%)	Var. anual VP (%)
2000	893,3				
2001	992,7			11,1	
2002	1.164,6			17,3	
2003	1.380,3			18,5	
2004	1.618,0			17,2	
2005	1.824,3	945,0	1,93	12,8	
2006	1.990,5	1.015,7	1,96	9,1	10,8
2007	2.085,5	1.071,1	1,95	4,8	5,5
2008	2.018,5	1.131,6	1,78	-3,2	5,6
2009	1.892,3	1.124,3	1,68	-6,3	-0,6
2010	1.825,5	1.163,5	1,57	-3,5	3,5
2011	1.701,8	1.158,2	1,47	-6,8	-0,5
2012	1.531,2	1.129,3	1,36	-10,0	-2,5
2013	1.466,9	1.102,9	1,33	-4,2	-2,3

Fuente: Ministerio de Fomento (precios del 4T de cada año)

Gráfico 2.1.a y b. Precio de la vivienda libre y protegida: total nacional. Variación anual (€/m^2 y %)



Fuente: Ministerio de Fomento

Por su parte, en la **Tabla y Gráficos 2.2**, en el que se distingue entre el precio de la vivienda nueva y usada, se observa que tanto el incremento de precios experimentado como la posterior caída han sido más acusados en el caso de la vivienda usada, que llegó a tener un precio medio superior al de la vivienda libre en los años 2005-2007, con un máximo en este último año de 2.086 euros/m^2, habiendo registrado en el año 2013 un precio medio de 1.445 euros/m^2, por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva, 1.536 euros/m^2.

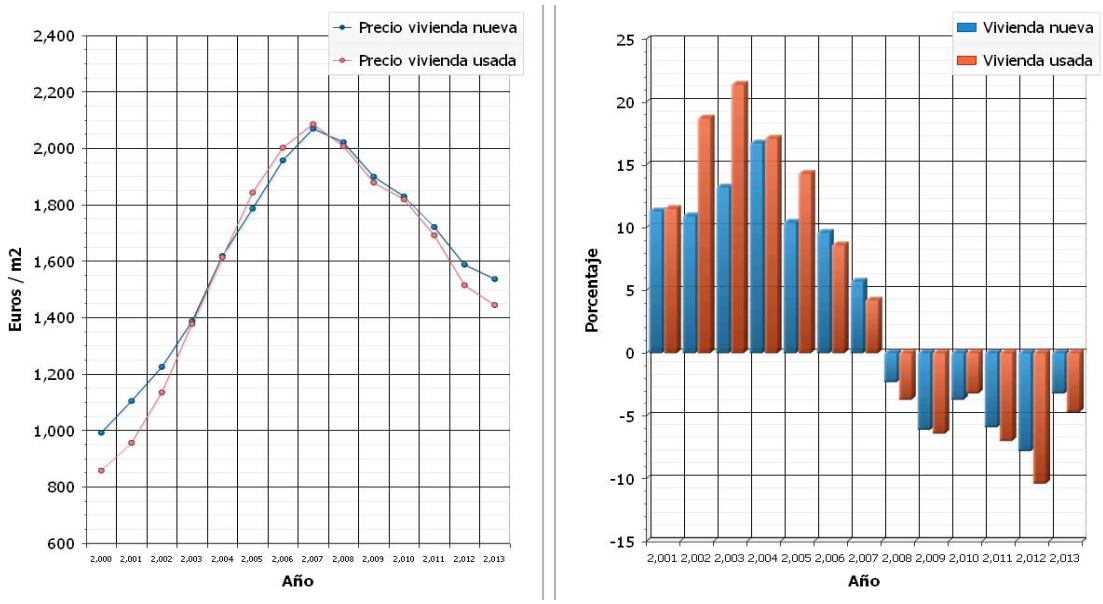
Tabla 2.2. Precio de la vivienda: total nacional general, nueva y usada (€/m^2)

	Precio general	Variación anual (%)	Precio V Nueva	Variación anual (%) V Nueva	Precio V Usada	Variación anual (%) V Usada
2000	893,3		992,0		857,8	
2001	992,7	11,1	1.104,4	11,3	956,3	11,5
2002	1.164,6	17,3	1.225,1	10,9	1.134,7	18,7
2003	1.380,3	18,5	1.387,1	13,2	1.377,6	21,4
2004	1.618,0	17,2	1.618,6	16,7	1.613,7	17,1
2005	1.824,3	12,8	1.786,2	10,4	1.843,7	14,3
2006	1.990,5	9,1	1.957,5	9,6	2.002,6	8,6
2007	2.085,5	4,8	2.069,9	5,7	2.085,9	4,2
2008	2.018,5	-3,2	2.022,0	-2,3	2.007,7	-3,7
2009	1.892,3	-6,3	1.899,6	-6,1	1.878,7	-6,4
2010	1.825,5	-3,5	1.829,9	-3,7	1.819,5	-3,2
2011	1.701,8	-6,8	1.721,1	-5,9	1.691,8	-7,0
2012	1.531,2	-10,0	1.587,7	-7,8	1.515,2	-10,4
2013	1.466,9	-4,2	1.536,5	-3,2	1.444,7	-4,7

Fuente: Ministerio de Fomento (precios del 4T de cada año)

Gráfico 2.2.a. Precio de la vivienda: total nacional general, nueva y usada (€/m^2).

Gráfico 2.2.b. Variación interanual del precio de la vivienda: total nacional general, nueva y usada (%)



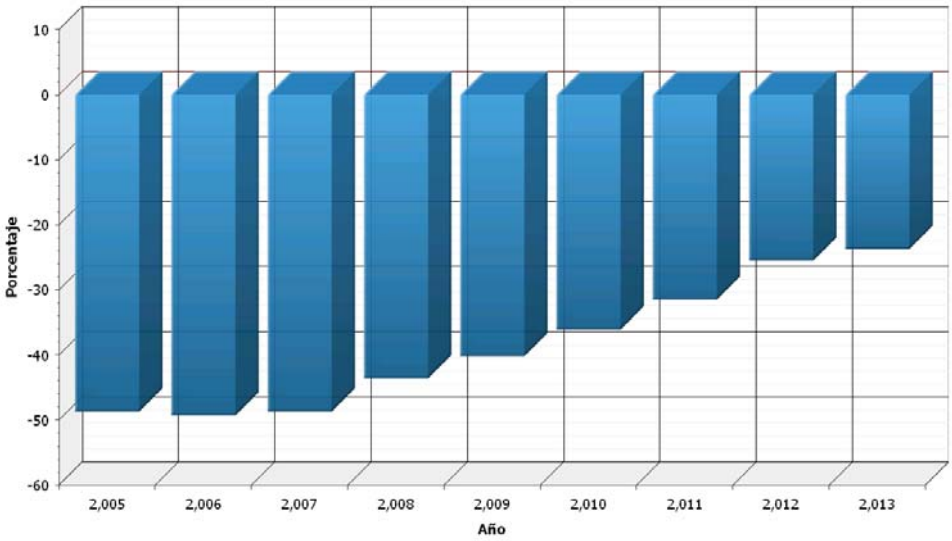
Fuente: Ministerio de Fomento

Respecto a la relación existente entre los precios medios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada, como se observa en la **Tabla y Gráfico 2.3**, se puede contrastar lo ya indicado anteriormente: la significativa reducción de las diferencias entre ambos a nivel nacional, pasando de representar un -49,3% en 2006 a un -23,7% en el año 2013. Los datos están tomados del cuarto trimestre de 2013. Además, si el análisis se realiza a escala de comunidad autónoma, ya que a escala provincial no existen datos suficientes, tal como se recoge en el **Mapa 2.3**, se observa que existen tres comunidades en las que el precio medio de la vivienda protegida en

2013 es superior al precio medio de la vivienda libre usada, y son Castilla-La Mancha Murcia y Valencia. Destacan también, con una relación inferior, el País Vasco con -53%, y Madrid con un precio de la vivienda protegida inferior en un -33% al precio de la vivienda libre usada.

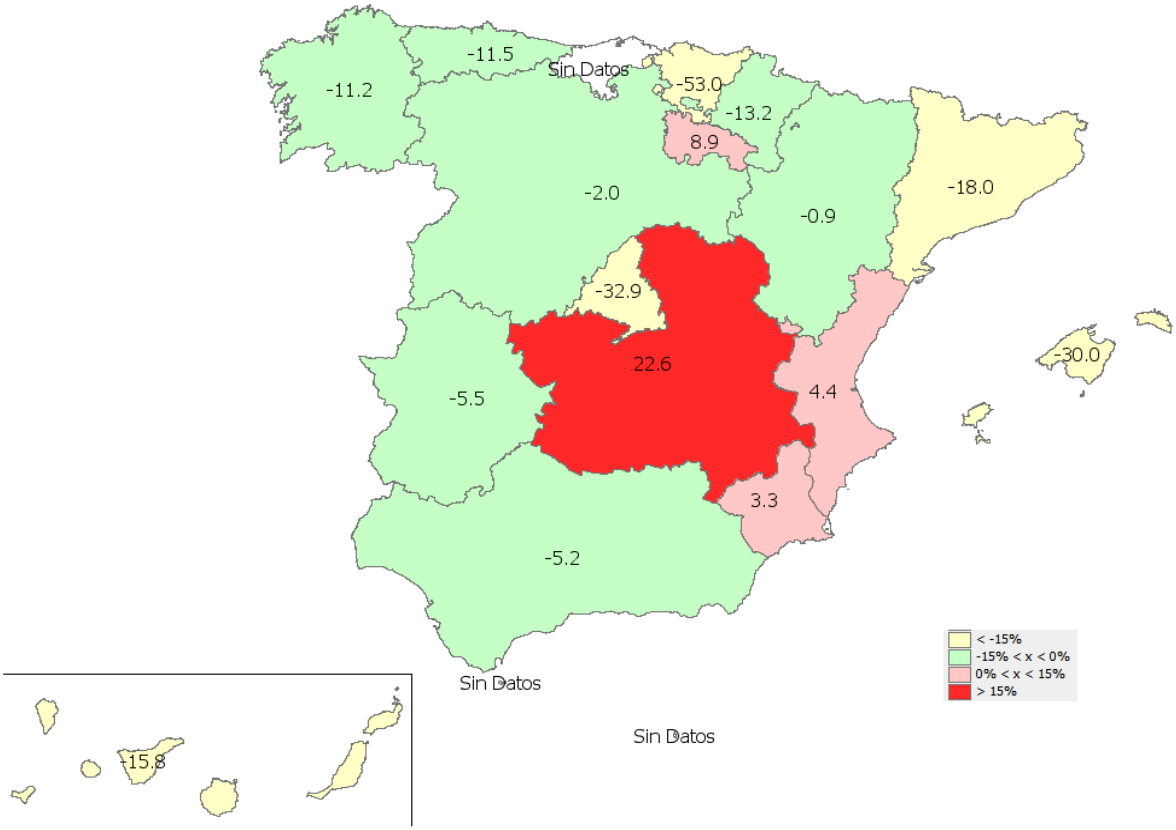
Tabla y Gráfico 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU): total nacional.

	% VP/VLU
2005	-48,7
2006	-49,3
2007	-48,7
2008	-43,6
2009	-40,2
2010	-36,0
2011	-31,6
2012	-25,5
2013	-23,7



Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU) por CCAA.



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla y Gráfico 2.4** se puede observar que los índices del precio de la vivienda, con base 100 en el primer trimestre de 2007, tienen un desarrollo muy parecido hasta 2011 en las dos fuentes conocidas, atenuándose en el gráfico la curva correspondiente al Ministerio de Fomento hasta el 73% en el primer trimestre de 2014.

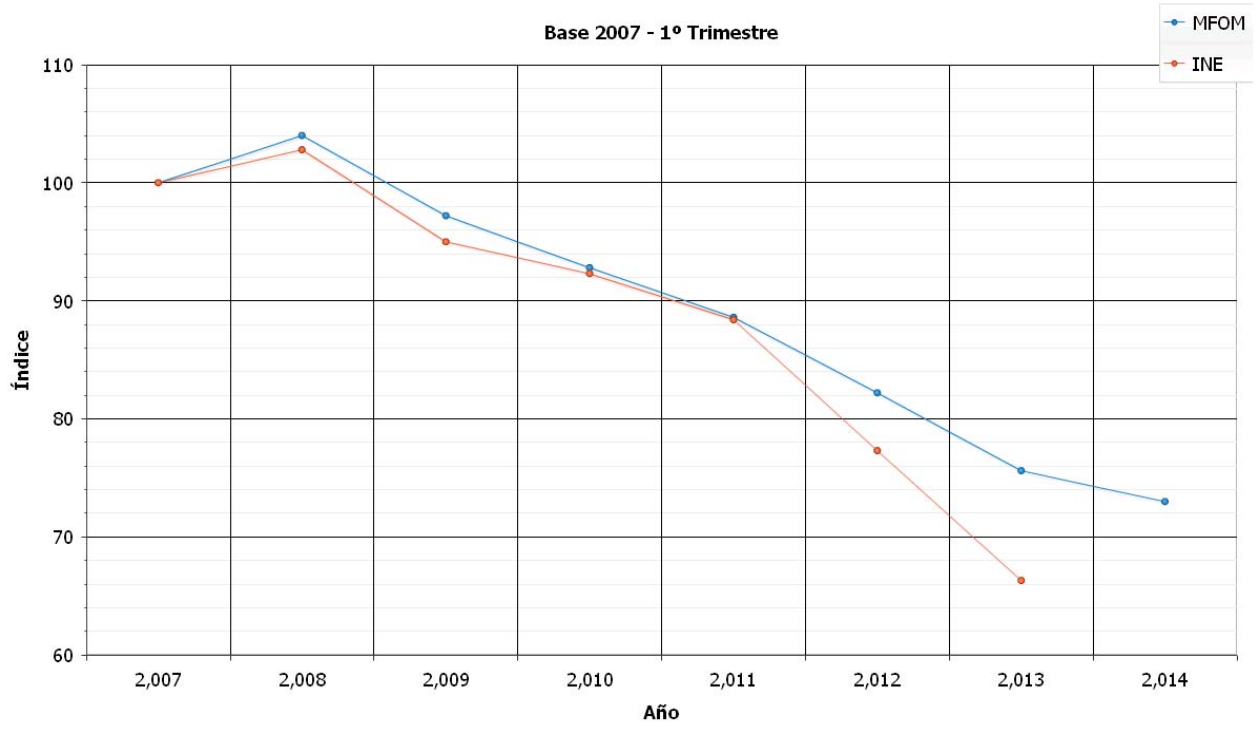
En el último año comparable, 2013, el precio de la vivienda había descendido en seis años, un 24,4% en la escala del Ministerio de Fomento, y un 33,7% en la escala del INE

Tabla 2.4. Comparación de los Índices de precio de la vivienda del INE y el Ministerio de Fomento.

	MF	INE
2007	100,0	100,0
2008	104,0	102,8
2009	97,2	95,0
2010	92,8	92,3
2011	88,6	88,4
2012	82,2	77,3
2013	75,6	66,3
2014	73,0	

Fuente: INE y Ministerio de Fomento

Gráfico 2.4. Comparación de los Índices de precio de la vivienda del INE y el Ministerio de Fomento.



Fuente: INE y Ministerio de Fomento

En la **Tabla y Mapa 2.5** se muestra el precio general de la vivienda libre por provincias, destacando los valores máximos de las tres provincias vascas y Madrid y, a continuación, Barcelona y Baleares.

Tabla 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2013 (€/m²)

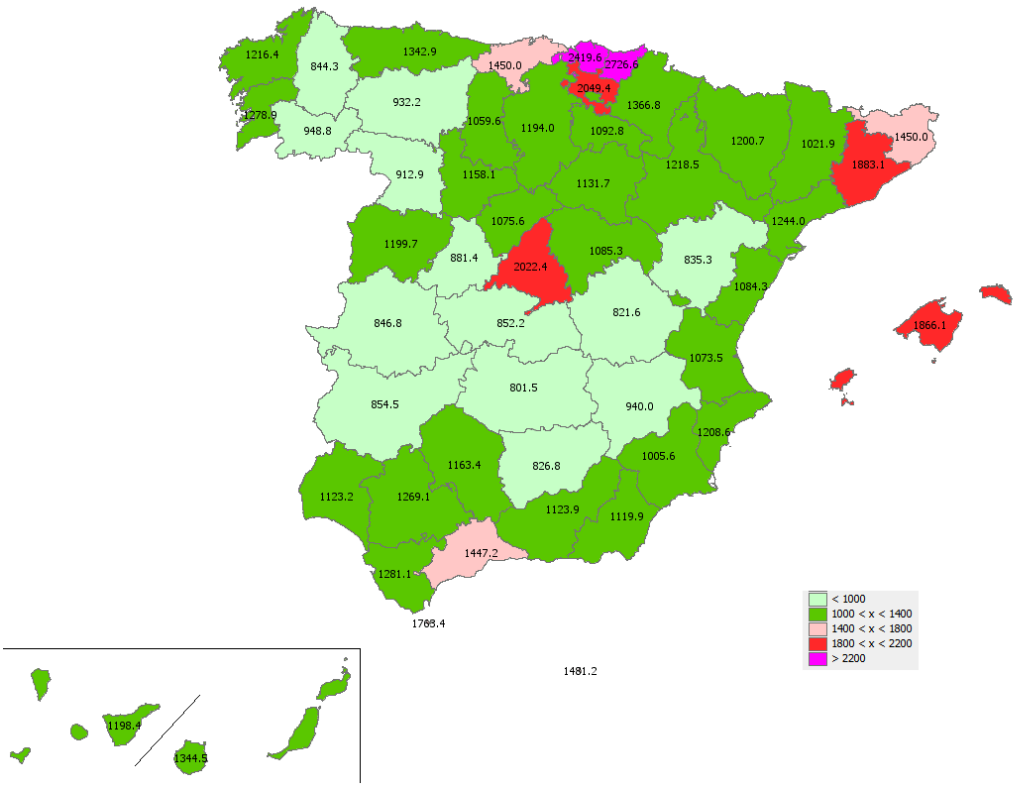
provincia	2013
Andalucía	
Almería	1.119,9
Cádiz	1.281,1
Córdoba	1.163,4
Granada	1.123,9
Huelva	1.123,2
Jaén	826,8
Málaga	1.447,2
Sevilla	1.269,1
Aragón	
Huesca	1.200,7
Teruel	835,3
Zaragoza	1.218,5
Asturias (Principado de)	1.342,9
Balears (Illes)	1.866,1
Canarias	
Palmas (Las)	1.344,5
Santa Cruz de Tenerife	1.198,4
Cantabria	1.450,0

provincia	2013
Castilla y León	
Ávila	881,4
Burgos	1.194,0
León	932,2
Palencia	1.059,6
Salamanca	1.199,7
Segovia	1.075,6
Soria	1.131,7
Valladolid	1.158,1
Zamora	912,9
Castilla La Mancha	
Albacete	940,0
Ciudad Real	801,5
Cuenca	821,6
Guadalajara	1.085,3
Toledo	852,2
Cataluña	
Barcelona	1.883,1
Girona	1.450,0
Lleida	1.021,9
Tarragona	1.244,0

provincia	2013
Valencia	
Alicante/Alacant	1.208,6
Castellón/Castelló	1.084,3
Valencia/València	1.073,5
Extremadura	
Badajoz	854,5
Cáceres	846,8
Galicia	
Coruña (A)	1.216,4
Lugo	844,3
Ourense	948,8
Pontevedra	1.278,9
Madrid (Comunidad de)	2.022,4
Murcia (Región de)	1.005,6
Navarra (Com. Foral de)	1.366,8
País Vasco	
Araba/Alava	2.049,4
Gipuzkoa	2.726,6
Bizkaia	2.419,6
Rioja (La)	1.092,8
Ceuta	1.763,4
Melilla	1.481,2

Fuente Ministerio de Fomento

Mapa 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2013 (€/m²)



Fuente Ministerio de Fomento

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas.

Existen dos fuentes de información sobre transacciones: las que se han escriturado y las que se han registrado. Ambos procesos administrativos se producen con un cierto desfase, que no siempre es el mismo, y tampoco se corresponden en cada momento con las compraventas reales, ya que hay compraventas en documento privado que tardan en escriturarse y registrarse, y hay escrituraciones, como la división en propiedad horizontal de un edificio que, especialmente en una recesión como la actual, no se corresponde con compraventas si no con adjudicaciones entre empresas y con las entidades financieras.

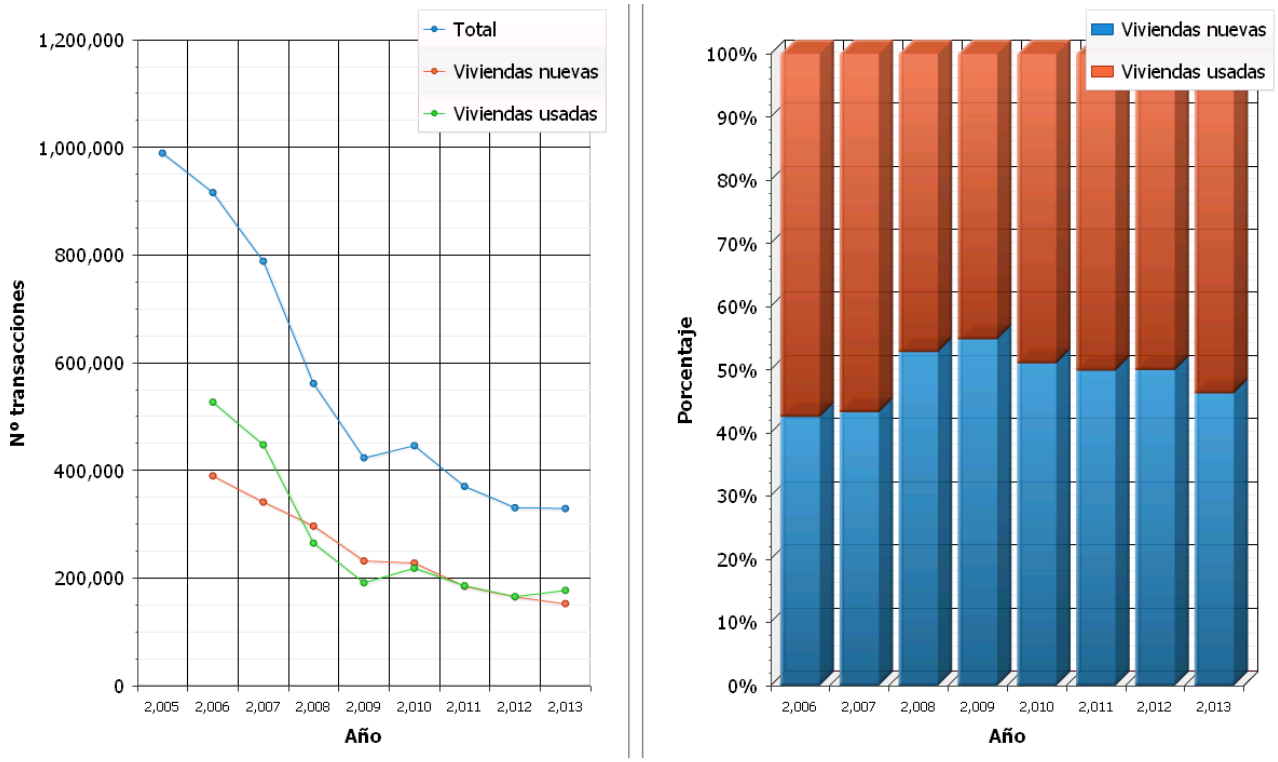
De acuerdo con ello, como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.6** en la que se recogen el número de transacciones registradas distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda usada, que ha pasado de 526.509 transacciones en 2006, que representaba un 1,4 de las transacciones de vivienda nueva, a reducirse a las 176.921 transacciones registradas en el año 2013 superando la cifra de transacciones de vivienda nueva que es de 152.225.

Tabla 2.6. Transacciones registradas de vivienda.

	Total	Viv Nueva	Viv Usada	Relación U/N	Variación anual (%)
2005	987.448	433.408	554.040	1,28	
2006	916.103	389.594	526.509	1,35	-7,23
2007	788.518	341.264	447.254	1,31	-13,93
2008	561.420	296.405	265.015	0,89	-28,80
2009	423.114	231.859	191.255	0,82	-24,64
2010	445.885	227.533	218.352	0,96	5,38
2011	370.204	184.530	185.674	1,01	-16,97
2012	330.750	165.118	165.632	1,00	-10,66
2013	329.146	152.225	176.921	1,16	-0,48

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

Gráfico 2.6. Transacciones registradas de vivienda.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Fomento.

En cuanto a las transacciones escrituradas de vivienda, como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 2.7**, han tenido una evolución similar, con un descenso mayor del número de transacciones escrituradas de vivienda usada en los años 2007, 2008 y 2009.

El último año 2013 ha experimentado un descenso importante el número de viviendas nuevas escrituradas con 56.377, que representa la mitad del año anterior.

La relación entre vivienda usada y nueva que en el año 2004 casi duplicaba el número de viviendas nuevas, se iguala en los años intermedios, y en el último año el número de viviendas usadas escrituradas multiplica por cuatro el de viviendas nuevas.

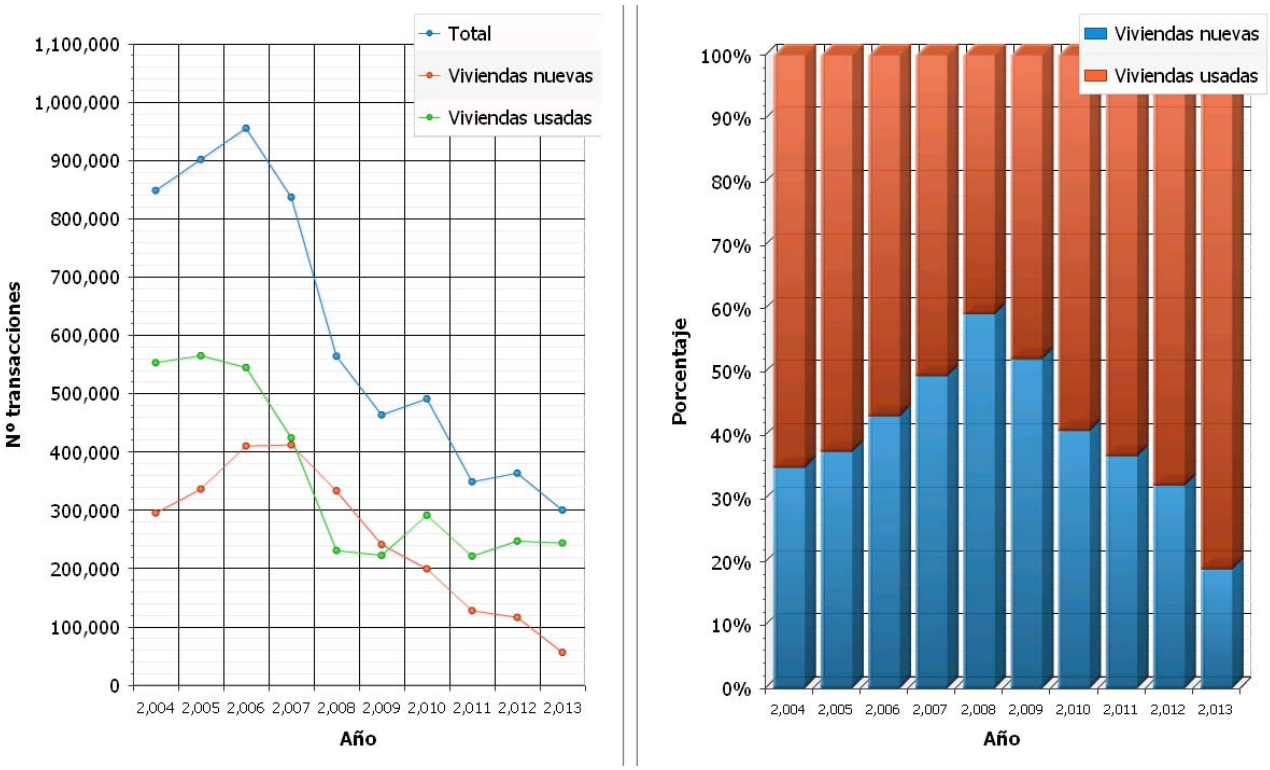
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso son el 2008, con un -32% y el 2011, con un -29%. En el último año 2013 la variación anual ha sido del -17,4%, descendiendo el número total de viviendas escrituradas por los notarios hasta las 300.000, correspondiendo como se señalaba anteriormente, el 80% de estas a las viviendas de segunda mano.

Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda.

	Total	Viv Nueva	Viv Usada	Relación U/N	Variación anual (%)
2004	848.390	295.242	553.148	1,9	
2005	901.574	336.478	565.096	1,7	6,3
2006	955.186	410.192	544.994	1,3	5,9
2007	836.871	412.439	424.432	1,0	-12,4
2008	564.464	333.426	231.038	0,7	-32,6
2009	463.719	241.053	222.666	0,9	-17,8
2010	491.287	199.731	291.556	1,5	5,9
2011	349.118	127.880	221.238	1,7	-28,9
2012	363.623	116.349	247.274	2,1	4,2
2013	300.349	56.377	243.972	4,3	-17,4

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda.



Fuente: Ministerio de Fomento.

En la **Tabla y Gráfico 2.8** se comparan las dos fuentes de transacciones comentadas con las tasaciones de vivienda, que si bien no tienen por qué desembocar en una compraventa sí son un indicador de la dinámica del mercado inmobiliario.

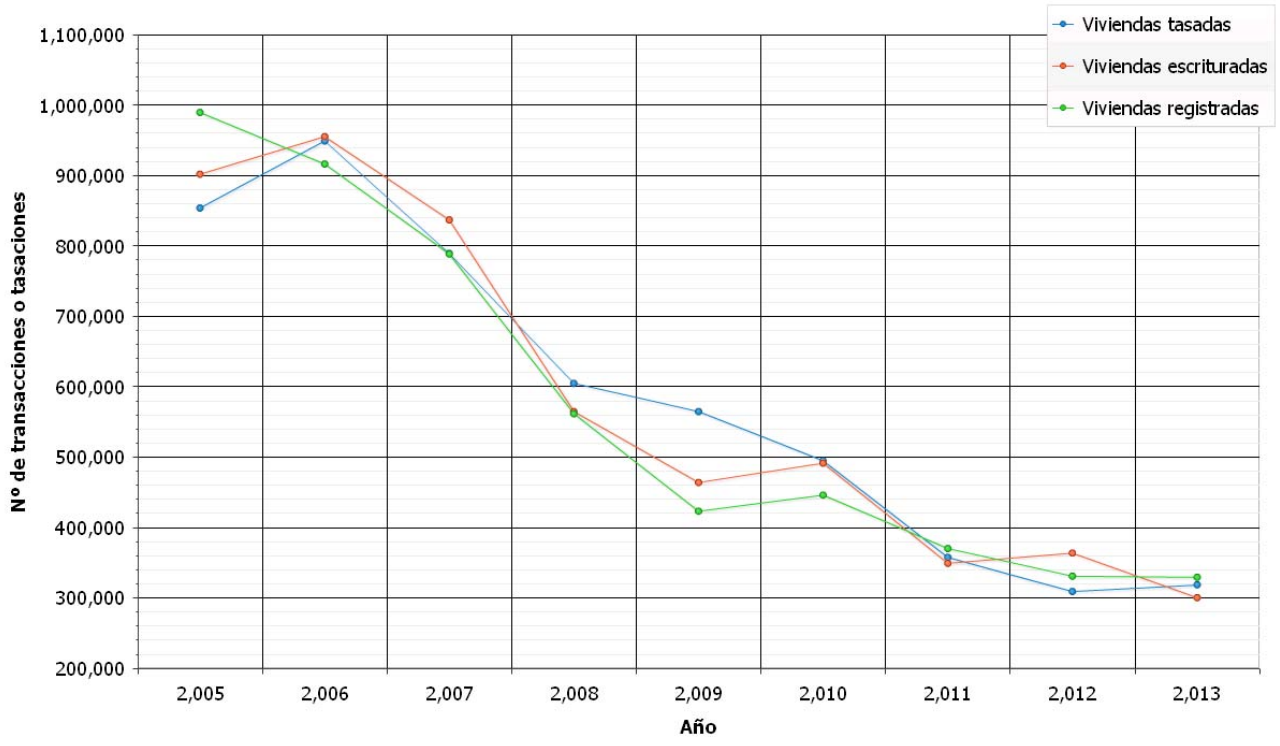
En los años 2005 a 2013 se producen 5,22 millones de transacciones escrituradas, 5,15 millones registradas y 5,24 millones de tasaciones, es decir en periodos largos las tres fuentes de información, prácticamente confluyen, y concretamente en el último año obtienen unas cifras que varían menos de un 10%.

Tabla 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.

	Transacciones Escrituradas	Transacciones Registradas	Tasaciones
2005	901.574	987.448	853.734
2006	955.186	916.103	948.840
2007	836.871	788.518	789.063
2008	564.464	561.420	604.709
2009	463.719	423.114	564.577
2010	491.287	445.885	494.884
2011	349.118	370.204	357.370
2012	363.623	330.750	308.912
2013	300.349	329.146	318.408

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Fomento.

Gráfico 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Fomento.

Licitación de las Administraciones Públicas en construcción.

En este apartado se presenta la información sobre licitación de obra pública del conjunto de las Administraciones elaborada por el Ministerio de Fomento.

La licitación pública en construcción alcanzó su valor máximo en 2006 superando los 44.000 millones de euros manteniéndose en niveles altos hasta 2009 y cayendo bruscamente en los dos últimos años hasta los 6.929 millones de euros de 2013, lo que representa poco más del 15% del de 2006, si bien este último dato representa una ligera recuperación con respecto al año anterior.

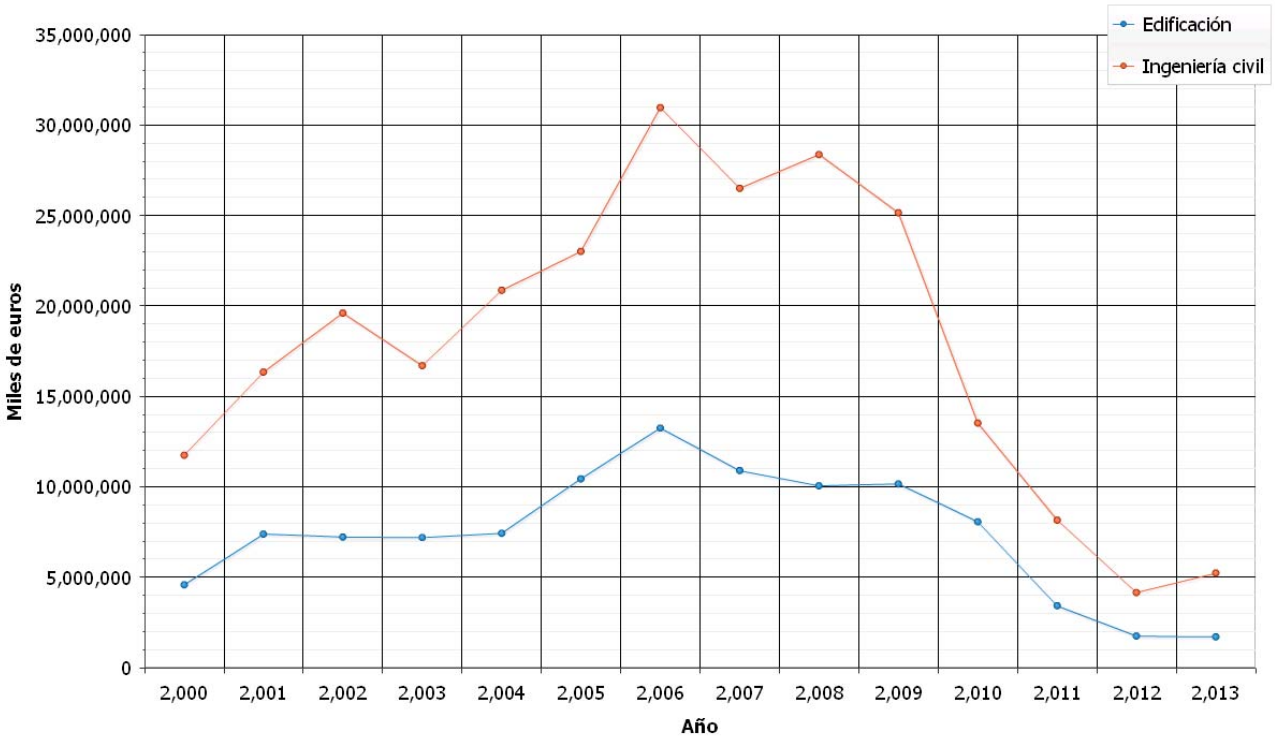
La Ingeniería civil supone la parte más alta de la inversión pública, en el entorno del 75% del total de la construcción, aumentando en este último año con respecto al porcentaje en el entorno del 70% que mantenía en los 12 años anteriores.

Tabla 2.9. Licitación de las Administraciones Públicas por tipo de obra (miles de euros)

	Total Construcción	Edificación	%	Ingeniería civil	%
2000	16.316.453	4.576.443	28,0	11.740.010	72,0
2001	23.729.622	7.388.984	31,1	16.340.638	68,9
2002	26.834.170	7.223.557	26,9	19.610.613	73,1
2003	23.887.916	7.187.693	30,1	16.700.223	69,9
2004	28.298.468	7.434.259	26,3	20.864.210	73,7
2005	33.453.361	10.442.596	31,2	23.010.765	68,8
2006	44.205.305	13.242.971	30,0	30.962.334	70,0
2007	37.399.432	10.891.944	29,1	26.507.489	70,9
2008	38.427.684	10.053.501	26,2	28.374.183	73,8
2009	35.320.432	10.164.631	28,8	25.155.801	71,2
2010	21.590.596	8.068.020	37,4	13.522.576	62,6
2011	11.568.249	3.418.369	29,5	8.149.879	70,5
2012	5.908.110	1.751.936	29,7	4.156.174	70,3
2013	6.929.734	1.702.578	24,6	5.227.156	75,4

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.9. Licitación de las Administraciones Públicas por tipo de obra (miles de euros)



Fuente: Ministerio de Fomento

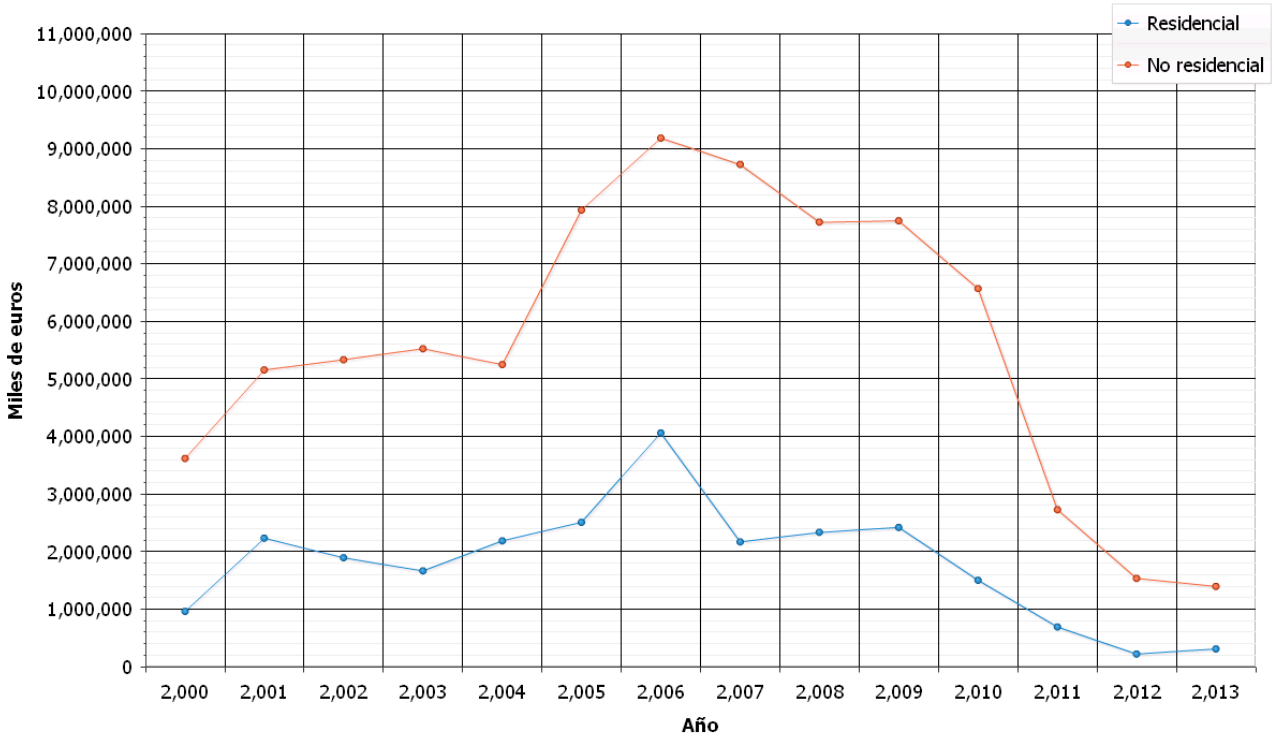
La licitación en edificación residencial que llegó a suponer el 30% del total de la inversión en edificación en el año 2006, representa ahora sólo el 18%. En 2006 por otra parte, supuso 4.060 millones de euros de un total de 13.243 millones de inversión, descendiendo en 2013 a 309 millones de euros de los 1.700 millones de euros de licitación pública en edificación, lo que supuso unas reducciones del 87 y 92% respectivamente.

Tabla 2.10. Licitación oficial de las Administraciones Publicas en edificación (miles de euros)

	Total Edificación	Residencial	%	Viviendas familiares	Eatablec. Colectivos	No residencial	%
2000	4.576.443	959.918	21,0	320.488	639.430	3.616.525	79,0
2001	7.388.984	2.232.463	30,2	626.199	1.606.264	5.156.522	69,8
2002	7.223.557	1.891.387	26,2	650.565	1.240.822	5.332.170	73,8
2003	7.187.693	1.663.830	23,1	880.827	783.002	5.523.863	76,9
2004	7.434.259	2.186.836	29,4	876.364	1.310.472	5.247.423	70,6
2005	10.442.596	2.507.891	24,0	1.140.640	1.367.252	7.934.704	76,0
2006	13.242.971	4.060.174	30,7	1.791.219	2.268.955	9.182.797	69,3
2007	10.891.944	2.169.195	19,9	1.195.009	974.185	8.722.749	80,1
2008	10.053.501	2.332.702	23,2	1.333.591	999.111	7.720.799	76,8
2009	10.164.631	2.419.618	23,8	1.063.629	1.355.989	7.745.013	76,2
2010	8.068.020	1.500.735	18,6	665.126	835.609	6.567.285	81,4
2011	3.418.369	690.471	20,2	325.970	364.501	2.727.898	79,8
2012	1.751.936	218.293	12,5	122.516	95.777	1.533.643	87,5
2013	1.702.578	308.958	18,1	190.631	118.327	1.393.620	81,9

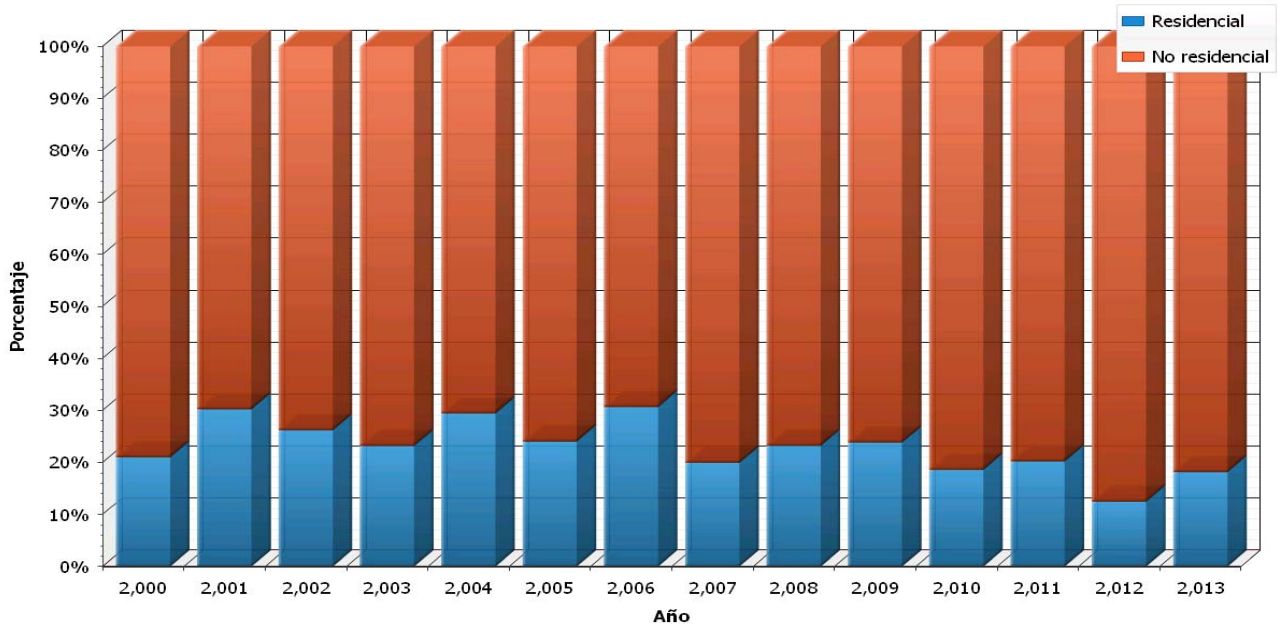
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.10.a Licitación oficial de las Administraciones Publicas en edificación: residencial y no residencial (miles de €)



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.10.b Licitación oficial de las Administraciones Publicas en edificación: residencial y no residencial (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

La información por comunidades autónomas de la licitación oficial, comparando el volumen correspondiente al año 2008 y la del último año 2013, de se presenta en la **Tabla, Gráficos y Mapas 2.11**. En 2008 destacan en volumen de licitación, Cataluña, con casi un 19% del total, y Andalucía, con un 16%, seguidos de Madrid, Castilla-La Mancha, y Valencia. En 2013, con una reducción de un 83% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.000 millones de euros a 1.702 millones de euros, vuelven a destacar las comunidades de Andalucía con un 22% y Cataluña con un 13% del total, seguidas a continuación de Madrid y Galicia con el 12 y 10%.

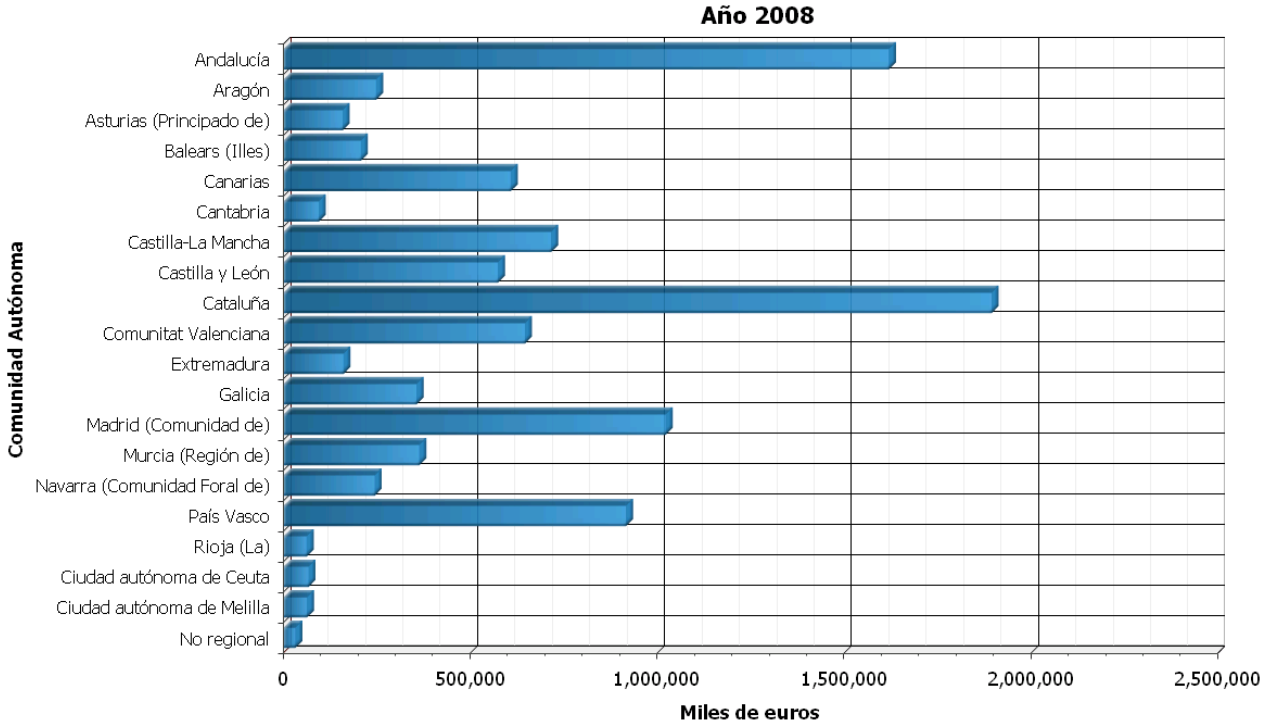
La distribución del volumen de licitación en edificación de 2013 por habitante, se recoge en el **Mapa 2.11.b**, en el que destacan por encima de la media, Cantabria, 89 euros por habitante, País Vasco, 70, Galicia, 64, Extremadura, 51, y Navarra con una inversión de 50 euros por habitante.

Tabla 2.11. Licitación de las Administraciones Públicas en edificación por CCAA (miles €, hab., €/hab.)

	2008	%	2013	%	habitantes 2013	€2013/habitante
Andalucía	1.619.468	16,1	376.989	22,1	8.392.635	44,92
Aragón	248.146	2,5	53.359	3,1	1.324.802	40,28
Asturias	158.478	1,6	18.742	1,1	1.061.256	17,66
Baleares	207.162	2,1	41.899	2,5	1.101.794	38,03
Canarias	608.075	6,0	68.718	4,0	2.101.907	32,69
Cantabria	94.649	0,9	52.510	3,1	588.568	89,22
Castilla La Mancha	715.994	7,1	15.678	0,9	2.076.192	7,55
Castilla y León	574.053	5,7	76.825	4,5	2.492.695	30,82
Cataluña	1.894.184	18,8	220.827	13,0	7.512.982	29,39
Valencia	646.041	6,4	107.375	6,3	4.995.216	21,50
Extremadura	160.710	1,6	55.991	3,3	1.097.743	51,01
Galicia	356.002	3,5	175.066	10,3	2.747.559	63,72
Madrid	1.022.513	10,2	203.302	11,9	6.448.272	31,53
Murcia	363.267	3,6	25.638	1,5	1.466.181	17,49
Navarra	244.105	2,4	32.190	1,9	640.356	50,27
País Vasco	916.272	9,1	152.641	9,0	2.188.849	69,74
La Rioja	62.325	0,6	12.417	0,7	318.744	38,96
Ceuta	66.953	0,7	2.923	0,2	84.963	34,40
Melilla	63.188	0,6	3.940	0,2	84.450	46,65
No Regional	31.916	0,3	5.547	0,3		
TOTAL	10.053.501	100,0	1.702.577	100,0	46.725.164	36,44

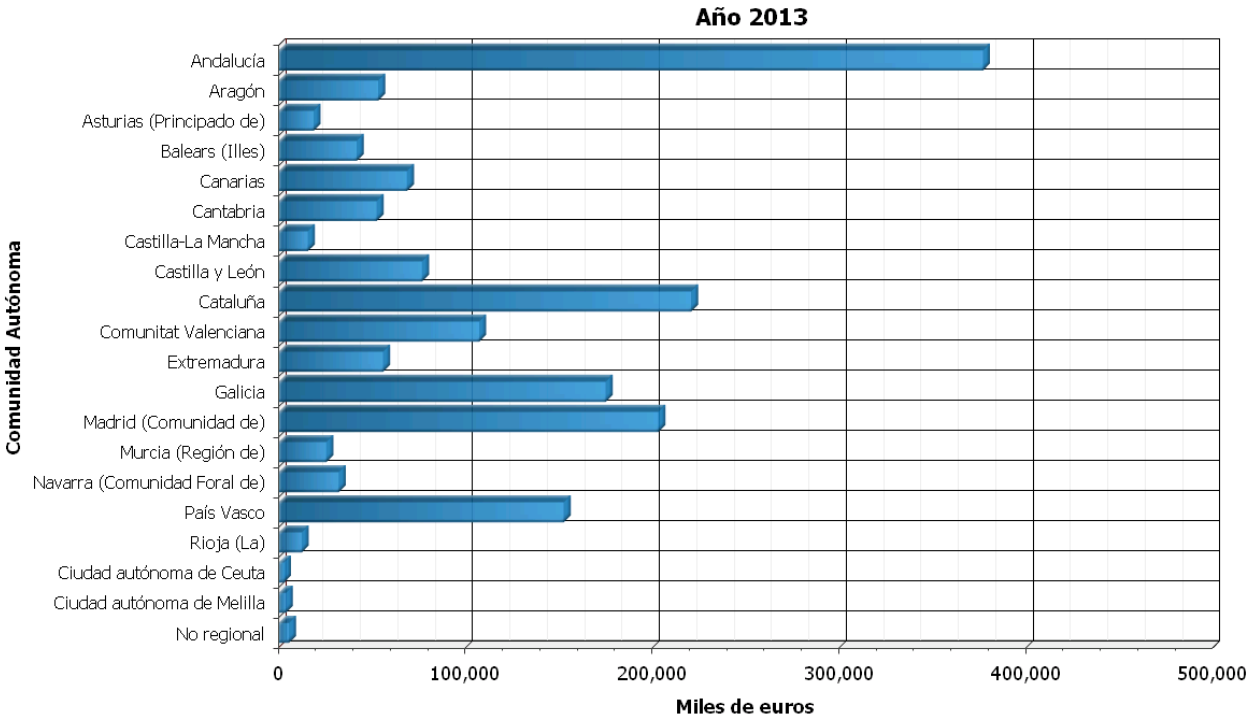
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.11.a Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA . Año 2008 (miles €)



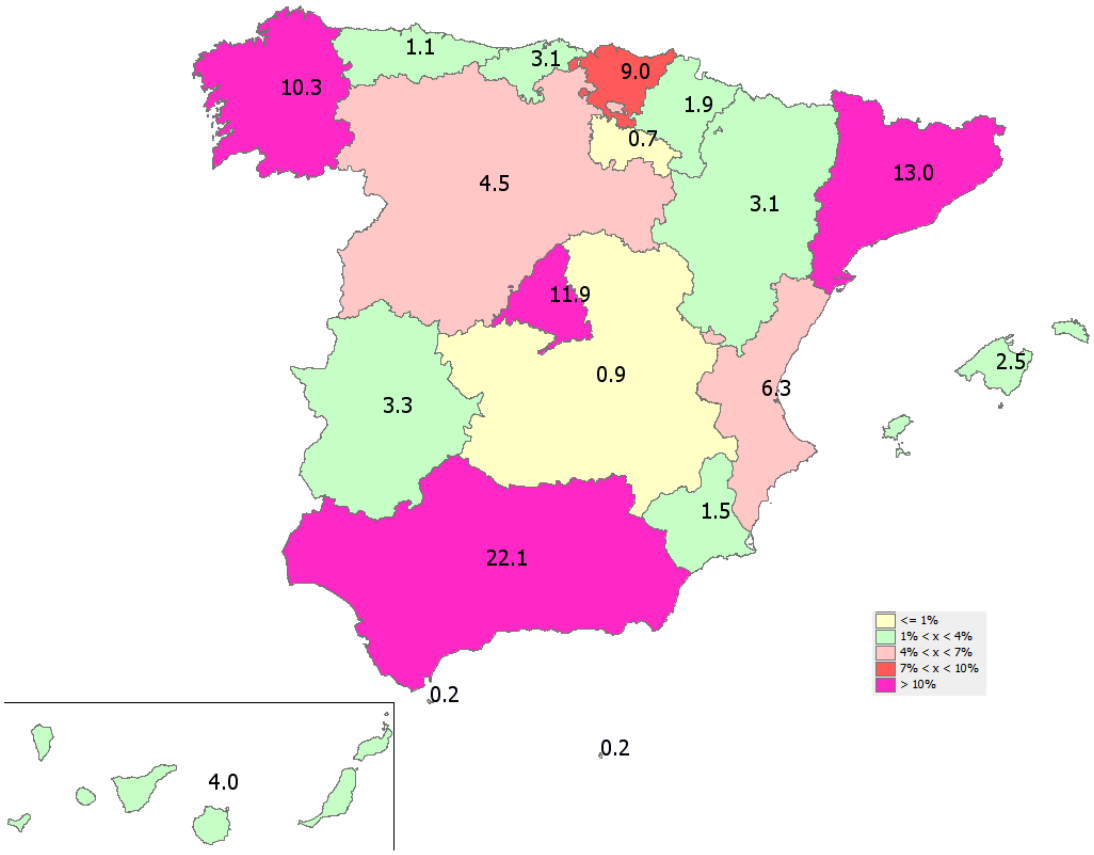
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.11.b Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA. Año 2013 (miles €)



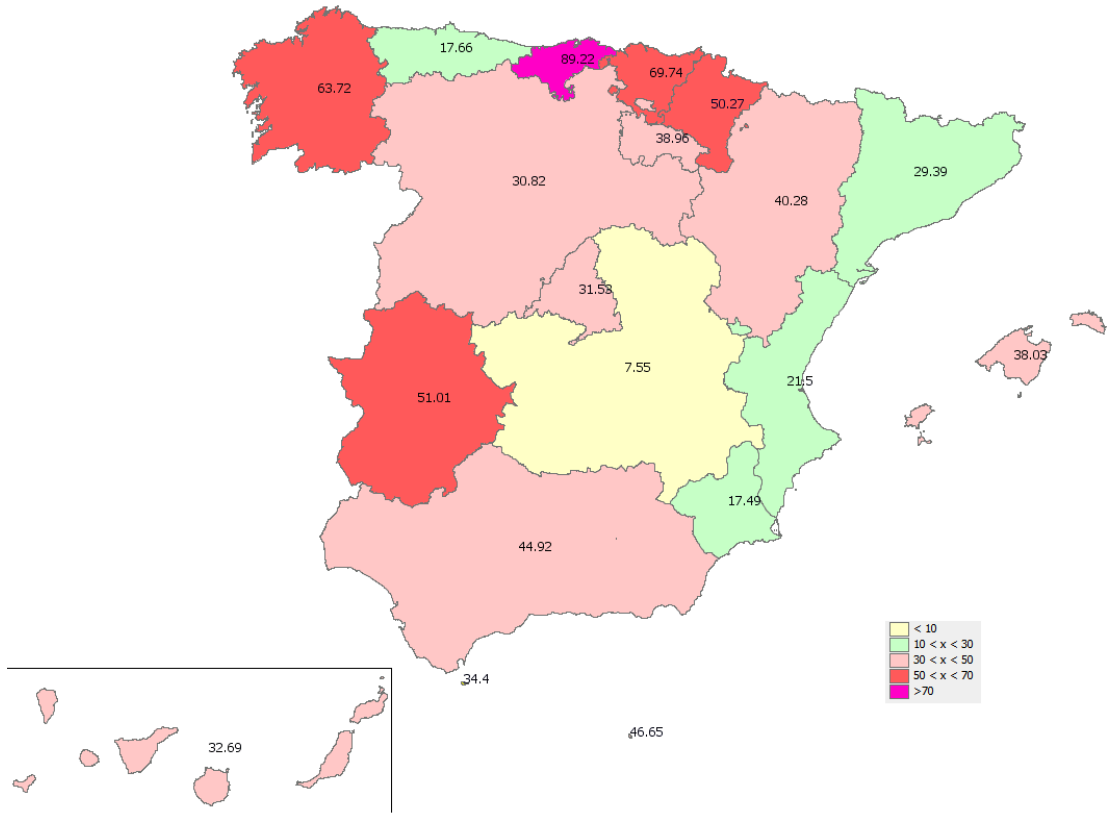
Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.11. a. Distribución volumen licitación pública en edificación en el año 2013 por CCAA. (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.11. b. Distribución de licitación pública en edificación en 2013 por habitante y CCAA. (€/hab)



Fuente: Ministerio de Fomento

Riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera en inmuebles.

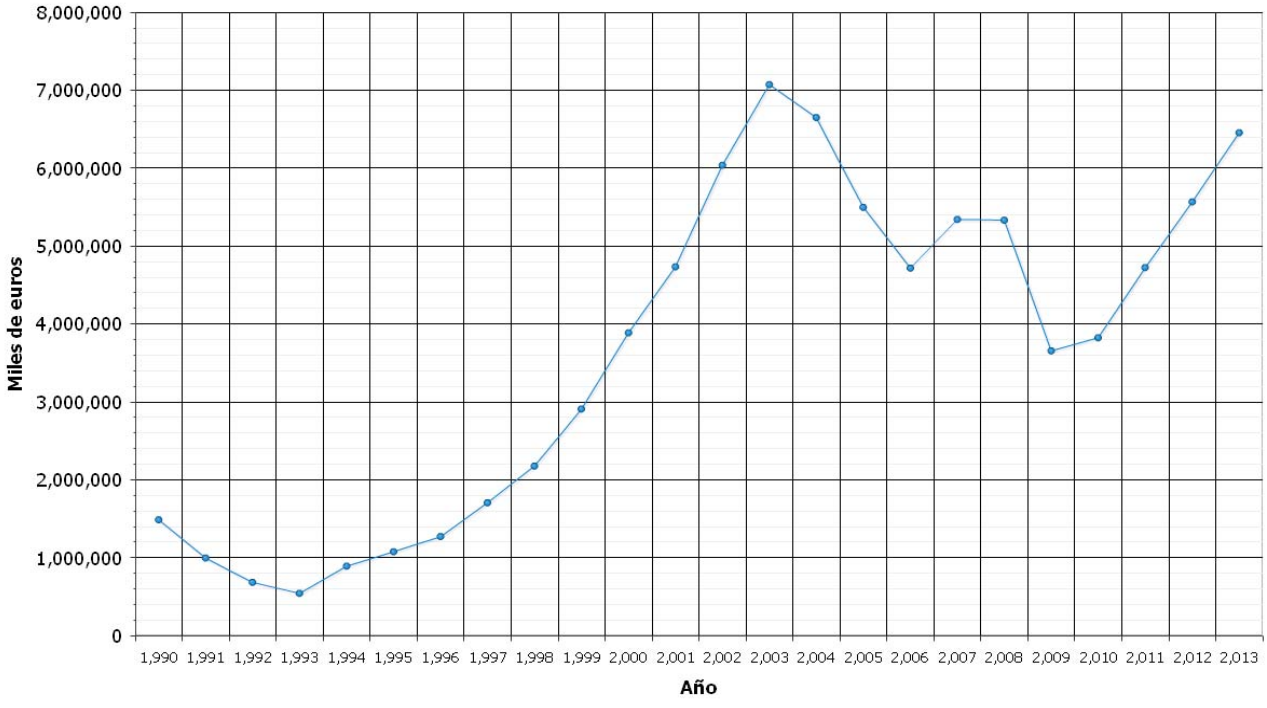
La **Tabla y los Gráficos 2.12** presentan la inversión extranjera en inmuebles recogida por el Banco de España. El crecimiento rápido desde 1993 hasta el máximo de 2003 con más de 7.000 millones de euros supuso multiplicar por 13 estas inversiones. En 2013 la inversión ha sido de 6.453 millones de euros.

Tabla 2.12. Inversión extranjera en inmuebles (miles de €)

	Acumulado 12 meses.	Ratio sobre PIB
1990	1.486.995	0,48
1991	996.111	0,29
1992	680.885	0,18
1993	540.104	0,14
1994	890.242	0,22
1995	1.075.467	0,24
1996	1.268.667	0,27
1997	1.703.925	0,34
1998	2.174.224	0,40
1999	2.908.247	0,50
2000	3.886.892	0,62
2001	4.731.981	0,70
2002	6.035.983	0,83
2003	7.072.339	0,90
2004	6.649.820	0,79
2005	5.494.585	0,60
2006	4.716.351	0,48
2007	5.341.011	0,51
2008	5.331.453	0,49
2009	3.653.879	0,35
2010	3.820.359	0,36
2011	4.722.716	0,45
2012	5.564.754	0,54
2013	6.453.419	0,63

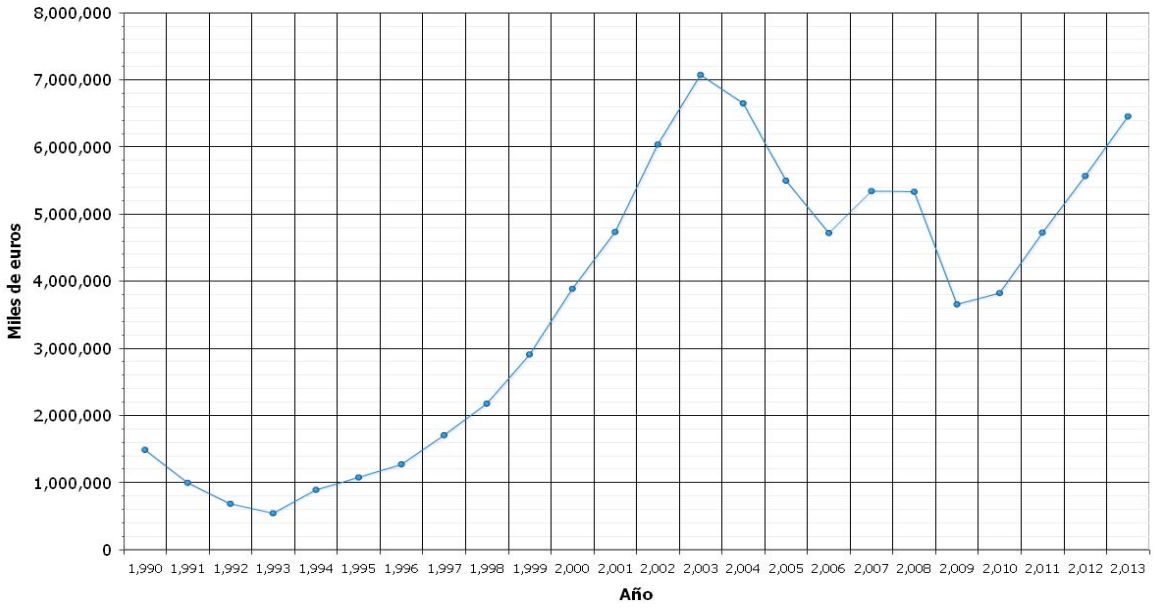
Fuente: Banco de España

Gráfico 2.12.a Inversión extranjera en inmuebles (miles de €)



Fuente: Banco de España

Gráfico 2.12.b Inversión extranjera en inmuebles. Ratio sobre PIB (%)



Fuente: Banco de España

La riqueza inmobiliaria, estimada por el Banco de España, a partir de la superficie del parque residencial y el precio medio de las viviendas, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.13**. El fuerte crecimiento del parque y de los precios inmobiliarios desde finales de los noventa, produce tasas interanuales elevadas a partir de 1998, superando el 20% anual en el periodo 2002–2004, hasta alcanzar un máximo en la valoración del patrimonio de 5,7 Billones de euros en 2007, superando en más de cinco veces el PIB. En 2013 la valoración de la riqueza inmobiliaria se ha situado en 4,2 Billones de euros.

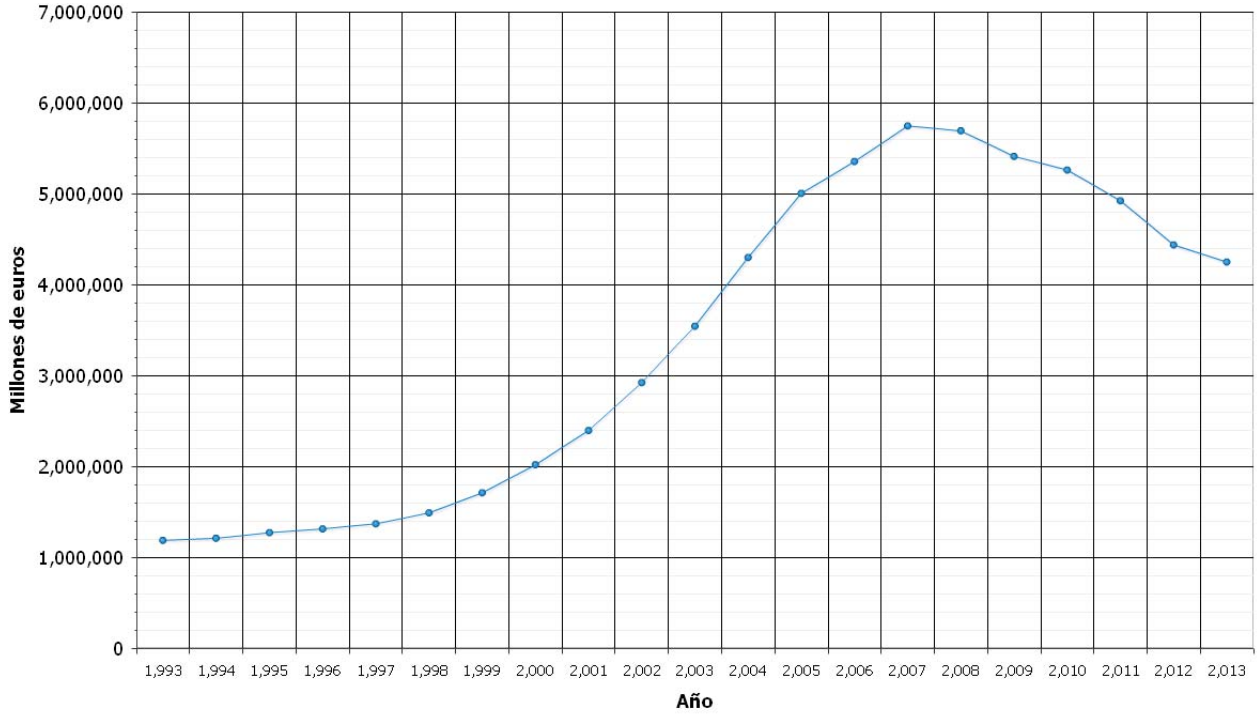
Tabla 2.13. Riqueza de los Hogares. (millones de €)

	Riqueza total de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Riqueza financiera neta de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza financiera neta de los hogares. (Millones €)
1993	401	310	1.185.166	2,9	91	347.778
1994	393	297	1.207.788	1,9	96	390.539
1995	385	284	1.271.178	5,2	101	450.469
1996	381	277	1.311.573	3,2	104	494.950
1997	386	272	1.368.187	4,3	114	572.656
1998	402	276	1.487.103	8,7	126	679.796
1999	421	295	1.708.233	14,9	126	732.947
2000	432	320	2.016.104	18,0	112	705.189
2001	459	352	2.392.853	18,7	107	724.614
2002	495	401	2.921.244	22,1	94	681.826
2003	550	452	3.541.116	21,2	98	765.901
2004	606	511	4.298.177	21,4	95	796.126
2005	646	550	5.001.711	16,4	96	870.629
2006	672	570	5.352.305	7,0	102	1.006.826
2007	669	576	5.743.872	7,3	93	984.494
2008	626	558	5.689.691	-0,9	68	741.828
2009	633	554	5.409.214	-4,9	79	826.603
2010	580	503	5.258.737	-2,8	77	801.938
2011	549	470	4.921.427	-6,4	79	828.968
2012	512	431	4.436.449	-9,9	81	831.473
2013	517		4.246.837	-4,3	102	1.044.236

Nota: datos del mes de diciembre de cada año.

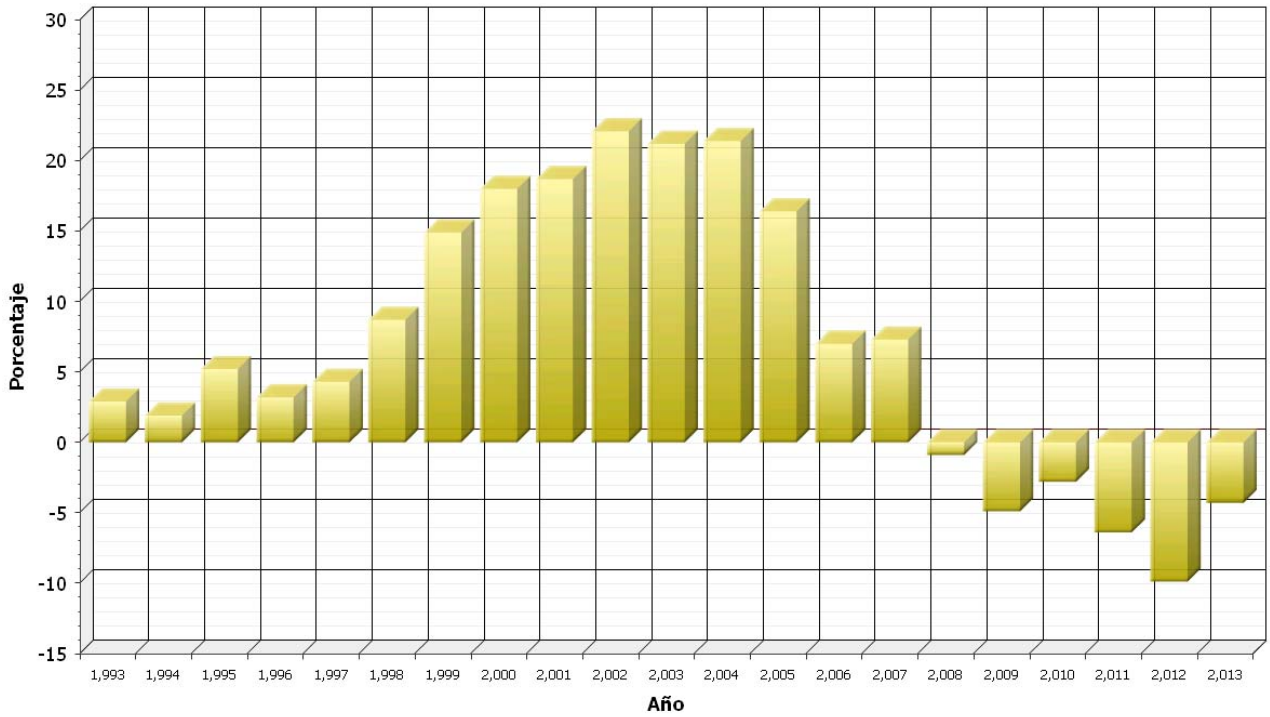
Fuente: Banco de España

Gráfico 2.13.a Riqueza inmobiliaria de los hogares (millones de euros)



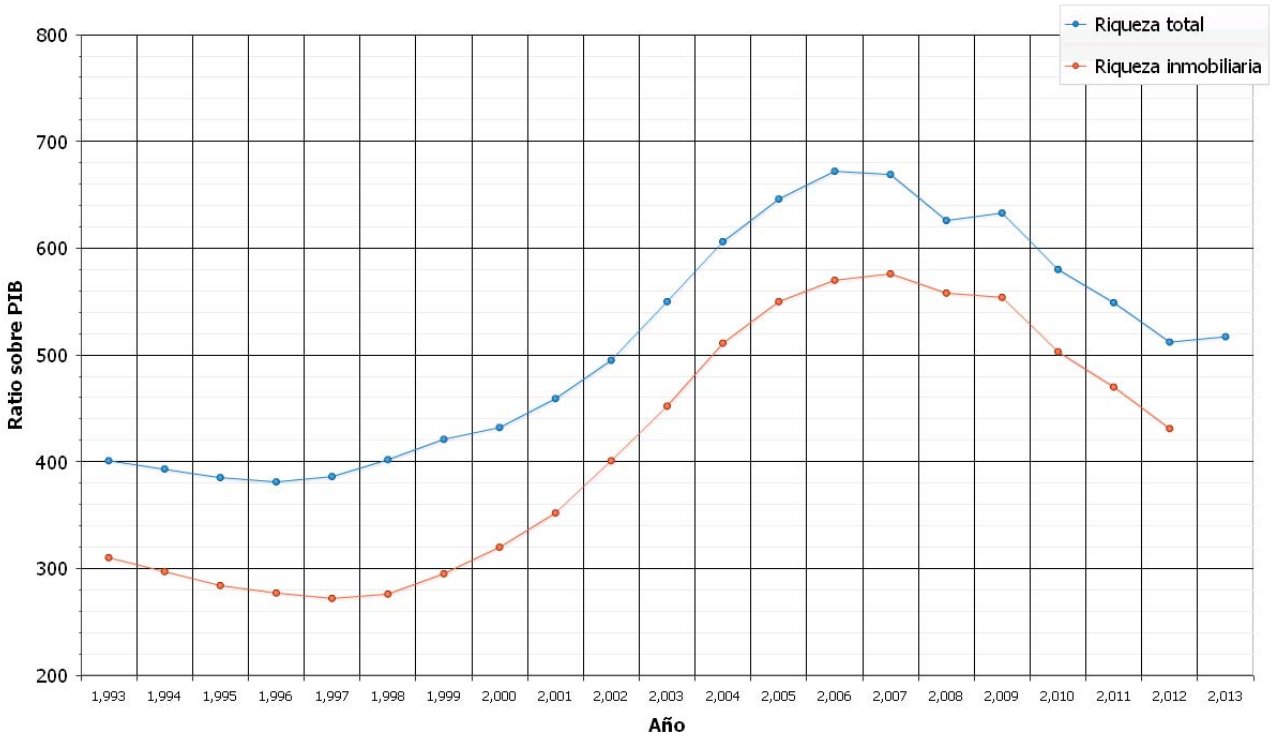
Fuente: Banco de España

Gráfico 2.13.b. Riqueza inmobiliaria de los hogares. Variación anual (%)



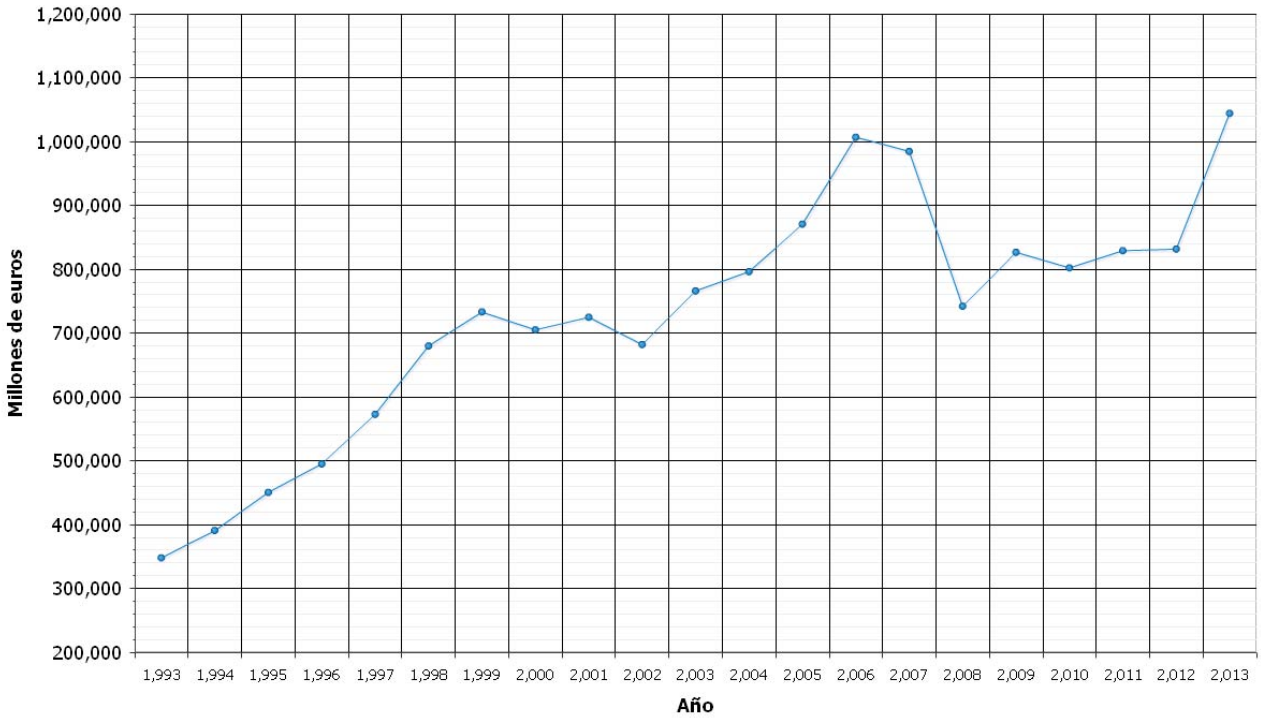
Fuente: Banco de España

Gráfico 2.13.c. Riqueza inmobiliaria de los hogares. Ratio sobre PIB (%)



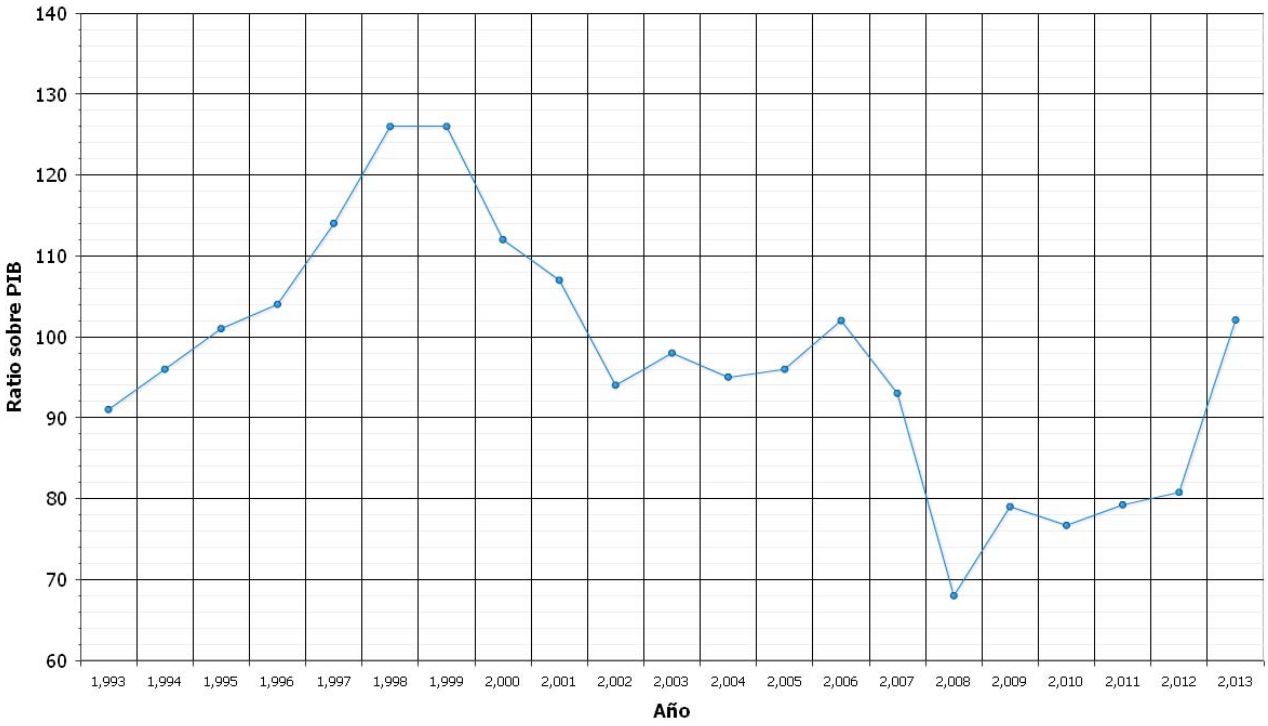
Fuente: Banco de España

Gráfico 2.13.d. Riqueza financiera neta de los hogares (millones de €)



Fuente: Banco de España

Gráfico 2.13.e. Riqueza financiera neta de los hogares. Ratio sobre PIB (%)



Fuente: Banco de España

Stock de viviendas nuevas no vendidas.

Desde el servicio de Estadística del Ministerio de Fomento se ha realizado una exhaustiva revisión de la serie histórica del stock, coincidiendo con la publicación de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011.

La estimación del stock de vivienda nueva sin vender a 31 de diciembre de 2012, publicada, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.14.**

El stock se acumuló rápidamente entre 2005 y 2008 con tasas de crecimiento del 40-50%, para estabilizarse en el año 2009 y 2010 y comenzar a descender en 2011. En 2012 el stock es de 583.453 viviendas, con un descenso respecto al año anterior del 7%, que representan 43.217 viviendas menos.

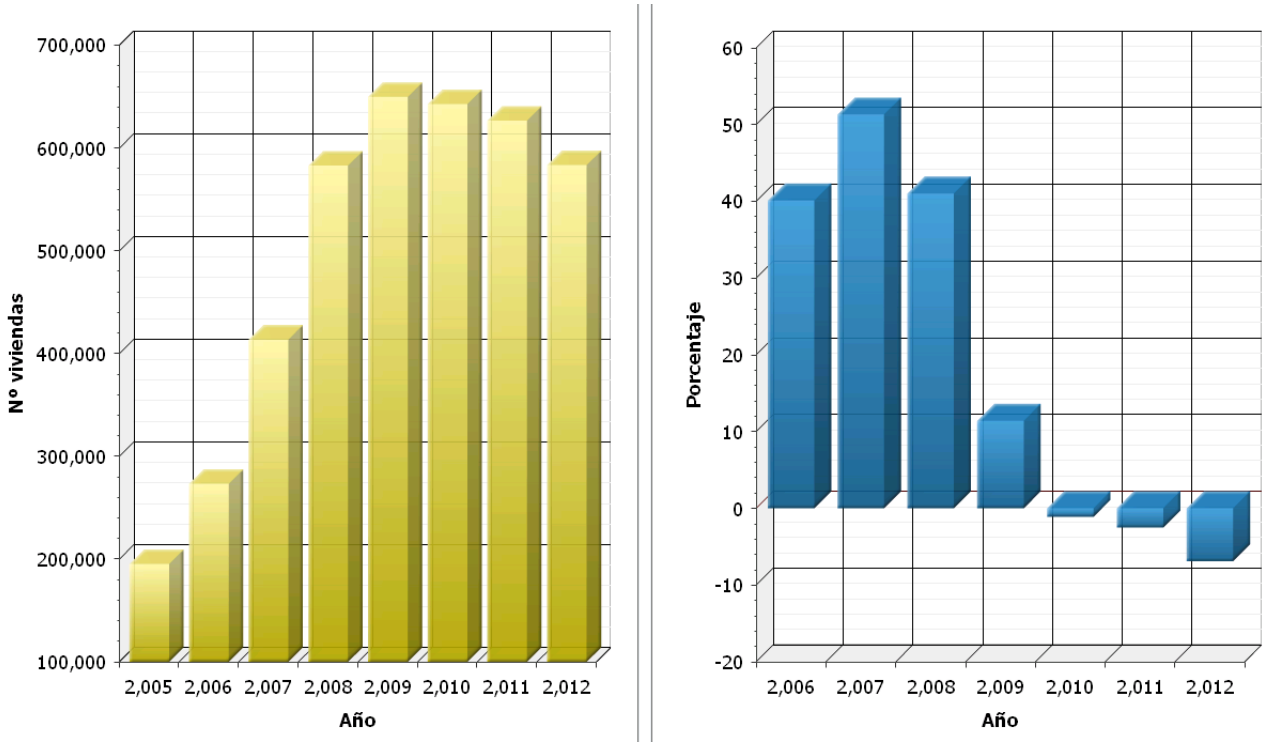
Tabla 2.14. Stock de vivienda nueva sin vender

	Acumulado (Uds)	Variación anual (Uds)	Variación anual (%)
2005	195.184		
2006	273.363	78.179	40,1
2007	413.642	140.279	51,3
2008	583.033	169.391	41,0
2009	649.780	66.747	11,4
2010	642.793	-6.987	-1,1
2011	626.670	-16.123	-2,5
2012	583.453	-43.217	-6,9

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.14.a. Stock de vivienda nueva sin ven der (Acumulado en unidades)

Gráfico 2.14.b. Variación anual del stock de vivienda nueva sin vender (%)



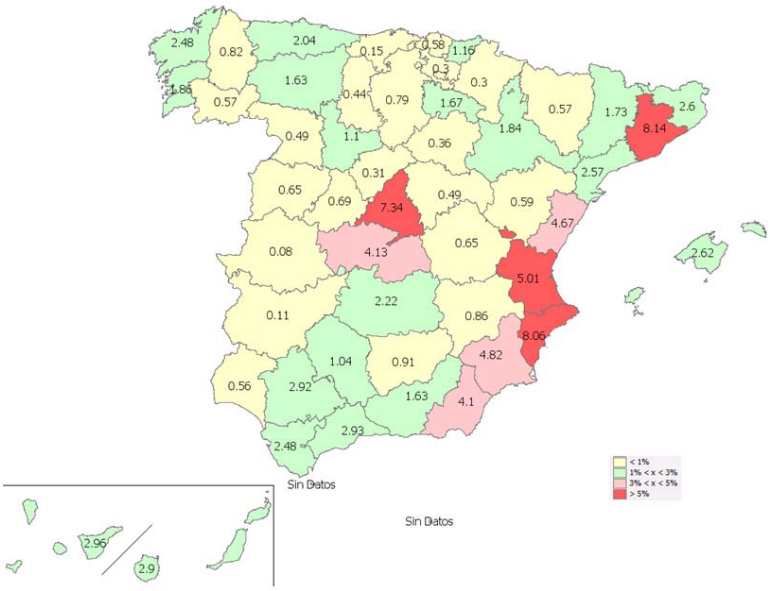
Fuente: Ministerio de Fomento

En cuanto a la distribución territorial del stock de vivienda nueva sin vender, se caracteriza por una gran irregularidad, concentrándose fundamentalmente en la costa levantina, las áreas de Barcelona y Madrid, el resto de las costas mediterráneas y los archipiélagos, reflejando la fuerte dinámica inmobiliaria de la vivienda turística y las áreas metropolitanas. En las **Tablas y Mapas 2.15 y 2.16** se representa el stock provincial de vivienda nueva sin vender sobre el stock total y sobre el parque residencial provincial, respectivamente.

Tabla 2.15 Provincias con mayor porcentaje de stock sobre el stock total de vivienda nueva sin vender

Provincia	%
Barcelona	8,14
Alicante	8,06
Madrid	7,34
Valencia	5,01
Murcia	4,82
Castellón	4,67
Toledo	4,13
Almería	4,1
Santa Cruz de Tenerife	2,96
Málaga	2,93

Mapa 2.15. Proporción del Stock provincial sobre el stock total de vivienda nueva sin vender

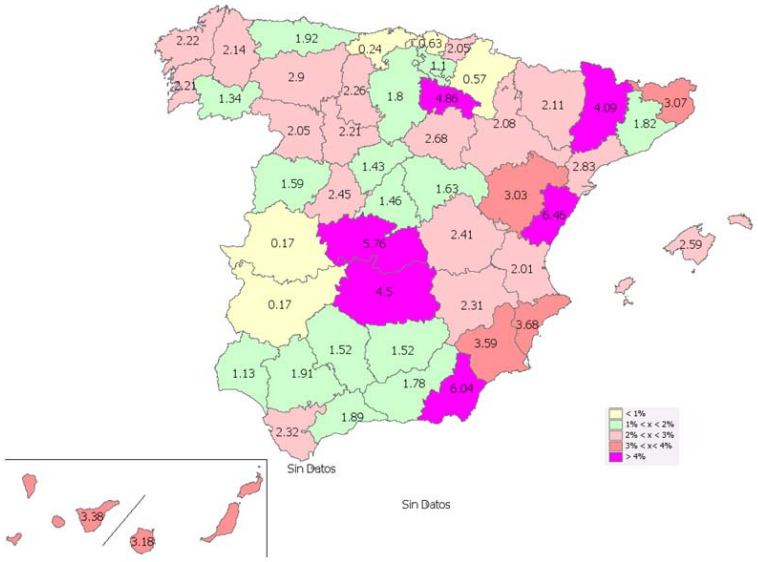


Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 2.16 Provincias con mayor porcentaje de vivienda nueva sin vender sobre el parque de viviendas

Provincia	%
Castellón/Castelló	6,46
Almería	6,04
Toledo	5,76
Rioja (La)	4,86
Ciudad Real	4,5
Lleida	4,09
Alicante/Alacant	3,68
Santa Cruz de Tenerife	3,38
Palmas (Las)	3,18
Girona	3,07

Mapa 2.16 Proporción de stock de vivienda nueva sin vender provincial sobre el parque de viviendas



Fuente: Ministerio de Fomento

Viviendas compradas por extranjeros.

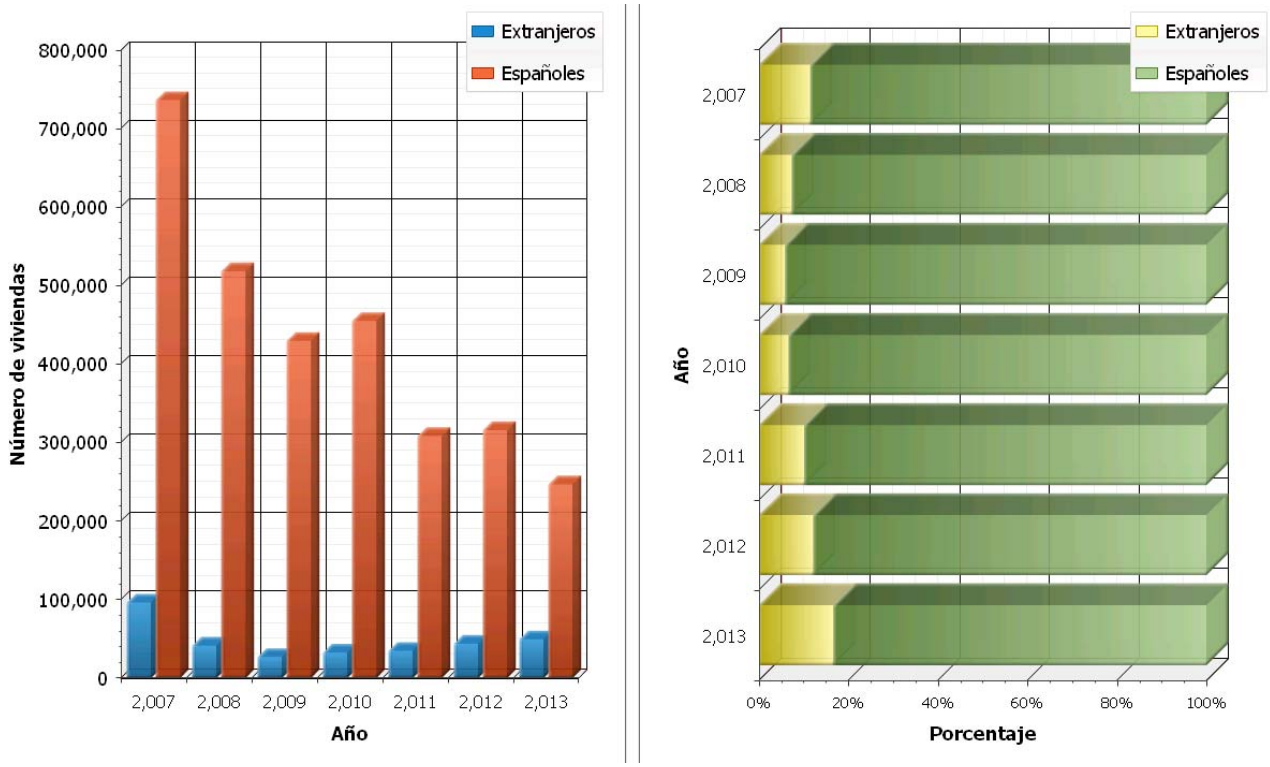
En la **Tabla y Gráficos 2.17** se observa el incremento de transacciones realizadas por extranjeros, con información del Ministerio de Fomento, que el último año alcanzo el 16,5% del total.

Tabla 2.17. Transacciones de vivienda según residencia del comprador. 2013

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2007	836.871	736.514	88,0	87.204	9.106	96.310	11,5	4.047	0,5
2008	564.494	518.401	91,8	37.744	3.691	41.435	7,3	4.658	0,8
2009	463.719	429.806	92,7	24.520	2.392	26.912	5,8	7.001	1,5
2010	491.287	455.111	92,6	30.117	2.416	32.533	6,6	3.643	0,7
2011	349.118	308.522	88,4	32.303	2.546	34.849	10,0	5.747	1,6
2012	363.453	316.102	87,0	40.231	3.607	43.838	12,1	3.513	1,0
2013	300.349	247.018	82,2	45.361	4.090	49.451	16,5	3.880	1,3

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráficos 2.17.a y b. Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros. Número y porcentaje.



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla 2.18**, con información facilitada por los registradores de la propiedad, se analiza la procedencia de los compradores extranjeros de vivienda. El listado lo encabeza el Reino Unido con el 15,10% del total de extranjeros, seguido de Francia el 9,84%, Rusia con el 8,58%, Bélgica y Alemania con el 7%, Suecia con el 5,63% y Noruega con el 5,27%.

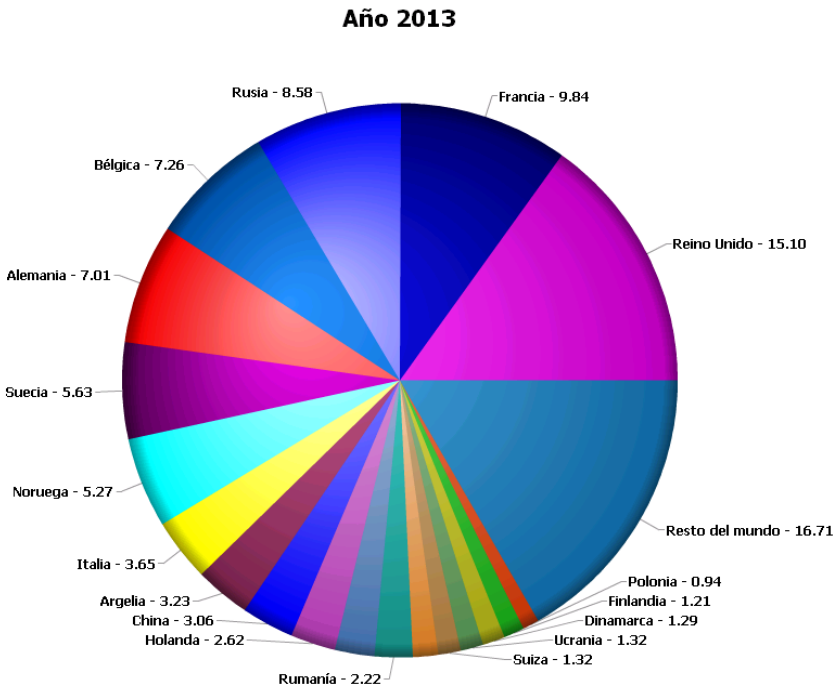
En la **Tabla 2.19** se recoge el tipo de vivienda, repartiéndose la media, casi al 50% entre viviendas nuevas y usadas. Analizando por países se detectan diferencias significativas. La compara de vivienda de segunda mano es mayor en países como Argelia 77%, Marruecos 71%, y China y Francia con el 65% de los compradores de estos países. En el caso de vivienda nueva solo destacan Rusia con el 57% y Bélgica con el 58% de los compradores de estos países.

Tabla 2.18. Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador. 2013

	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,68	15,10
Francia	1,10	9,84
Rusia	0,96	8,58
Bélgica	0,81	7,26
Alemania	0,78	7,01
Suecia	0,63	5,63
Noruega	0,59	5,27
Italia	0,41	3,65
Argelia	0,36	3,23
China	0,34	3,06
Holanda	0,29	2,62
Marruecos	0,26	2,29
Rumanía	0,25	2,22
Luxemburgo	0,16	1,46
Suiza	0,15	1,32
Ucrania	0,15	1,32
Dinamarca	0,14	1,29
Finlandia	0,13	1,21
Polonia	0,11	0,94
Resto	1,86	16,71
Extranjeros	11,15	100,00
Nacionales	88,85	
Total	100,00	

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Gráficos 2.18. Compraventa de viviendas por extranjeros; porcentaje de reparto por nacionalidad.



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Tabla 2.19. Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero. 2013.

	% nueva	% usada
Reino Unido	51,90	48,10
Francia	34,24	65,76
Rusia	57,34	42,66
Bélgica	57,86	42,14
Alemania	47,21	52,79
Suecia	53,43	46,57
Noruega	51,40	48,60
Italia	40,59	59,41
Argelia	22,80	77,20
China	34,25	65,75
Holanda	52,11	47,89
Marruecos	29,08	70,92
Rumanía	38,82	61,18
Luxemburgo	40,64	59,36
Suiza	46,05	53,95
Ucrania	37,80	62,20
Dinamarca	46,74	53,26
Finlandia	51,80	48,20
Polonia	46,15	53,85
Resto	42,82	57,18
Extranjeros	46,02	53,98
Nacionales	46,17	53,83
Total	46,15	53,85

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

En la **Tabla 2.20** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2013. Destacan las islas, tanto Baleares como Canarias, y la Comunidad Valenciana como destinos preferentes a la hora de comprar vivienda.

Por otra parte, la reciente reforma legislativa permite la concesión de permiso de residencia a extranjeros que adquieran propiedades inmobiliarias, que sumen un importe igual o superior a 500.000 euros.

En la **Tabla 2.21** se analiza la distribución territorial de este tipo de compra, que como media representa el 4,72% de las compras efectuadas por extranjeros, de los que algo más de la mitad, el 58% son de origen comunitario, y el resto el 42% no comunitario.

Destacan las islas Baleares con el 14,34% del total, siendo mayoritariamente comunitarios los compradores, (83,5%). A continuación, está el País Vasco con el 10,83% de las compras de este tipo, y en este caso los compradores son en su mayor parte no comunitarios (61,5%). En Andalucía el porcentaje es del 7,43% y en Cataluña el 6,57% de las compras efectuadas por extranjeros superan los 500.000 euros de precio, y la distribución entre comunitarios y no comunitarios es más equilibrada.

Tabla 2.20 Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, según nacionalidad del comprador, por CCAA. 2013

	% nacionales	% extranjeros
Andalucía	87,65	12,35
Aragón	96,36	3,64
Asturias	98,46	1,54
Balears (Illes)	69,27	30,73
Canarias	75,40	24,60
Cantabria	97,78	2,22
Castilla y León	99,08	0,92
Castilla La Mancha	98,91	1,09
Cataluña	88,46	11,54
Madrid	96,14	3,86
Com. Valenciana	75,17	24,83
Extremadura	99,62	0,38
Galicia	99,40	0,60
Rioja (La)	98,12	1,88
Murcia	86,23	13,77
Navarra	97,85	2,15
País Vasco	98,89	1,11
nacional	88,85	11,15

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Tabla 2.21. Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA. 2013

	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	7,43	56,97	43,03
Aragón	0,33	0,00	100,00
Asturias	0,00	0,00	0,00
Balears (Illes)	14,34	83,48	16,52
Canarias	2,68	65,69	34,31
Cantabria	5,81	40,00	60,00
Castilla y León	0,74	100,00	0,00
Castilla La Mancha	0,00	0,00	0,00
Cataluña	6,57	43,02	56,98
Madrid	3,95	36,51	63,49
Com. Valenciana	1,45	42,07	57,93
Extremadura	0,00	0,00	0,00
Galicia	0,00	0,00	0,00
Rioja (La)	0,00	0,00	0,00
Murcia	1,17	76,47	23,53
Navarra	0,00	0,00	0,00
País Vasco	10,83	38,46	61,54
nacional	4,72	57,88	42,12

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

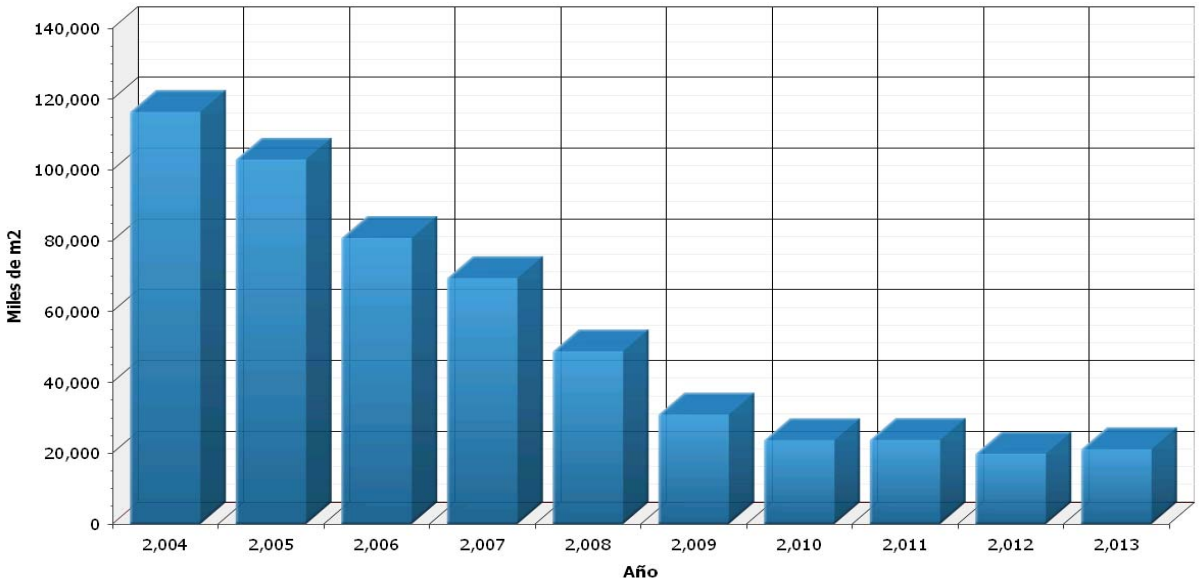
La informacion publicada por el Ministerio de Fomento proviene de la Estadística Registral. En la **Tabla y Gráfico 3.1** se observa que la superficie de suelo transaccionado ha descendido progresivamente desde las 11.600 hectáreas, en 2004, hasta las 2.113 hectáreas de suelo del año 2013. Es decir, en nueve años se ha reducido la superficie de suelo transaccionado más del 80%.

Tabla 3.1. Superficie transaccionada de suelo

	Miles m2	Var. anual (%)
2004	116.385	
2005	102.924	-11,6
2006	80.755	-21,5
2007	69.448	-14,0
2008	48.748	-29,8
2009	30.934	-36,5
2010	23.678	-23,5
2011	23.731	0,2
2012	19.816	-16,5
2013	21.138	6,7

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 3.1. Superficie transacionada de suelo (miles de m^2)



Fuente: Ministerio de Fomento

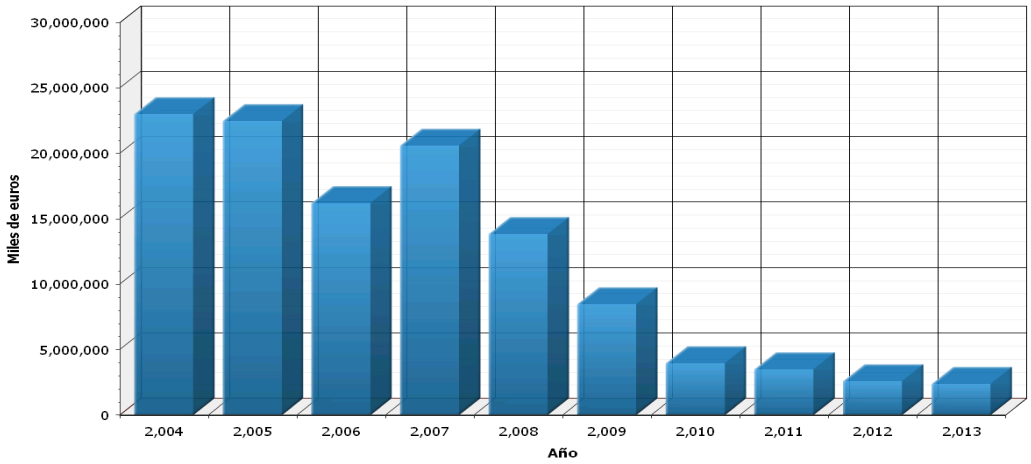
El valor de estas transacciones también ha experimentado una disminución contínua, desde los 23.000 millones de euros de 2004 hasta los 2.391 millones de euros de 2013, como refleja la **Tabla y Gráfico 3.2.**

Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo

	Miles €	Var. anual (%)
2004	23.015.206	
2005	22.482.728	-2,3
2006	16.205.187	-27,9
2007	20.604.048	27,1
2008	13.842.781	-32,8
2009	8.484.674	-38,7
2010	3.970.889	-53,2
2011	3.503.810	-11,8
2012	2.592.897	-26,0
2013	2.391.078	-7,8

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 3.2. Valor de las transacciones de suelo (miles de euros)



Fuente: Ministerio de Fomento

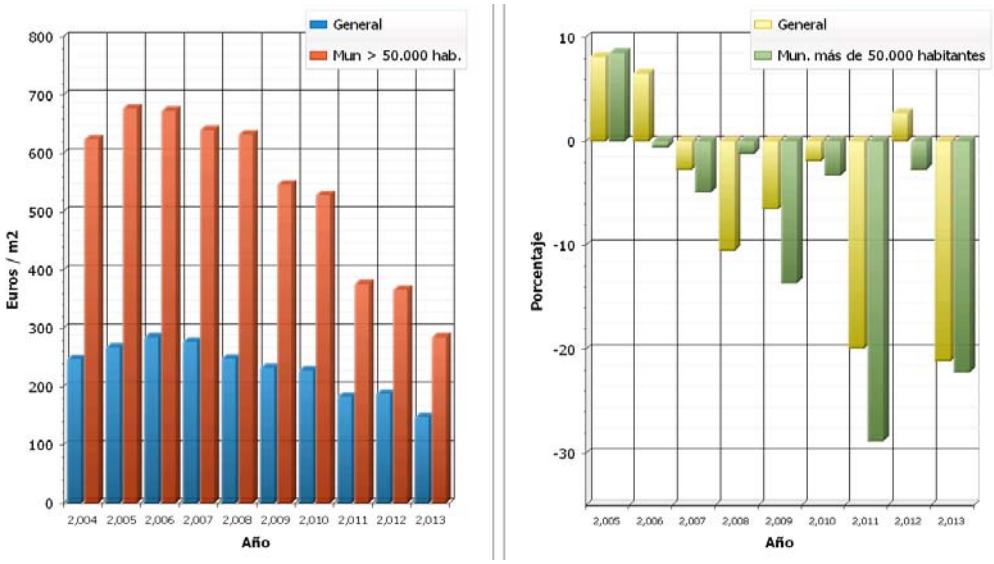
En cuanto al precio medio del suelo urbano transaccionado, cuya evolución se presenta en la **Tabla y Gráficos 3.3**, se observa que el precio en los municipios mayores de 50.000 habitantes se mantuvo en valores 2,5 veces superiores al precio general hasta 2009, presentando una fuerte caída en 2013 hasta los 285 €/m^2, aunque sigue casi duplicando el precio general.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m^2)

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Var anual general (%)	Var anual Mun >50 (%)
2004	247	624	2,5		
2005	267	677	2,5	8,1	8,5
2006	285	673	2,4	6,5	-0,6
2007	277	640	2,3	-2,7	-4,9
2008	248	633	2,6	-10,5	-1,2
2009	232	547	2,4	-6,5	-13,6
2010	228	528	2,3	-1,9	-3,3
2011	183	376	2,1	-19,9	-28,8
2012	187	366	2,0	2,7	-2,7
2013	148	285	1,9	-21,1	-22,2

Fuente: Ministerio de Fomento (datos del 4T de cada año)

Gráficos 3.3.a y b. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m^2) Variación anual (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

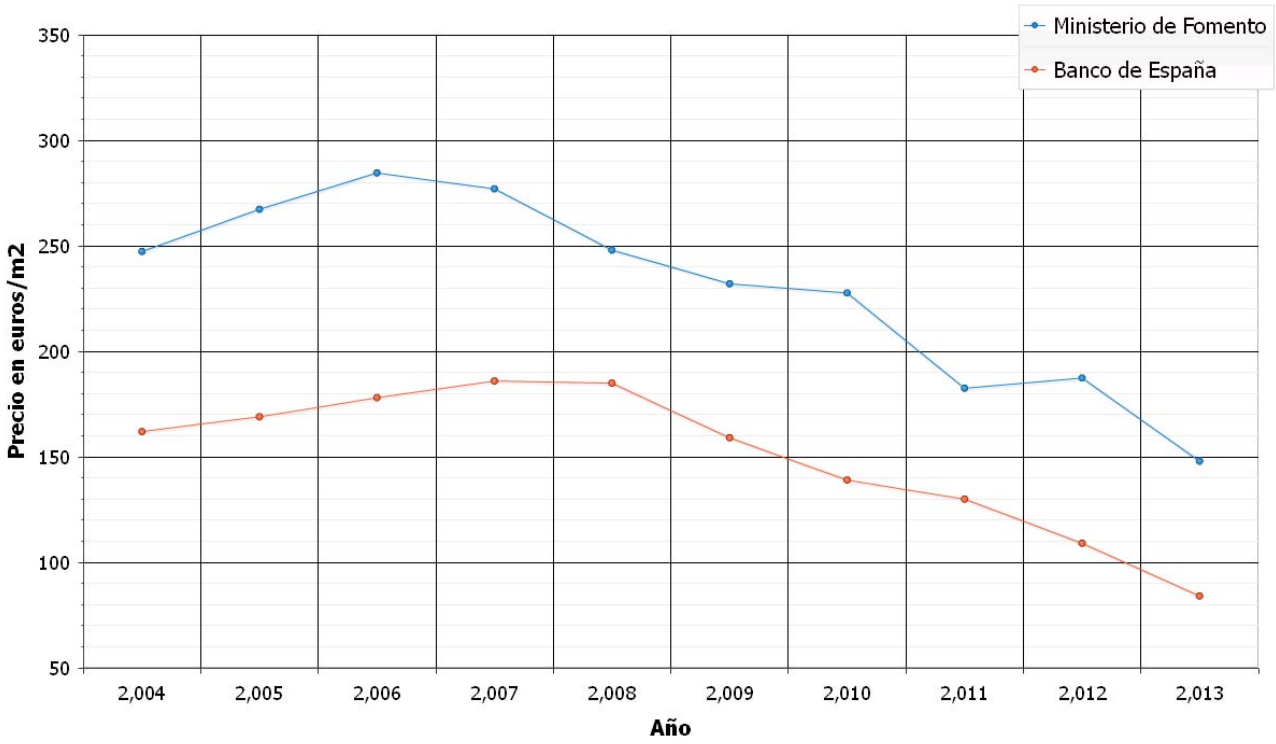
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4** se comparan las series de datos del Ministerio de Fomento y el Banco de España.

Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²): comparación de fuentes

	M. Fomento	Banco de España
2004	247	162
2005	267	169
2006	285	178
2007	277	186
2008	248	185
2009	232	159
2010	228	139
2011	183	130
2012	187	109
2013	148	84

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España (datos del 4T de BdE)

Gráfico 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²): comparación fuentes



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España

4. REHABILITACIÓN

Según la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción del Ministerio de Fomento (**Tabla y Gráfico 4.1**), el volumen de negocio en restauración y conservación –de acuerdo con la denominación que utiliza esta Encuesta— en edificación residencial, alcanzó en 2006 los 23.600 millones de euros, que representaba el 15% del total de inversión. Esta participación, como consecuencia en buena medida del desplome de la inversión en obra nueva en estos años, ha ido en aumento desde el 15% hasta alcanzar el último año el 55% del total residencial. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2012 fue de 38.479 millones de euros, distribuidos como se señalaba anteriormente casi a partes iguales entre obra nueva y restauración y conservación.

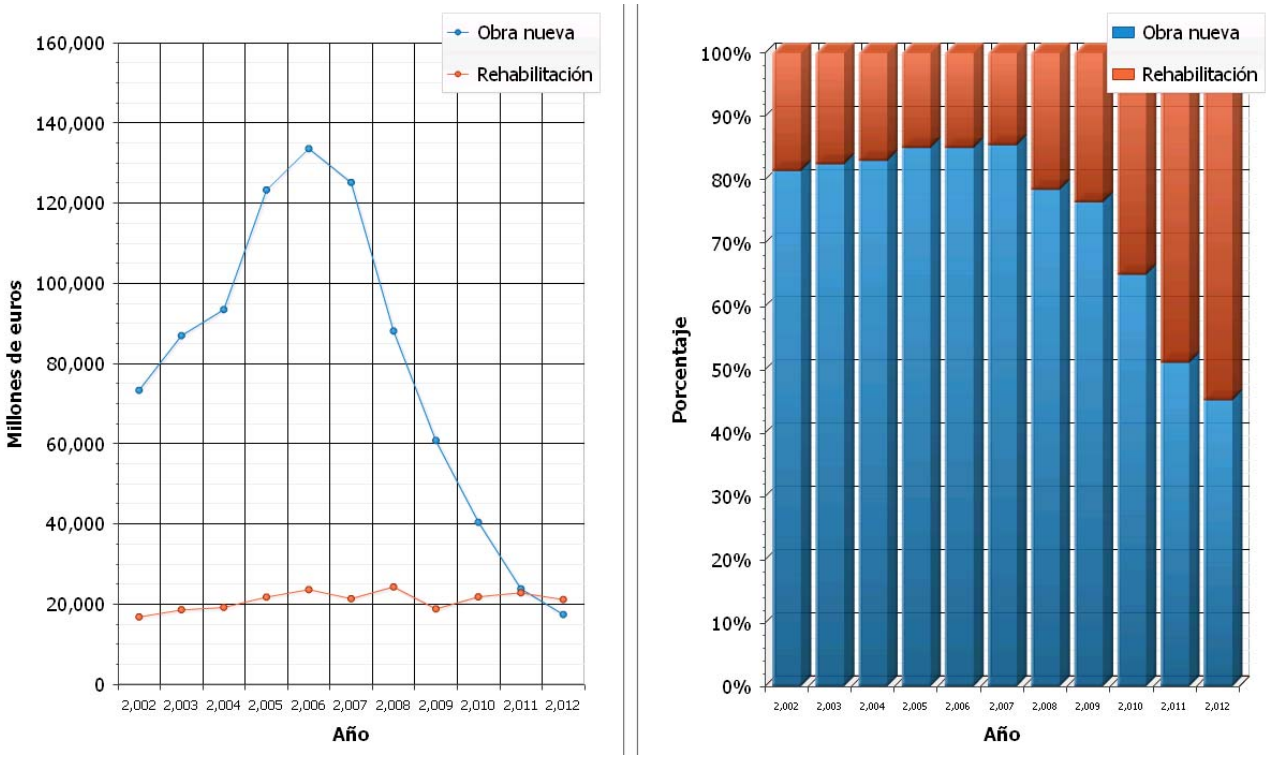
Tabla 4.1. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €)

	Total Residencial	Obra nueva	Restauración y conservación	% Obra nueva	% Restauración y conservación
2002	90.120,9	73.335,1	16.785,8	81,4	18,6
2003	105.489,4	86.931,1	18.558,3	82,4	17,6
2004	112.579,2	93.420,2	19.159,0	83,0	17,0
2005	145.004,1	123.241,0	21.763,0	85,0	15,0
2006	157.184,7	133.572,9	23.611,7	85,0	15,0
2007	146.478,0	125.115,3	21.362,7	85,4	14,6
2008	112.352,2	88.090,7	24.261,5	78,4	21,6
2009	79.546,5	60.763,8	18.782,6	76,4	23,6
2010	62.198,0	40.408,4	21.789,6	65,0	35,0
2011	46.660,3	23.830,7	22.829,6	51,1	48,9
2012	38.479,2	17.369,7	21.109,5	45,1	54,9

Fuente: Ministerio de Fomento (EEIC) y elaboración propia

Gráfico 4.1.a. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €)

Gráfico 4.1.b. Volumen de negocio de la construcción residencial (%)



Fuente: Ministerio de Fomento (EEIC) y elaboración propia

Las licencias municipales de rehabilitación alcanzaron un máximo de 23.000 viviendas en 2006 lo que suponía un 3% de las licencias totales de construcción residencial, según se observa en la

Tabla y Gráficos 4.2. En 2013 se redujo a 5.286 viviendas, si bien dada la fuerte disminución de licencias de obra nueva supuso un 14,5% del total.

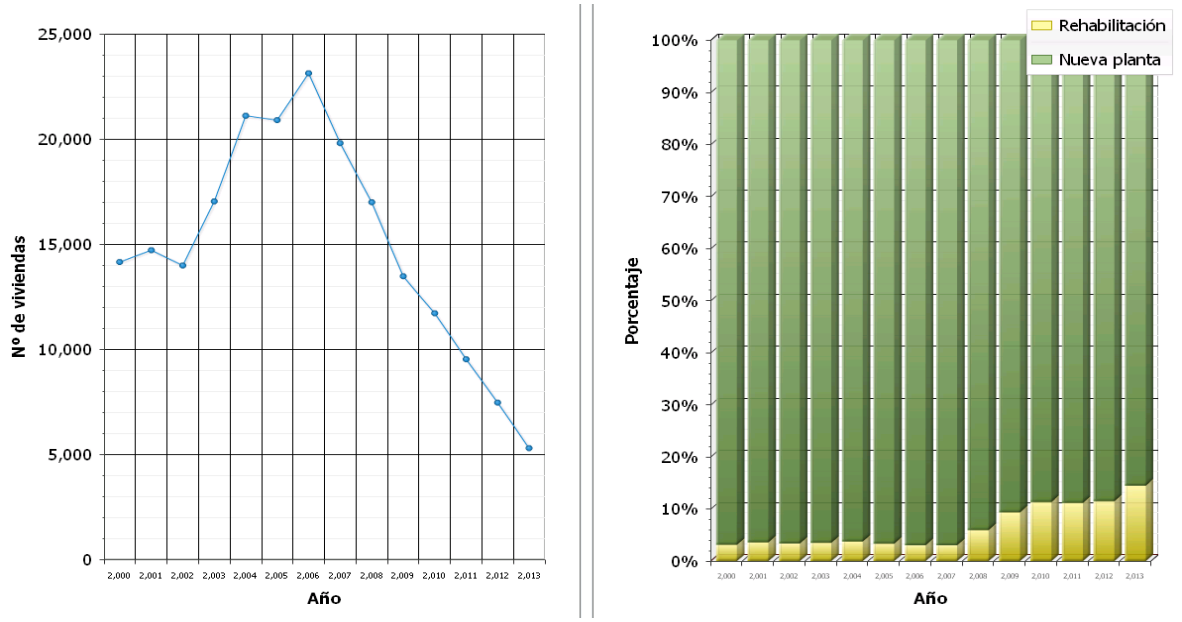
Tabla 4.2. Viviendas con licencia: nueva planta, rehabilitación.

	Total	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehabilitación
2000	454.212	440.065	14.147	3,1
2001	409.390	394.682	14.708	3,6
2002	417.769	403.789	13.980	3,3
2003	488.484	471.455	17.029	3,5
2004	565.677	544.578	21.099	3,7
2005	625.238	604.345	20.893	3,3
2006	760.314	737.186	23.128	3,0
2007	653.894	634.098	19.796	3,0
2008	285.419	268.435	16.984	6,0
2009	144.011	130.546	13.465	9,3
2010	103.349	91.645	11.704	11,3
2011	85.523	76.005	9.518	11,1
2012	64.999	57.543	7.456	11,5
2013	36.522	31.236	5.286	14,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 4.2.a. Número de viviendas con licencia para rehabilitación

Gráfico 4.2.b. Proporción de viviendas con licencia para nueva planta y rehabilitación (%)



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

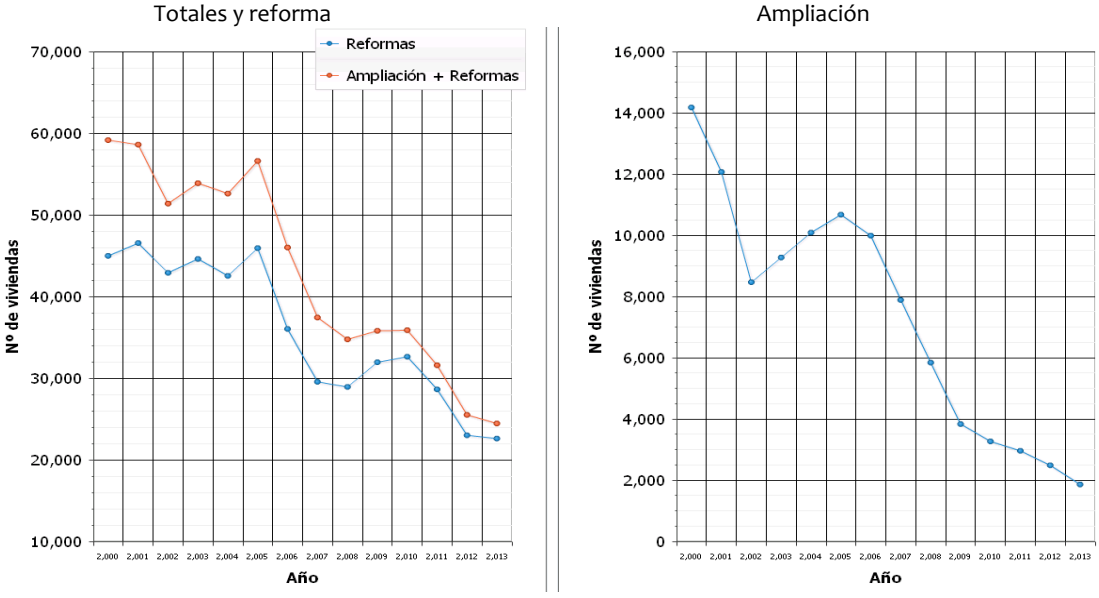
Los visados de dirección de obra presentados en la **Tabla y Gráficos 4.3**, alcanzan un máximo de 56.605 viviendas en 2005 para la ampliación y reforma, un 7,2% de los visados de obra residencial, para descender en 2011 a 31.580 representando casi un 29% de los visados de vivienda. Hasta 2005 los visados de ampliación y reforma se mantuvieron por encima de los 50.000 anuales y, tras un fuerte descenso en 2006 y 2007, se situaron en el entorno de los 35.000, con una desaceleración mayor en 2011 y 2012. En esos 7 años el conjunto de ampliación y reforma se ha reducido a menos de la mitad, mostrando una mayor estabilidad que los de obra nueva que descendieron desde las 865.561 viviendas, de 2006, a 33.869 viviendas del último año 2013, es decir solo un 4% de las de hace 7 años, antes de comenzar la crisis.

Tabla 4.3. Visados de dirección de obra nueva, ampliación y reforma (número de viviendas)

	TOTAL	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampl + Reforma	% Amp + Reforma	Var anual total (%)	Var anual A + R (%)
2000	594.820	535.668	14.172	44.980	59.152	9,9		
2001	561.186	502.583	12.066	46.537	58.603	10,4	-5,7	-0,9
2002	575.545	524.181	8.463	42.901	51.364	8,9	2,6	-12,4
2003	690.206	636.332	9.271	44.603	53.874	7,8	19,9	4,9
2004	739.658	687.051	10.084	42.523	52.607	7,1	7,2	-2,4
2005	786.257	729.652	10.674	45.931	56.605	7,2	6,3	7,6
2006	911.568	865.561	9.985	36.022	46.007	5,0	15,9	-18,7
2007	688.851	651.427	7.884	29.540	37.424	5,4	-24,4	-18,7
2008	299.551	264.795	5.839	28.917	34.756	11,6	-56,5	-7,1
2009	146.640	110.849	3.834	31.957	35.791	24,4	-51,0	3,0
2010	127.543	91.662	3.268	32.613	35.881	28,1	-13,0	0,3
2011	109.866	78.286	2.957	28.623	31.580	28,7	-13,9	-12,0
2012	69.656	44.162	2.487	23.007	25.494	36,6	-36,6	-19,3
2013	58.319	33.869	1.857	22.593	24.450	41,9	-16,3	-4,1

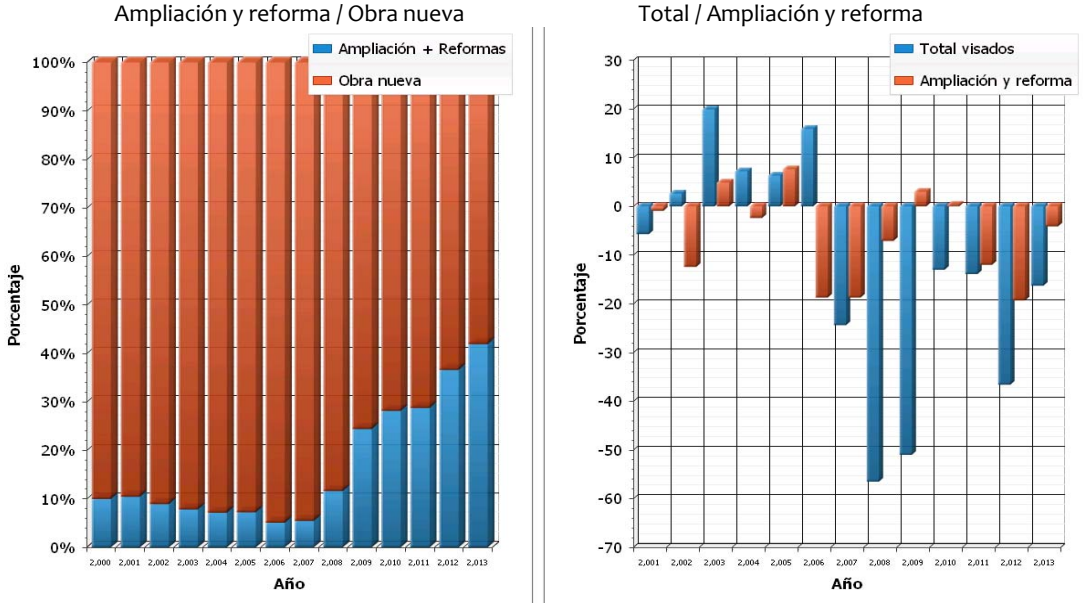
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.3.a. Visados de Dirección de obra nueva, ampliación y reforma (nº de viviendas)



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.3.b. Visados de Dirección de obra. Porcentaje y variación anual (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

En términos de valor inversión presupuestada en los visados de dirección de obra la ampliación y reforma se aproximó a los 4.000 millones de euros en su máximo de 2007, representando un 7,4% de lo presupuestado en obra residencial, descendiendo a 1.723 millones de euros presupuestados en los visados de 2013, que suponían la cuarta parte del total (**Tabla y Gráficos 4.4**). Este descenso se ha producido fundamentalmente en los últimos tres años. La inversión en ampliación y reforma actualmente es similar a valores de finales de los años 90.

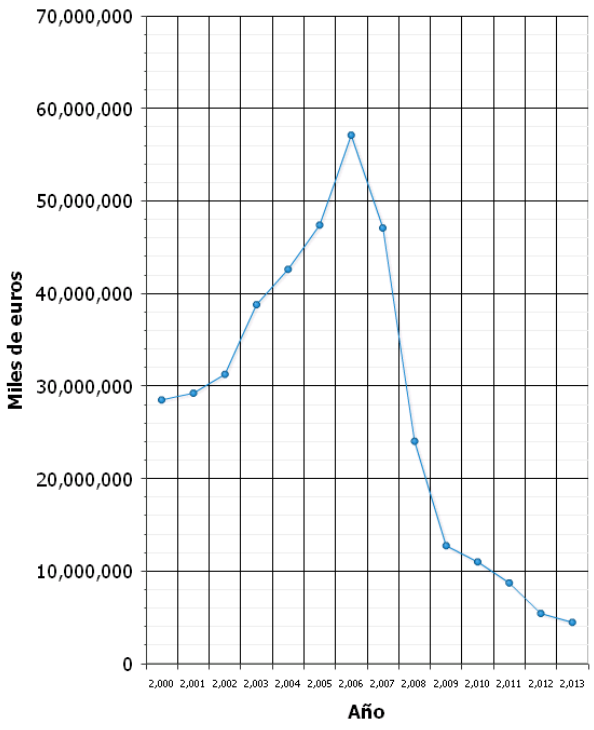
Tabla 4.4. Presupuestos de ejecución en la dirección de obra de viviendas según tipo de obra (miles €)

	Total	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp + Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2000	32.006.749	28.506.243	759.629	1.556.309	2.315.938	7,2		
2001	33.266.210	29.221.528	814.838	1.817.615	2.632.453	7,9	2,5	13,7
2002	35.471.778	31.275.535	746.816	1.966.540	2.713.356	7,6	7,0	3,1
2003	43.586.142	38.798.717	837.063	2.241.507	3.078.569	7,1	24,1	13,5
2004	47.592.887	42.609.769	809.934	2.370.185	3.180.119	6,7	9,8	3,3
2005	52.995.746	47.398.117	910.430	2.611.307	3.521.737	6,6	11,2	10,7
2006	63.105.312	57.100.076	871.208	2.789.006	3.660.214	5,8	20,5	3,9
2007	52.920.612	47.062.980	764.976	3.141.756	3.906.732	7,4	-17,6	6,7
2008	29.258.853	24.040.863	726.508	3.064.879	3.791.386	13,0	-48,9	-3,0
2009	17.902.828	12.749.420	695.526	3.167.208	3.862.734	21,6	-47,0	1,9
2010	15.387.126	11.007.235	578.233	2.737.763	3.315.995	21,6	-13,7	-14,2
2011	12.141.744	8.719.947	441.360	2.159.938	2.601.298	21,4	-20,8	-21,6
2012	7.942.254	5.418.347	359.285	1.598.691	1.957.976	24,7	-37,9	-24,7
2013	6.666.249	4.458.120	270.922	1.452.129	1.723.050	25,8	-17,7	-12,0

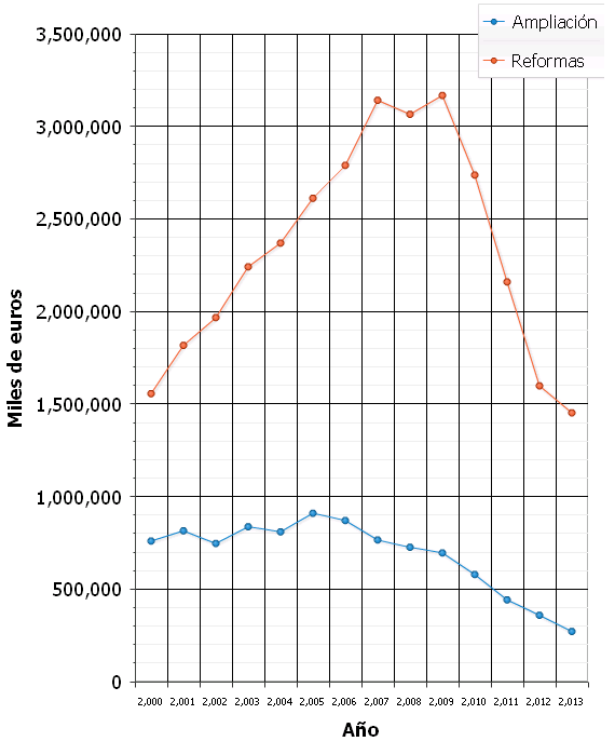
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.4.a. Presupuestos de ejecución en dirección de obra de viviendas según tipo de obra (miles €)

Obra nueva

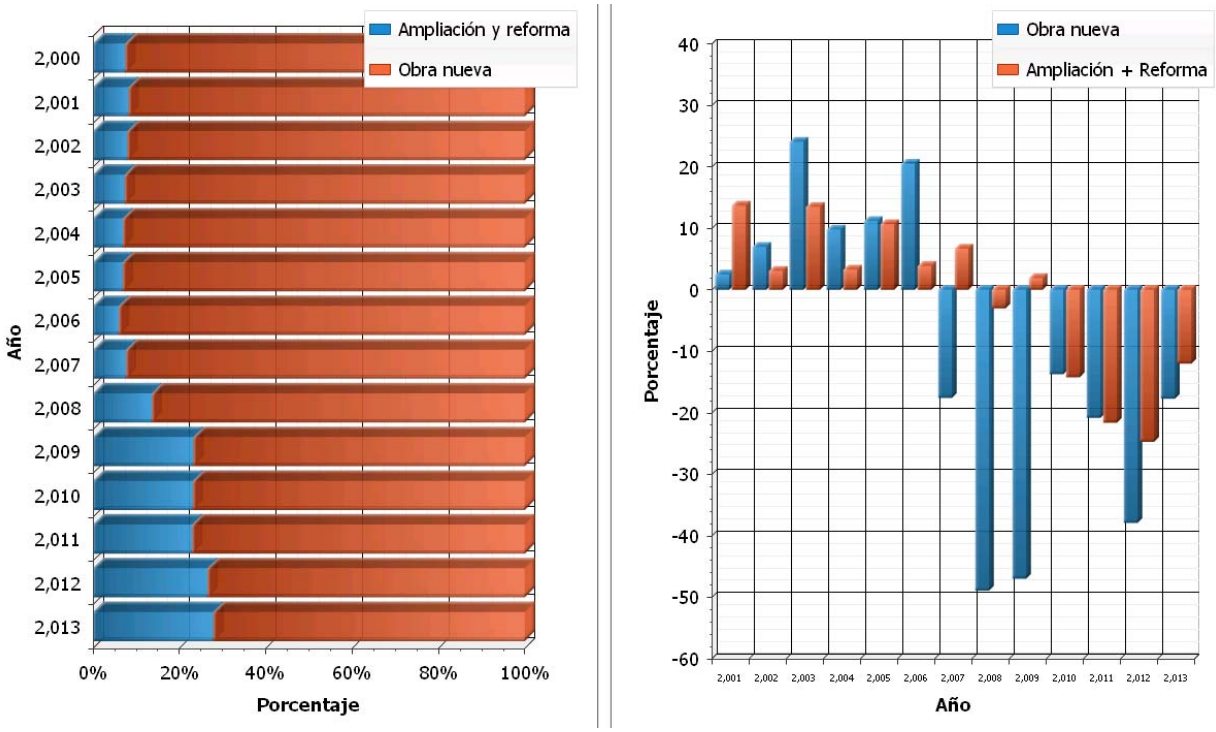


Ampliación y reforma



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.4.b. Presupuestos de ejecución en dirección de obra de viviendas según tipo. Porcentaje y variación anual (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

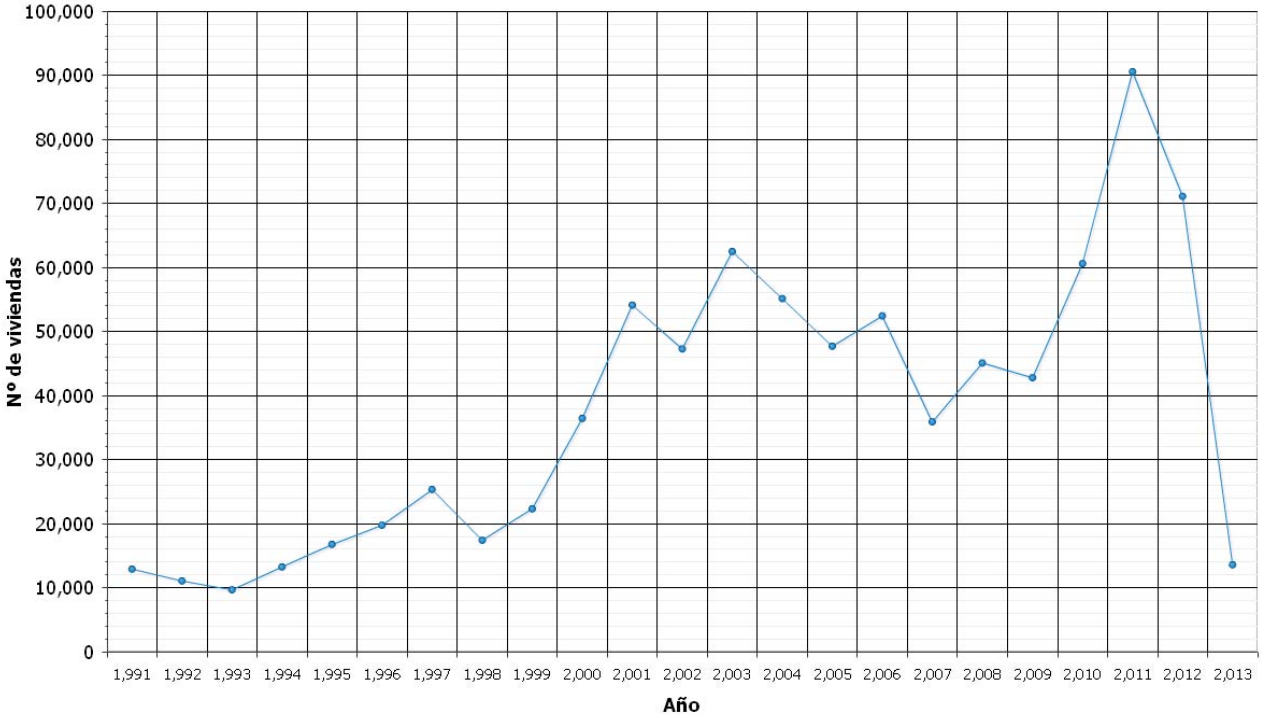
En la **Tabla y Gráficos 4.5** se presentan los datos de calificación definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas para rehabilitación protegida tuvieron un máximo en 2011, superando las 90.000 actuaciones. Desde 2001 se superaron las 50.000 actuaciones, salvo en 2005 y el periodo de inicio de la recesión, de 2007 a 2009, recuperandose con un fuerte crecimiento en 2010 y 2011. En el último año 2013 se observa un fuerte retroceso del 81% con respecto al año anterior, con 13.571 actuaciones.

Tabla 4.5. Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida

	Actuaciones (Uds.)	Variación anual (%)
1991	12.906	
1992	11.065	-14,3
1993	9.648	-12,8
1994	13.227	37,1
1995	16.743	26,6
1996	19.729	17,8
1997	25.312	28,3
1998	17.409	-31,2
1999	22.312	28,2
2000	36.408	63,2
2001	54.112	48,6
2002	47.249	-12,7
2003	62.470	32,2
2004	55.111	-11,8
2005	47.687	-13,5
2006	52.412	9,9
2007	35.859	-31,6
2008	45.081	25,7
2009	42.774	-5,1
2010	60.578	41,6
2011	90.558	49,5
2012	71.101	-21,5
2013	13.571	-80,9

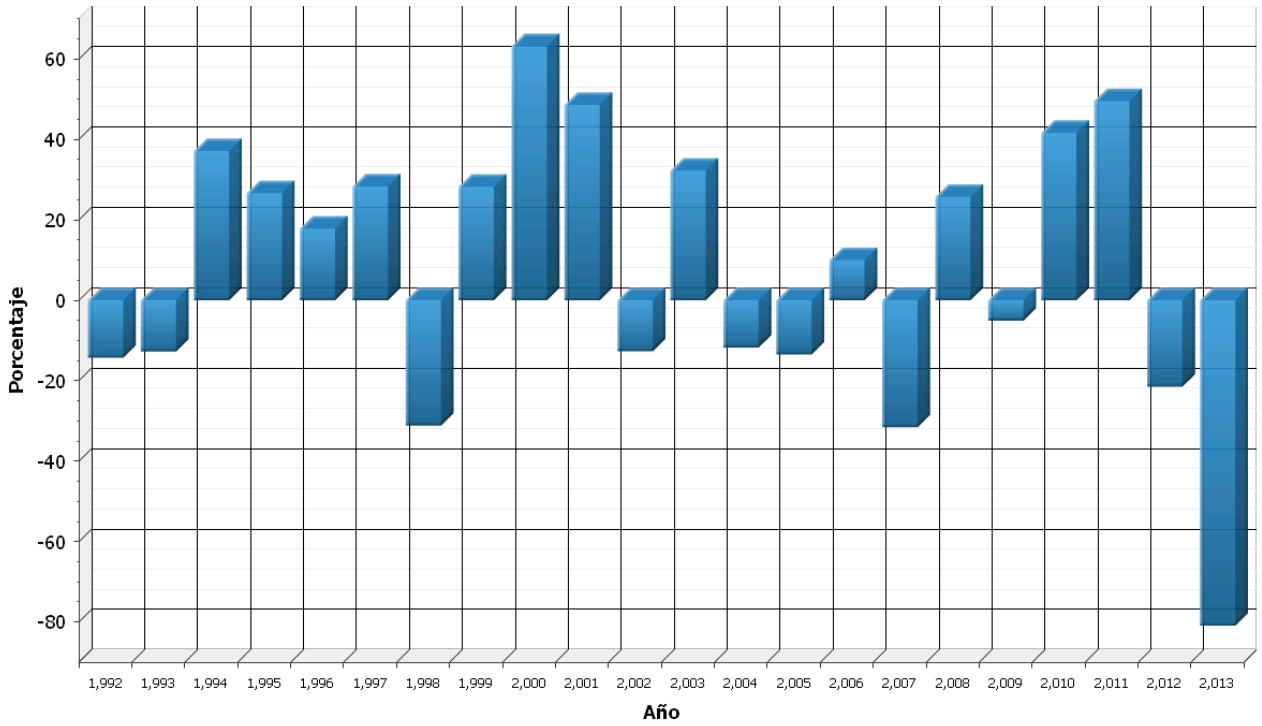
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.5.a. Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida (número de viviendas)



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.5.b Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida. Variación anual (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

La **Tabla y Gráficos 4.6** muestran las actuaciones de rehabilitación protegida por CCAA en los últimos diez años.

Entre las CCAA de mayor peso demográfico destaca Cataluña que varios años supera el 30% del total nacional y Madrid con aproximadamente un 10% del total. Destacan también las cifras de Cantabria y Navarra. Entre las de menor número de calificaciones están Castilla-La Mancha,

Castilla y León. Por otra parte, hay que destacar los datos de Andalucía en los últimos años, que si bien se recupera el año 2013, y los de Canarias, así como la falta de datos de Cataluña en los años 2007 a 2009.

El año 2013 se puede considerar como atípico, por la cantidad de comunidades autónomas que no registran ninguna actuación.

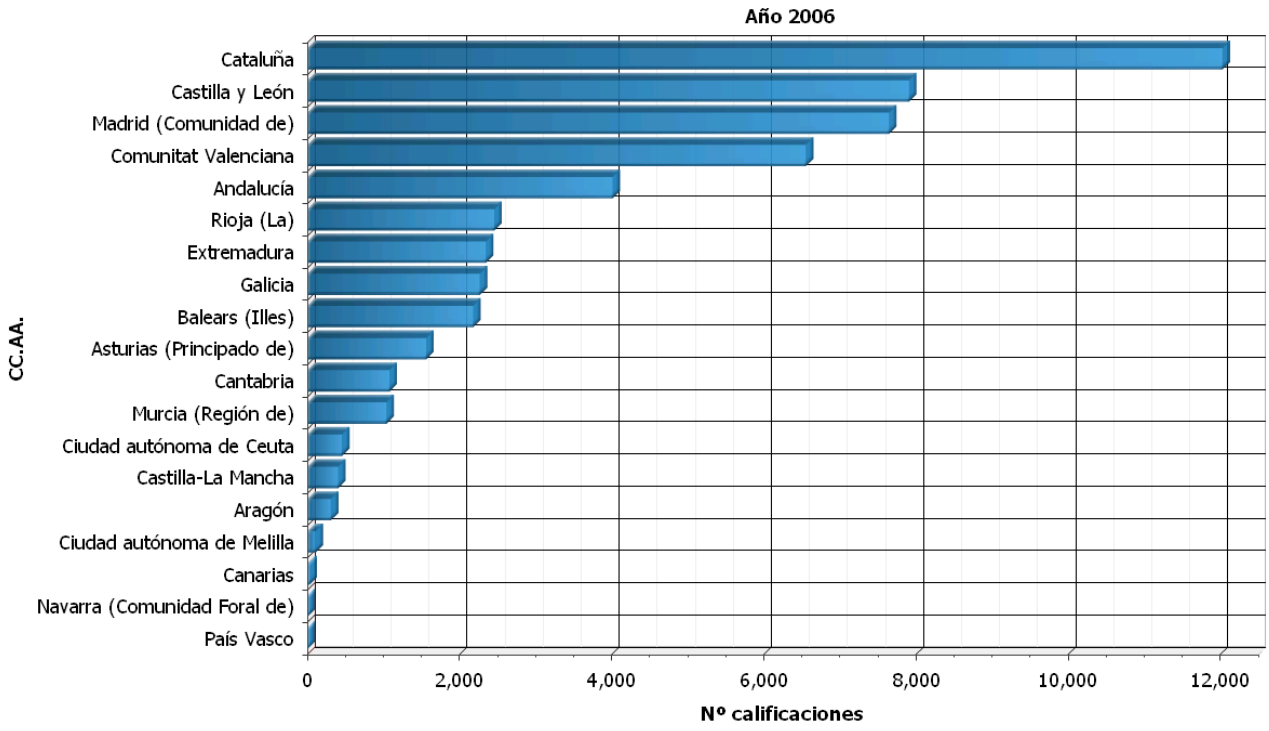
Tabla 4.6. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
NACIONAL	**55.111**	**47.687**	**52.412**	**35.859**	**45.081**	**42.774**	**60.578**	**90.558**	**71.101**	13.571
Andalucía	2.172	2.320	4.014	1.407	641	89	211	132	0	6.228
Aragón	1.868	1.319	312	38	0	0	1.525	6.923	5.721	
Asturias	1.618	1.167	1.564	2.149	2.497	2.753	3.420	3.473	3.057	35
Balears (Illes)	2.327	3.754	2.181	1.128	1.856	2.026	2.745	3.320	1.319	53
Canarias	565	144	30	0	18	45	15	21	1	
Cantabria	432	659	1.080	674	852	899	2.525	6.314	6.712	1.917
Castilla - La Mancha	5.336	6.931	7.909	8.213	7.877	5.489	3.896	6.054	615	
Castilla y León	2.230	1.343	405	897	718	568	401	1.457	641	
Cataluña	17.106	6.868	12.031	0	0	0	19.629	26.620	18.959	
Com Valenciana	5.384	4.970	6.555	6.855	7.312	7.906	9.241	8.494	5.460	
Extremadura	2.725	2.240	2.348	1.032	2.355	2.870	2.198	2.224	2.970	
Galicia	4.237	4.872	2.268	4.209	8.629	8.379	6.011	5.849	5.963	
Madrid	6.588	7.030	7.647	4.707	6.976	7.766	4.600	6.732	7.134	27
Murcia	828	1.478	1.041	1.303	1.600	1.060	1.053	3.599	4.584	
Navarra								5.673	5.609	5.311
Rioja (La)	1.695	2.072	2.459	2.830	3.090	2.567	2.375	3.098	1.948	

Nota: sin datos del País Vasco, y de Cantabria desde febrero de 2013

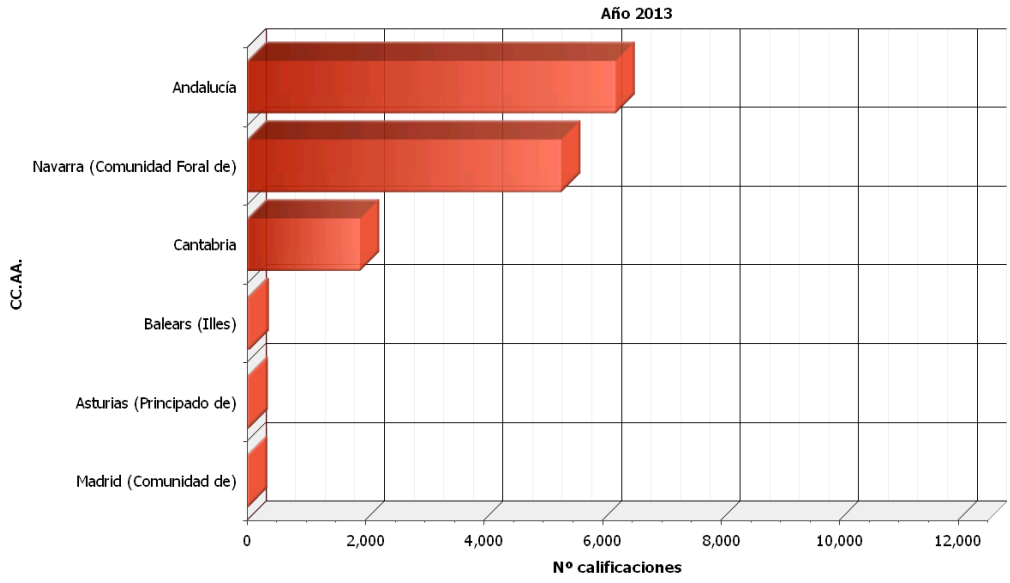
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.6.a. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2006.



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.6.b. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento

Comparativa europea.

El informe EUROCONSTRUCT 2011 permite comparar la situación de la construcción y la rehabilitación en varios países europeos. En la **Tabla y Gráficos 4.7** se comparan la construcción por tipos de obra en España y 15 países europeos. El grupo EC15 no incluye Grecia ni Luxemburgo de la UE15, y si incluye, sin embargo, Suiza y Noruega. Entre 2008 y 2011 la actividad en España desciende más aceleradamente que en Europa. Asimismo se observa que en España la actividad residencial desciende a niveles similares a los otros sectores en tanto que en Europa se mantiene la proporción entre los tres sectores (residencial, no residencial e ingeniería civil).

Tabla 4.7. Construcción en España y Europa EC 15. (millones de € en 2011)

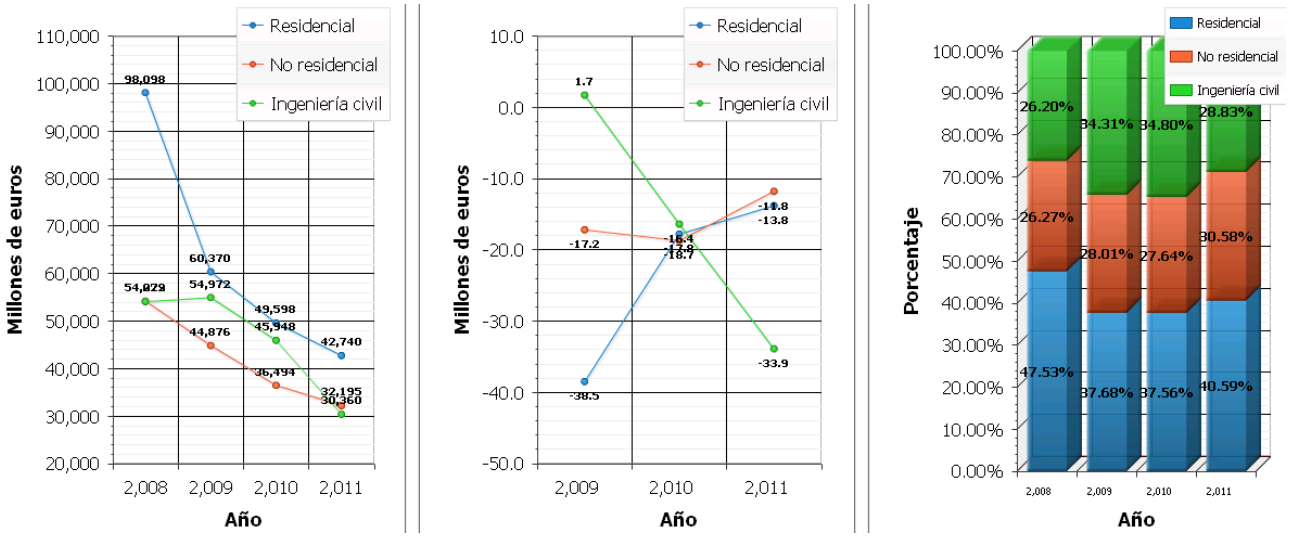
	2008	2009	2010	2011
ESPAÑA				
Construcción residencial	98 098	60 370	49 598	42 740
Construcción no residencial	54 222	44 876	36 494	32 195
Ingeniería civil	54 079	54 972	45 948	30 360
TOTAL Construcción	**206 399**	**160 218**	**132 040**	**105 295**
Var anual Residencial		-38,5	-17,8	-13,8
Var anual No residencial		-17,2	-18,7	-11,8
Var anual Ingenieria civil		1,7	-16,4	-33,9
% Residencial	47,5	37,7	37,6	40,6
% No residencial	26,3	28,0	27,6	30,6
% Ingeniería civil	26,2	34,3	34,8	28,8
EC 15				
Construcción residencial	664.864	581.962	571.870	580.956
Construcción no residencial	476.277	430.109	408.570	407.559
Ingeniería civil	308.788	307.533	291.848	280.118
TOTAL Construcción	**1.449.929**	**1.319.605**	**1.272.288**	**1.268.633**
Var anual Residencial		-12,5	-1,7	1,6
Var anual No residencial		-9,7	-5,0	-0,2
Var anual Ingeniería civil		-0,4	-5,1	-4,0
% Residencial	45,9	44,1	44,9	45,8
% No residencial	32,8	32,6	32,1	32,1
% Ingeniería civil	21,3	23,3	22,9	22,1

No incluye Grecia ni Luxemburgo de la UE 15. Incluye Suiza y Noruega.

Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

Gráfico 4.7.a. Construcción en España. Importe, variación anual y porcentaje. Año 2011 (M €, y %)

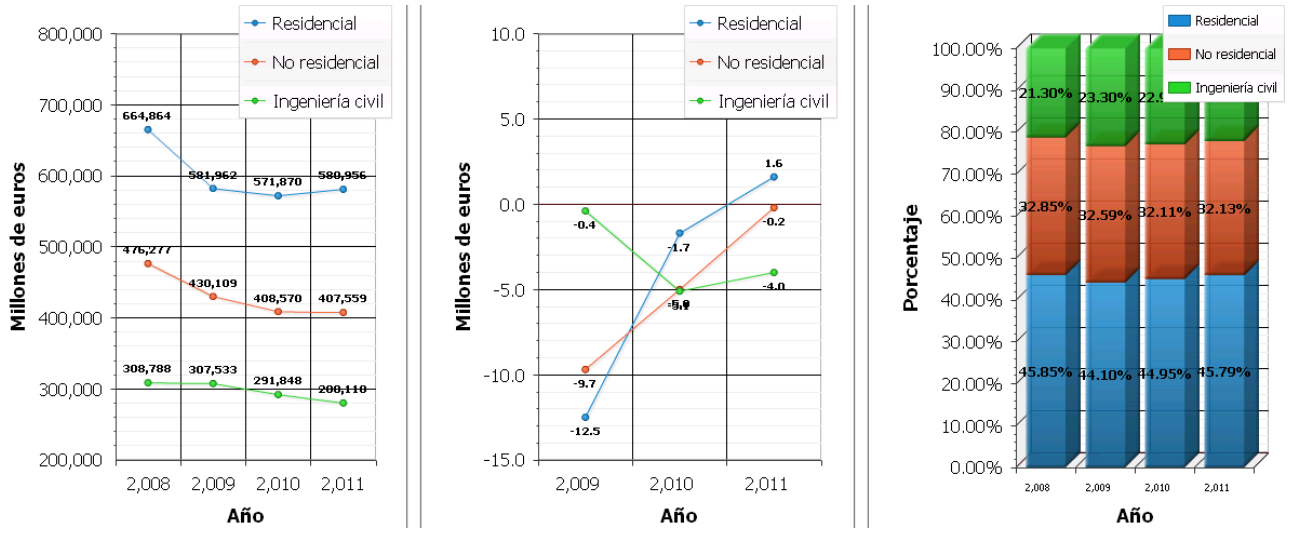
Importe Variación anual Porcentajes



Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

Gráfico 4.7.b. Construcción en Europa EC15. Importe, variación anual y porcentaje. Año 2011 (M €, y %)

Importe Variación anual Porcentajes



Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

La rehabilitación residencial, según se observa en la **Tabla y Gráficos 4.8**, ha mantenido en Europa el volumen de negocio, aumentando su participación en el sector de construcción residencial del 54 al 61% debido al descenso de la construcción de vivienda nueva.

En España, en cambio, el aumento de participación de la rehabilitación del 33 al 54% se ha producido con un descenso del volumen de negocio de un 28% desde 32.000 millones de euros de 2008 a 23.000 en 2011, con datos estimados.

Tabla 4.8. Construcción residencial en España y Europa EC 15. (millones de € 2011).

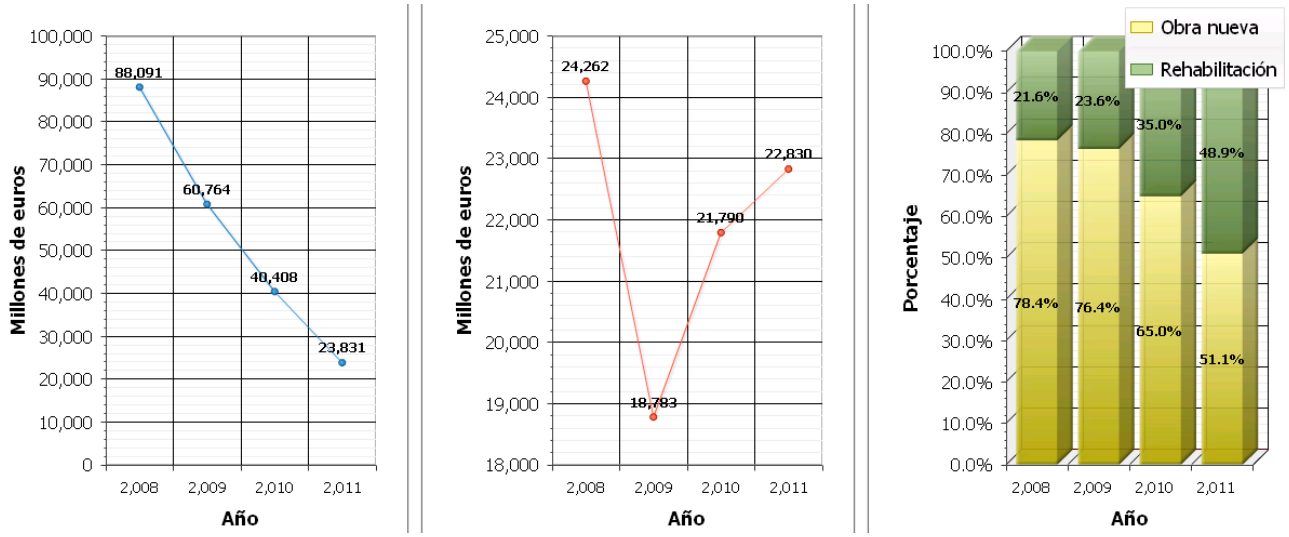
	2008	2009	2010	2011
ESPAÑA				
Residencial nueva	66 046	34 344	24 899	19 770
Rehabilitación residencial	32 052	26 026	24 699	22 970
TOTAL residencial	**98 098**	**60 370**	**49 598**	**42 740**
Ratio de rehabilitación residencial	32,7	43,1	49,8	53,7
EC 15				
Residencial nueva	304.266	233.726	219.978	226.496
Rehabilitación residencial	360.597	348.236	351.892	354.460
TOTAL residencial	**664.864**	**581.962**	**571.870**	**580.956**
Ratio de rehabilitación residencial	54,2	59,8	61,5	61,0

No incluye Grecia ni Luxemburgo de la UE 15. Incluye Suiza y Noruega.

Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

Gráfico 4.8.a. Construcción residencial en España: obra nueva y rehabilitación (millones de € y %)

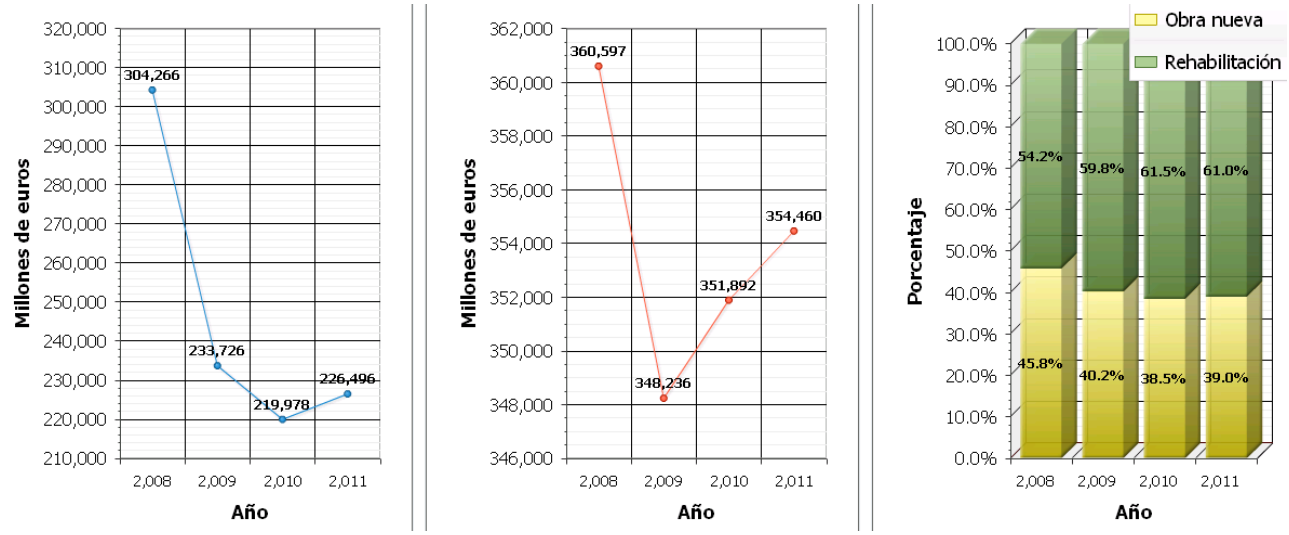
Obra nueva Rehabilitación Porcentajes



Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

Gráfico 4.8.b. Construcción residencial en Europa EC15: obra nueva y rehabilitación (millones de € y %)

Obra nueva Rehabilitación Porcentajes



Fuente: Euroconstruct, Junio 2012 (Datos de 2011 estimados)

5. ALQUILER DE VIVIENDA.

La comparación del Índice general de precios (IGP) de venta de la vivienda libre con el Índice de precios al consumo armonizado (IPCA) para el alquiler, en la **Tabla y Gráfico 5.1**, muestra que mientras el IPCA se mantiene estable con un ligero incremento, el precio de venta se ha reducido un 34% en seis años. Ambos índices se muestran tomando como como base 100 el primer trimestre de 2007.

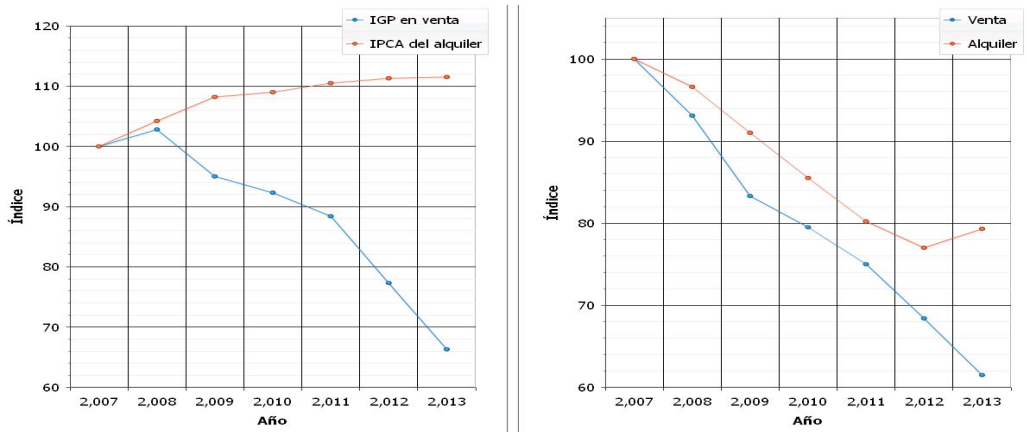
Tabla 5.1. Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda Libre y el IPCA del alquiler

	IGP Viv Libre	IPCA Alquiler
2007	100,0	100,0
2008	102,8	104,2
2009	95,0	108,2
2010	92,3	109,0
2011	88,4	110,5
2012	77,3	111,3
2013	66,3	111,5

Fuente: INE y elaboración propia

Gráfico 5.1. Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda Libre y el IPCA del alquiler

Gráfico 5.2. Vivienda: índice de precios en venta y alquiler (€/m²) de FOTOCASA



Fuente: INE y elaboración propia / FOTOCASA

Al no existir fuentes estadísticas oficiales sobre los precios de alquiler, en la **Tabla y Gráfico 5.2** se incluyen los precios por metro cuadrado de venta y alquiler, y los índices correspondientes de base 100 en 2007, del portal inmobiliario FOTOCASA. Puede apreciarse que la disminución en los seis años ha sido de un 38,5% para la venta y un 20,7% para el alquiler. En el último año el precio de alquiler se ha recuperado hasta los 92,3 €/m²

Tabla 5.2. Vivienda: precios en venta y alquiler (€/m²)

	Precio medio venta V Libre. €/m²	Precio medio alquiler anual. €/m2	Índice venta. %	Índice alquiler. %	Alquiler/venta. %
2007	2.911	116,4	100,0	100,0	4,00
2008	2.709	112,5	93,1	96,6	4,15
2009	2.424	105,9	83,3	91,0	4,37
2010	2.316	99,5	79,5	85,5	4,30
2011	2.183	93,3	75,0	80,2	4,28
2012	1.991	89,6	68,4	77,0	4,50
2013	1.789	92,3	61,5	79,3	5,16

Nota 1: el precio medio de venta es el promedio del año.
Nota 2: el precio de alquiler anual es el sumatorio de los precios mensuales

Fuente: FOTOCASA

La rentabilidad bruta del alquiler, calculada por el Banco de España, que se presenta en la **Tabla y Gráficos 5.3**, muestra que tras una caída progresiva de la misma desde 5,95% en 2000 hasta el 3,31 en 2008 con la recesión, el alquiler está recuperando rentabilidad alcanzando el 4,75% en el cuarto trimestre de 2013.

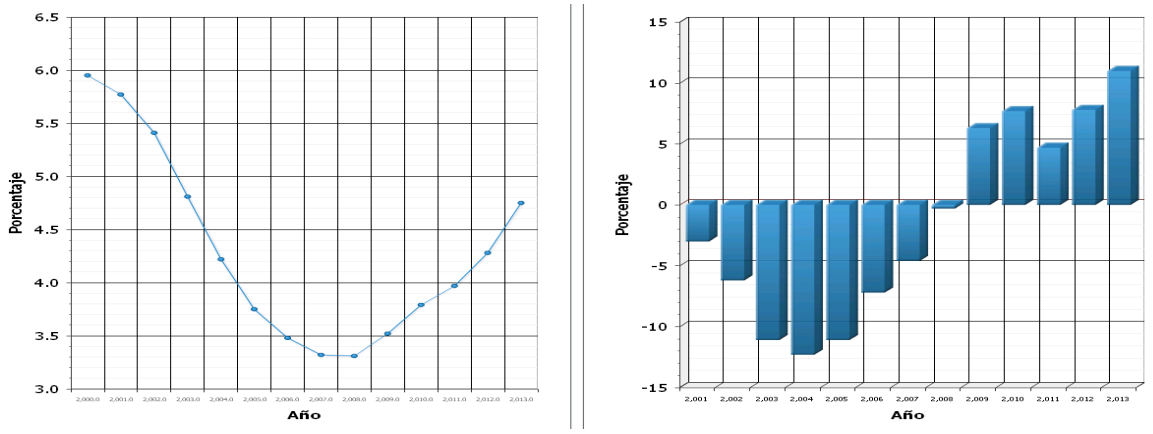
Tabla 5.3. Rentabilidad bruta por alquiler.

	Rentabilidad (%)	Var. anual (%)
2000T4	5,95	
2001T4	5,77	-3,0
2002T4	5,41	-6,2
2003T4	4,81	-11,1
2004T4	4,22	-12,3
2005T4	3,75	-11,1
2006T4	3,48	-7,2
2007T4	3,32	-4,6
2008T4	3,31	-0,3
2009T4	3,52	6,3
2010T4	3,79	7,7
2011T4	3,97	4,7
2012 T4	4,28	7,8
2013T4	4,75	11,0

Fuente: Banco de España

Grafico 5.3.a. Rentabilidad bruta por alquiler

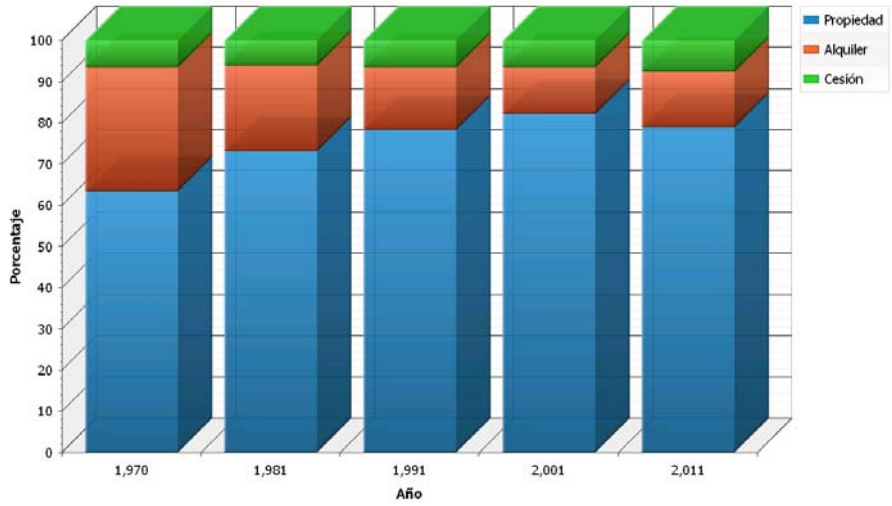
Grafico 5.3.b. Rentabilidad bruta por alquiler. Variación anual (%)



Fuente: Banco de España

Tabla 5.4 Parque de Viviendas Principales por régimen de tenencia. Censos (%)

Censo	Propiedad	Alquiler	Cesión y otros
1970	63,4	30,1	6,5
1981	73,1	20,8	6,1
1991	78,3	15,2	6,5
2001	82,1	11,4	6,5
2011	78,9	13,5	7,6



Fuente: BdE, INE (Censos)

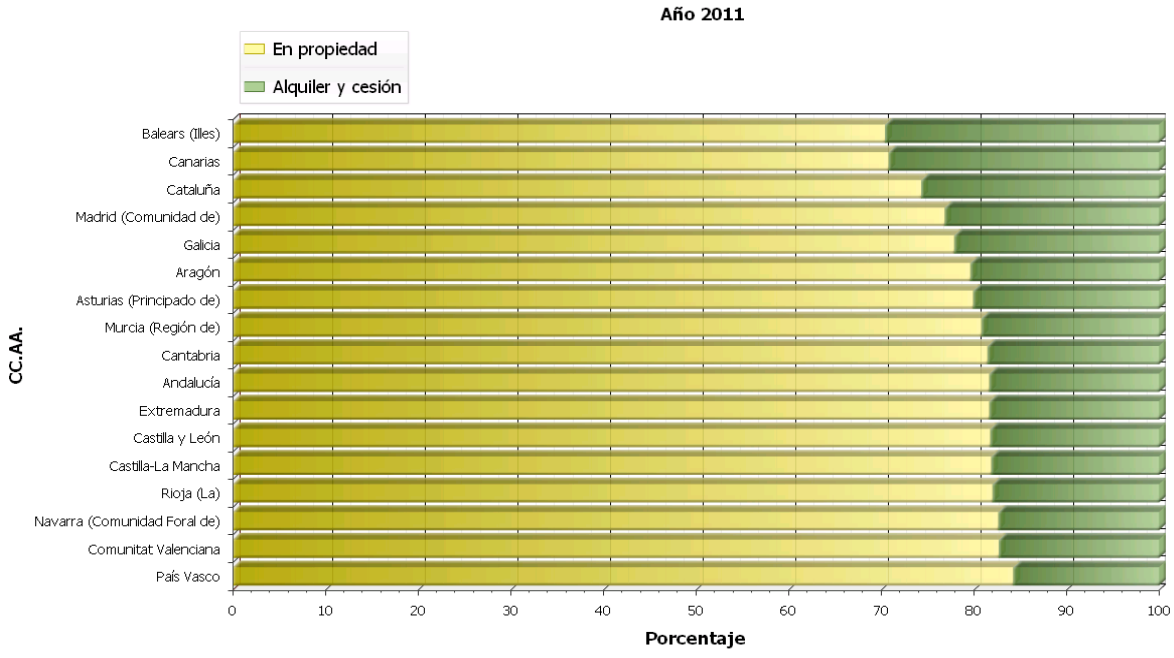
En la **Tabla y Gráfico 5.4** se recogen los datos del régimen de tenencia de la vivienda, correspondientes a los Censos de los últimos cuarenta años. La vivienda en alquiler en 1970 correspondía al 30% de las viviendas principales. Este porcentaje fue disminuyendo en las décadas posteriores hasta un mínimo del 11,4% en el Censo de 2001. En el último Censo de 2011 el porcentaje ha aumentado hasta el 13,5%..

Tabla 5.5 Viviendas principales según régimen de tenencia por CCAA. Censo 2011

	Total	En propiedad	%	Alquilada o cedida	%
TOTAL NACIONAL	18.083.692	14.274.987	78,94	3.808.704	21,06
ANDALUCÍA	3.087.222	2.521.007	81,66	566.216	18,34
ARAGÓN	538.870	429.024	79,62	109.846	20,38
ASTURIAS, PRIN. DE	457.798	365.872	79,92	91.926	20,08
BALEARS, ILLES	429.737	302.519	70,40	127.218	29,60
CANARIAS	789.953	559.083	70,77	230.870	29,23
CANTABRIA	236.743	192.846	81,46	43.897	18,54
CASTILLA Y LEÓN	1.037.966	848.490	81,75	189.475	18,25
CASTILLA-LA MANCHA	787.516	644.695	81,86	142.823	18,14
CATALUÑA	2.944.944	2.188.657	74,32	756.287	25,68
COM. VALENCIANA	1.986.896	1.642.978	82,69	343.918	17,31
EXTREMADURA	424.980	347.042	81,66	77.938	18,34
GALICIA	1.059.233	824.695	77,86	234.537	22,14
MADRID, COM. DE	2.469.378	1.897.502	76,84	571.877	23,16
MURCIA, REGIÓN DE	515.367	416.500	80,82	98.868	19,18
NAVARRA, C.FORAL DE	248.596	205.420	82,63	43.177	17,37
PAÍS VASCO	888.940	748.878	84,24	140.062	15,76
RIOJA, LA	129.984	106.570	81,99	23.415	18,01

Fuente: INE Censo 2011

Gráfico 5.5 Viviendas principales según régimen de tenencia por CCAA. Censo 2011



Fuente: INE Censo 2011

Comparativa europea.

La Unión Europea (UE) está integrada actualmente por 28 países, y los datos estadísticos los proporciona EUROSTAT. Para este boletín se han recogido los datos proporcionados por este organismo, referente a la media de los 28 países integrantes, y la información desglosada de los 15 países que integraron en su momento la Unión Europea, (UE 15), que pueden tener un mayor interés a la hora de comparar con España.

Tabla 5.6 Vivienda en propiedad en la UE 15

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE 28							**70,6**	**70,6**	70,6	
UE 15		64,5*		70,8*	70,9*	70,5*	66,6	66,5	66,5	
Alemania		**53,3**					**53,2**	**53,4**	53,3	
Austria				59,2	57,7	57,5	57,4	57,5	57,5	
Bélgica	72,2	72,2	73,7	72,9	73,1	72,7	71,6	71,8	72,3	
Dinamarca	67,2	66,6	67,4	67,1	66,5	66,3	66,6	67,1	64,3	
España				80,6	80,2	79,6	79,8	79,7	78,9	77,7
Finlandia	71,4	71,8	73,3	73,6	73,2	74,1	74,3	74,1	73,9	73,6
Francia		61,8	62,5	60,5	62,1	63,0	62,0	63,1	63,7	
Grecia				75,6	76,7	76,4	77,2	75,9	75,9	
Irlanda	81,8	78,2	78,0	78,1	77,3	73,7	73,3	70,2	69,6	
Italia	72,2	72,8	72,9	72,7	72,6	72,5	71,9	72,9	74,1	
Luxemburgo				74,5	73,8	70,4	68,1	68,2	70,8	
Holanda		63,9	65,4	66,6	67,5	68,4	67,2	67,1	67,5	
Portugal	74,6	74,4	75,5	74,2	74,5	74,6	74,9	75,0	74,5	
Reino Unido		70,0	71,4	73,3	72,5	69,9	70,0	67,9	66,7	
Suecia	66,6	68,1	68,8	69,5	68,8	69,7	70,8	69,7	70,1	

* estimado

Fuente: EUROSTAT

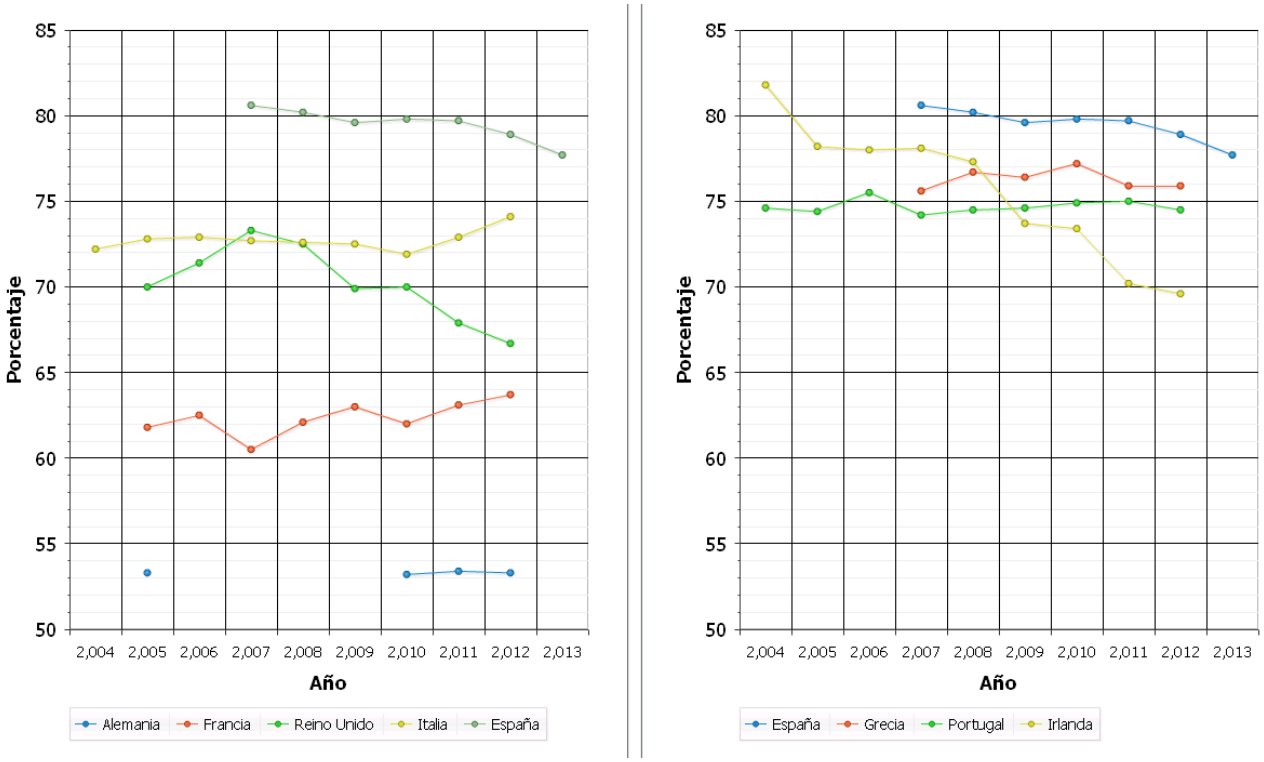
En la **Tabla 5.6** se recogen los datos de viviendas en propiedad en los países de la UE 15, y en los gráficos correspondientes, en primer lugar los datos de los cinco países de mayor población, como son Alemania, España, Francia, Italia, y Reino Unido, destacando España como país con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, casi el 79% en 2012. En el segundo gráfico se comparan los datos de España, Grecia, Portugal e Irlanda.

En la **Tabla 5.7** se recogen los datos de viviendas en alquiler o cesión en los países de la UE 15, y en los gráficos correspondientes, se recogen los países con la misma configuración del caso anterior. El último año comparable es 2012, ya que de 2013 solo hay datos de dos países, y destaca Alemania con un 46,7% de viviendas en alquiler o cesión. Le sigue Francia con un 36,3%.

La media de los países de la UE15 tienen un 33,5% de viviendas en alquiler, y el conjunto de países de la UE 28 tienen un porcentaje del 29,4%. España tiene un 21% de viviendas en alquiler o cesión, de acuerdo con los datos de 2012.

Gráfico 5.6.a Vivienda en propiedad en la UE, en los cinco países con mayor población

Gráfico 5.6.b Vivienda en propiedad en la UE, en Grecia, Portugal, Irlanda y España.



Fuente: EUROSTAT

Tabla 5.7 Vivienda en alquiler o cesión en la UE 15

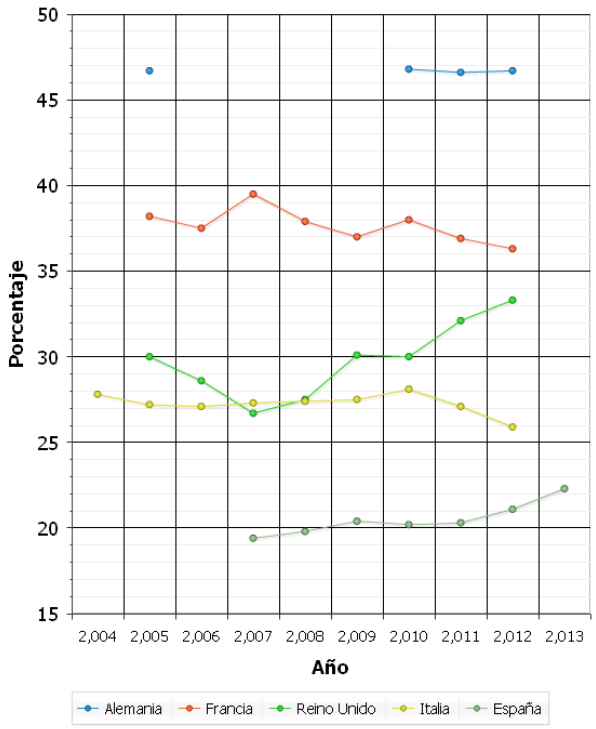
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE 28							**29,4**	**29,4**	29,4	
UE 15		35,5*		**29,2***	**29,1***	**29,5***	33,4	33,5	33,5	
Alemania		**46,7**					**46,8**	**46,6**	46,7	
Austria				40,8	42,3	42,5	42,6	42,5	42,5	
Bélgica	27,8	27,8	26,3	27,1	26,9	27,3	28,4	28,2	27,7	
Dinamarca	32,8	33,4	32,6	32,9	33,5	33,7	33,4	32,9	35,7	
España				19,4	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3
Finlandia	28,6	28,2	26,7	26,4	26,8	25,9	25,7	25,9	26,1	26,4
Francia		38,2	37,5	39,5	37,9	37,0	38,0	36,9	36,3	
Grecia				24,4	23,3	23,6	22,8	24,1	24,1	
Irlanda	18,2	21,8	22,0	21,9	22,7	26,3	26,7	29,8	30,4	
Italia	27,8	27,2	27,1	27,3	27,4	27,5	28,1	27,1	25,9	
Luxemburgo				25,5	26,2	29,6	31,9	31,8	29,2	
Holanda		36,1	34,6	33,4	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	
Portugal	25,4	25,6	24,5	25,8	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	
Reino Unido		30,0	28,6	26,7	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	
Suecia	33,4	31,9	31,2	30,5	31,2	30,3	29,2	30,3	29,9	

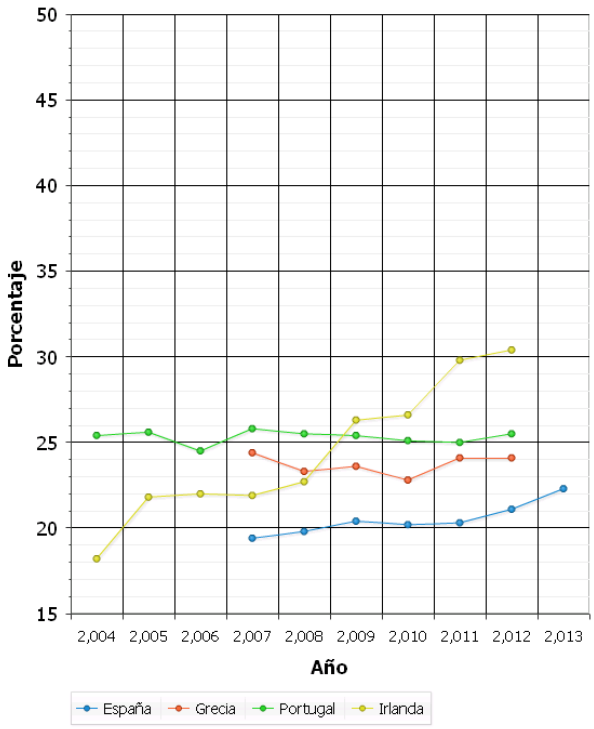
* estimado

Fuente: EUROSTAT

Gráfico 5.7.a Vivienda en alquiler o cesión en la UE, en los cinco países con mayor población

Gráfico 5.7.b Vivienda en alquiler o cesión en la UE, en Grecia, Portugal, Irlanda y España.





Fuente: EUROSTAT

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.

La constitución de hipotecas inmobiliarias, según se observa en la Tabla y Gráficos 6.1 alcanzó su valor máximo en 2006 con casi 1,9 millones de operaciones, para descender a casi la sexta parte en 2013, con solo 0,32 millones.

Hasta 2007 las hipotecas constituidas sobre viviendas estaban en el entorno del 70% del total y en 2009 habían descendido al 60%, situación que se mantiene en el año 2013. Entre 2006 y 2009 casi se duplicaron los cambios en las hipotecas de vivienda, llegando a alcanzar el 50% en relación con las constituidas en los tres últimos años, a pesar de que ha descendido el número de operaciones. Las cancelaciones de hipotecas de vivienda han disminuido progresivamente desde 2006, pero en relación a las constituidas alcanzaron el 72% en 2011, cuando hasta 2009 no alcanzaban el 60%.

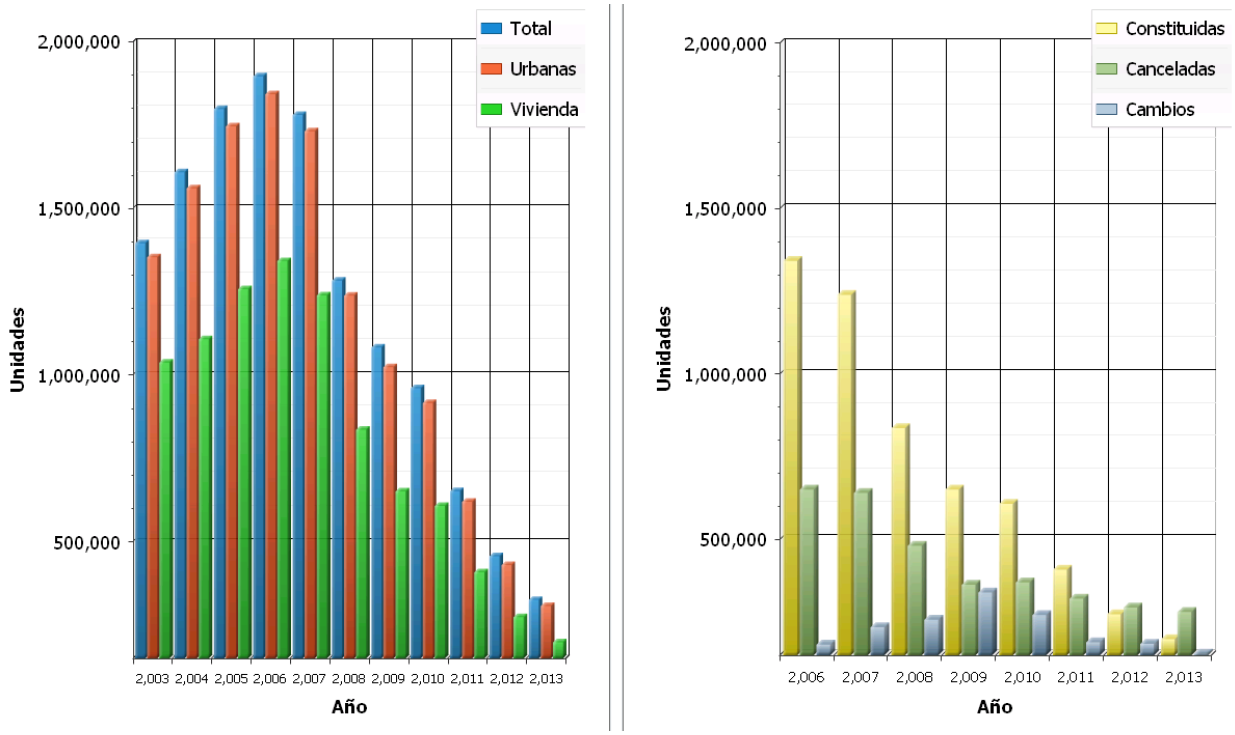
Tabla 6.1. Hipotecas inmobiliarias (unidades)

	Total Constituidas	Constituidas Urbanas	Constituidas Vivienda	Total Canceladas	Canceladas Urbanas	Canceladas Viviendas	Total cambios	Cambios urbanas	Cambios Viviendas
2003	1.395.758	1.353.641	1.037.871						
2004	1.608.497	1.560.732	1.107.664						
2005	1.798.630	1.746.567	1.257.613						
2006	1.896.515	1.842.925	1.342.171	904.028	879.626	650.836	246.500	241.424	182.153
2007	1.780.627	1.731.582	1.238.890	883.523	860.560	640.693	326.233	319.403	234.769
2008	1.283.374	1.238.465	836.419	683.679	664.128	481.028	383.745	373.272	257.089
2009	1.082.587	1.023.923	650.889	533.919	515.437	363.436	531.610	513.606	339.650
2010	960.948	916.061	607.535	539.411	522.098	370.543	453.240	436.065	271.680
2011	651.759	619.966	408.461	470.066	454.510	320.866	333.977	320.076	188.991
2012	456.765	430.376	273.873	444.935	428.033	294.261	322.112	306.344	184.262
2013	325.441	306.995	198.345	438.664	421.093	281.175	266.319	253.045	154.950

Fuente: INE

Gráfico 6.1.a. Hipotecas inmobiliarias constituidas (unidades)

Gráfico 6.1.b. Hipotecas inmobiliarias constituidas, canceladas y cambios (unidades)

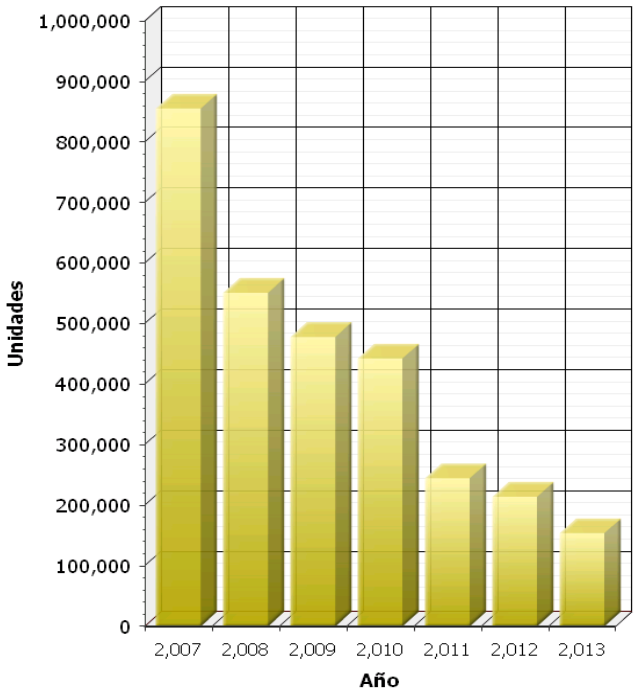


Fuente: INE

En la **Tabla y Gráfico 6.2** se puede observar la evolución del número de préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito, de acuerdo con la información del Banco de España, para la adquisición de vivienda. En estos seis años de crisis el número se ha reducido desde los 855.000 préstamos del año 2007, hasta los 154.000 del último año del que se disponen datos. Es decir que el número de préstamos se ha reducido a una quinta parte.

Tabla y Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de la vivienda formalizados por las Entidades de Crédito

	Nº total	Variación anual (%)
2007	855.512	
2008	551.136	-35,6
2009	478.246	-13,2
2010	442.611	-7,5
2011	244.743	-44,7
2012	214.399	-12,4
2013	154.115	-28,1



Fuente: Banco de España.

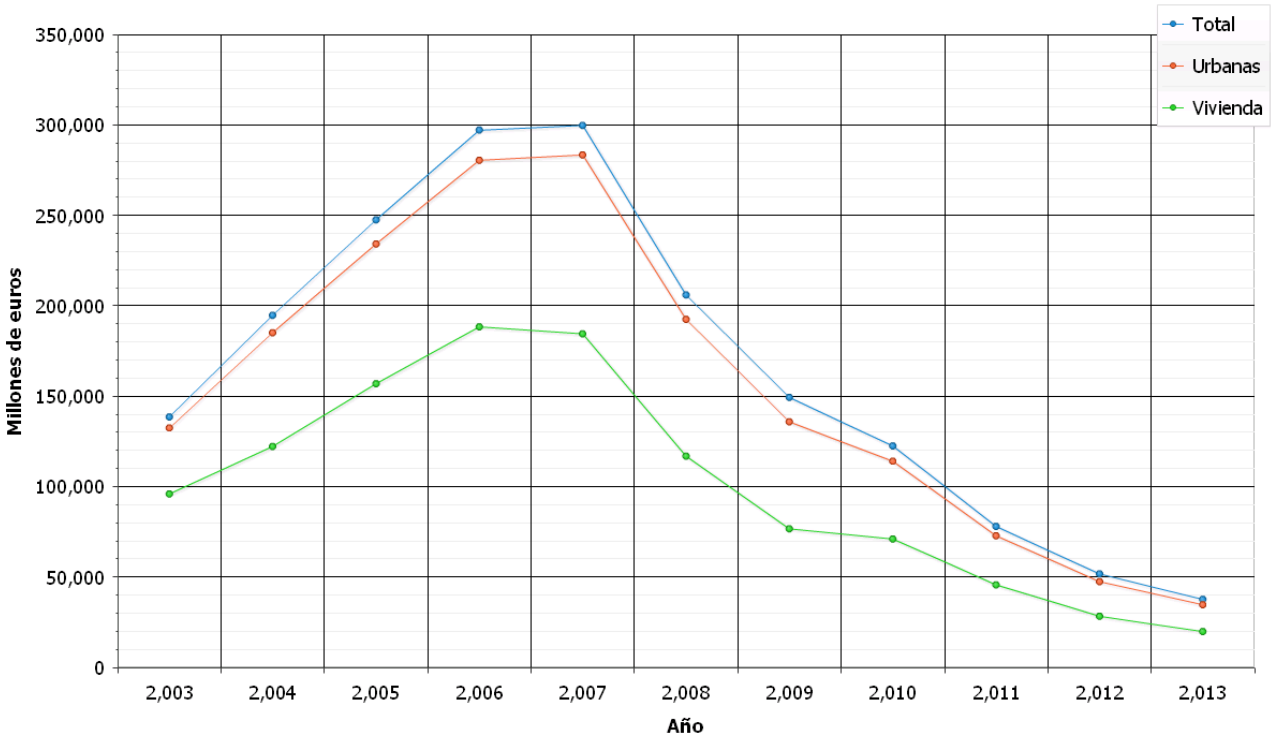
En la **Tabla y Grafico 6.3** se muestra los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, permitiendo observar cómo se duplicaron de 2003 a 2007, para descender un 87% de 2007 a 2013. El peso económico de las hipotecas de vivienda que se situaba en un 63% de la cantidad total en los años 2004 a 2006, descendió al 51% en 2009, situándose en el 59% en 2011, para volver el último año 2013 al 53,5%.

Tabla 6.3. Hipotecas inmobiliarias constituidas (unidades, y millones de €)

	Total (Uds)	Total (M €)	Urbanas (Uds)	Urbanas (M €)	Vivienda (Uds)	Vivienda (M €)
2003	1.395.758	138.470	1.353.641	132.361	1.037.871	95.927
2004	1.608.497	194.675	1.560.732	185.136	1.107.664	122.147
2005	1.798.630	247.469	1.746.567	234.169	1.257.613	156.946
2006	1.896.515	297.115	1.842.925	280.414	1.342.171	188.339
2007	1.780.627	299.688	1.731.582	283.361	1.238.890	184.427
2008	1.283.374	206.028	1.238.465	192.449	836.419	116.810
2009	1.082.587	149.290	1.023.923	135.823	650.889	76.677
2010	960.948	122.490	916.061	114.064	607.535	71.041
2011	651.759	77.958	619.966	72.854	408.461	45.716
2012	456.765	51.744	430.376	47.504	273.873	28.329
2013	325.441	37.622	306.995	34.755	198.345	19.819

Fuente: INE y elaboración propia

Gráfico 6.3. Importe de las hipotecas inmobiliarias constituidas (millones de €)



Fuente: INE y elaboración propia

La **Tabla y Gráficos 6.4** presentan la información sobre crédito vivo en la financiación de vivienda. Los créditos de adquisición y rehabilitación comenzaron a disminuir su tasa de crecimiento en 2006. En 2013 la tasa de variación anual es ya negativa con un 4,2%, situándose en 569.700 millones de euros el importe del crédito para adquisición, y el correspondiente a rehabilitación en 23.600 millones de euros, y una tasa negativa interanual del 16%. El crédito de la actividad inmobiliaria y el de la construcción disminuyeron su crecimiento a partir de 2007 de forma acelerada, hasta valores negativos de la tasa interanual del 21% en el último año. El saldo crediticio de la construcción, en el año 2013, es de poco más de 60.000 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 176.800 millones de euros.

Tabla 6.4. Crédito vivo financiación vivienda (millones de € y %)

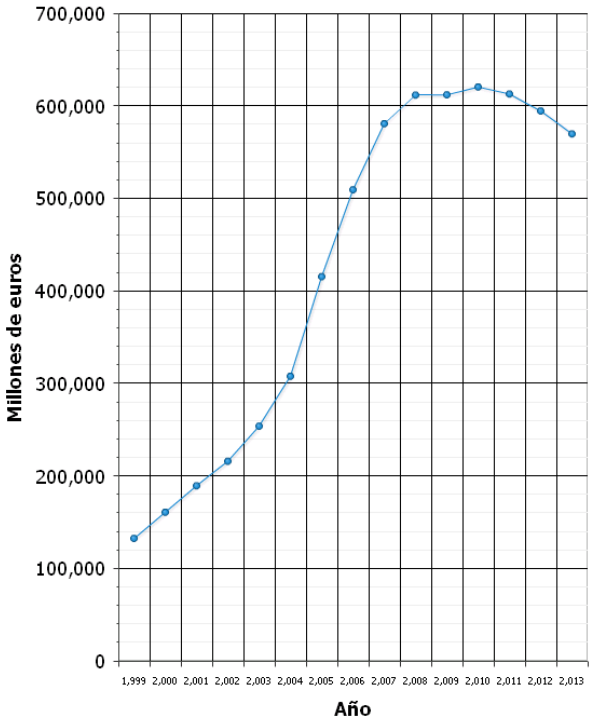
	Adquisición con garantia hipotecaria	Rehabilitación	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var anual Adquis (%)	Var anual Rehabilit (%)	Var anual Construc (%)	Var anual Act Inmob (%)
1.999	132.271	6.471	35.112	24.669				
2.000	160.819	7.372	42.627	33.559	21,6	13,9	21,4	36,0
2.001	189.362	8.598	46.412	41.840	17,7	16,6	8,9	24,7
2.002	215.793	10.256	57.376	55.031	14,0	19,3	23,6	31,5
2.003	253.773	12.766	65.784	77.980	17,6	24,5	14,7	41,7
2.004	307.766	16.557	78.372	112.165	21,3	29,7	19,1	43,8
2.005	415.265	21.734	100.761	162.087	34,9	31,3	28,6	44,5
2.006	509.144	25.144	134.317	244.050	22,6	15,7	33,3	50,6
2.007	580.722	27.611	153.453	303.514	14,1	9,8	14,2	24,4
2.008	611.483	28.525	151.848	318.032	5,3	3,3	-1,0	4,8
2.009	611.813	29.811	130.438	322.984	0,1	4,5	-14,1	1,6
2.010	620.433	30.348	114.519	315.782	1,4	1,8	-12,2	-2,2
2.011	612.657	29.902	98.546	298.323	-1,3	-1,5	-13,9	-5,5
2.012	594.405	28.079	76.217	224.015	-3,0	-6,1	-22,7	-24,9
2.013	569.692	23.611	60.154	176.822	-4,2	-15,9	-21,1	-21,1

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año

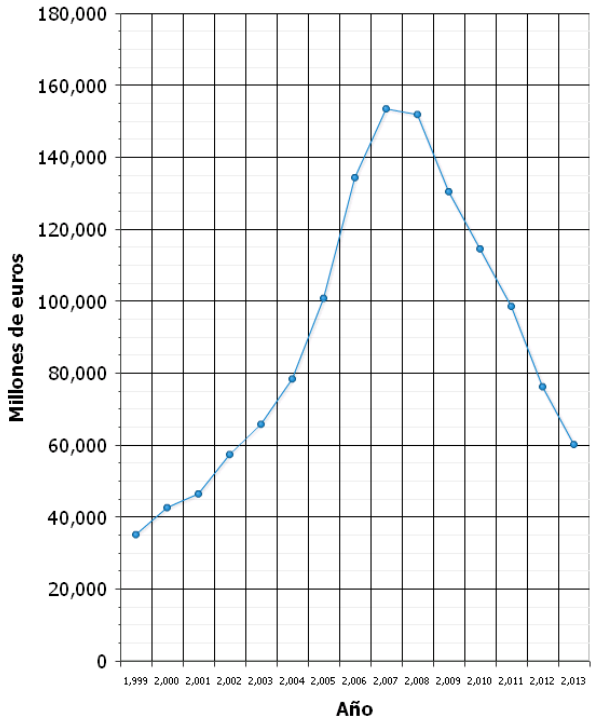
Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.4.a. Crédito vivo financiación para adquisición de vivienda y en construcción (millones de €)

Adquisición de vivienda



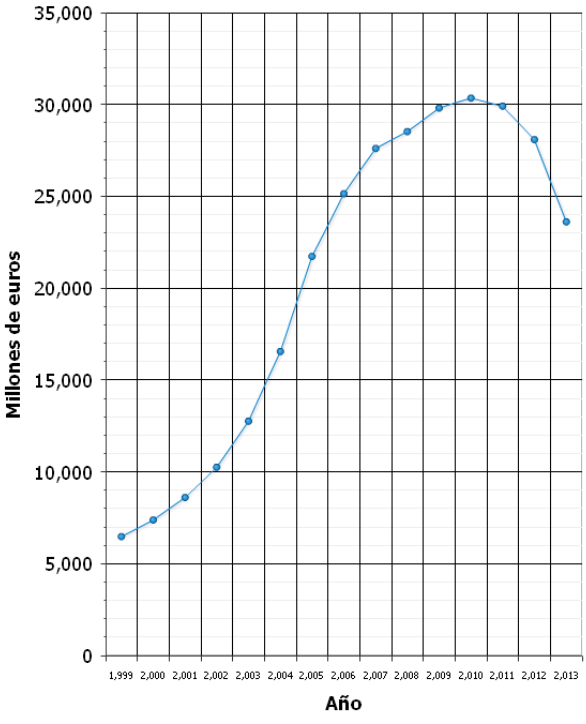
Construcción



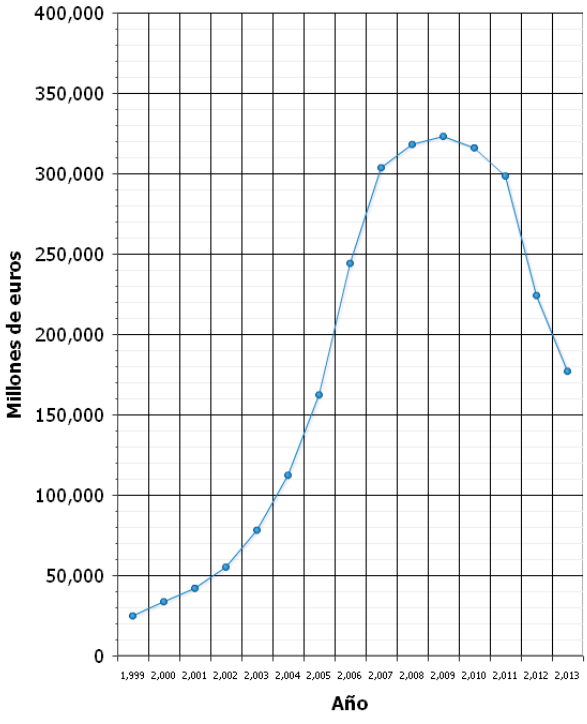
Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.4.b. Crédito vivo financiación para rehabilitación y en actividades inmobiliarias. (millones de €)

Rehabilitación

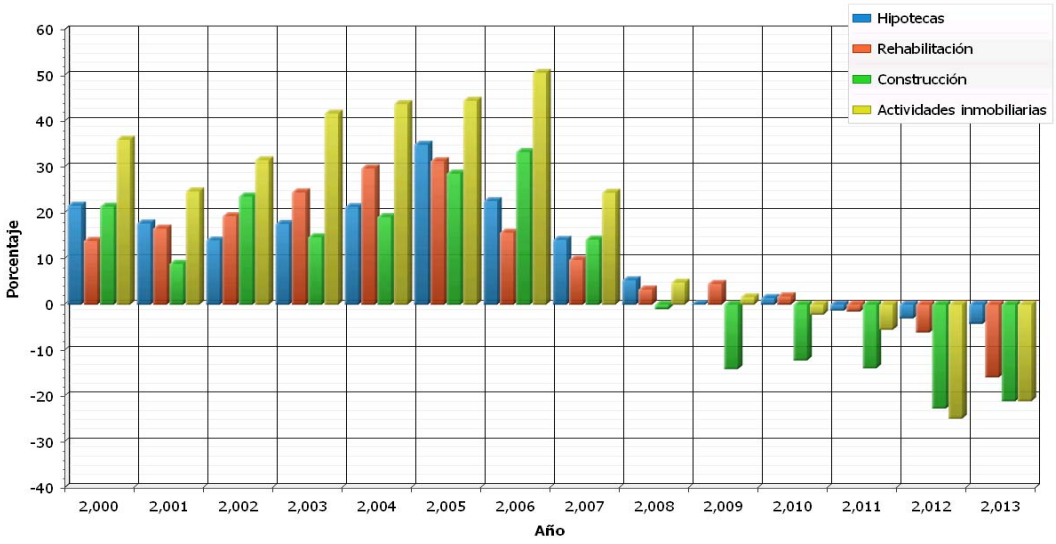


Actividades inmobiliarias



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.4.c. Variación anual del crédito vivo en financiación para la vivienda. (%)



Fuente: Banco de España y elaboración propia

La financiación acogida a Planes de Vivienda, según se observa en la **Tabla y Gráficos 6.5** con datos del Banco de España, se mantuvo desde 1995 hasta 2003 en el entorno de los 20.000 millones de euros aunque el progresivo crecimiento de la financiación de vivienda libre ocasionó que su peso descendiera desde el 24% de 1995 hasta el 6% de 2003. Desde 2004 el importe de la financiación de vivienda protegida aumentó hasta superar los 36.000 millones de euros en el año 2011, suavizándose su crecimiento en los tres últimos años, de 2009 a 2011, pero no la participación en el crédito total para la adquisición de vivienda que se mantiene en 5,4% en 2011. Los últimos datos de 2013 reflejan una cifra de 30.900 millones de euros, que representa un 5% sobre el crédito para adquisición de vivienda.

Tabla 6.5. Financiación acogida a Planes de Vivienda

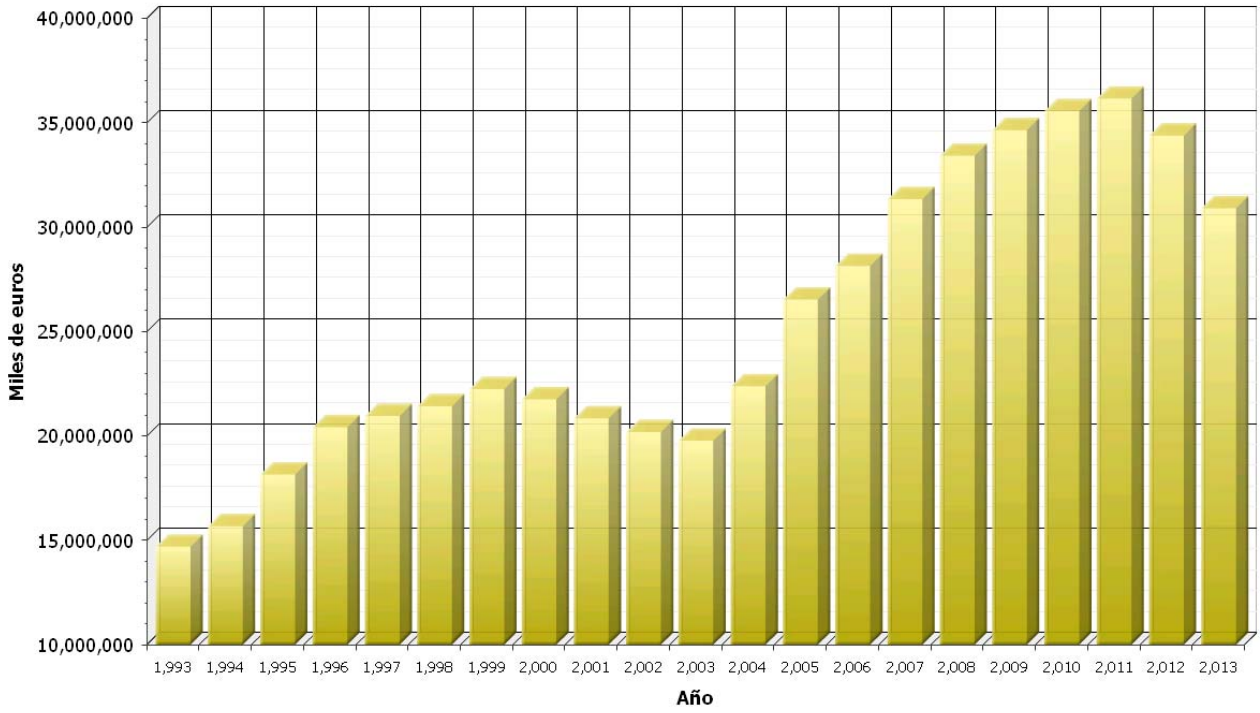
	Miles de €	% sobre Crédito adq vivienda,
1993	14.687.828	26,1
1994	15.672.358	23,2
1995	18.146.124	23,7
1996	20.416.700	23,7
1997	20.955.348	19,9
1998	21.421.816	16,9
1999	22.242.860	14,6
2000	21.754.254	11,8
2001	20.843.032	9,6
2002	20.183.204	8,0
2003	19.764.968	6,4
2004	22.377.912	5,9
2005	26.528.312	5,6
2006	28.140.370	4,9
2007	31.345.752	4,8
2008	33.420.008	4,9
2009	34.649.856	5,1
2010	35.562.092	5,2
2011	36.158.240	5,4
2012	34.390.464	5,4
2013	30.906.558	5,1

Nota: datos de diciembre de cada año.

Nota: hasta 2005 incluye solo los Planes Estatales

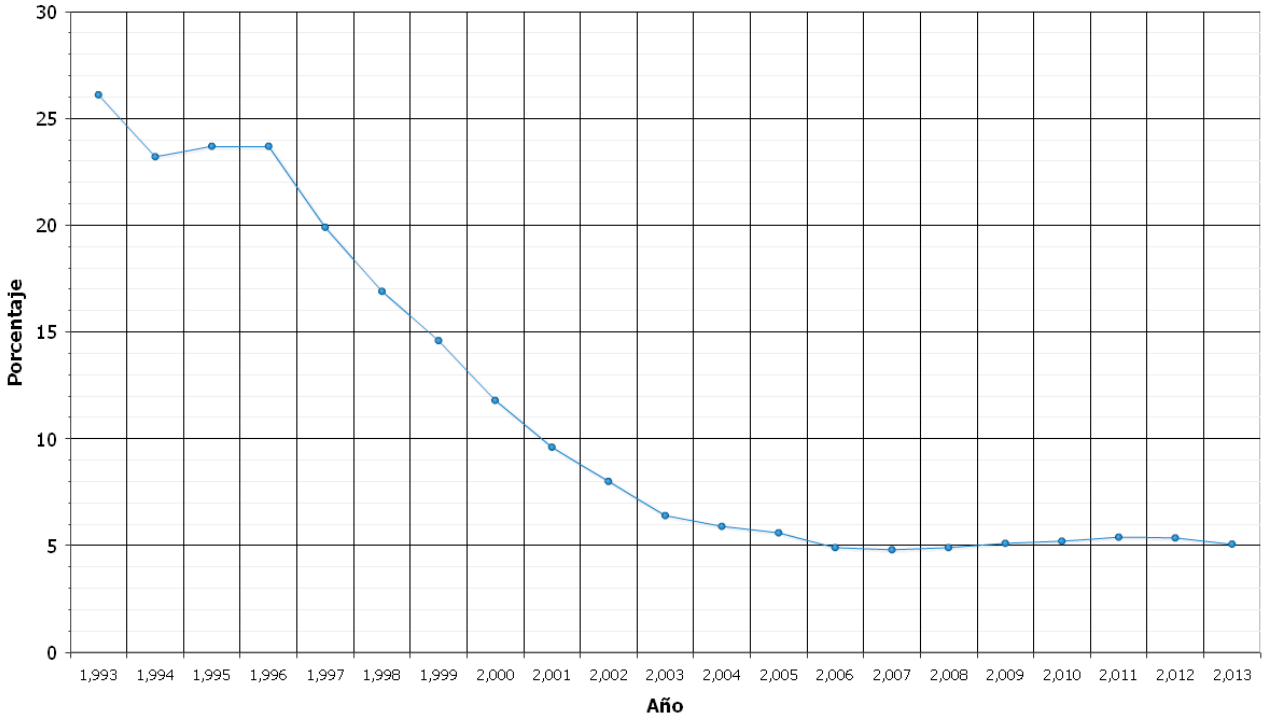
Fuente: Banco de España

Gráfico 6.5.a. Financiación acogida a Planes de Vivienda (miles de €)



Fuente: Banco de España

Gráfico 6.5.b. Proporción del crédito a la vivienda destinado a la Vivienda Protegida (% importe total)



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Grafico 6.6** se recoge la información territorializada por comunidades autónomas. Las CCAA que en 2013 tienen mayor participación de crédito a la vivienda protegida, en el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio son, Aragón, Navarra, Extremadura, País Vasco, Asturias y Castilla y León, entre el 33 y 17%, en tanto que las que tiene las proporciones menores son Baleares, Galicia, Canarias y Valencia, entre el 2 y el 9%. Los mínimos en los distintos territorios se producen en 2007 o en 2008 generándose una mayor

participación a partir de esa fecha, debido en gran parte a la disminución del crédito para la adquisición de vivienda libre.

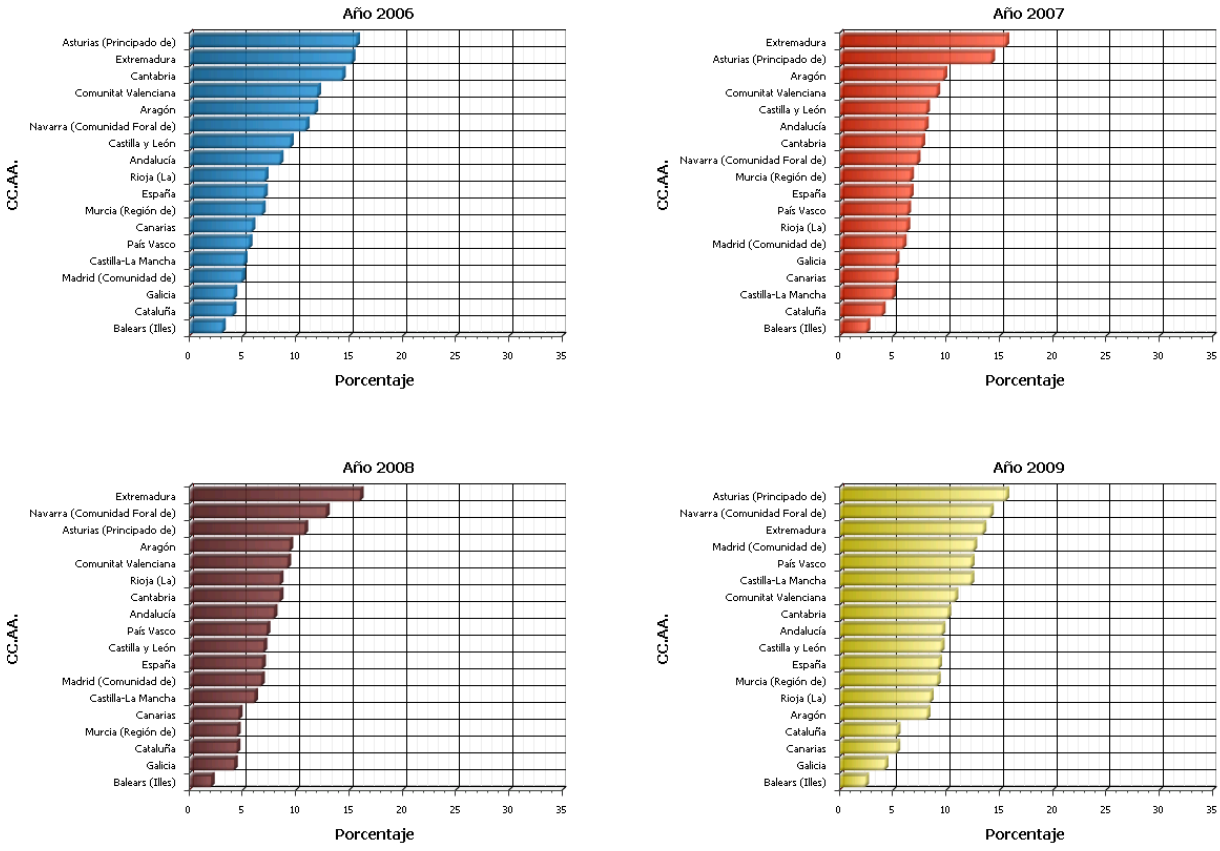
Entre 2077 y 2013 Navarra Aragón y País Vasco aumentaron su participación más de 3 veces, y la duplicaron las comunidades de Castilla–La Mancha, Castilla y León, Asturias, Cataluña y La Rioja. En el caso de Galicia, Extremadura, Comunidad Valenciana y Baleares, en este período de tiempo se produjo una disminución en la proporción del crédito destinado a vivienda protegida.

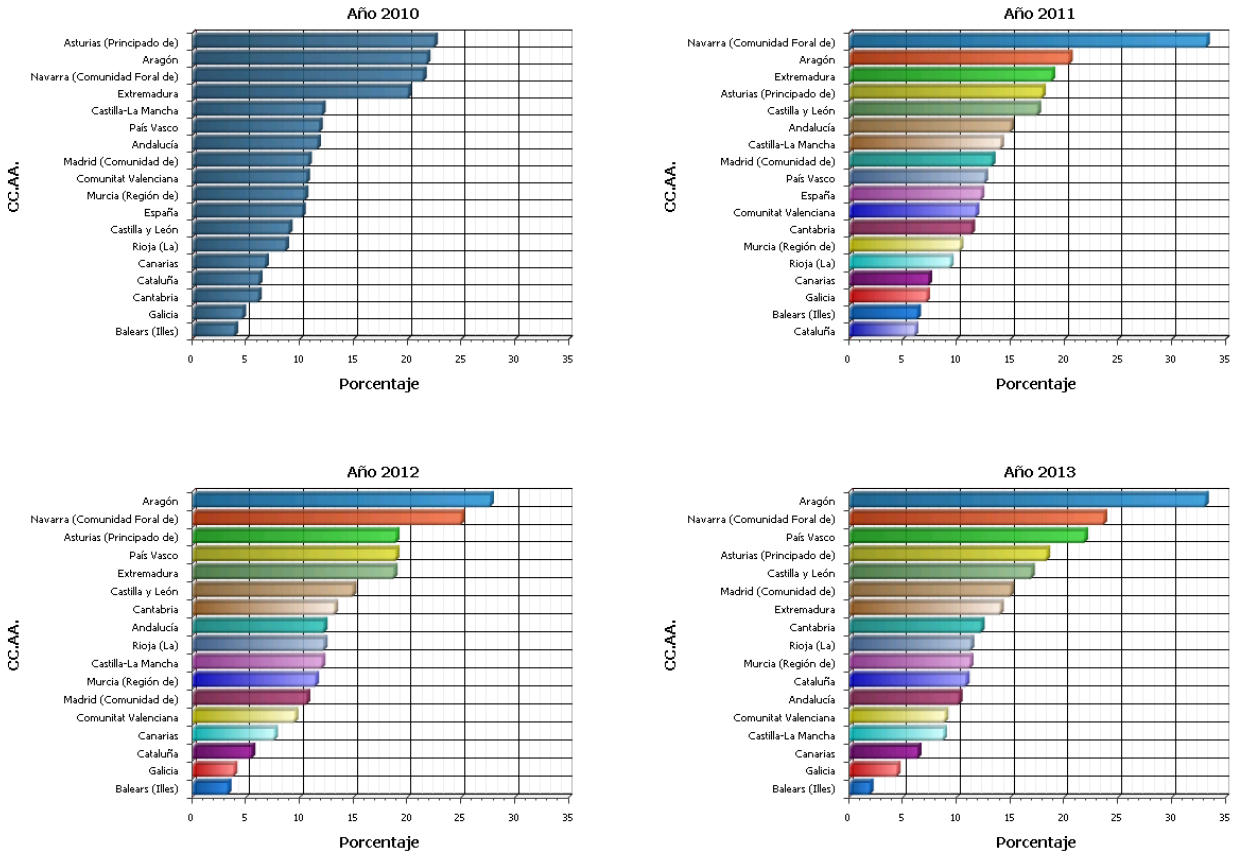
Tabla 6.6. Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
NACIONAL	**7,0**	**6,6**	**6,8**	**9,3**	**10,2**	**12,2**	11,5	13,1
Andalucía	8,5	8,0	7,9	9,6	11,6	15,0	12,3	10,2
Aragón	11,8	9,8	9,4	8,2	21,8	20,5	27,7	33,1
Asturias	15,7	14,2	10,8	15,6	22,5	17,9	18,9	18,4
Balears (Illes)	3,1	2,5	2,0	2,4	3,9	6,4	3,3	1,9
Canarias	5,9	5,2	4,7	5,4	6,8	7,4	7,6	6,4
Cantabria	14,4	7,7	8,5	10,1	6,1	11,4	13,3	12,3
Castilla - La Mancha	5,1	4,9	6,1	12,3	12,1	14,1	12,1	8,8
Castilla y León	9,5	8,1	7,0	9,5	9,0	17,5	14,9	16,9
Cataluña	4,1	4,0	4,5	5,4	6,2	6,1	5,5	10,9
Com Valenciana	12,0	9,1	9,2	10,8	10,6	11,8	9,5	8,9
Extremadura	15,2	15,6	16,0	13,4	20,1	18,8	18,8	14,1
Galicia	4,2	5,3	4,2	4,2	4,7	7,2	3,9	4,5
Madrid	4,9	5,9	6,8	12,6	10,8	13,3	10,7	15,0
Murcia	6,8	6,6	4,5	9,2	10,5	10,3	11,5	11,2
Navarra	10,9	7,3	12,8	14,1	21,5	33,2	25,0	23,7
País Vasco	5,6	6,4	7,3	12,3	11,8	12,6	18,9	21,9
Rioja (La)	7,1	6,3	8,5	8,5	8,7	9,4	12,2	11,3

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Gráfico 6.6. Proporción del crédito a la vivienda destinado a la V. Protegida por CCAA (% importe total)





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

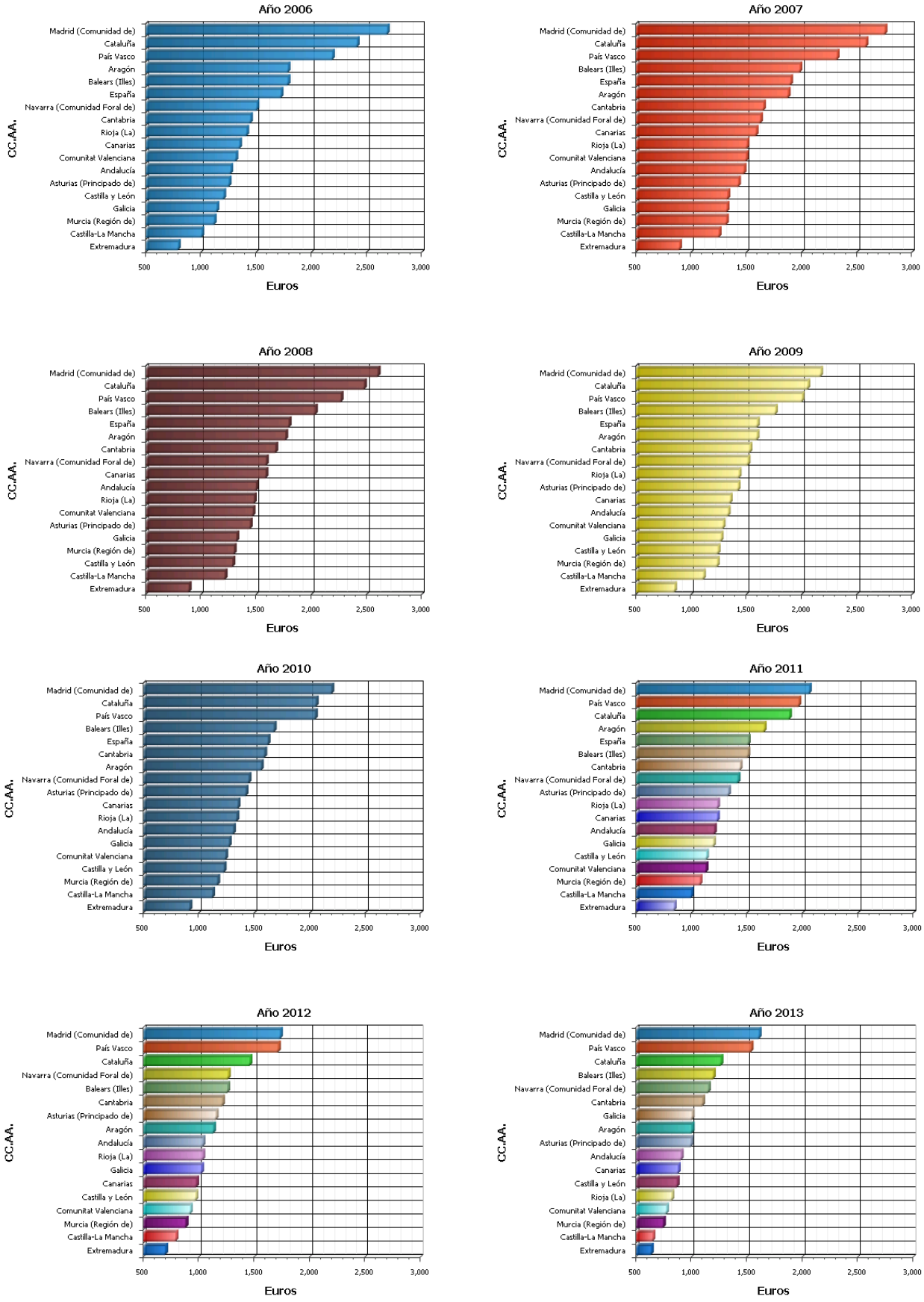
El crédito hipotecario contratado por metro cuadrado adquirido por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la Tabla y Gráfico 6.7. Utilizando el importe medio nacional de 2013 como referencia, las Comunidades con mayores importes por superficie adquirida, son las de Madrid, Cataluña, País Vasco, y Baleares. Los importes máximos por superficie adquirida se alcanzaron en 2007 o en 2008 en los distintos territorios. El decrecimiento en el periodo 2007-2013 fue a nivel nacional el 42% con una gran diversidad territorial.

Tabla 6.7. Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado, por CCAA (€/m²)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
NACIONAL	**1.725**	**1.900**	**1.797**	**1.598**	**1.624**	**1.511**	**1.240**	1.095
Andalucía	1.269	1.479	1.501	1.336	1.312	1.206	1.038	908
Aragón	1.789	1.878	1.767	1.595	1.563	1.654	1.134	1.005
Asturias	1.254	1.429	1.447	1.425	1.425	1.333	1.156	997
Balears (Illes)	1.788	1.984	2.036	1.762	1.679	1.508	1.261	1.196
Canarias	1.350	1.588	1.588	1.354	1.354	1.233	980	880
Cantabria	1.449	1.655	1.677	1.532	1.593	1.438	1.214	1.101
Castilla - La Mancha	1.008	1.252	1.218	1.111	1.124	998	794	652
Castilla y León	1.206	1.331	1.288	1.243	1.228	1.135	974	872
Cataluña	2.415	2.583	2.480	2.055	2.057	1.882	1.461	1.266
Com Valenciana	1.316	1.499	1.472	1.289	1.242	1.131	923	775
Extremadura	794	895	892	850	919	845	700	639
Galicia	1.144	1.325	1.324	1.271	1.275	1.197	1.026	1.006
Madrid	2.687	2.755	2.604	2.173	2.197	2.061	1.736	1.611
Murcia	1.121	1.320	1.301	1.237	1.170	1.077	885	748
Navarra	1.506	1.627	1.592	1.514	1.451	1.419	1.265	1.153
País Vasco	2.191	2.322	2.270	2.004	2.050	1.967	1.717	1.537
Rioja (La)	1.415	1.506	1.482	1.433	1.342	1.235	1.036	823

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Gráfico 6.7. Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado, por CCAA (€/m²)



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

La cuota hipotecaria mensual media de los créditos concedidos para la adquisición de vivienda (ver **Tabla y Gráfico 6.8**) ha descendido entre 2008 y 2013 casi una tercera parte hasta 569 €.

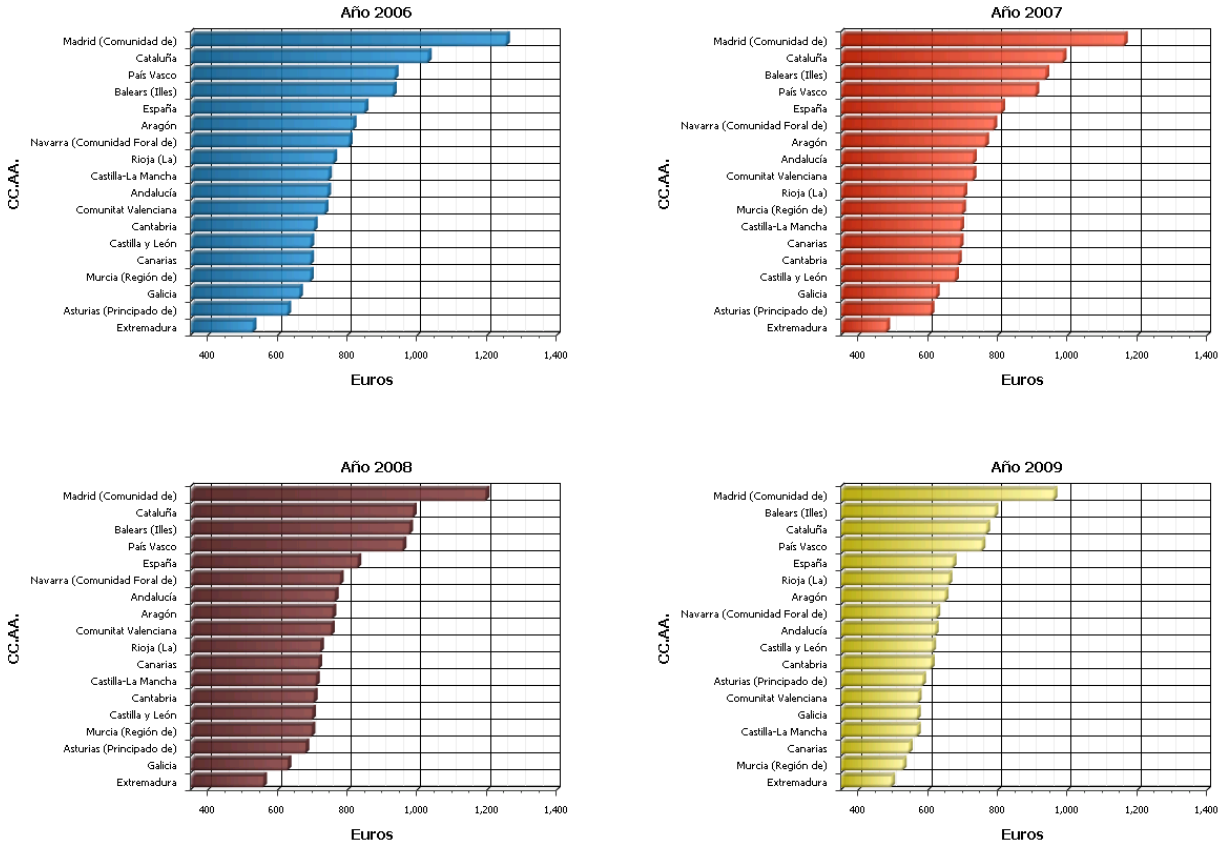
Las cuotas más altas se pagan en Madrid (846 euros), País Vaco (665 euros), Cataluña (631 euros) y Baleares (703 euros). Las más bajas son las de Extremadura (393 euros), Murcia (403 euros) y Canarias (421 euros).

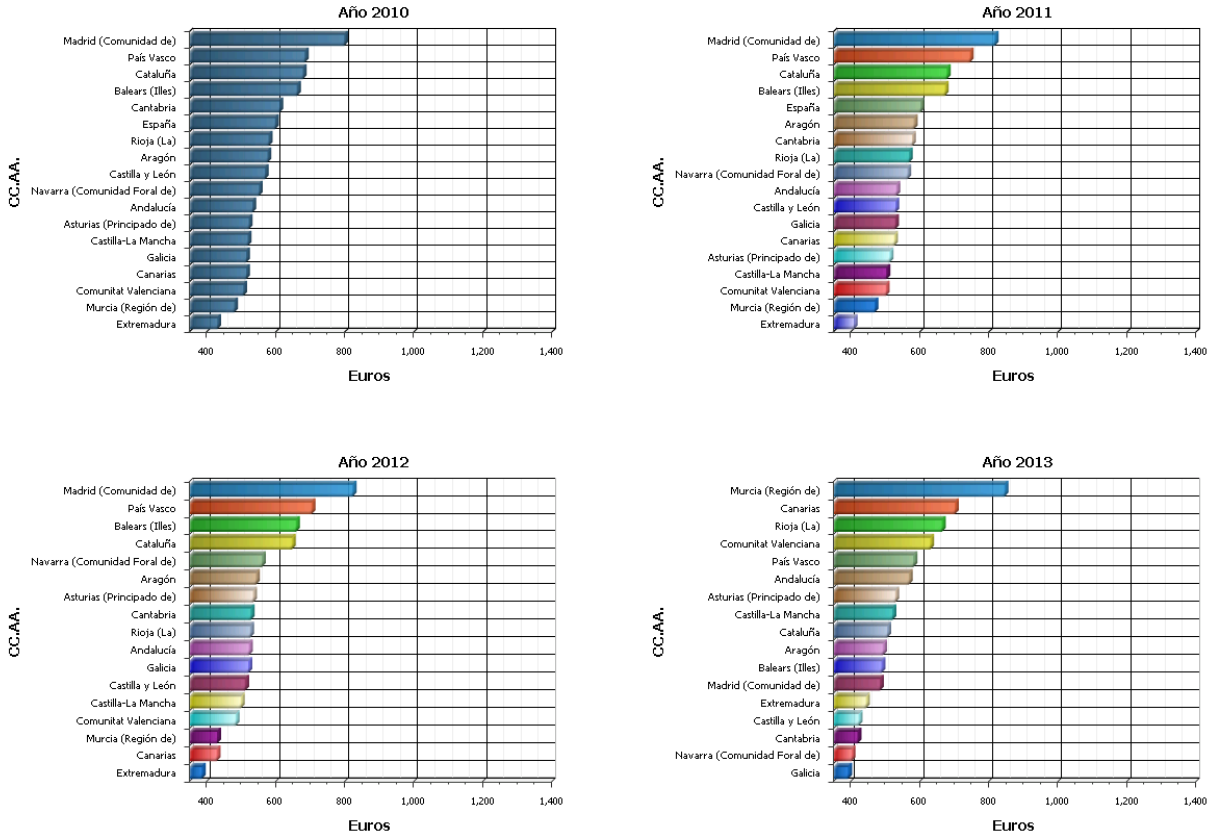
Tabla 6.8. Cuota hipotecaria mensual media por CCAA. (Euros)

	2.006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
NACIONAL	850	811	830	671	598	602	586	569
Andalucía	743	729	764	620	533	533	523	494
Aragón	816	765	758	648	577	583	543	530
Asturias	628	608	680	584	522	513	536	490
Balears (Illes)	931	937	978	791	662	673	659	703
Canarias	694	692	717	546	515	526	430	421
Cantabria	705	686	704	609	612	578	529	522
Castilla - La Mancha	745	693	710	569	519	504	500	424
Castilla y León	695	678	700	613	569	530	512	507
Cataluña	1.031	987	989	768	679	679	648	631
Com Valenciana	736	729	754	571	506	502	485	445
Extremadura	529	481	560	495	431	409	387	393
Galicia	663	624	629	569	515	529	522	486
Madrid	1.255	1.162	1.197	960	799	817	824	846
Murcia	694	698	698	528	481	470	431	403
Navarra	805	788	779	625	552	565	561	582
País Vasco	936	909	959	755	685	745	705	665
Rioja (La)	761	702	723	659	580	569	527	489

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Gráfico 6.8.a. Cuota hipotecaria mensual media por CCAA. (Euros)





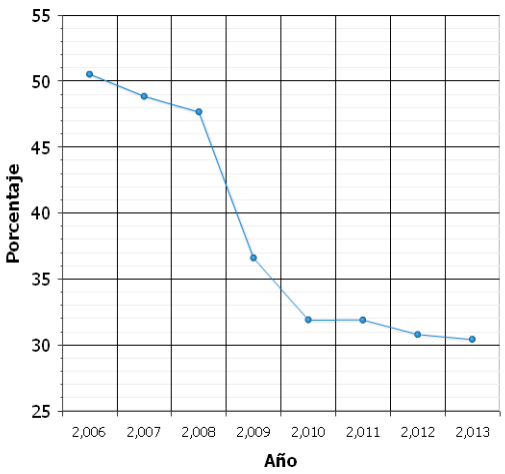
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

En la **Tabla y Grafico 6.9** se muestra la relación de la cuota hipotecaria mensual media con el coste salarial. A nivel nacional, hasta 2008 la relación era del 50%, descendiendo progresivamente todos los años y situándose en 2013 en el 30%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar, dándose los valores más altos en Baleares (41%) y Madrid (38%) y el más bajo Murcia con el 24%.

Tabla 6.9. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial (%)

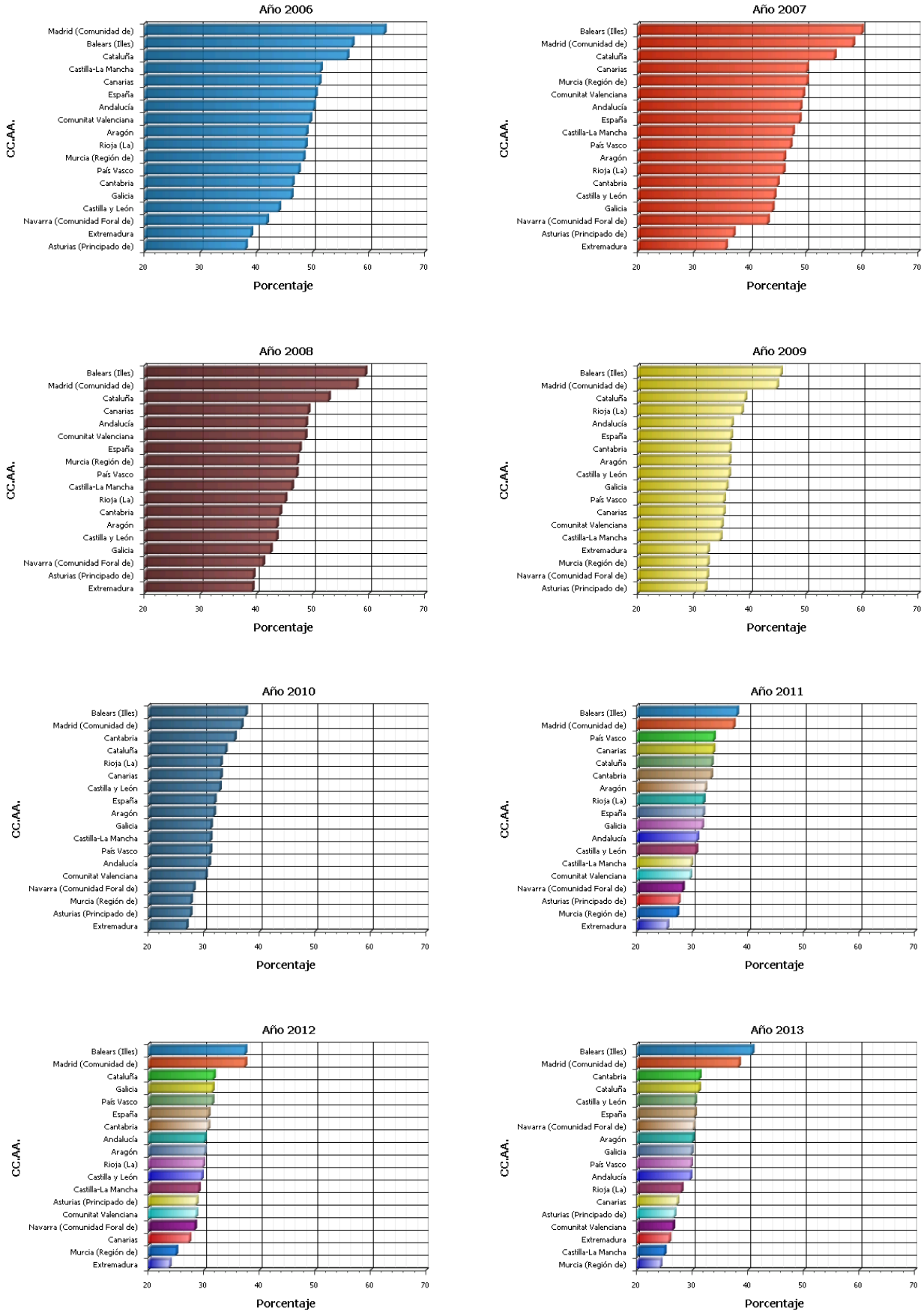
Gráfico 6.9.a. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: total nacional (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
NACIONAL	50,5	48,8	47,7	36,6	31,9	31,9	30,8	30,4
Andalucía	50,2	49,0	48,8	36,8	30,9	30,8	30,2	29,6
Aragón	48,9	46,1	43,6	36,3	31,8	32,3	30,1	30,0
Asturias	38,1	37,1	39,4	32,1	27,6	27,5	28,7	26,7
Balears (Illes)	57,1	59,9	59,4	45,5	37,5	38,0	37,4	40,8
Canarias	51,2	50,1	49,2	35,3	33,0	33,7	27,4	27,2
Cantabria	46,4	44,9	44,2	36,4	35,5	33,4	30,8	31,3
Castilla La Mancha	51,4	47,6	46,3	34,7	31,1	29,8	29,0	25,0
Castilla y León	44,0	44,4	43,6	36,3	32,8	30,7	29,6	30,5
Cataluña	56,2	55,0	52,9	39,1	33,9	33,5	31,7	31,1
Com Valenciana	49,5	49,5	48,7	35,0	30,3	29,6	28,6	26,5
Extremadura	39,0	35,7	39,3	32,5	26,9	25,4	23,8	25,8
Galicia	46,2	44,0	42,5	35,8	31,2	31,7	31,6	29,8
Madrid	62,8	58,4	57,8	44,8	36,8	37,4	37,4	38,3
Murcia	48,3	50,1	47,2	32,5	27,6	27,2	25,0	24,2
Navarra	41,8	43,1	41,1	32,4	28,1	28,3	28,4	30,2
País Vasco	47,5	47,2	47,1	35,3	31,1	33,8	31,5	29,7
Rioja (La)	48,7	46,0	45,1	38,5	33,0	32,0	29,9	28,0



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Gráfico 6.9.b. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: CCAA (%)



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

La relación préstamo concedido respecto al valor tasado de la vivienda (**Tabla y Gráfico 6.10**) se ha reducido en nueve años del 64% hasta el 57% de 2013. La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar y se sitúa en 2013 en el 13,6%.

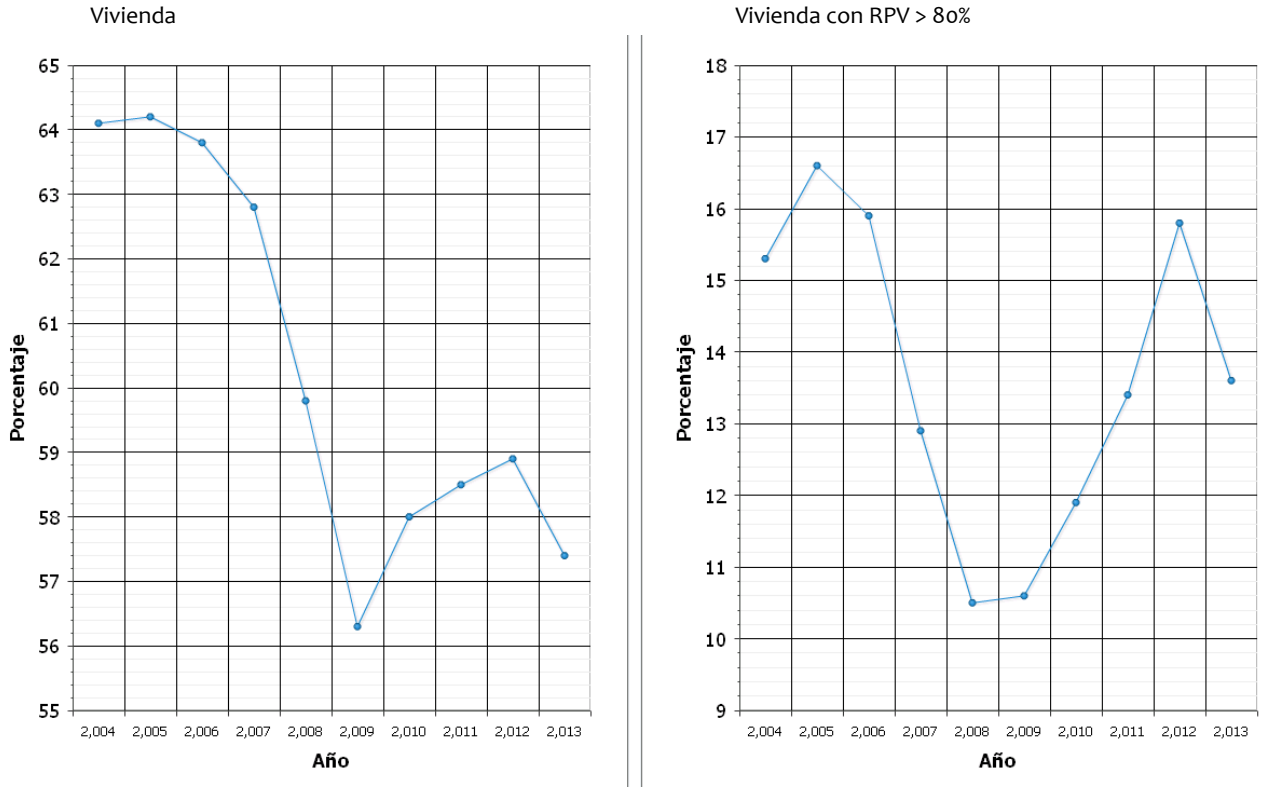
Tabla 6.10. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos

	Préstamo/valor (%)	Créditos con RPV >80 (%)
2004	64,1	15,3
2005	64,2	16,6
2006	63,8	15,9
2007	62,8	12,9
2008	59,8	10,5
2009	56,3	10,6
2010	58,0	11,9
2011	58,5	13,4
2012	58,9	15,8
2013	57,4	13,6

Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.10. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos



Fuente: Banco de España

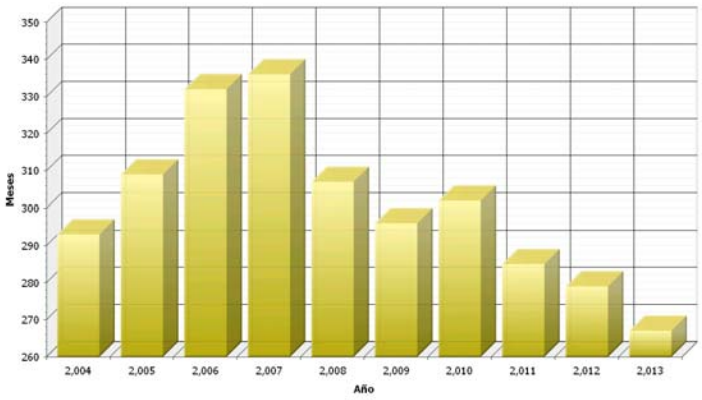
En la **Tabla y Gráficos 6.11** se puede observar como los tipos de interés bajaron rápidamente en la década de los noventa, situándose en 2003 en el 3,5%, y en el año 2013 el tipo de interés es del 3,2%. Los plazos se sitúan actualmente en 267 meses, observándose un máximo de 336 en el año 2007.

Tabla 6.11. Plazos y tipos de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda

Grafico 6.11.a. Plazo medio de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda (meses)

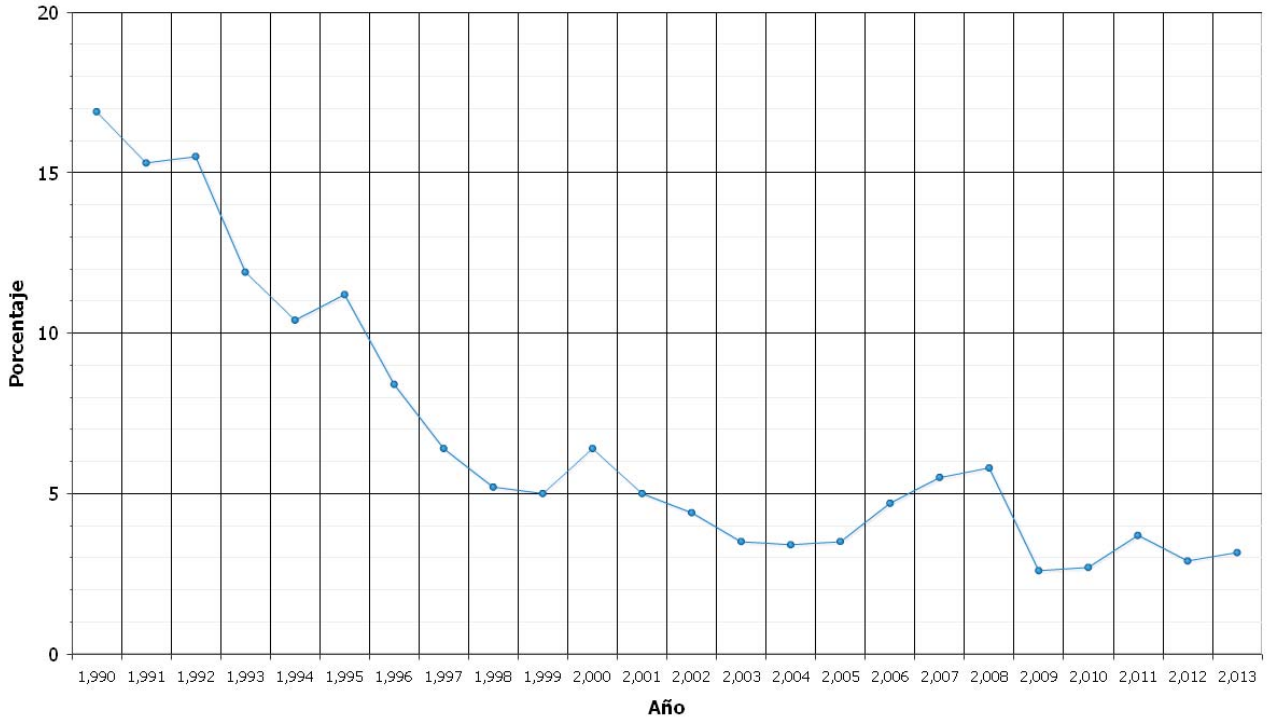
	Plazo medio. (Meses)	Tipo de interés.
1990		16,9
1991		15,3
1992		15,5
1993		11,9
1994		10,4
1995		11,2
1996		8,4
1997		6,4
1998		5,2
1999		5,0
2000		6,4
2001		5,0
2002		4,4
2003		3,5
2004	293	3,4
2005	309	3,5
2006	332	4,7
2007	336	5,5
2008	307	5,8
2009	296	2,6
2010	302	2,7
2011	285	3,7
2012	279	2,9
2013	267	3,2

Nota: datos del T4 de cada año



Fuente: Banco de España

Gráfico 6.11.b. Tipos de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráfico 6.12** se presenta la información sobre endeudamiento de los hogares en relación al PIB y renta bruta disponible de los hogares. El endeudamiento ha crecido en relación al PIB a lo largo de la primera decada del siglo desde el 55% hasta el 92% en 2010, disminuyendo en 2013 hasta el 83%.

La renta bruta disponible ha pasado de 111.600 millones de euros en el año 2000 a 188.000 millones de euros en 2008. En los dos últimos años se produce un decrecimiento de la renta disponible, hasta los 179.000 millones de euros, alcanzando el 83% de endeudamiento de los hogares sobre el PIB.

Tabla 6.12. Hogares: Deuda sobre PIB y Renta bruta disponible (M € y %)

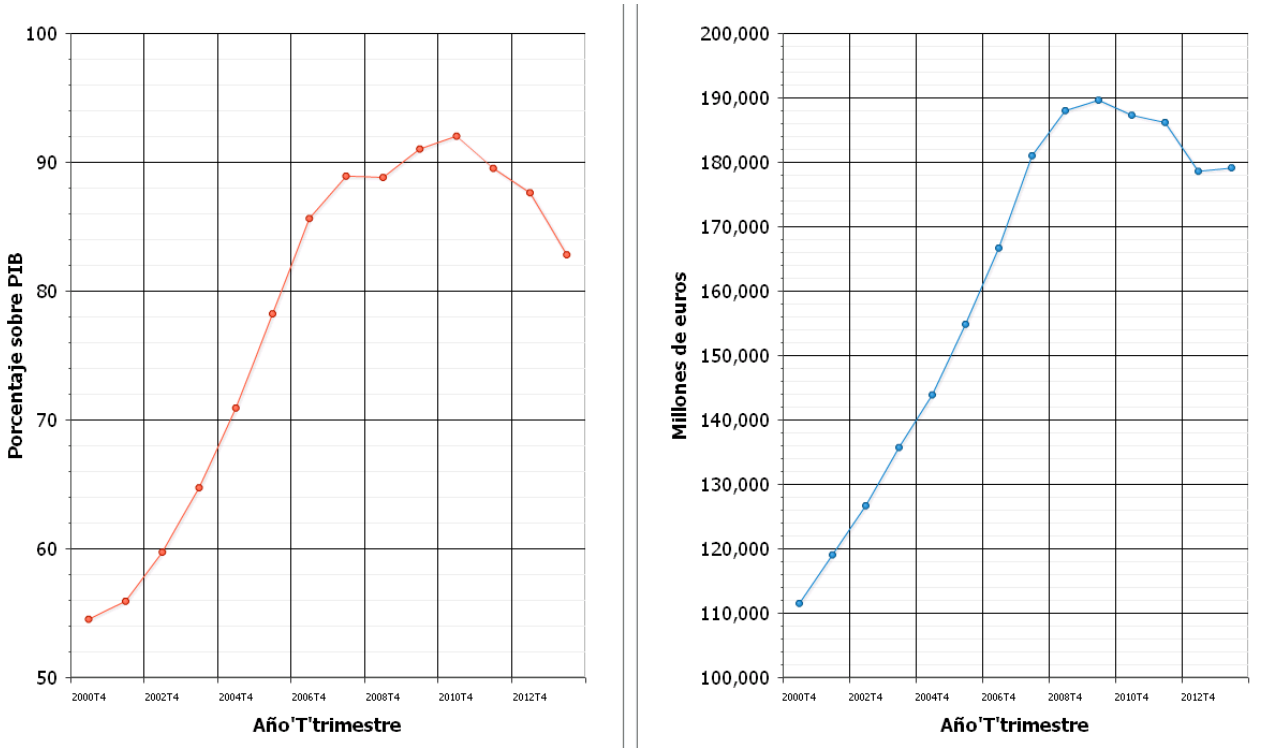
	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2000	54,5	111.640	
2001	55,9	119.139	6,7
2002	59,7	126.846	6,5
2003	64,7	135.849	7,1
2004	70,9	144.098	6,1
2005	78,2	154.980	7,6
2006	85,6	166.871	7,7
2007	88,9	181.217	8,6
2008	88,8	188.971	4,3
2009	91,0	189.357	0,2
2010	92,0	187.230	-1,1
2011	89,5	186.108	-0,6
2012	87,6	178.537	-4,1
2013	82,8	179.060	0,3

Nota: Dato del ultimo trimestre de cada año

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.12.a. Hogares: Deuda sobre PIB (%)

Gráfico 6.12.b. Hogares: Renta bruta disponible (millones de €)



Fuente: Banco de España

Las declaraciones con deducciones de vivienda en la cuota íntegra del IRPF, que se presentan en la **Tabla y Gráfico 6.13**, y que proporciona el Instituto de Estudios Fiscales, solo están actualizadas hasta 2010. El importe de las declaraciones marcó un máximo en 2008 con 7.213 millones de euros descendiendo en 2010 a 6.939 millones de euros. Las deducciones por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual han supuesto desde 2000 a 2007 un 90-92% de las deducciones globales por vivienda, y crecieron progresivamente hasta alcanzar un máximo de 6.486 millones de euros en 2006 situándose en 2011 en 2.022 millones de euros que representaba el 83% de las declaraciones totales por vivienda. Las cuentas vivienda se han ido reduciendo anualmente.

Las declaraciones con deducciones por alquiler han aumentado entre 2008 y 2010 un 46% desde 502 millones de euros hasta 731 millones de euros, pasando de representar en tres años desde un 7 a un 10,5% del total de deducciones por vivienda. En el último año conocido 2011 sin embargo, se ha reducido a 353 millones de euros, representando un 14,5% del total.

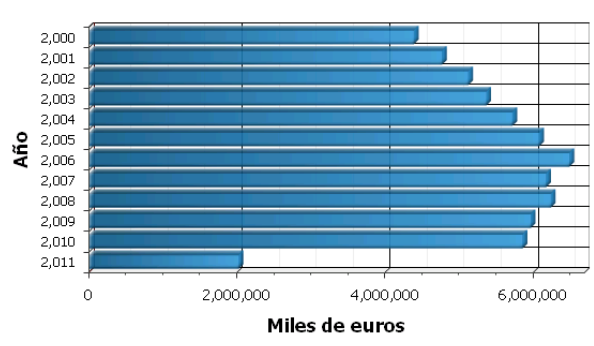
Tabla 6.13. Importe de declaraciones con deducciones de vivienda en cuota íntegra del IRPF (miles de €)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Adquisición, rehabilitación vivienda habitual.	5.716.626	6.078.976	6.486.355	6.172.498	6.236.148	5.964.814	5.853.991	2.021.875
Construcción o ampliación vivienda habitual.	300.620	323.475	330.956	348.209	279.619	218.041	199.785	43.638
Cuenta vivienda.	280.467	257.641	230.745	201.417	191.065	157.417	78.507	17.330
Adaptación a minusvalidos de la viv habitual	6.049	5.307	5.023	3.507	3.693	4.053	4.499	1.477
Obras de mejora.							71.079	
Alquiler.					502.440	636.872	731.358	353.075
TOTAL	6.303.762	6.665.399	7.053.079	6.725.631	7.212.965	6.981.197	6.939.219	2.437.395
% Alquiler sobre total.					7,0	9,1	10,5	14,5

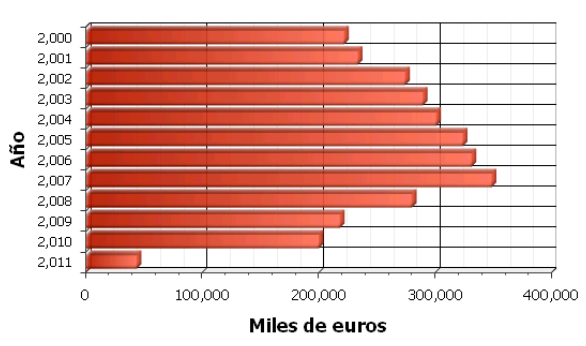
Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

Gráfico 6.13. Importe de declaraciones con deducciones de vivienda en cuota íntegra del IRPF (miles €)

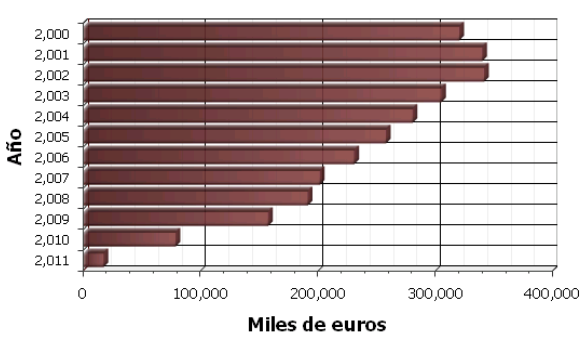
Adquisición y rehabilitación de vivienda habitual



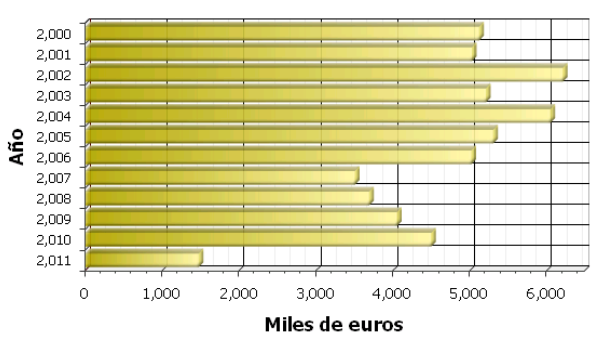
Construcción o ampliación de vivienda habitual



Cuenta vivienda



Adaptación de vivienda habitual para discapacitados



Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

Créditos dudosos, ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.

La dudosidad de los créditos inmobiliarios tiene un comportamiento muy diferenciado según sea el agente que lo solicita, como puede verse en la **Tabla y Gráfico 6.14**.

La dudosidad de los créditos a los hogares para adquisición o rehabilitación de vivienda, se mantuvo hasta 2006 por debajo del 0,4 y 0,7%, ascendiendo hasta valores en el año 2013 del 5,7% y 6,7%, respectivamente.

En los créditos a los constructores, que se mantuvieron hasta 2007 por debajo del 1%, los impagos crecieron de forma continua y acelerada hasta el 34,3% en 2013.

Paralelamente pero de forma aún más rápida, los créditos dudosos a la actividad inmobiliaria pasaron del 0,5 % en 2007 al 38%, según los datos disponibles del último año 2013.

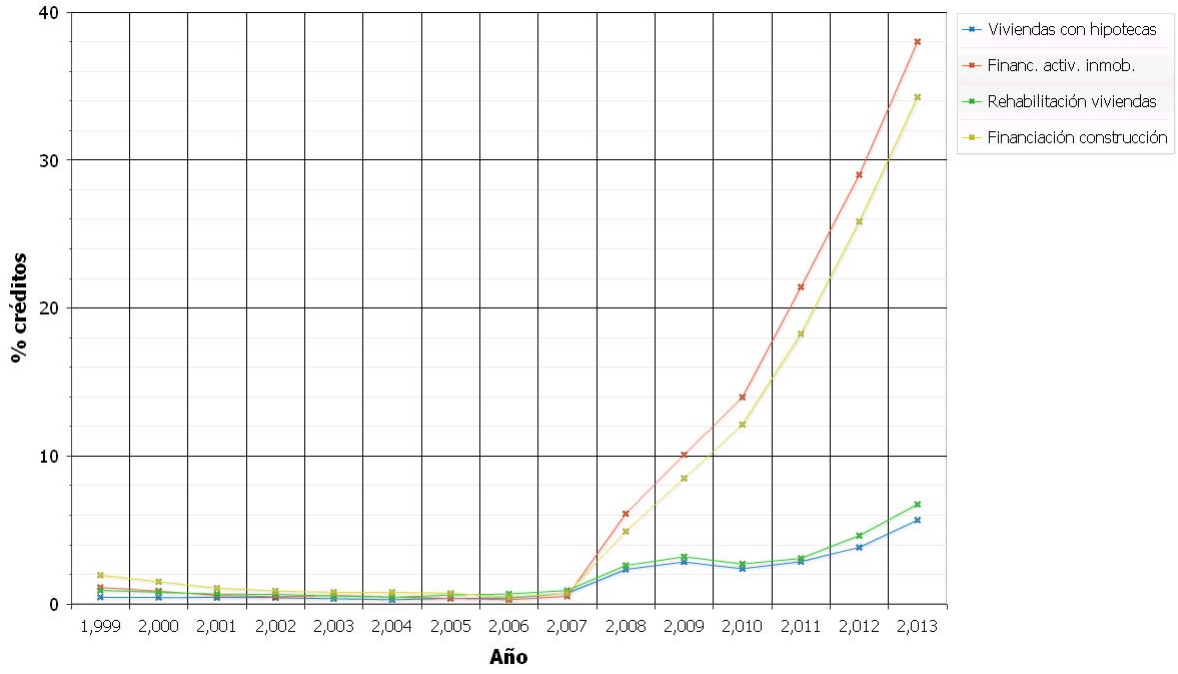
Tabla 6.14. Dudosidad en los créditos de vivienda (%)

	% Adquisición con gar hipot	% Rehabilitación	% Construcción	% Actividad inmobiliaria
1.999	0,5	0,9	2,0	1,1
2.000	0,4	0,8	1,5	0,9
2.001	0,4	0,7	1,1	0,6
2.002	0,4	0,6	0,9	0,5
2.003	0,3	0,5	0,8	0,6
2.004	0,3	0,4	0,8	0,5
2.005	0,4	0,6	0,7	0,4
2.006	0,4	0,7	0,5	0,3
2.007	0,7	0,9	0,7	0,5
2.008	2,3	2,6	4,9	6,1
2.009	2,8	3,2	8,5	10,1
2.010	2,4	2,7	12,1	14,0
2.011	2,9	3,1	18,2	21,4
2.012	3,8	4,6	25,8	29.0
2.013	5,7	6,7	34,3	38,0

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año

Fuente: Banco de España

Gráfico 6.14. Dudosidad en los créditos de vivienda (%)



Fuente: Banco de España

En cuanto a la estadística de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos que elabora el Consejo General del Poder Judicial, debe tenerse en cuenta que no distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles. Las ejecuciones hipotecarias, presentadas por el TSJ, han alcanzado un acumulado de 497.797 actuaciones en los últimos seis años, a un ritmo medio de 83.000 al año. La última cifra disponible de 2013 alcanza un total de 82.680 ejecuciones hipotecarias, según puede observarse en la **Tabla 6.15**.

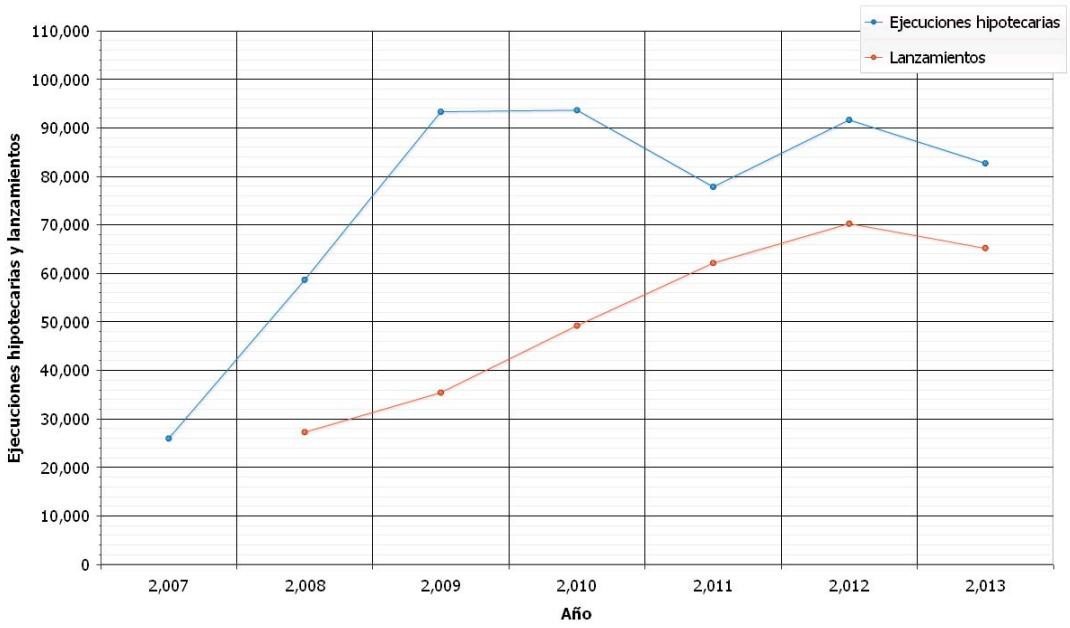
Respecto al número de lanzamientos, recibidos por el TSJ, han alcanzado en los últimos seis años 309.460 actuaciones, y la cifra correspondiente al año 2013 es de 65.182 lanzamientos.

Tabla 6.15. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

	Ejecuciones hipotecarias	Lanzamientos
2008	58.686	27.251
2009	93.319	35.422
2010	93.636	49.227
2011	77.854	62.121
2012	91.622	70.257
2013	82.680	65.182

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Gráfico 6.15. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Por otra parte los lanzamientos practicados por los juzgados de primera instancia, como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos, han sido durante el año 2013 un total de 38.141.

El Banco de España inició el año pasado la publicación de una estadística del proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas, del sector bancario español, que va a permitir conocer mejor sus efectos. Esta estadística permite conocer la incidencia real de los procesos de desahucio en la vivienda habitual, y ya no proceden los datos de una encuesta, sino que son aportados por el total de las entidades de depósito, en cumplimiento de una circular del Banco de España.

Los datos correspondientes al año 2013, recién publicados, acotan la entrega de viviendas en este proceso en 49.694 de las que 38.961 corresponden a vivienda habitual. De estas viviendas han sido con entrega voluntaria 21.521, destacando que 16.173 de estas lo han sido con dacion

en pago. Por otra parte, destaca el dato de que en el 92,7% de los casos las viviendas estaban vacías en el momento de la posesión.

La comparación de los datos de 20013 con respecto al año anterior nos muestra que se mantiene prácticamente el número de viviendas habituales, con un ligero descenso del 13% de las daciones en pago. Por último, la entrega de viviendas con intervención de las fuerzas del orden cayó un 57% con respecto a 2012.

Tabla 6.16. Procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas, en el sector bancario. Año 2012 y 2013

	diciembre de 2012			diciembre de 2013		
	viv.habitual	otras viv.	total viviendas	viv. habitual	otras viv.	total viviendas
1. Nº de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda a 31.12.2012	6.029.177	552.631	6.581.808	5.887.993	574.490	6.462.483
2. Entregas de vivienda	39.051	5.694	44.745	38.961	10.733	49.694
2.1 Entregas voluntarias	19.716	1.255	20.971	17.907	3.614	21.521
de las que: daciones en pago	15.174	793	15.967	13.178	2.995	16.173
2.2 Entregas judiciales	19.335	4.439	23.774	21.054	7.119	28.173
2.2.1 Entregas judiciales con vivienda vacía	16.463	4.077	20.540	19.386	6.727	26.113
2.2.2 Entregas judiciales con vivienda ocupada	2.872	362	3.234	1.668	392	2.060
Con intervención fuerzas del orden	267	79	346	93	54	147

Nota: datos de diciembre de cada año.

Fuente: Banco de España

Accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

La información sobre la accesibilidad económica de la vivienda libre en compra, en relación con la renta bruta por hogar, se presenta en la **Tabla y Gráficos 6.17**.

Tabla 6.17. Accesibilidad económica a la vivienda

	Precio de la vivienda / Renta bruta por hogar (en años)	Esfuerzo teórico anual sin deducciones (%)	Esfuerzo teórico anual con deducciones (%)
1995	3,7	46,5	35,4
1996	3,6	37,6	28,6
1997	3,6	31,1	23,6
1998	3,7	29,0	22,1
1999	3,9	28,0	20,2
2000	4,0	31,8	22,7
2001	4,2	30,5	21,6
2002	4,9	32,6	23,1
2003	5,8	33,5	23,9
2004	6,8	38,0	27,0
2005	7,3	39,5	27,8
2006	7,6	45,8	32,3
2007	7,5	49,3	39,7
2008	7,1	50,8	40,9
2009	6,8	34,7	28,1
2010	6,7	33,8	27,3
2011	6,5	37,6	30,5
2012	6,0	33,0	26,7
2013	5,8	33,2	33,2

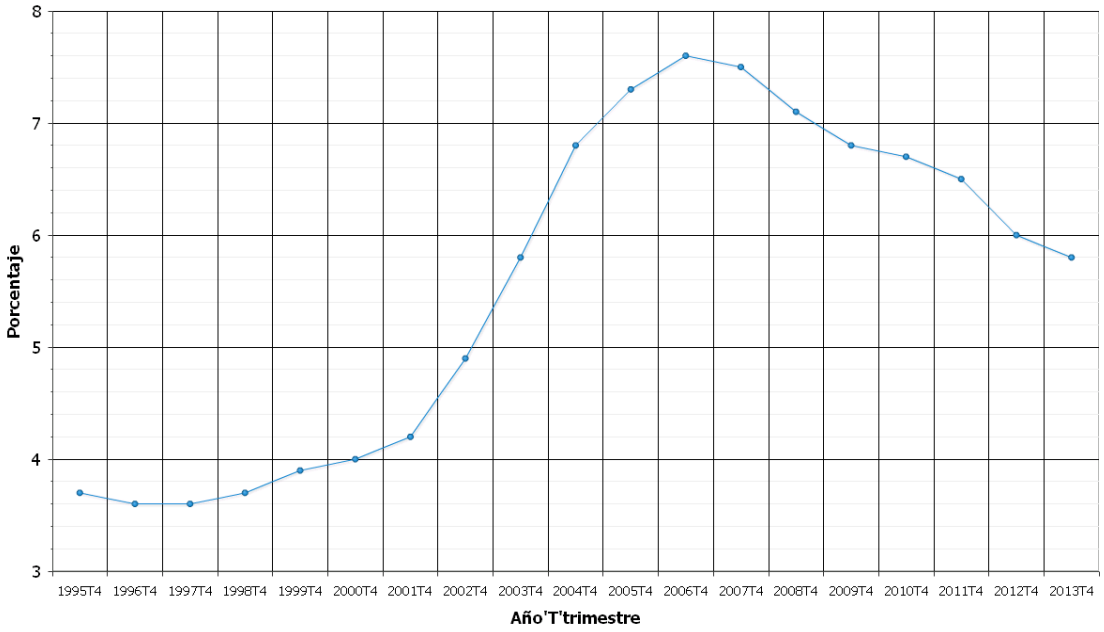
Nota: Dato del ultimo trimestre de cada año

Fuente: Banco de España y elaboración propia

El precio medio de la vivienda se mantuvo entre 1995 y 2001 por debajo del cuádruplo de la renta bruta media por hogar, para ascender hasta multiplicarlo por 7 en 2005, y alcanzar el máximo en 2006 con el valor de 7,6. A lo largo del periodo recesivo y a pesar del descenso de la renta bruta del hogar, se ha reducido paulatinamente la relación, y actualmente el precio de la vivienda es de aproximadamante seis veces la renta.

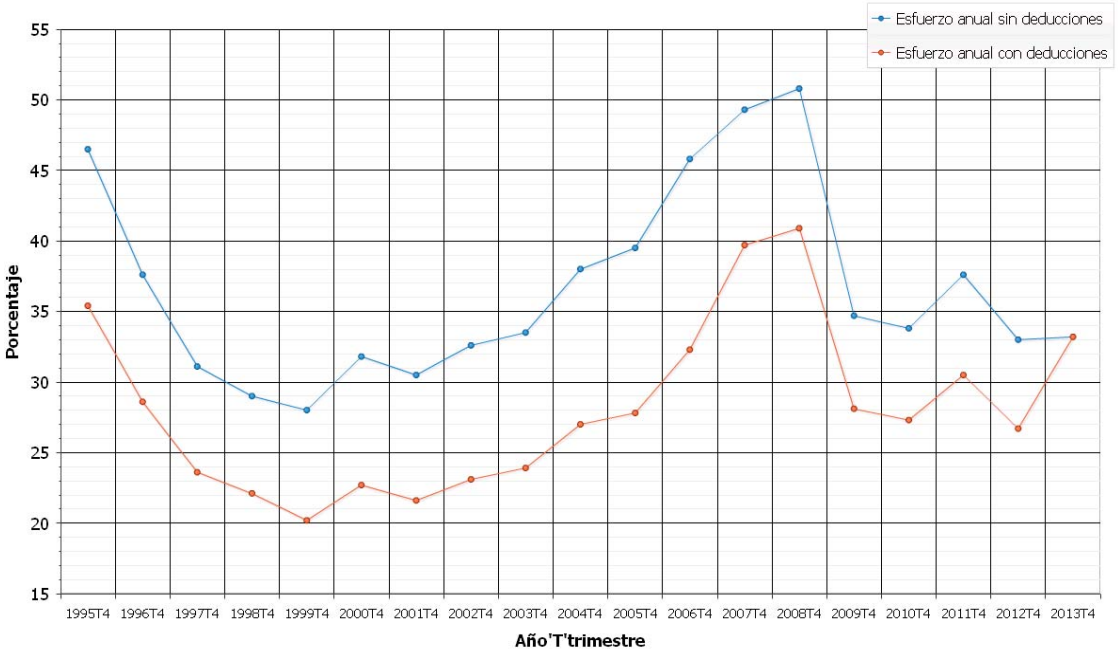
El esfuerzo teorico anual, que iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haber desaparecido las deducciones por vivienda en enero de 2013, supone en el último año 2013 dedicar un 33% de la renta anual a la compra de la vivienda, habiendo alcanzado en la década pasada un maximo del 41% en el año 2008.

Gráfico 6.17.a. Relación del precio de la vivienda y la renta bruta el hogar



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.17.b. Esfuerzo teórico anual para la compra de vivienda



Fuente: Banco de España y elaboración propia

7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En este apartado se presentan algunos datos de la contabilidad nacional que permiten poner en contexto la evolución del sector como:

- Producto Interior Bruto. PIB
- Formación Bruta de Capital Fijo. FBCF
- Valor Añadido Bruto. VAB
- Empleo
- Volumen de Negocio de la Actividad de la Construcción
- Rentabilidad de Inversiones Alternativas
- Gasto en Consumo Final de los Hogares
- Informaciíon comparativa con paises de la UE 15

Tabla 7.1. Producto interior bruto a precios de mercado. Precios corrientes (millones de € y %)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (A)
PIB (M €)	841.294	909.298	985.547	1.053.161	1.087.788	1.046.894	1.045.620	1.046.327	1.029.279
Var anual (%)	7,4	8,1	8,4	6,9	3,3	-3,8	-0,1	0,1	-1,6

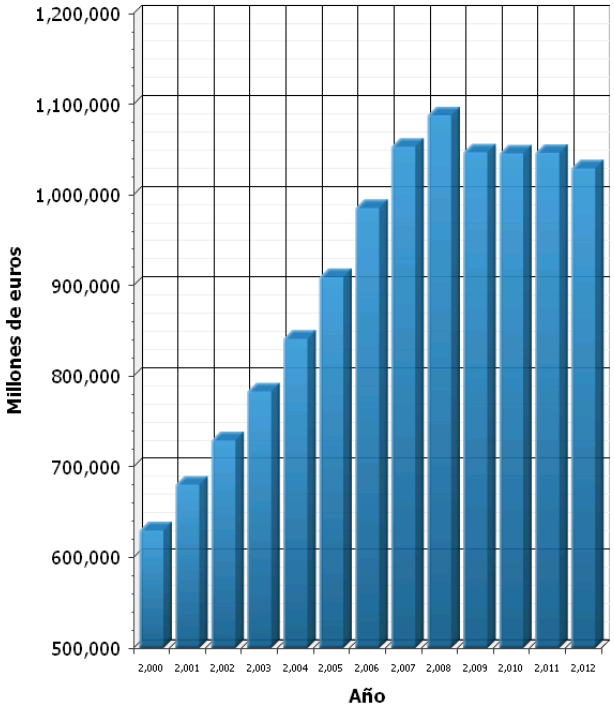
(P) Estimación provisional

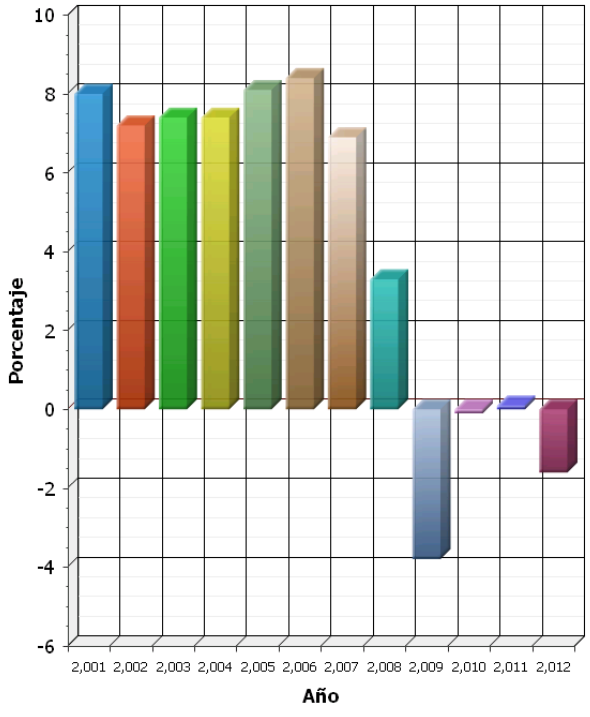
(A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

Gráfico 7.1.a. Producto interior bruto a precios de mercado. Precios corrientes (millones de € y %)

Gráfico 7.1.b. Variación anual del Producto interior bruto (%)





Fuente: INE Contabilidad Nacional

Tabla 7.2. Formación bruta de capital fijo por tipo de activo (millones de euros)

Precios corrientes en M €

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (A)
PIB	841.294	909.298	985.547	1.053.161	1.087.788	1.046.894	1.045.620	1.046.327	1.029.279
FBCF	236.051	267.444	301.263	323.216	312.046	247.396	232.481	216.695	197.541
Viviendas	94.710	108.341	123.205	128.669	117.766	88.766	76.145	62.867	53.844
Otros edificios	73.641	84.048	95.324	101.766	102.386	87.272	80.017	72.325	64.754

Variación interanual (%)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PIB	7,4	8,1	8,4	6,9	3,3	-3,8	-0,1	0,1	-1,6
FBCF	10,8	13,3	12,6	7,3	-3,5	-20,7	-6,0	-6,8	-8,8
Viviendas	13,3	14,4	13,7	4,4	-8,5	-24,6	-14,2	-17,4	-14,4
Otros edificios	11,4	14,1	13,4	6,8	0,6	-14,8	-8,3	-9,6	-10,5

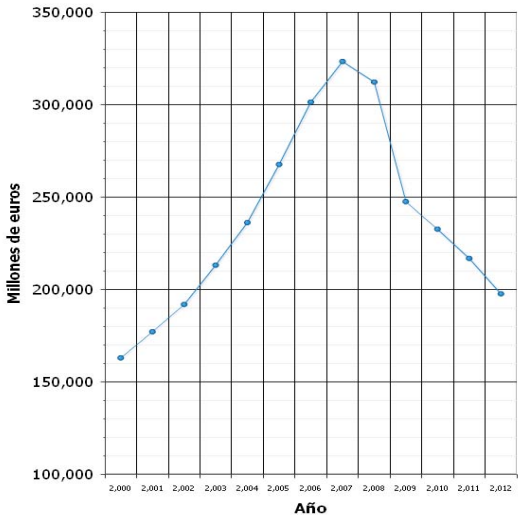
(P) Estimación provisional

(A) Estimación avance

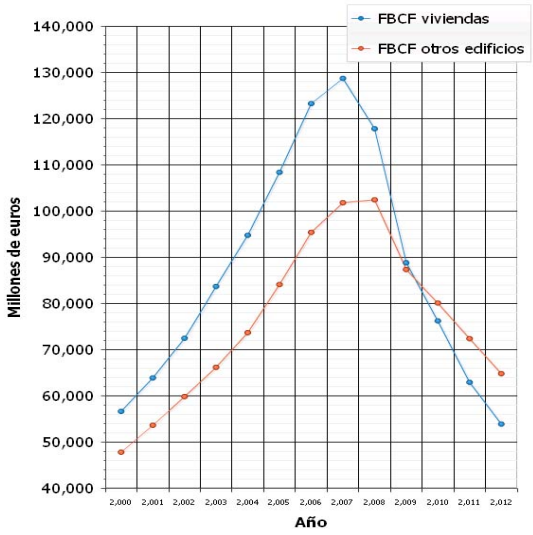
Fuente: INE Contabilidad Nacional

Gráfico 7.2.a. Formación bruta de capital fijo por tipo de activo (millones de euros)

FBCF general

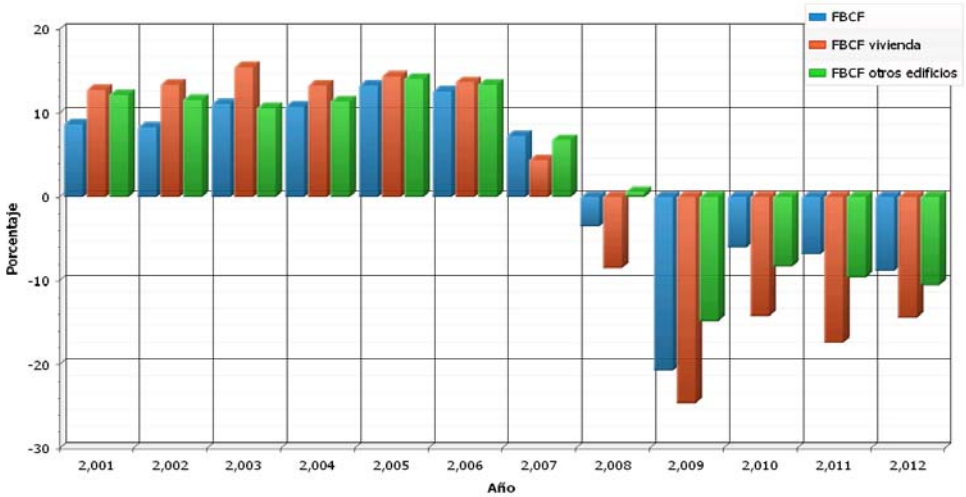


FBCF vivienda y otros edificios



Fuente: INE Contabilidad Nacional

Gráfico 7.2.b. Variación anual de la Formación bruta de capital fijo por tipo de activo. (%)



Fuente: INE Contabilidad Nacional

Tabla 7.3. Valor añadido bruto a precios corrientes (millones de euros)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (A)
PIB	**841.294**	**909.298**	**985.547**	**1.053.161**	**1.087.788**	**1.046.894**	**1.045.620**	**1.046.327**	**1.029.279**
VaB Total	756.365	812.474	876.606	945.990	997.029	972.192	954.810	959.762	944.219
VaB Construcción	95.816	110.425	124.199	131.074	135.659	126.347	101.834	91.132	80.827
Vab Act inmobiliarias	48.764	54.287	60.027	65.180	68.373	62.582	70.263	75.665	77.742

Variacion interanual (%)

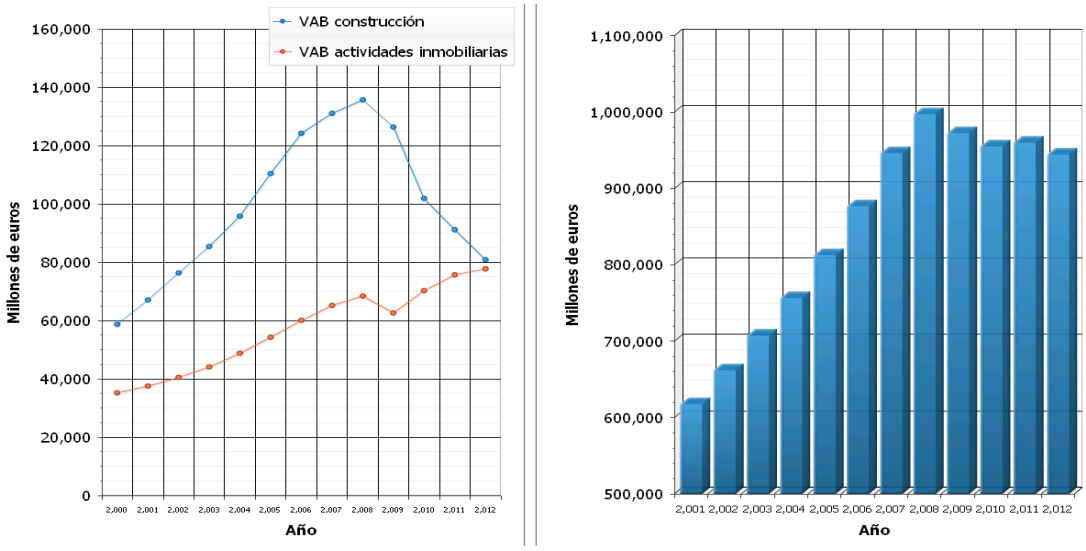
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (A)
PIB	7,4	8,1	8,4	6,9	3,3	-3,8	-0,1	0,1	-1,6
VaB Total	7,0	7,4	7,9	7,9	5,4	-2,5	-1,8	0,5	-1,6
VaB Construcción	12,2	15,2	12,5	5,5	3,5	-6,9	-19,4	-10,5	-11,3
VaB Act inmobiliarias	10,7	11,3	10,6	8,6	4,9	-8,5	12,3	7,7	2,7

(P) Estimación provisional (A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

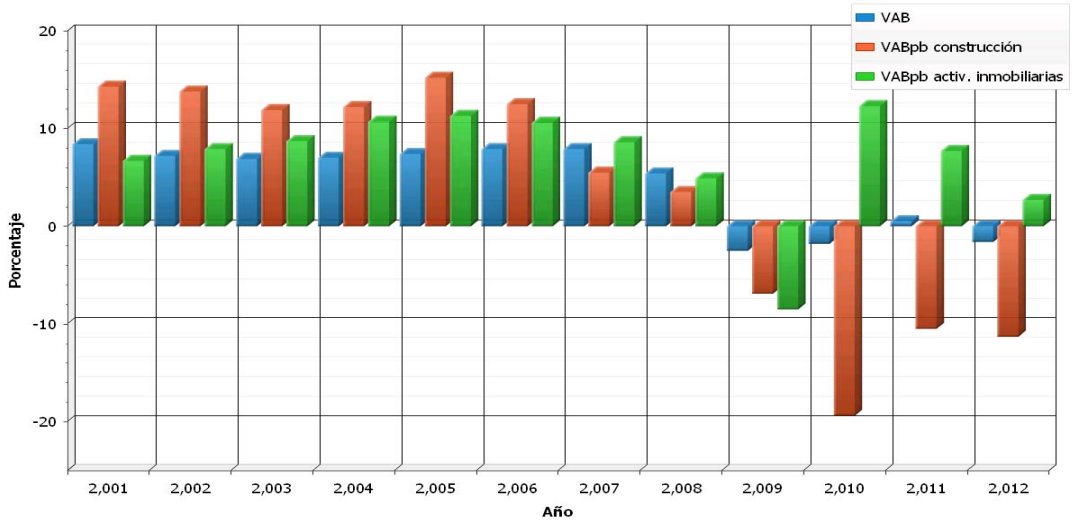
Gráfico 7.3.a. Valor añadido bruto a precios corrientes (millones de euros)

VABpb construcción y actividades inmobiliarias VABpb total



Fuente: INE Contabilidad Nacional

Gráfico 7.3.b. Variación anual del Valor añadido bruto a precios corrientes. (%)



Fuente: INE Contabilidad Nacional

En los datos de empleo, con estimación del avance de 2012, se observa que entre 2007 y 2012, el empleo total se ha reducido en 2,8 millones, y en la construcción en este mismo periodo se ha reducido en un millón y medio de personas.

Tabla 7.4. Empleo equivalente nacional. (miles)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (A)
Empleo total	**17.490**	**18.097**	**18.726**	**19.283**	**19.248**	**18.051**	**17.631**	**17.238**	16.414
Construcción	2.243	2.405	2.551	2.687	2.374	1.865	1.629	1.369	1.108
Act. inmobiliarias	146	159	183	191	204	189	187	179	177

Variación anual del empleo equivalente total (%)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (A)
Empleo total		3,5	3,5	3,0	-0,2	-6,2	-2,3	-2,2	-4,8
Construcción		7,2	6,1	5,3	-11,7	-21,4	-12,7	-15,9	-19,1
Act. inmobiliarias		9,6	14,9	4,4	6,5	-7,2	-1,2	-4,3	-0,9

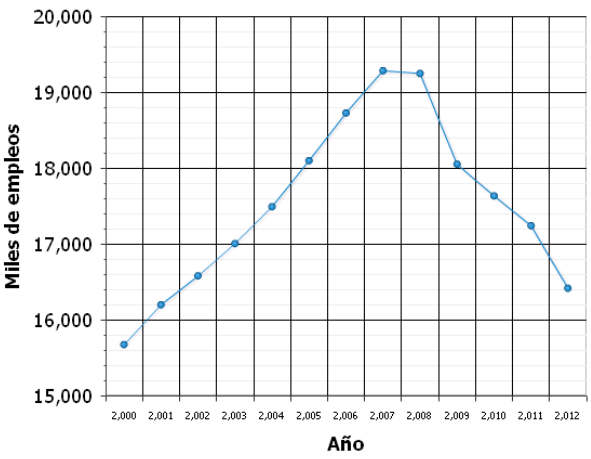
(P) Estimación provisional

(A) Estimación avance

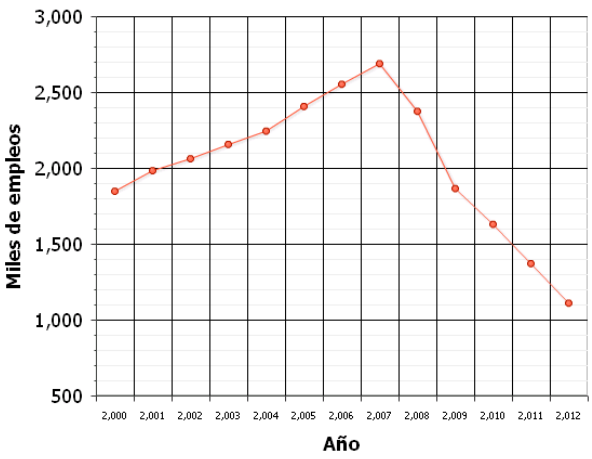
Fuente: INE Contabilidad Nacional

Gráfico 7.4. Empleo equivalente nacional. Variación anual (miles y %)

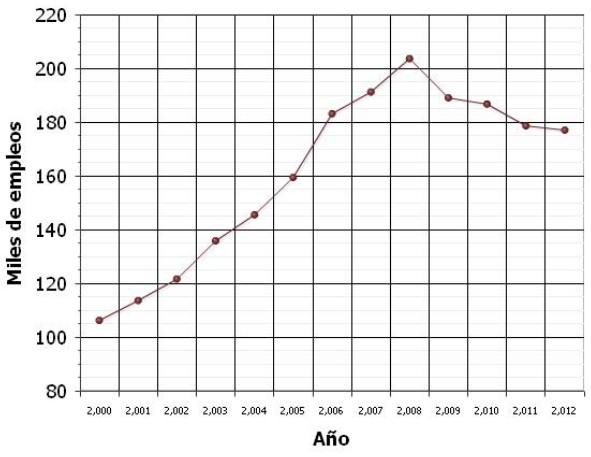
Empleo total



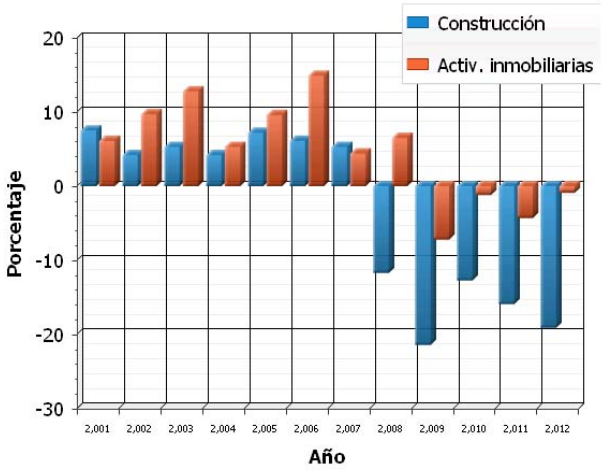
Empleo por ramas de actividad: construcción



Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias



Variación anual del empleo



Fuente: INE Contabilidad Nacional

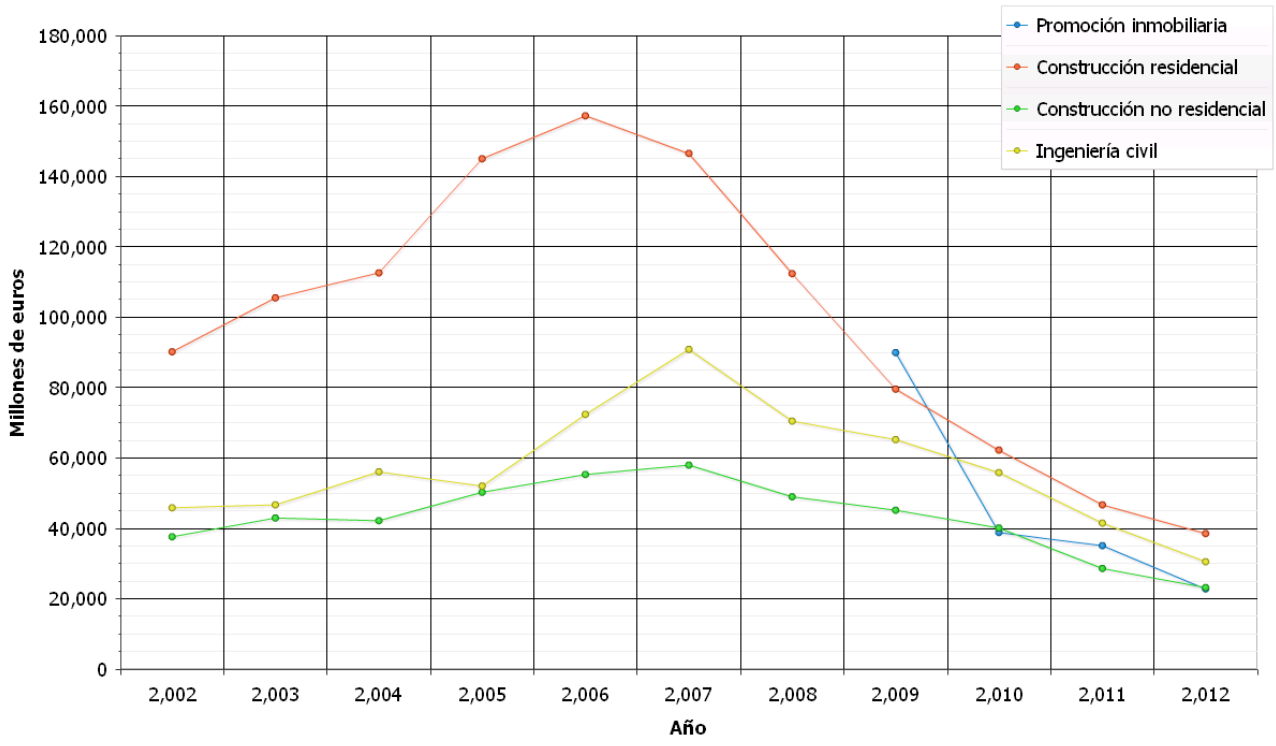
En la **Tabla y Gráfico 7.5** se muestran los datos del volumen de negocio de la actividad de la construcción. En la actividad de promoción inmobiliaria los datos comienzan en 2009. La mayor inversión se produce el año 2007 con 295.272 millones de euros, de los que prácticamente el 50% corresponden a construcción residencial, 20% a no residencial y el 30% restante a ingenieria civil. Observando los datos del último año conocido, la inversion total ha descendido hasta los 115.000 millones y la distribucion porcentual es la siguiente: promoción inmobiliaria 20%, construcción residencial 33,5%, no residencial 20% e ingenieria civil 26,5%.

Tabla 7.5. Volumen de negocio de la actividad de construcción por tipo de obra (millones de euros)

	TOTAL	Promoción inmobiliaria	Construcción residencial	Construcción no residencial	Ingeniería civil	%Prom Inmob	% Constr Resid	% Constr No Resid	% Ingen civil
2002	173.539,7		90.120,9	37.568,8	45.849,9	0,0	51,9	21,6	26,4
2003	195.131,8		105.489,4	42.967,7	46.674,7	0,0	54,1	22,0	23,9
2004	210.817,9		112.579,2	42.207,1	56.031,6	0,0	53,4	20,0	26,6
2005	247.273,9		145.004,1	50.262,3	52.007,5	0,0	58,6	20,3	21,0
2006	284.831,5		157.184,7	55.285,7	72.361,1	0,0	55,2	19,4	25,4
2007	295.272,0		146.478,0	57.991,9	90.802,2	0,0	49,6	19,6	30,8
2008	231.814,7		112.352,2	48.960,0	70.502,5	0,0	48,5	21,1	30,4
2009	279.789,9	89.930,8	79.546,5	45.129,1	65.183,6	32,1	28,4	16,1	23,3
2010	196.923,5	38.789,9	62.198,0	40.092,9	55.842,7	19,7	31,6	20,4	28,4
2011	151.775,7	35.052,2	46.660,4	28.578,1	41.485,1	23,1	30,7	18,8	27,3
2012	114.957,8	22.759,5	38.479,3	23.205,3	30.513,6	19,8	33,5	20,2	26,5

Fuente: Ministerio de Fomento (Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción) y elaboración propia

Gráfico 7.5. Volumen de negocio de la actividad de construcción por tipo de obra (millones de euros)



Fuente: Ministerio de Fomento

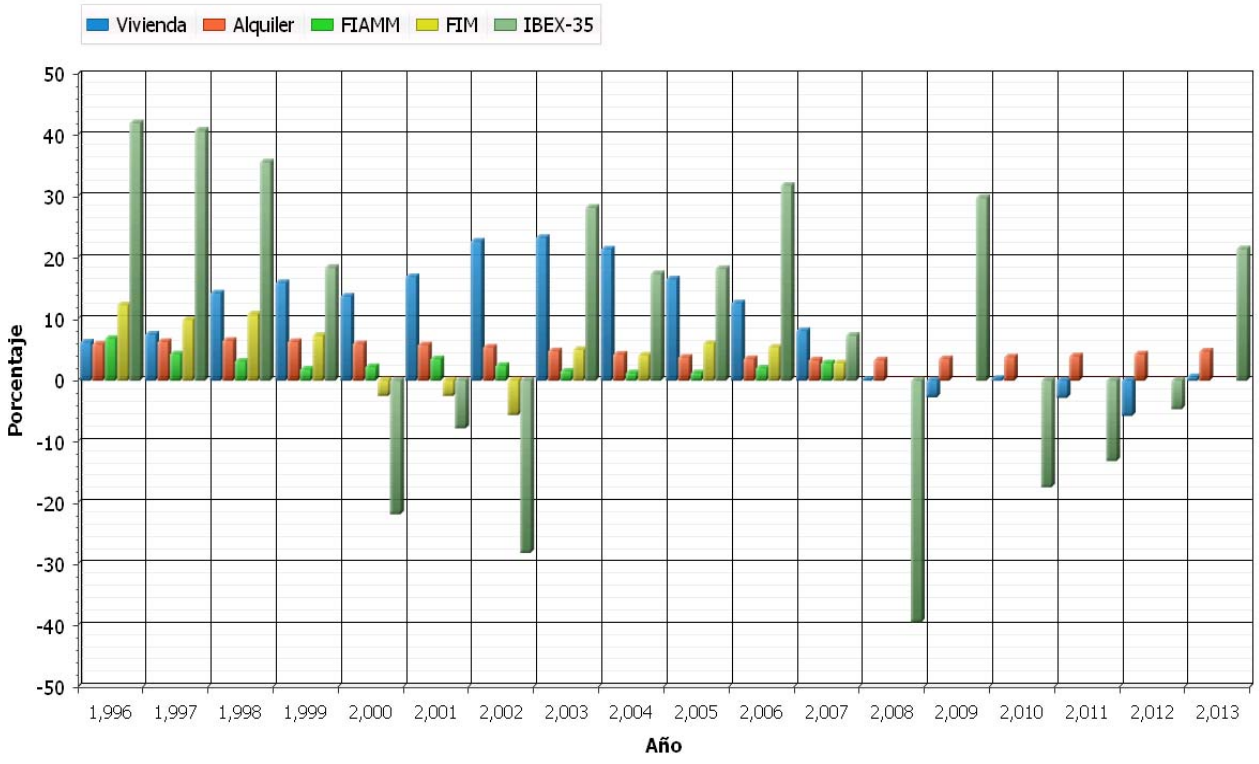
Tabla 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%)

	Rentabilidad anual de la vivienda (%)	Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler (Acum 12 meses) (%)	Rentabilidad anual de FIAMM (%)	Rentabilidad anual de FIM (%)	Rentabilidad anual IBEX-35 (miles €)
1996	6,2	5,9	6,8	12,3	42,0
1997	7,5	6,3	4,3	9,9	40,8
1998	14,2	6,5	3,1	10,8	35,6
1999	15,9	6,3	1,8	7,3	18,4
2000	13,7	6,0	2,2	-2,5	-21,8
2001	16,9	5,8	3,5	-2,5	-7,8
2002	22,7	5,4	2,4	-5,6	-28,1
2003	23,3	4,8	1,5	5,0	28,2
2004	21,4	4,2	1,2	4,1	17,4
2005	16,5	3,8	1,2	6,0	18,2
2006	12,6	3,5	2,0	5,4	31,8
2007	8,1	3,3	2,8	2,8	7,3
2008	0,1	3,3			-39,4
2009	-2,7	3,5			29,8
2010	0,3	3,8			-17,4
2011	-2,8	4,0			-13,1
2012	-5,7	4,3			-4,7
2013	0,5	4,8			21,4

Nota: datos del mes de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España (CNMV, SBSA)

Gráfico 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%)



Fuente: Banco de España (CNMV, SBSA)

Tabla 7.7. Clasificación del gasto en consumo final de los hogares por finalidad (millones € corrientes)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (P)	2012 (A)
Gasto en consumo final de los hogares	480.026	517.107	557.460	595.099	612.339	582.626	594.505	602.388	600.123
Vivienda, agua y energía doméstica	82.821	90.393	99.704	108.824	116.948	121.893	126.587	132.194	134.321
Alquileres reales de la vivienda	8.006	8.432	9.721	11.434	13.028	14.154	14.739		
Alquileres imputados de la vivienda	51.641	56.152	61.149	66.050	69.778	71.346	71.892		
Mantenimiento y reparación de la vivienda	4.723	5.437	6.093	6.780	6.625	6.852	7.074		
Suministro de agua y servicios diversos	7.602	8.480	9.498	10.575	11.836	12.635	13.248		
Electricidad, gas y otros combustibles	10.849	11.892	13.243	13.985	15.681	16.879	19.395		

Variación anual (%)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (P)	2012 (A)
Gasto en consumo final de los hogares	8,0	7,7	7,8	6,8	2,9	-4,9	2,0	1,3	-0,4
Vivienda, agua y energía doméstica	7,7	9,1	10,3	9,1	7,5	4,2	3,9	4,4	1,6
Alquileres reales de la vivienda	9,3	5,3	15,3	17,6	13,9	8,6	4,1		
Alquileres imputados de la vivienda	8,2	8,7	8,9	8,0	5,6	2,2	0,8		
Mantenimiento y reparación de la vivienda	6,4	15,1	12,1	11,3	-2,3	3,4	3,2		
Suministro de agua y servicios diversos	8,0	11,5	12,0	11,3	11,9	6,8	4,9		
Electricidad, gas y otros combustibles	5,0	9,6	11,4	5,6	12,1	7,6	14,9		

(P) Estimación provisional

(A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

Gráfico 7.7.a Clasificación gasto en consumo final de los hogares por finalidad (millones € corrientes)

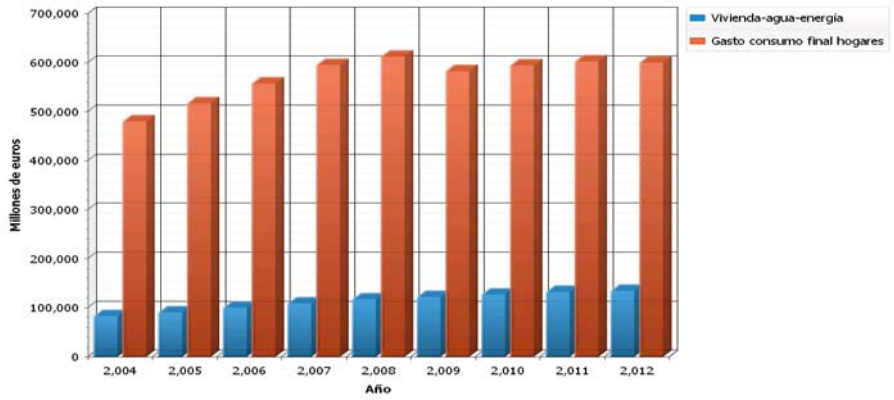
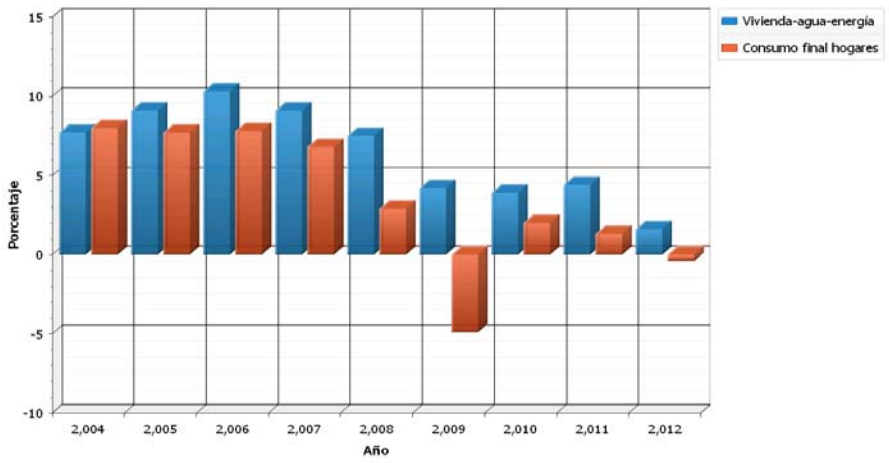


Gráfico 7.7.b. Variación anual del gasto en consumo final de los hogares por finalidad. (%)



Fuente: INE Contabilidad Nacional

Comparativa europea.

Tabla 7.8. PIB real per cápita en la UE 15 (€/hab)

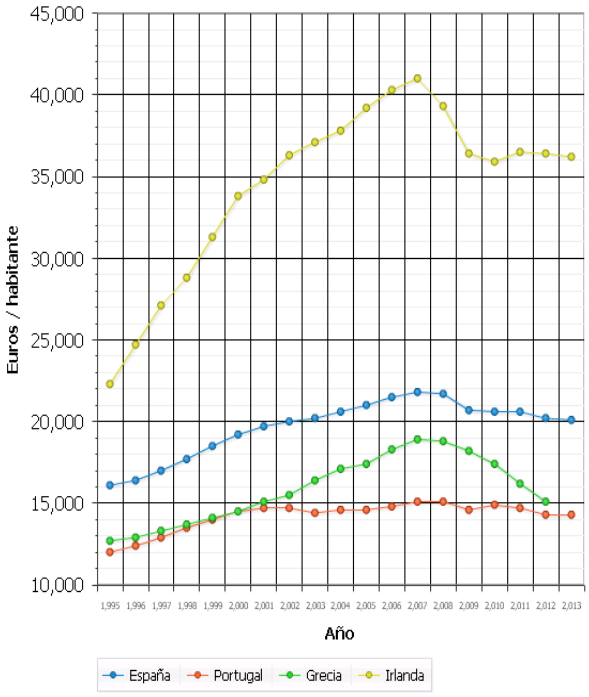
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
EU 28	**22.100**	**22.400**	**23.100**	**23.800**	**23.700**	**22.600**	**23.000**	**23.300**	**23.200**	**23.100**
Alemania	26.800	27.000	28.000	29.000	29.300	27.900	29.100	30.000	30.200	30.200
Austria	29.300	29.800	30.800	31.800	32.100	30.800	31.300	32.100	32.200	32.200
Bélgica	28.600	29.000	29.500	30.200	30.200	29.200	29.600	29.800	29.600	29.500
Dinamarca	37.500	38.300	39.400	39.900	39.300	36.900	37.300	37.500	37.200	37.200
España	20.600	21.000	21.500	21.800	21.700	20.700	20.600	20.600	20.200	20.100
Finlandia	29.300	30.000	31.200	32.700	32.700	29.700	30.600	31.300	30.900	30.300
Francia	27.000	27.300	27.800	28.200	28.100	27.000	27.400	27.800	27.600	27.600
Grecia	17.100	17.400	18.300	18.900	18800*	18.200*	17.400*	16.200*	15.100*	
Irlanda	37.800	39.200	40.300	41.000	39.300	36.400	35.900	36.500	36.400	36.200
Italia	24.500	24.500	24.900	25.100	24.700	23.200	23.500	23.500	22.800	22.400
Luxemburgo	62.700	65.000	67.200	70.400	68.700	63.700	64.500	64.200	62.600	62.400
Holanda	30.900	31.500	32.500	33.700	34.200	32.700	33.100	33.200	32.700	32.300
Portugal	**14.600**	**14.600**	**14.800**	**15.100**	**15.100**	**14.600**	**14.900**	**14.700**	**14.300**	**14.300**
Reino Unido	30.200	31.000	31.700	32.500	32.100	30.200	30.500	30.600	30.200	30.500*
Suecia	32.200	33.000	34.300	35.100	34.700	32.600	34.500	35.200	35.300	35.500

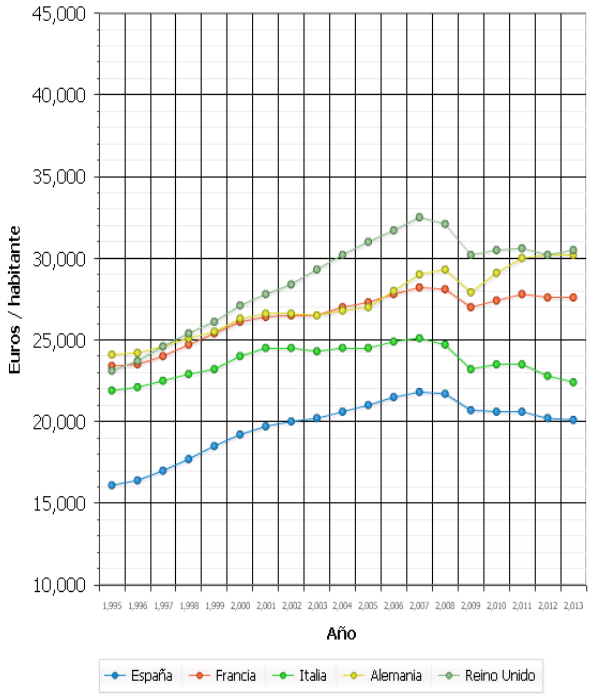
* provisional

Fuente: EUROSTAT

Grafico 7.8.a. PIB real per capita de Grecia, Irlanda, Portugal y España (€/hab)

Grafico 7.8.b. PIB real per capita de los cinco países de mayor población de la UE 15 (€/hab)





Fuente: EUROSTAT

Tabla 7.9. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda, a precios corrientes en la UE 15 (millones euros)

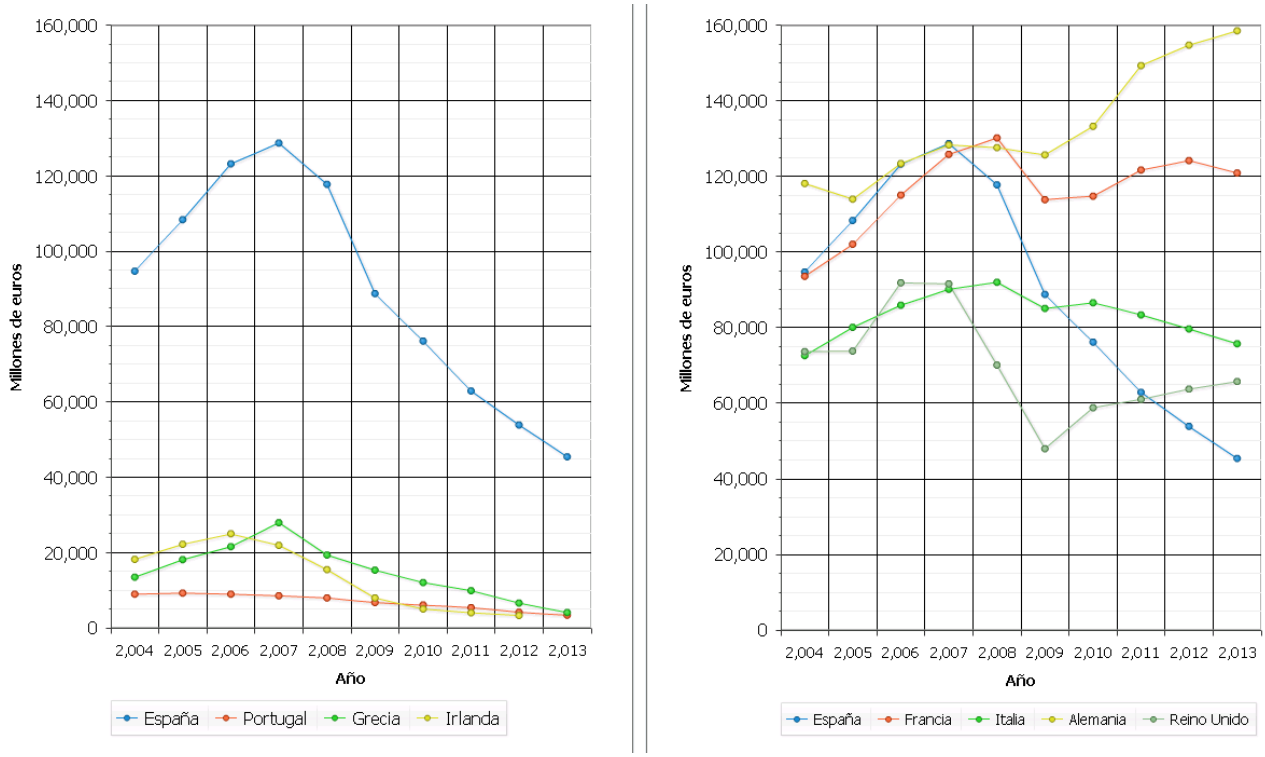
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE 28	596.102	643.195	724.200	768.627	732.741	619.035	620.461	631.240	619.776	602.315
UE 15	573.813	616.258	692.782	727.815	683.990	581.173	583.066	595.032	583.262	567.632
Alemania	118.110	113.970	123.360	128.330	127.610	125.660	133.240	149.260	154.700	158.480
Austria	**10.334**	**10.732**	**11.089**	**11.773**	**12.426**	**12.509**	**12.817**	**13.561**	**13.938**	14.599
Bélgica	15.569	17.951	20.279	21.810	23.169	21.436	22.535	22.019	21.989	
Dinamarca	10.336	12.401	14.465	14.345	12.506	9.466	9.029	10.984	10.369	9.897
España	94.710	108.341	123.205	128.669	117.766	88.766	76.145	62.867	53.844	45.374
Finlandia	9.688	10.744	11.622	12.386	11.733	9.894	11.828	12.952	13.077	12.859
Francia	93.550	102.039	115.061	125.796	130.136	113.846	114.738	121.645	124.183	120.895
Grecia	13.463	18.120	21.529	27.956	19.346*	15.318*	12.039*	9.866*	6.587*	4.054*
Irlanda	18.212	22.196	24.959	21.892	15.455	7.926	5.037	4.038	3.271	
Italia	72.557	80.042	85.926	90.119	91.964	85.034	86.585	83.366	79.608	75.697
Luxemburgo	669	672	814	1.105	1.331	1.371	1.412	1.454	1.498	1.499
Holanda	28.886	31.145	34.233	36.637	37.539	32.851	28.506	28.371	24.984	22.569
Portugal	8.924	9.235	8.955	8.548	7.951	6.728	6.047	5.380	4.156	3.337
Reino Unido	73.648	73.779	91.847	91.541	70.061	47.943	58.812	61.040	63.749	65.708*
Suecia	8.336	9.411	11.412	13.099	11.622	8.686	11.531	13.882	12.939	13.952

* provisional

Fuente: EUROSTAT

Gráfico 7.9.a. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda, a precios corrientes de Grecia, Irlanda, Portugal y España (millones de euros)

Gráfico 7.9.b. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda, a precios corrientes de los cinco países de mayor población de la UE 15 (millones de euros)



Fuente: EUROSTAT

Tabla 7.10. Formación bruta de capital fijo en vivienda, per capita,a precios corrientes en la UE 15 (€/hab)

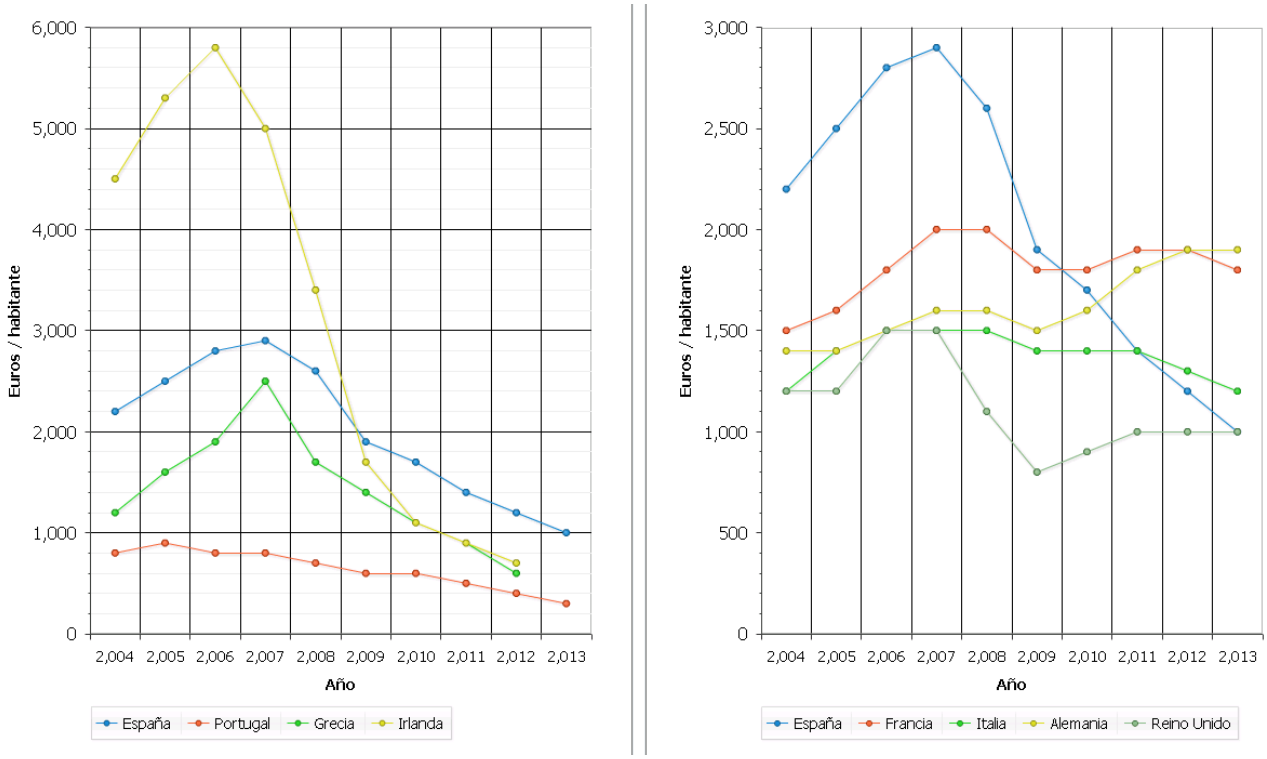
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE 28	**1.200**	**1.300**	**1.500**	**1.500**	**1.500**	**1.200**	**1.200**	**1.200**	1.200	1.200
UE 15	1.500	1.600	1.800	1.900	1.700	1.500	1.500	1.500	1.500	1.400
Alemania	**1.400**	**1.400**	**1.500**	**1.600**	**1.600**	**1.500**	**1.600**	**1.800**	1.900	1.900
Austria	1.300	1.300	1.300	1.400	1.500	1.500	1.500	1.600	1.700	1.700
Bélgica	1.500	1.700	1.900	2.100	2.200	2.000	2.100	2.000	2.000	
Dinamarca	1.900	2.300	2.700	2.600	2.300	1.700	1.600	2.000	1.900	1.800
España	2.200	2.500	2.800	2.900	2.600	1.900	1.700	1.400	1.200	1.000
Finlandia	1.900	2.000	2.200	2.300	2.200	1.900	2.200	2.400	2.400	2.400
Francia	1.500	1.600	1.800	2.000	2.000	1.800	1.800	1.900	1.900	1.800
Grecia	1.200	1.600	1.900	2.500	1.700*	1.400*	1.100*	900*	600*	
Irlanda	4.500	5.300	5.800	5.000	3.400	1.700	1.100	900	700	
Italia	1.200	1.400	1.500	1.500	1.500	1.400	1.400	1.400	1.300	1.200
Luxemburgo	1.500	1.400	1.700	2.300	2.700	2.800	2.800	2.800	2.800	2.700
Holanda	1.800	1.900	2.100	2.200	2.300	2.000	1.700	1.700	1.500	1.300
Portugal	800	900	800	800	700	600	600	500	400	300
Reino Unido	1.200	1.200	1.500	1.500	1.100	800	900	1.000	1.000	1.000*
Suecia	900	1.000	1.300	1.400	1.300	900	1.200	1.500	1.400	1.500

* provisional

Fuente: EUROSTAT

Gráfico 7.10.a. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda, per capita, a precios corrientes de Grecia, Irlanda, Portugal y España (€/hab.)

Gráfico 7.10.b. Formación bruta de capital fijo en vivienda, per capita, a precios corrientes de los cinco países de mayor población de la UE 15 (€/hab)



Fuente: EUROSTAT

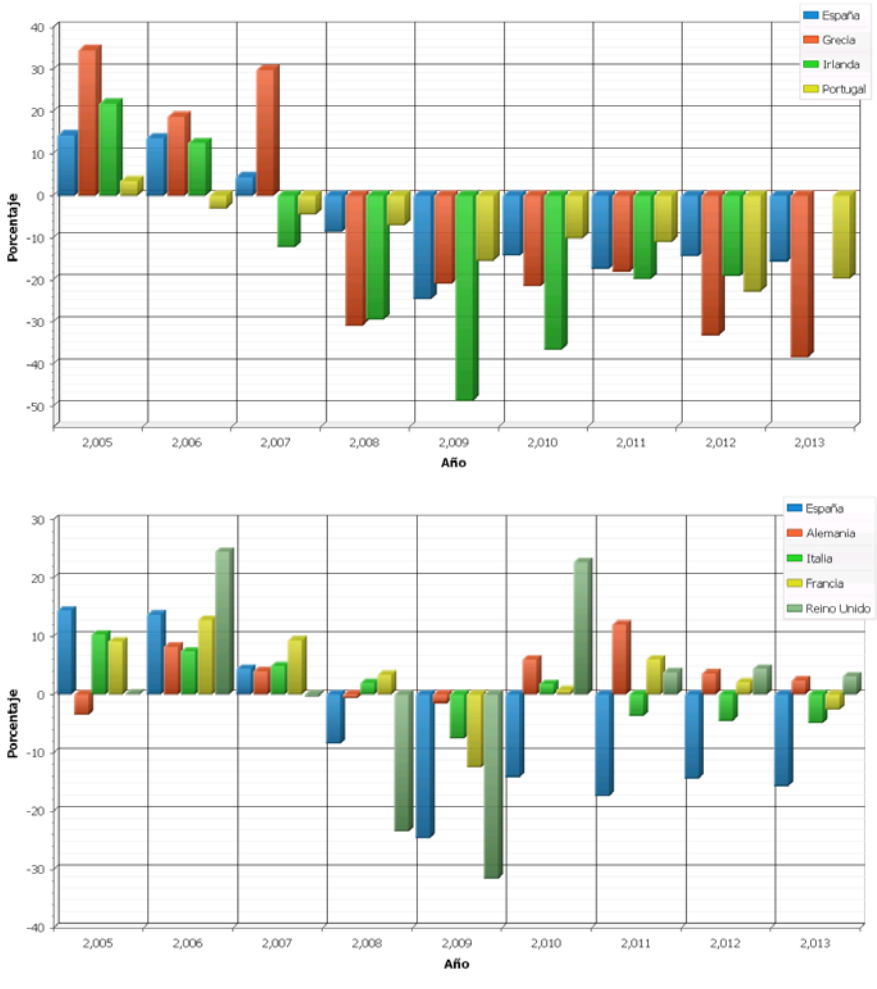
Tabla 7.11. Variación anual FBCF vivienda, en la UE 15 (%)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE 28	7,9	**12,6**	**6,1**	**-4,7**	**-15,5**	0,2	1,7	-1,8	-2,8
UE 15	7,4	12,4	5,1	-6,0	-15,0	0,3	2,1	-2,0	-2,7
Alemania	-3,5	**8,2**	**4,0**	**-0,6**	**-1,5**	6,0	**12,0**	3,6	2,4
Austria	3,9	3,3	6,2	5,5	0,7	2,5	5,8	2,8	4,7
Bélgica	15,3	13,0	7,5	6,2	-7,5	5,1	-2,3	-0,1	
Dinamarca	20,0	16,6	-0,8	-12,8	-24,3	-4,6	21,7	-5,6	-4,6
España	14,4	13,7	4,4	-8,5	-24,6	-14,2	-17,4	-14,4	-15,7
Finlandia	10,9	8,2	6,6	-5,3	-15,7	19,5	9,5	1,0	-1,7
Francia	9,1	12,8	9,3	3,4	-12,5	0,8	6,0	2,1	-2,6
Grecia	34,6	18,8	29,9	-30,8	-20,8	-21,4	-18,0	-33,2	-38,4
Irlanda	21,9	12,5	-12,3	-29,4	-48,7	-36,5	-19,8	-19,0	
Italia	10,3	7,4	4,9	2,0	-7,5	1,8	-3,7	-4,5	-4,9
Luxemburgo	0,5	21,1	35,8	20,4	3,0	3,0	3,0	3,0	0,1
Holanda	7,8	9,9	7,0	2,5	-12,5	-13,2	-0,5	-11,9	-9,7
Portugal	3,5	-3,0	-4,5	-7,0	-15,4	-10,1	-11,0	-22,7	-19,7
Reino Unido	0,2	24,5	-0,3	-23,5	-31,6	22,7	3,8	4,4	3,1
Suecia	12,9	21,3	14,8	-11,3	-25,3	32,7	20,4	-6,8	7,8

Fuente: EUROSTAT

Gráfico 7.11.a. Variación anual de la FBCF vivienda, en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%)

Gráfico 7.11. b. Variación anual de la FBCF vivienda, en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%)



Fuente: EUROSTAT

Tabla 7.12. Tasa de paro en la UE 15 (%)

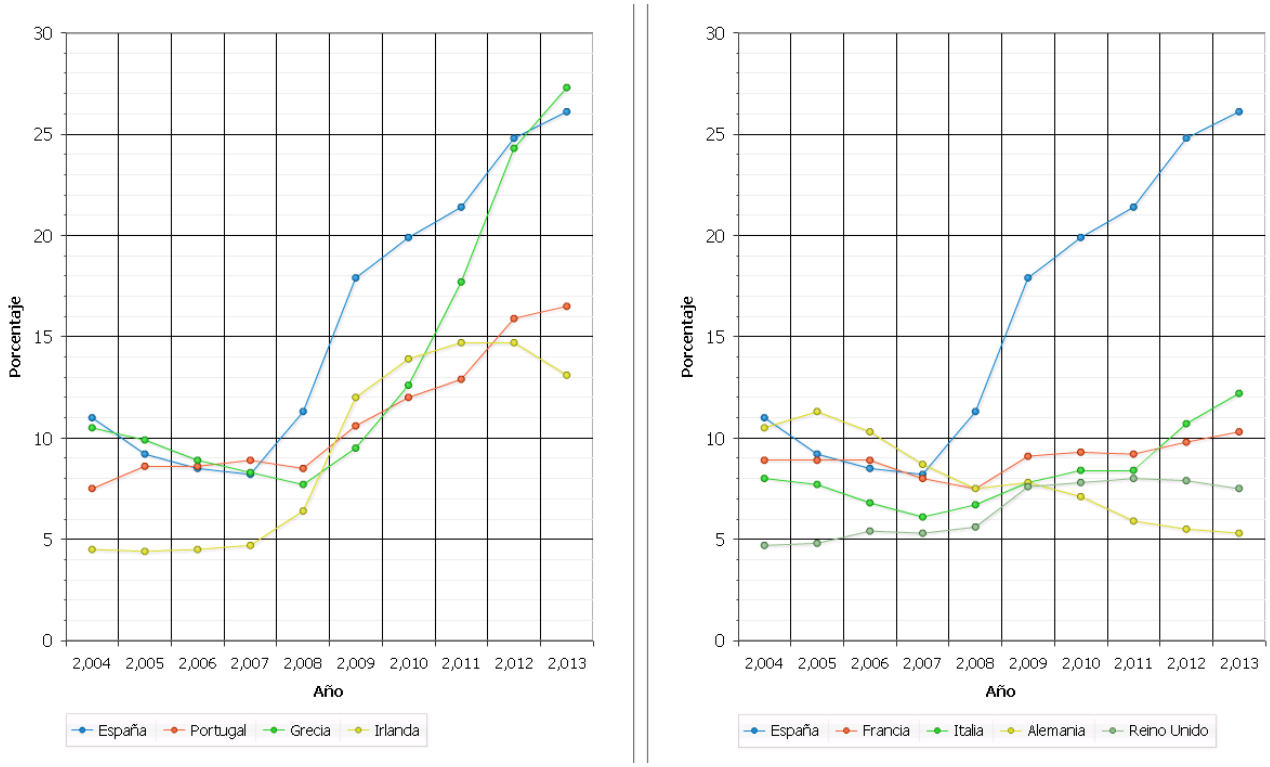
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE 28	**9,3**	**9,0**	**8,2**	**7,2**	**7,0**	**9,0**	**9,6**	**9,6**	**10,4**	**10,8**
Alemania	**10,5**	**11,3**	**10,3**	**8,7**	**7,5**	**7,8**	**7,1**	**5,9**	**5,5**	**5,3**
Austria	4,9	5,2	4,8	4,4	3,8	4,8	4,4	4,2	4,3	4,9
Bélgica	8,4	8,5	8,3	7,5	7,0	7,9	8,3	7,2	7,6	8,4
Dinamarca	5,5	4,8	3,9	3,8	3,5	6,0	7,5	7,6	7,5	7,0
España	11,0	9,2	8,5	8,2	11,3	17,9	19,9	21,4	24,8	26,1
Finlandia	8,8	8,4	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2
Francia	8,9	8,9	8,9	8,0	7,5	9,1	9,3	9,2	9,8	10,3
Grecia	10,5	9,9	8,9	8,3	7,7	9,5	12,6	17,7	24,3	27,3
Irlanda	4,5	4,4	4,5	4,7	6,4	12,0	13,9	14,7	14,7	13,1
Italia	8,0	7,7	6,8	6,1	6,7	7,8	8,4	8,4	10,7	12,2
Luxemburgo	5,0	4,6	4,6	4,2	4,9	5,1	4,6	4,8	5,1	5,8
Holanda	5,1	5,3	4,4	3,6	3,1	3,7	4,5	4,4	5,3	6,7
Portugal	7,5*	8,6*	8,6*	8,9*	8,5*	10,6*	12*	12,9	15,9	16,5
Reino Unido	4,7	4,8	5,4	5,3	5,6	7,6	7,8	8,0	7,9	7,5
Suecia	7,4	7,7	7,1	6,1	6,2	8,3	8,6	7,8	8,0	8,0

* estimado

Fuente: EUROSTAT

Gráfico 7.12.a. Tasa de paro en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%)

Grafico 7.12.b. Tasa de paro en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%)



Fuente: EUROSTAT

Tabla 7.13. Población en riesgo de pobreza o exclusión social, en la UE 15 (%)

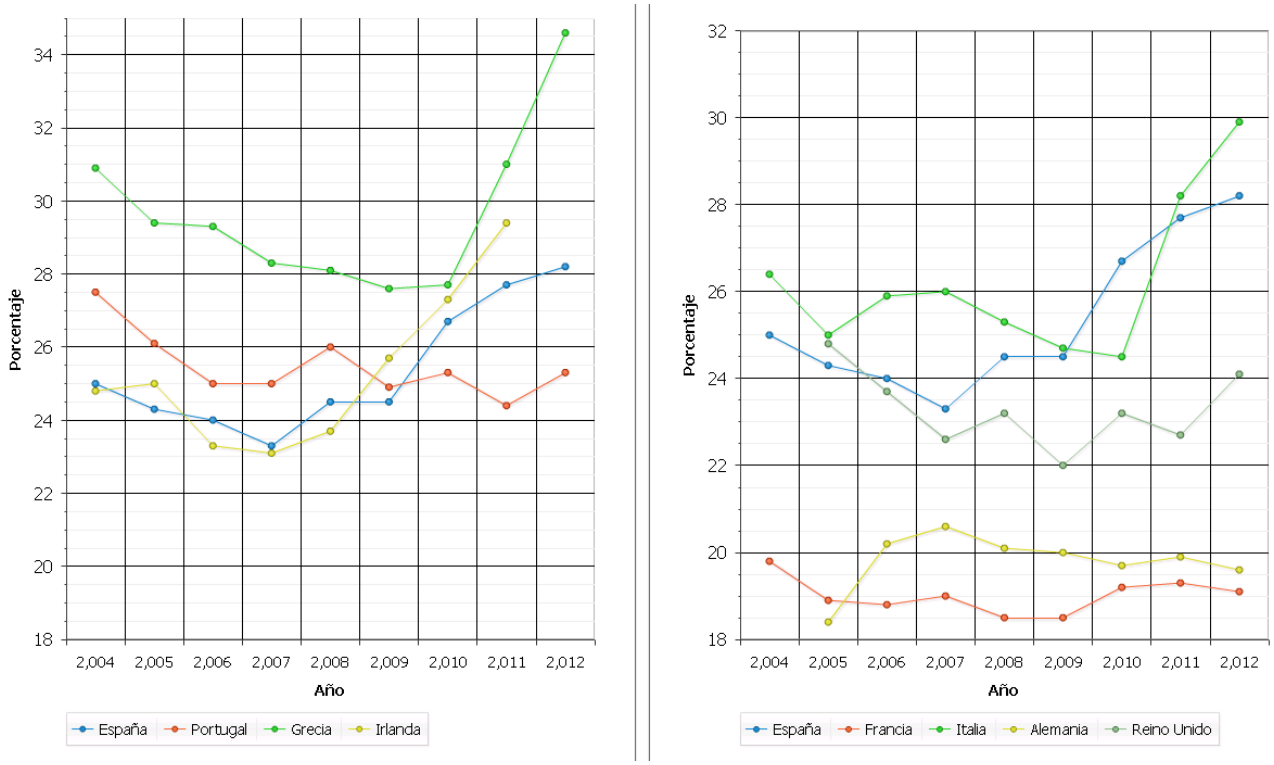
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE 28							**23,7**	**24,3**	24,8*	
Alemania		18,4	20,2	20,6	20,1	20,0	19,7	19,9	19,6	
Austria	**17,5**	**16,8**	**17,8**	**16,7**	**18,6**	**17,0**	**16,6**	**16,9**	18,5	
Bélgica	21,6	22,6	21,5	21,6	20,8	20,2	20,8	21,0	21,6	
Dinamarca	16,5	17,2	16,7	16,8	16,3	17,6	18,3	18,9	19	
España	25,0	24,3	24,0	23,3	24,5	24,5	26,7	27,7	28,2	
Finlandia	17,2	17,2	17,1	17,4	17,4	16,9	16,9	17,9	17,2	16,0
Francia	19,8	18,9	18,8	19,0	18,5	18,5	19,2	19,3	19,1	
Grecia	30,9	29,4	29,3	28,3	28,1	27,6	27,7	31,0	34,6	
Irlanda	24,8	25,0	23,3	23,1	23,7	25,7	27,3	29,4		
Italia	26,4	25,0	25,9	26,0	25,3	24,7	24,5	28,2	29,9	
Luxemburgo	16,1	17,3	16,5	15,9	15,5	17,8	17,1	16,8	18,4	
Holanda		16,7	16,0	15,7	14,9	15,1	15,1	15,7	15,0	
Portugal	27,5	26,1	25,0	25,0	26,0	24,9	25,3	24,4	25,3	
Reino Unido		24,8	23,7	22,6	23,2	22,0	23,2	22,7	24,1	
Suecia	16,9	14,4	16,3	13,9	14,9	15,9	15,0	16,1	15,6	

* estimado

Fuente EUROSTAT

Gráfico 7.13.a. Población en riesgo de pobreza en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%)

Gráfico 7.13.b. Población en riesgo de pobreza en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%)



Fuente: EUROSTAT

8. PARQUE RESIDENCIAL

La **Tabla y Gráfico 8.1** presentan información comparativa desde distintas fuentes, que incluye datos sobre el parque de viviendas nacional de los censos y estimaciones del Banco de España y del Ministerio de Fomento (Viviendas totales y principales) así como la comparación con los hogares de la Encuesta de Población Activa del INE.

El parque estimado en 2012 por el Ministerio de Fomento es de 25,38 millones de viviendas, de las que 18 millones son viviendas principales.

El número de hogares según la EPA, realizada por el INE en 2013, es de 18,24 millones, con un crecimiento anual del 0,5%.

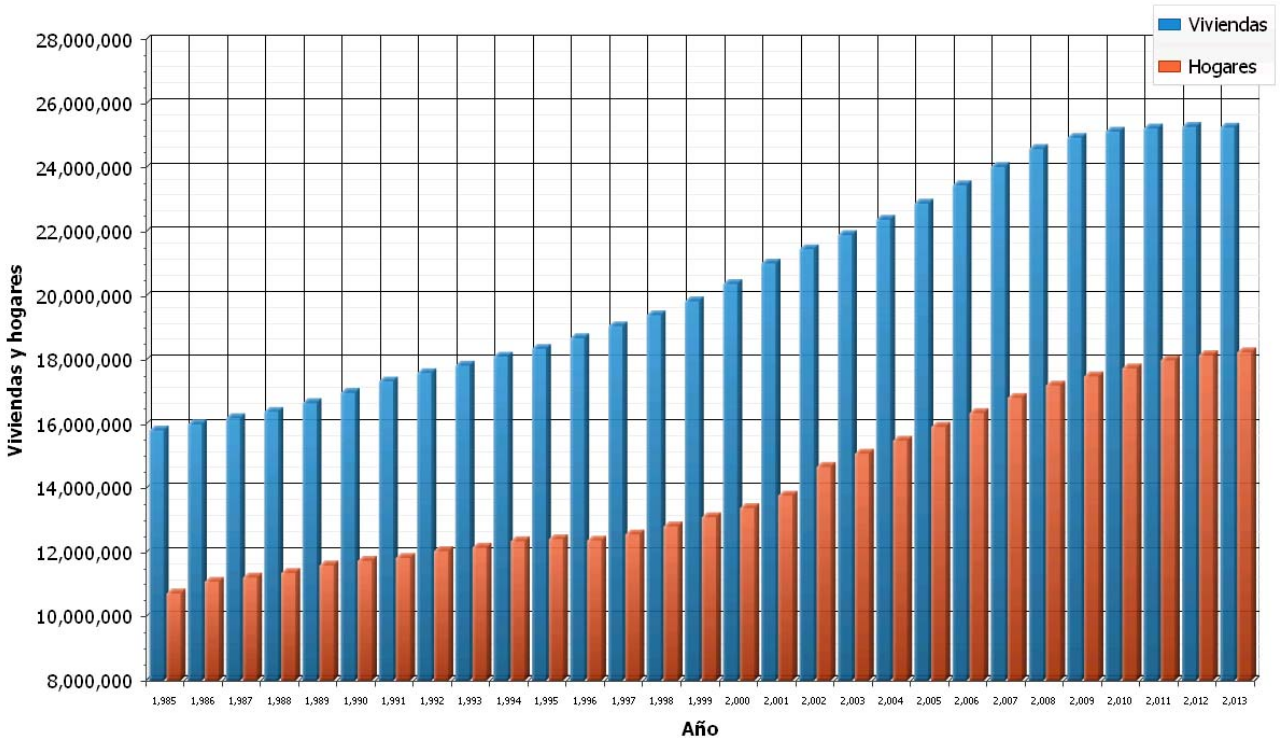
Por otra parte hay que señalar que en las tres últimas décadas se ha pasado de 1,46 a 1,38 viviendas por hogar.

Tabla 8.1. Parque de viviendas y de hogares en España (unidades y %)

	TOTAL Estim MF	TOTAL Estim BdE	TOTAL Censos	V Principal Estim MF	V Principal Censos	Hogares EPA	VT est MF/ Hogar	Var Anual VT BdE(%)	Var Anual Hogares (%)
1981		14.860.272	14.726.134		10.431.327	10.153.000	1,46		
1985		15.808.517				10.721.000	1,47		
1986		15.996.196				11.088.000	1,44	1,2	3,4
1987		16.188.471				11.217.000	1,44	1,2	1,2
1988		16.386.778				11.361.000	1,44	1,2	1,3
1989		16.660.932				11.595.000	1,44	1,7	2,1
1990		16.981.114				11.740.000	1,45	1,9	1,3
1991		17.336.208	17.206.363		11.736.376	11.834.000	1,46	2,1	0,8
1992		17.596.571				12.040.000	1,46	1,5	1,7
1993		17.827.188				12.155.000	1,47	1,3	1,0
1994		18.110.360				12.350.000	1,47	1,6	1,6
1995		18.351.515				12.415.000	1,48	1,3	0,5
1996		18.683.320				12.374.000	1,51	1,8	-0,3
1997		19.057.893				12.560.000	1,52	2,0	1,5
1998		19.401.745				12.813.000	1,51	1,8	2,0
1999		19.836.527				13.100.000	1,51	2,2	2,2
2000		20.376.329				13.382.000	1,52	2,7	2,2
2001	21.033.759	21.015.717	20.946.554	14.184.026	14.187.169	13.776.000	1,53	3,1	2,9
2002	**21.487.307**	21.460.006		14.587.227		14.669.200	1,46	2,1	6,5
2003	**21.926.409**	21.903.316		15.016.057		15.082.800	1,45	2,1	2,8
2004	**22.417.950**	22.379.684		15.442.540		15.489.800	1,44	2,2	2,7
2005	**22.927.382**	22.881.650		15.996.763		15.922.700	1,44	2,2	2,8
2006	**23.493.772**	23.457.875		16.508.248		16.350.400	1,43	2,5	2,7
2007	**24.034.966**	24.027.277		16.936.413		16.824.600	1,43	2,4	2,9
2008	**24.569.715**	24.590.645		17.396.800		17.211.600	1,43	2,3	2,3
2009	**24.908.126**	24.937.572		17.628.199		17.490.800	1,43	1,4	1,6
2010	**25.106.251**	25.130.992		17.762.862		17.746.500	1,42	0,8	1,5
2011	**25.249.053**	25.228.563	25.208.623	18.099.406	18.083.692	17.995.800	1,40	0,4	1,4
2012	**25.382.415**	25.276.303		18.112.437		18.154.100	1,39	0,2	0,9
2013		25.256.613				18.245.100	1,38	-0,1	0,5

Fuentes: Ministerio de Fomento, Banco de España, INE (Censos y EPA) y elaboración propia

Gráfico 8.1. Estimación del parque de viviendas y de hogares en España (unidades)



Fuentes: INE y Ministerio de Fomento

La estimación del parque de viviendas familiares y sus componentes de viviendas principales y no principales (secundarias y desocupadas), realizada por el Ministeio de Fomento, se presenta en la **Tabla y Gráficos 8.2**.

La proporción de viviendas principales se ha mantenido estable, según estos datos, a lo largo de la última década, entre el 67 y 71%. Actualmente las viviendas principales son el 71,4% del total.

La variacion anual tuvo un maximo en 2005, del 3,6% en viviendas principales, y en el último año el crecimiento ha sido solo del 0,1%.

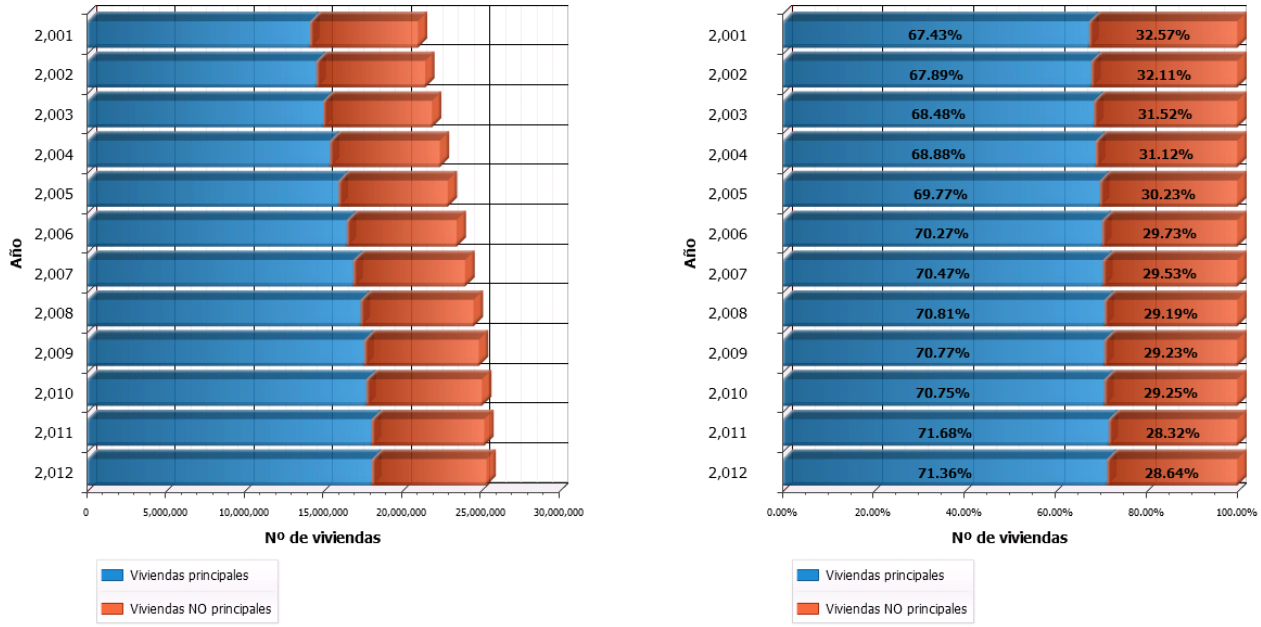
En el total de viviendas familiares el crecimiento en el último año ha sido del 0,5%

Tabla 8.2. Estimación del parque de viviendas en España (unidades y %)

	Vivienda Familiar	Vivienda Principal	Vivienda No Principal	% VP	% VNP	Var anual VF (%)	Var anual VP (%)	Var anual VNP (%)
2001	21.033.759	14.184.026	6.849.733	67,4	32,6			
2002	21.487.307	14.587.227	6.900.080	67,9	32,1	2,2	2,8	0,7
2003	21.926.409	15.016.057	6.910.352	68,5	31,5	2,0	2,9	0,1
2004	22.417.950	15.442.540	6.975.410	68,9	31,1	2,2	2,8	0,9
2005	22.927.382	15.996.763	6.930.619	69,8	30,2	2,3	3,6	-0,6
2006	23.493.772	16.508.248	6.985.524	70,3	29,7	2,5	3,2	0,8
2007	24.034.966	16.936.413	7.098.553	70,5	29,5	2,3	2,6	1,6
2008	24.569.715	17.396.800	7.172.915	70,8	29,2	2,2	2,7	1,0
2009	24.908.126	17.628.199	7.279.927	70,8	29,2	1,4	1,3	1,5
2010	25.106.251	17.762.862	7.343.389	70,8	29,2	0,8	0,8	0,9
2011	25.249.053	18.099.406	7.149.647	71,7	28,3	0,6	1,9	-2,6
2012	25.382.415	18.112.437	7.269.978	71,4	28,6	0,5	0,1	1,7

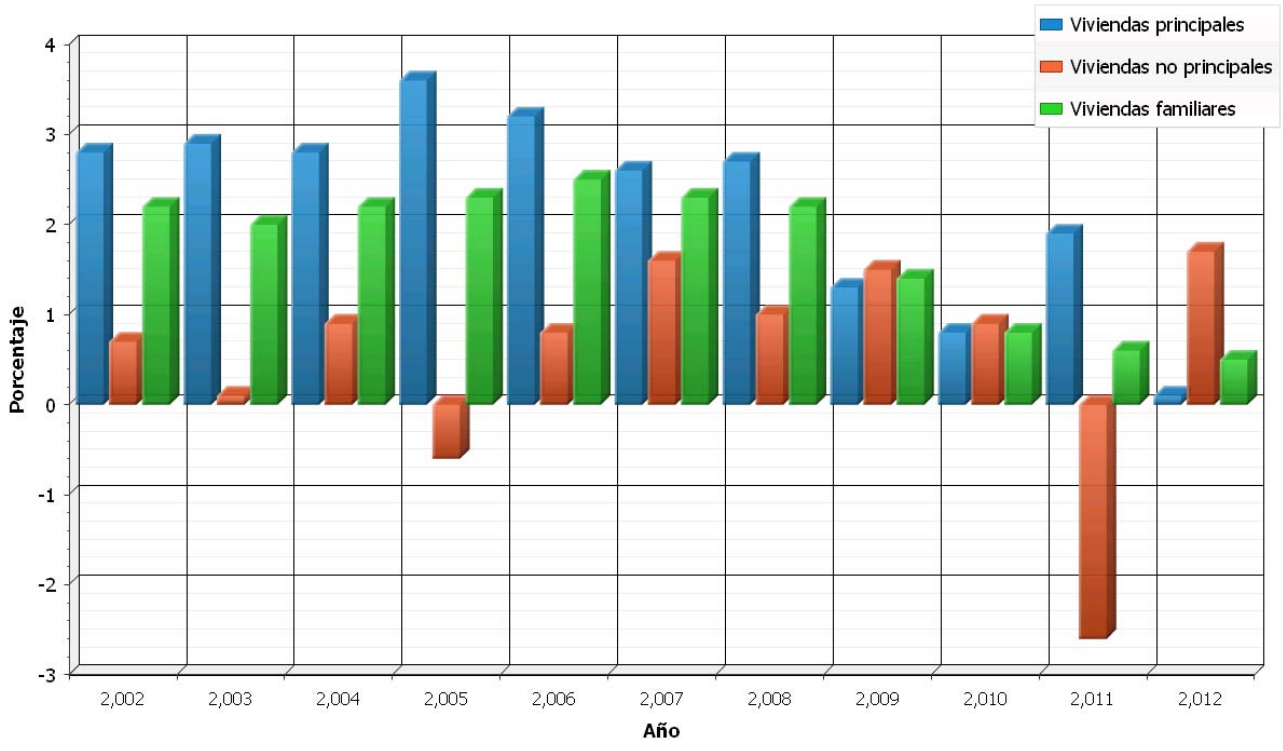
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 8.2.a. Estimación del Parque de Viviendas nacional (unidades y %)



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 8.2.b. Variación anual del parque estimado de viviendas en España (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla y Gráfico 8.3** se presenta la evolución en los últimos nueve años, de la estimación de viviendas principales por comunidades autónomas.

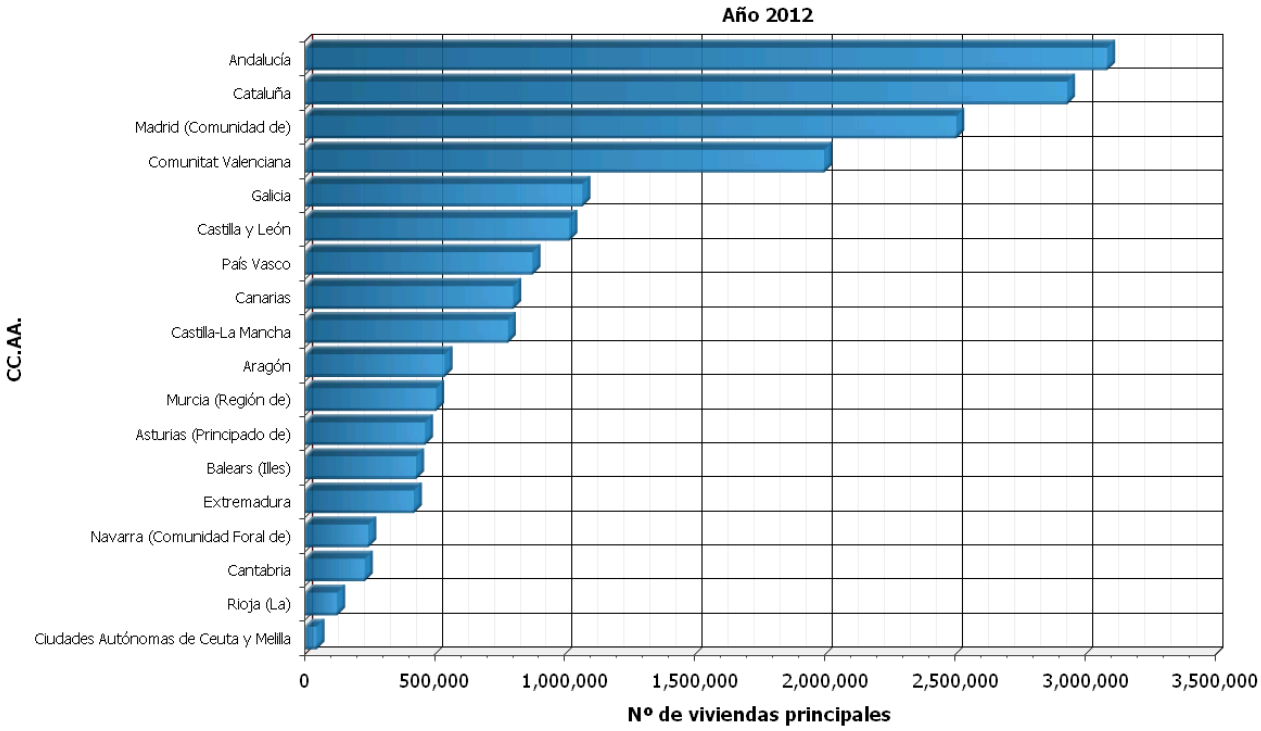
En el último año han tenido un ligero incremento, entre el 1 y el 2% las comunidades de Canarias, Madrid, Galicia y Asturias. Por el contrario, se han reducido en Ceuta y Melilla -1,8%, Castilla y León -1,4%.

Tabla 8.3. Estimación del parque de viviendas principales por comunidades autónomas (unidades)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
TOTAL NACIONAL	15.442.540	15.996.763	16.508.248	16.936.413	17.396.800	17.628.199	17.762.862	18.099.406	18.112.437
Andalucía	2.624.788	2.741.467	2.819.423	2.898.097	2.995.732	3.016.676	3.043.316	3.094.866	3.086.326
Aragón	480.302	486.150	499.715	512.554	518.985	522.069	519.140	538.869	541.197
Asturias	403.701	412.378	431.954	435.128	442.743	443.276	437.773	460.354	465.585
Balears (Illes)	343.488	351.392	369.152	379.105	399.858	404.281	411.111	429.945	431.621
Canarias	614.807	632.023	669.434	690.469	719.747	724.107	737.541	790.188	804.207
Cantabria	194.399	204.352	215.787	215.045	218.680	224.257	231.669	235.425	234.436
Castilla y León	929.562	950.279	977.802	987.169	999.209	1.015.931	1.025.836	1.034.882	1.020.304
Castilla-La Mancha	662.032	681.229	696.428	724.486	749.561	769.028	781.670	783.786	784.306
Cataluña	2.536.954	2.626.121	2.718.564	2.805.015	2.867.395	2.883.159	2.887.895	2.952.777	2.932.434
Com.Valenciana	1.678.980	1.777.373	1.826.234	1.887.236	1.947.266	1.968.265	1.977.457	1.995.668	1.999.081
Extremadura	388.111	388.290	399.830	403.426	409.540	415.916	424.619	426.968	423.103
Galicia	956.439	978.484	989.946	992.007	1.035.741	1.038.636	1.055.387	1.057.682	1.069.974
Madrid	2.063.704	2.146.322	2.210.831	2.269.991	2.332.536	2.413.004	2.425.145	2.468.367	2.506.626
Murcia	422.348	445.942	467.706	482.960	499.204	508.587	517.028	514.423	508.870
Navarra	204.796	208.168	217.490	227.507	227.306	231.275	232.663	248.692	247.877
País Vasco	786.532	813.222	838.702	862.331	866.957	878.951	882.251	888.017	878.667
Rioja (La)	111.997	114.068	119.554	122.452	124.185	125.869	126.387	128.176	128.420
Ceuta y Melilla	39.600	39.503	39.696	41.435	42.155	44.912	45.974	50.321	49.403

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 8.3. Estimación del parque de viviendas principales por comunidades autónomas (unidades)



Fuente: Ministerio de Fomento

La estimación de las viviendas no principales por comunidades autónomas se presenta en la **Tabla y Gráfico 8.4.** En este caso los parques más elevados se encuentran en Andalucía, Comunidad Valenciana y Cataluña, seguidas por Castilla y León, Madrid, Castilla-La Mancha y Galicia.

El crecimiento es fuerte y continuado en Andalucía, Castilla y León, Comunidad Valenciana y Galicia. En otras comunidades no se acelera hasta 2006-2007 como en Murcia, Cataluña y Castilla-La Mancha.

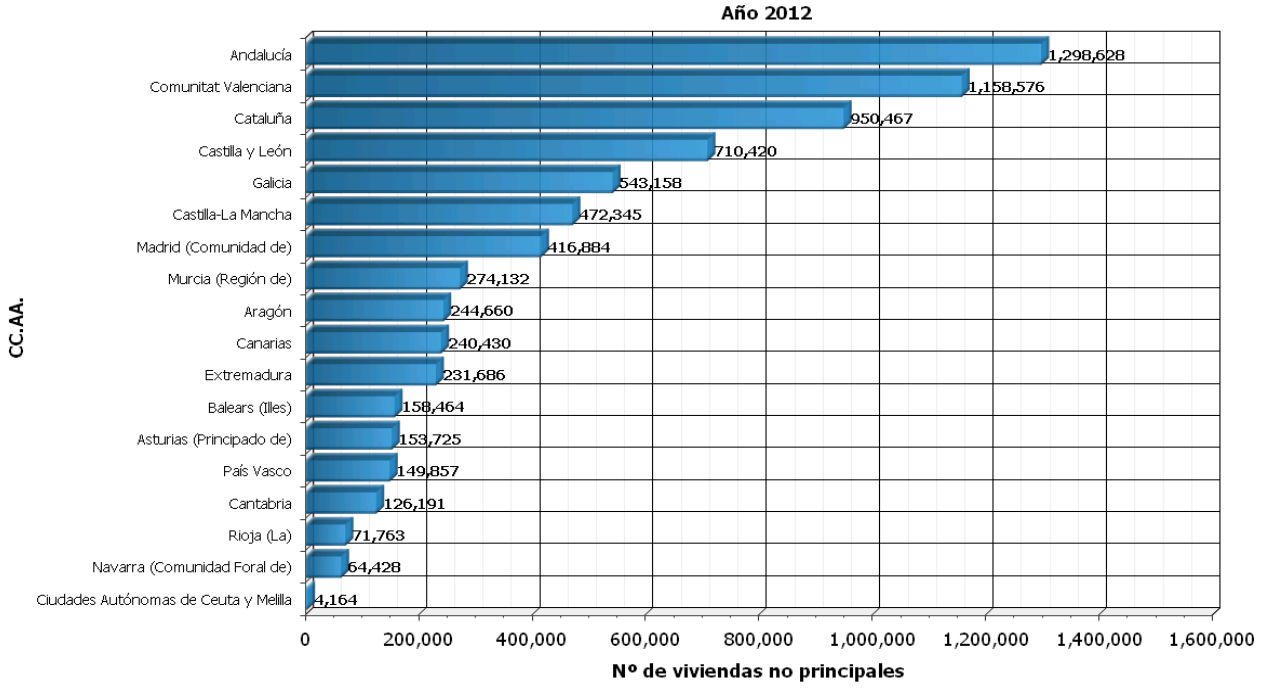
El incremento de viviendas no principales en el último año se ha producido prácticamente en todas las comunidades, destacando las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, y el País Vasco.

Tabla 8.4. Estimación del parque de viviendas no principales por comunidades autónomas (unidades)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
TOTAL NACIONAL	6.975.410	6.930.619	6.985.524	7.098.553	7.172.915	7.279.927	7.343.389	7.149.647	7.269.978
Andalucía	1.244.247	1.216.458	1.247.589	1.261.837	1.252.921	1.283.092	1.286.940	1.267.707	1.298.628
Aragón	216.338	223.660	222.590	221.891	233.184	243.111	254.775	240.248	244.660
Asturias	148.607	151.669	144.379	151.076	153.913	159.447	172.162	154.809	153.725
Balears (Illes)	191.069	192.911	184.072	184.957	174.671	177.688	174.576	157.289	158.464
Canarias	311.255	315.771	301.609	300.524	296.748	306.400	301.159	252.132	240.430
Cantabria	116.549	112.859	111.307	121.232	125.546	128.493	124.425	123.241	126.191
Castilla y León	606.115	615.586	626.622	653.022	675.549	680.288	683.822	685.500	710.420
Castilla-La Mancha	373.575	377.118	395.965	416.779	437.441	450.320	458.884	463.856	472.345
Cataluña	990.784	971.579	943.947	927.747	940.050	952.695	964.062	916.490	950.467
Com.Valenciana	1.072.157	1.062.145	1.096.055	1.112.979	1.130.748	1.157.144	1.165.481	1.153.550	1.158.576
Extremadura	210.192	217.460	212.255	219.237	222.470	224.687	221.650	223.130	231.686
Galicia	451.284	462.514	485.131	520.415	514.670	536.813	540.608	549.198	543.158
Madrid	549.065	528.765	530.611	522.099	499.232	454.101	460.716	431.694	416.884
Murcia	214.092	210.377	226.091	239.292	251.515	260.551	261.043	265.070	274.132
Navarra	69.471	71.395	69.566	65.559	72.886	74.209	74.526	60.726	64.428
País Vasco	144.876	131.458	118.343	109.095	116.290	115.508	121.425	131.547	149.857
Rioja (La)	56.169	58.655	58.885	61.167	65.862	68.664	70.887	70.797	71.763
Ceuta y Melilla	9.565	10.239	10.507	9.645	9.219	6.716	6.248	2.663	4.164

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 8.4. Estimación del parque de viviendas no principales por comunidades autónomas (unidades)



Fuente: Ministerio de Fomento

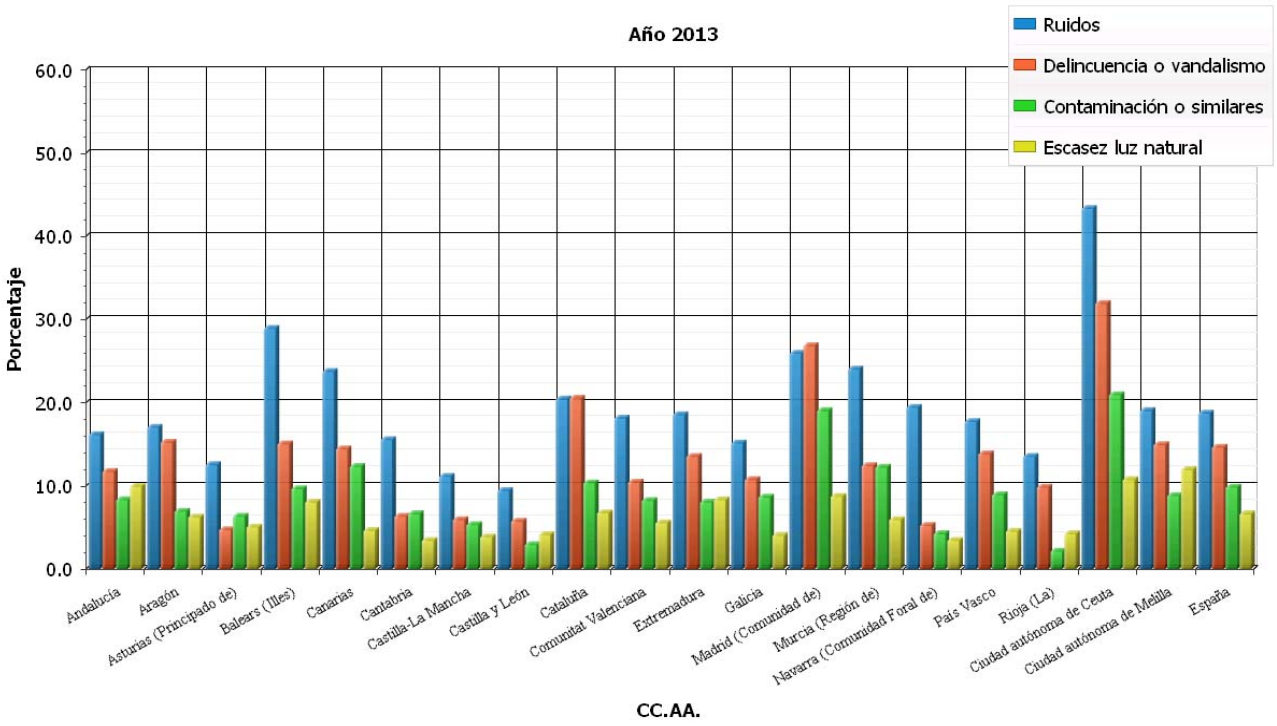
En la **Tabla y Gráfico 8.5** se presentan datos sobre los problemas de las viviendas que sufren los hogares, por comunidades autónomas, reflejados en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2013. Manifiestan no tener problemas, entre el 70 y 80% de la población en, Castilla y León, Castilla La Mancha, Asturias, Cantabria, Comunidad Valenciana, Galicia, Navarra y La Rioja. Los problemas más sentidos son los relacionados con el ruido, seguidos por los de delincuencia o vandalismo. Las diferencias entre comunidades son elevadas, de 9 a 29% en ruido y de 5 a 27% en delincuencia. En contaminación las diferencias regionales oscilan entre el 2 y 19%.

Tabla 8.5. Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2013

	Escasez de luz natural	Ruidos del vecindario o exterior	Contaminación y otros problemas ambientales	Delincuencia o vandalismo	Ningún problema
TOTAL NACIONAL	6,6	18,7	9,8	14,6	67,2
Andalucía	9,9	16,1	8,3	11,7	68,0
Aragón	6,2	17,0	6,9	15,2	66,5
Asturias	5,0	12,5	6,3	4,7	78,5
Balears (Illes)	8,0	28,9	9,6	15,0	58,2
Canarias	4,6	23,7	12,3	14,4	66,6
Cantabria	3,4	15,5	6,6	6,3	75,9
Castilla y León	4,1	9,4	2,9	5,7	83,7
Castilla-La Mancha	3,8	11,1	5,3	5,9	81,6
Cataluña	6,7	20,4	10,3	20,5	64,4
Com.Valenciana	5,5	18,1	8,2	10,4	70,8
Extremadura	8,3	18,5	8,0	13,5	66,2
Galicia	4,0	15,1	8,6	10,7	72,4
Madrid	8,7	25,9	19,0	26,8	51,7
Murcia	5,9	24,0	12,2	12,4	61,5
Navarra	3,4	19,4	4,2	5,2	76,3
País Vasco	4,5	17,7	8,9	13,8	69,0
Rioja (La)	4,2	13,5	2,1	9,8	80,1
Ceuta	10,7	43,3	20,9	31,9	32,2
Melilla	11,9	19,0	8,8	14,9	62,7

Fuente: INE.ECV. 2013

Gráfico 8.5 Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2013



Fuente: INE.ECV. 2013

En la **Tabla y Gráfico 8.6** se presentan datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas, por comunidades autónomas, reflejados en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2013.

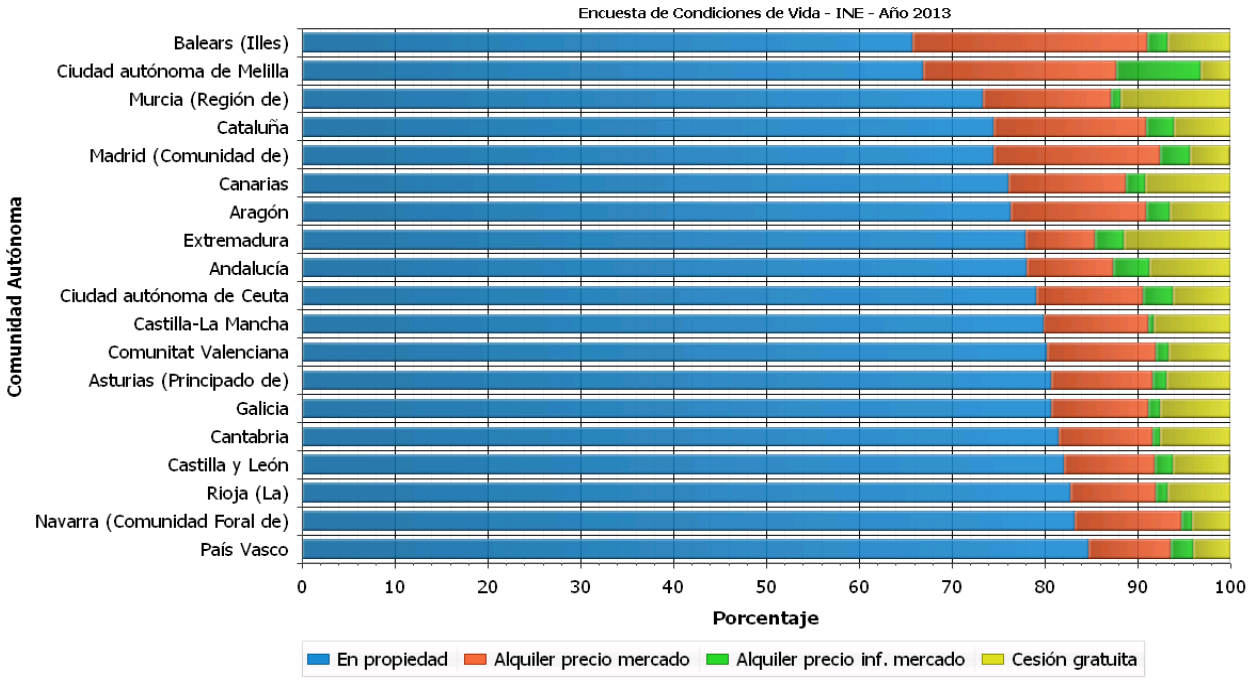
El País Vasco destaca con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, el 84,7%, seguido de Navarra, La Rioja y Castilla y León. La comunidad con mayor porcentaje de viviendas en alquiler a precio de mercado son las Islas Baleares, 25,3%, seguido de Melilla, Madrid y Cataluña.

Tabla 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2013

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior a precio de mercado	Cesion gratuita
TOTAL NACIONAL	77,7	12,9	2,5	6,9
Andalucía	78,1	9,3	3,9	8,7
Aragón	76,4	14,6	2,5	6,5
Asturias	80,7	10,9	1,5	6,9
Balears (Illes)	65,8	25,3	2,2	6,7
Canarias	76,1	12,7	2,0	9,3
Cantabria	81,5	10,1	0,8	7,7
Castilla y León	82,1	9,8	1,9	6,1
Castilla-La Mancha	79,9	11,3	0,6	8,2
Cataluña	74,5	16,5	2,9	6,1
Com.Valenciana	80,3	11,7	1,4	6,6
Extremadura	78,0	7,5	3,0	11,6
Galicia	80,7	10,5	1,3	7,5
Madrid	74,5	17,9	3,3	4,2
Murcia	73,4	13,8	1,0	11,8
Navarra	83,3	11,5	1,1	4,2
País Vasco	84,7	8,9	2,4	4,0
Rioja (La)	82,8	9,2	1,3	6,7
Ceuta	79,1	11,5	3,2	6,2
Melilla	66,9	20,8	9,1	3,2

Fuente: INE.ECV. 2013

Gráfico 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2013



Fuente: INE.ECV. 2013

GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES