

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín Anual 2014



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 2014**

Autor/Editor: Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo; Centro de Publicaciones, Ministerio de Fomento

Año de edición: 2015

Edición digital:

1ª edición electrónica: junio 2015

Formato: Pdf

Tamaño: 5,50 MB

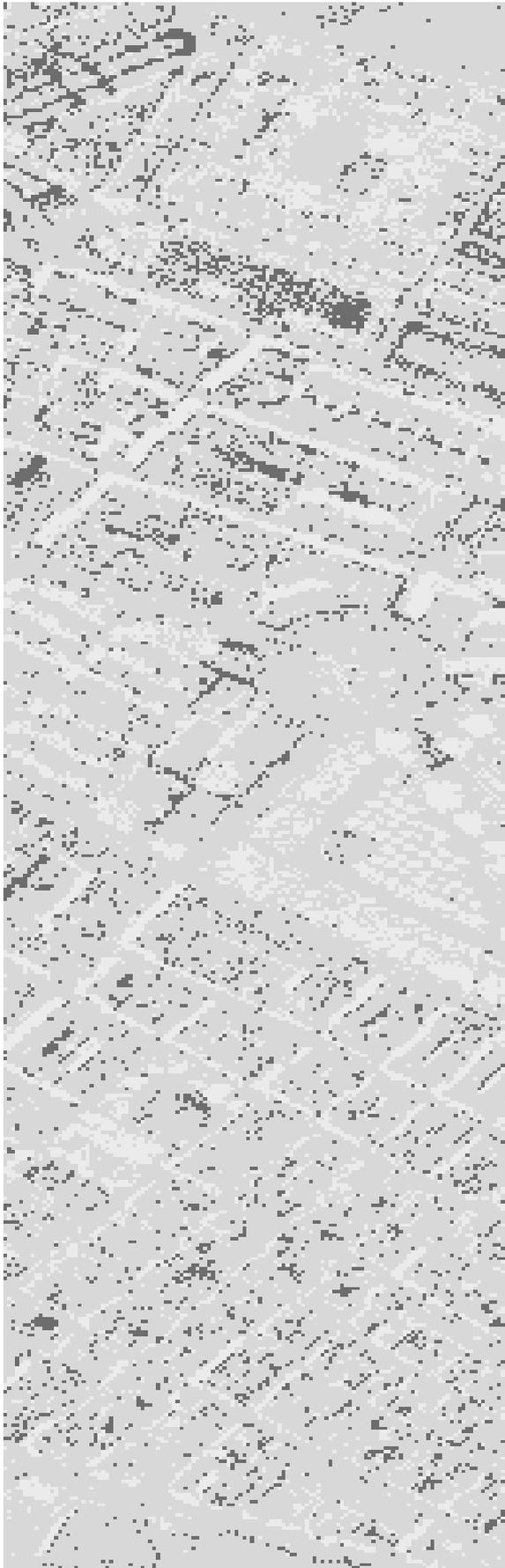
NIPO: 161-15-040-0

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.





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	39
4. REHABILITACIÓN	42
5. ALQUILER DE VIVIENDA	52
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA	58
7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	78
8. PARQUE RESIDENCIAL	91

o. 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 2014, 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 2015.

Datos más relevantes

- El número de licencias concedidas por parte de los ayuntamientos, para la construcción de viviendas de nueva planta ha tenido un incremento anual del 7,2% en 2014, por primera vez en los últimos siete años, hasta alcanzar las 33.643 viviendas.
- El porcentaje de licencias de rehabilitación, en relación con el de viviendas de nueva planta, teniendo en cuenta que antes del inicio de la crisis representaba el 3% de las de obra nueva, ha crecido progresivamente en los años anteriores, hasta alcanzar el 18% en el año 2014.
- El precio de la vivienda libre se mantiene prácticamente igual al del año anterior. En los siete años desde el comienzo de la crisis el valor se ha reducido un 30%, hasta alcanzar 1.463 €/m².
- El número de transacciones de vivienda escrituradas en el último año ascendió a 365.401, con una mayor proporción de transacciones de vivienda usada, un 85%. El total de transacciones representa casi la tercera parte de la cifra del año 2006, si bien, debe destacarse que se ha producido un incremento del 21,7% con respecto al número de transacciones del año anterior, registrándose, por tanto, un crecimiento de la actividad que no se producía desde 2006.
- La compra de vivienda realizada por extranjeros representa actualmente el 16,7% del total de transacciones, hasta alcanzar las 61.062 viviendas. Por países destacan Reino Unido, Francia y Rusia, ya que entre los tres suman la tercera parte de las compras. En el caso de Reino Unido y Rusia la compra de vivienda nueva y usada es prácticamente el mismo número, pero en el caso de los franceses tres de cada cuatro viviendas compradas son de segunda mano. Las zonas de mayor compra por parte de extranjeros son Baleares y Canarias, y la Comunidad Valenciana.
- Según la Encuesta de la Estructura de la Construcción del Ministerio de Fomento, con los últimos datos del año 2013, el volumen de negocio de la construcción residencial fue de 30.247 millones, distribuidos en una parte, algo mayor de la mitad, en restauración y conservación, y un porcentaje del 44% en obra nueva.
- El suelo objeto de transacción se situó en 2014 en las 2.371 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 diez años, con una variación del 12% con respecto al año anterior. Por otra parte, el valor del suelo vendido en 2014 alcanzó los 2.470 millones de euros, que si bien constituye la décima parte de la cifra de 2004, ha registrado la menor caída de los últimos siete años.
- El precio medio del suelo urbano, de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, ha tenido un incremento en 2014 del 5%, hasta alcanzar los 156 €/m², teniendo en cuenta que el valor máximo alcanzado el año 2006 era de 285 €/m².

- En cuanto al alquiler de vivienda, ha continuado aumentando su rentabilidad, consolidándose la tendencia de los últimos años, hasta alcanzar un valor del 4,66% en el último trimestre del año 2014.
- Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, en España 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, indican que el 70,5% de la población de estos países residen en una vivienda en propiedad.
- En cuanto a la financiación, se observa una cierta recuperación en la concesión de los préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda, formalizados por las entidades de crédito, alcanzando una cifra en el año 2014 de 202.978 préstamos, lo que supone un incremento del 1,6% con respecto a la cifra del año anterior.
- Por otra parte el tipo de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda en 2014, es del 2,6%, menos de la mitad que en el año 2008, en el que el tipo de interés se situaba en el 5,8%. El plazo medio de las nuevas hipotecas se situó en 2014 en 273 meses, es decir casi 23 años –en 2007 el plazo medio alcanzó su máximo, con 336 meses.
- Los créditos dudosos han alcanzado en 2014 valores del 5,9% y del 7,3%, en los apartados de adquisición de vivienda y rehabilitación, respectivamente, y continúan con valores altos los correspondientes al crédito a constructores, con un 32,6%, y el crédito dudoso a la actividad inmobiliaria, con un 36,3%, si bien, en ambos casos se han reducido con respecto al año anterior.
- El Banco de España inició en 2012 una estadística que permite una aproximación al proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas en el sector bancario. Sin embargo a la fecha de publicación de este boletín no habían salido a la luz los datos del año 2014. En el boletín anterior publicamos los datos correspondientes a diciembre de 2013, que 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.
- 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 2014, que proporciona el Banco de España, se sitúa en una cifra cercana a los 6 años y medio de renta bruta, habiéndose reducido de forma significativa desde el máximo de casi nueve años en 2006 y 2007.
- Finalmente, hay que señalar que con los datos estimados por el Banco de España, el parque de viviendas en el año 2014 es de 25,22 millones, y el de hogares, según la Encuesta de Población Activa 2014 del INE, asciende a 18,36 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 2014 a una cifra que representa apenas el 4,5% de la alcanzada en dicho año, con un total de 33.643 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 se produce un aumento del 7,7%.

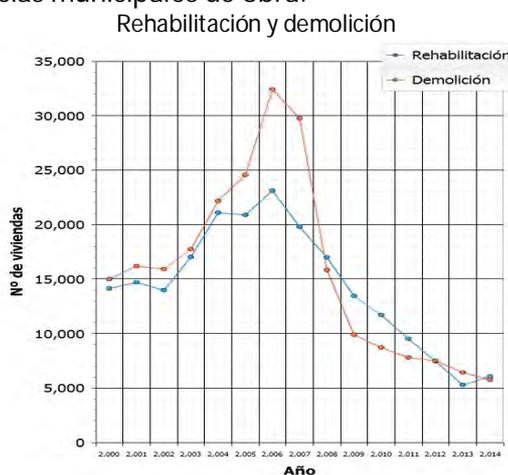
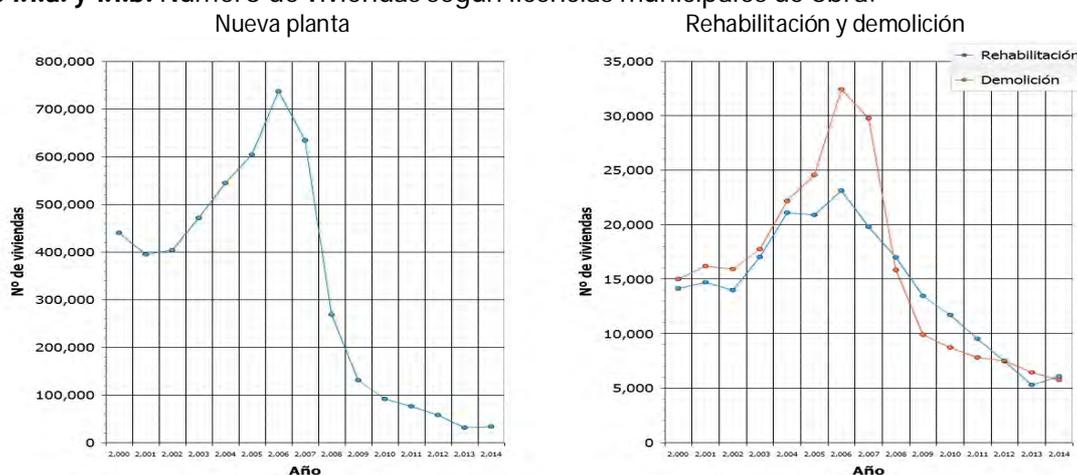
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.128 viviendas, quedando situadas en 2014 en un total de 6.065 viviendas, es decir la cuarta parte. Si bien, debe destacarse que la rehabilitación sobre el total de licencias ha aumentado en los últimos siete años del 3% al 18%.

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
2014	33.643	6.065	5.758	18,0	17,1	7,7

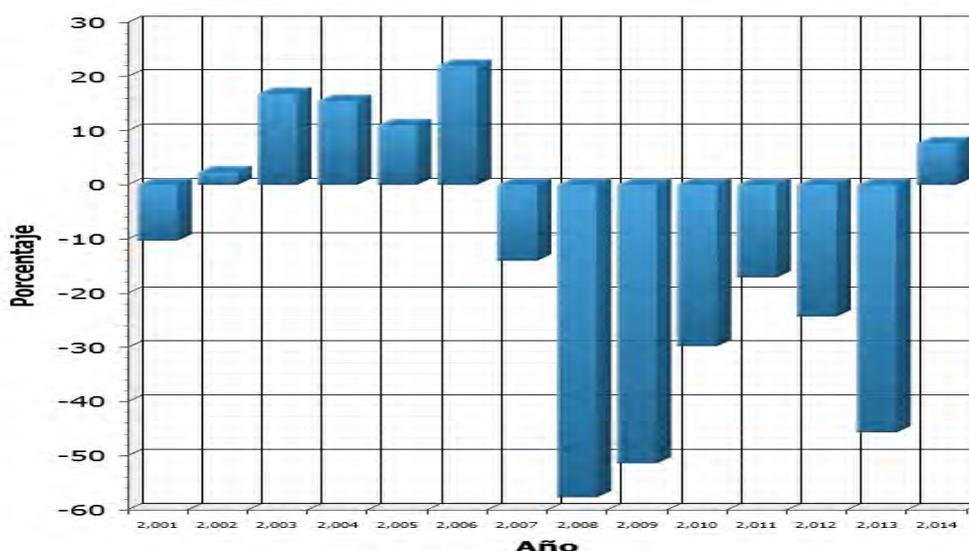
Fuente: Ministerio de Fomento

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



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

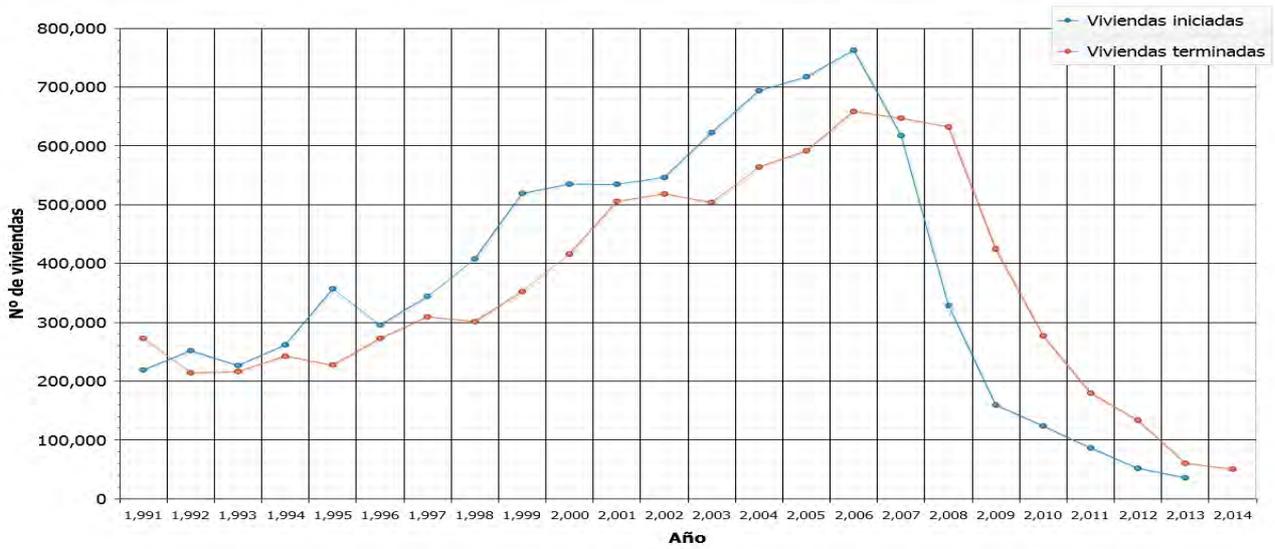
En la **Tabla y Gráficos 1.2** se recogen las estadísticas del Ministerio de Fomento de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). En el caso de la vivienda libre, se observa que el número de viviendas iniciadas en el año 2013 (último dato conocido) es de 29.232 viviendas, y representa solo un 4,4% 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 5.463 viviendas del año 2014 es decir, casi un 6% 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 en viviendas iniciadas, fueron el 2009 y el 2008 con variaciones interanuales negativas en el entorno del 50%.

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	Var. anual (%) V. Ini. total	Var. anual (%) V.Term. 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	29.232	43.230	6.489	17.059	35.721	60.289	-31,0	-54,8
2014	s.d.	35.226	5.463	15.046	s.d.	50.272		-16,6

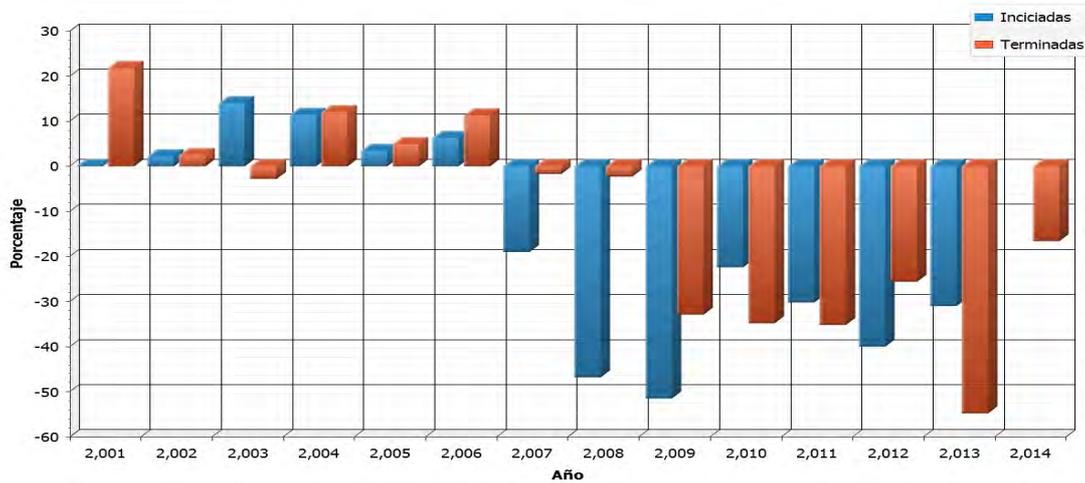
Fuente: Ministerio de Fomento

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



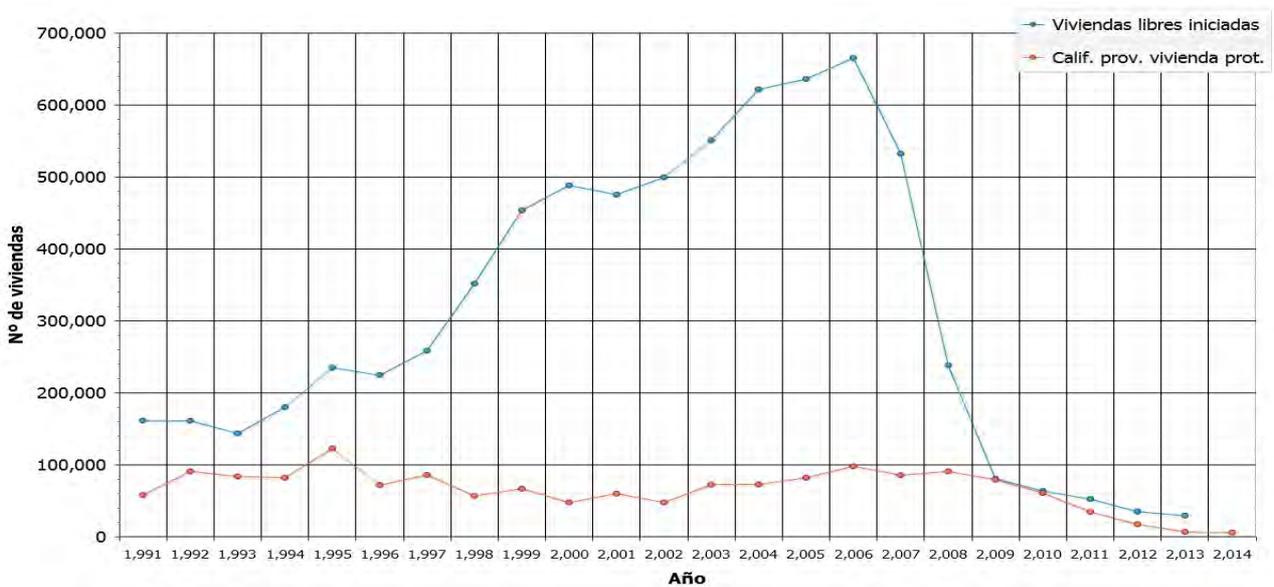
Fuente: Ministerio de Fomento

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



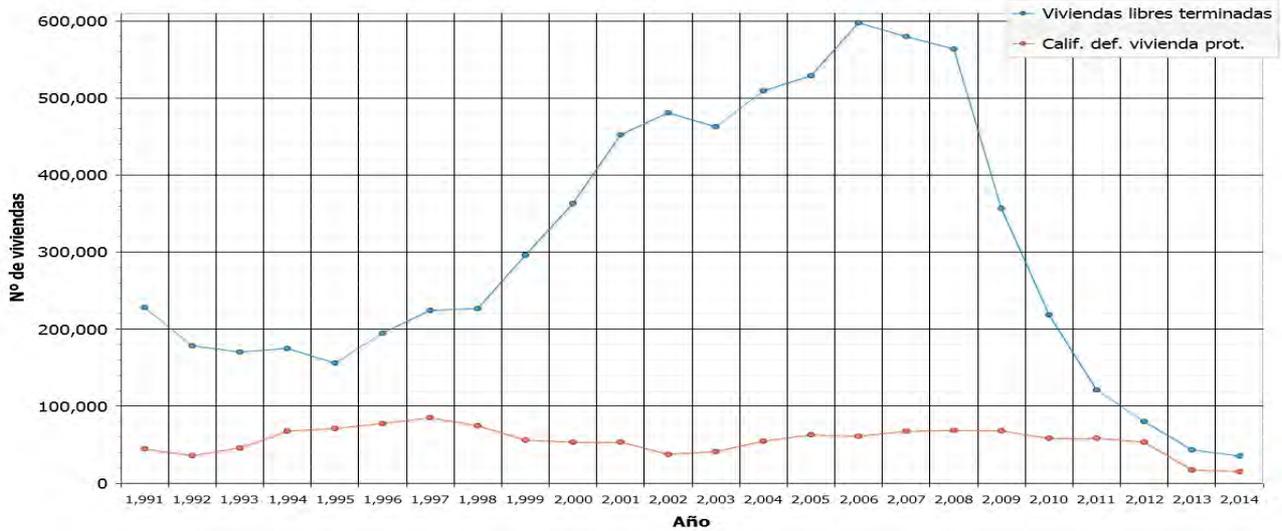
Fuente: Ministerio de Fomento

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



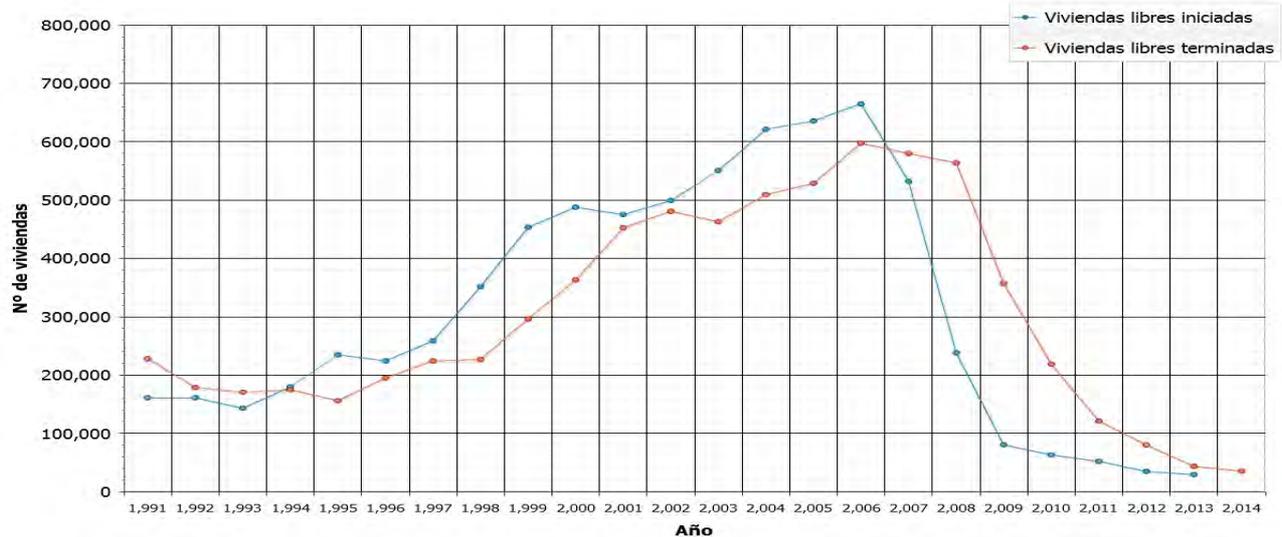
Fuente: Ministerio de Fomento

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



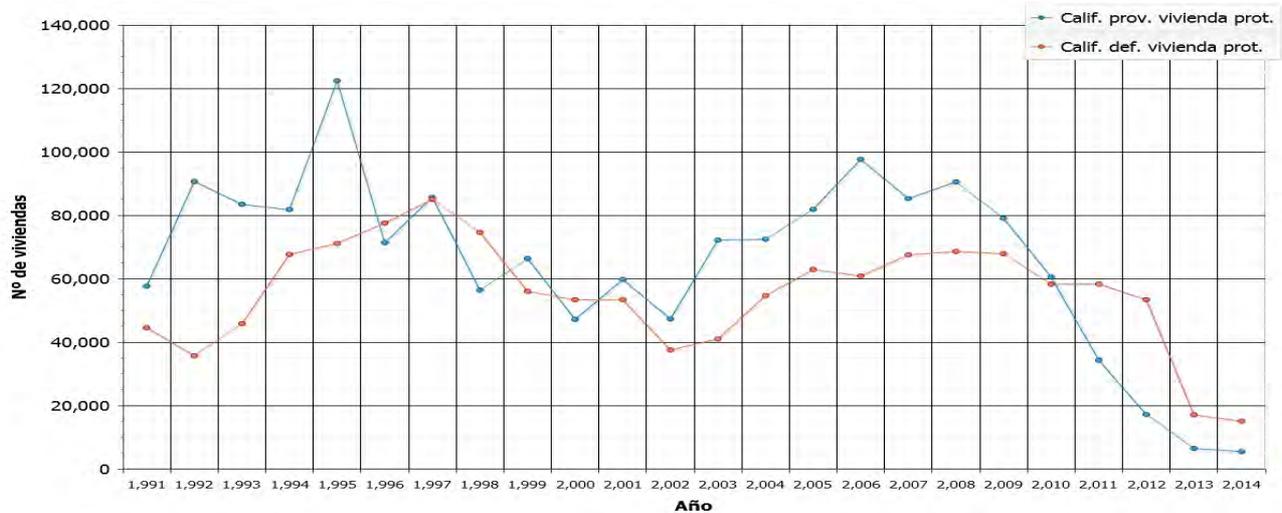
Fuente: Ministerio de Fomento

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

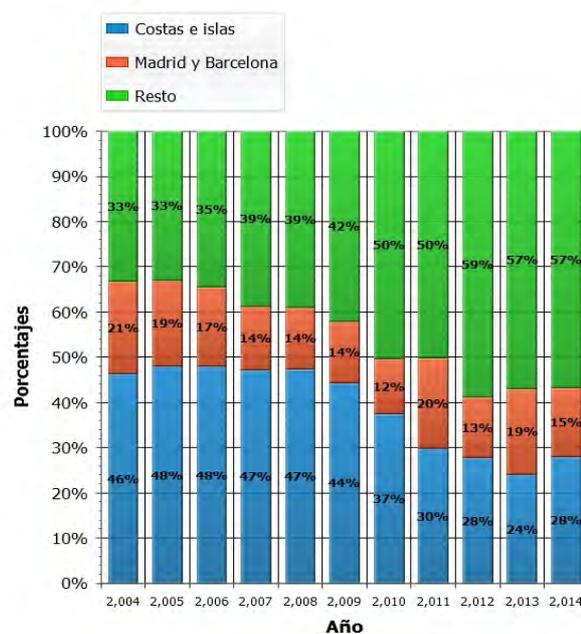
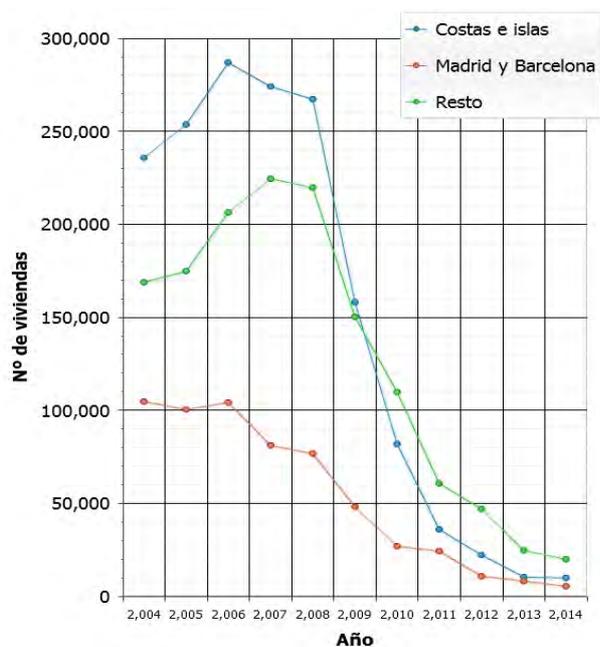
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.3**, en la que se recoge la distribución por ámbitos territoriales de las viviendas libres terminadas, el peso de las viviendas terminadas en la costa este (excepto provincia de Barcelona), en la costa sur y en las islas, ha pasado de representar un 46,3% en el año 2004 a un 28% en el año 2014, 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 siete años de crisis de forma muy significativa.

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
2014	35.226	5.366	9.883	19.977	15,2	28,1	56,7

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 33.288 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.

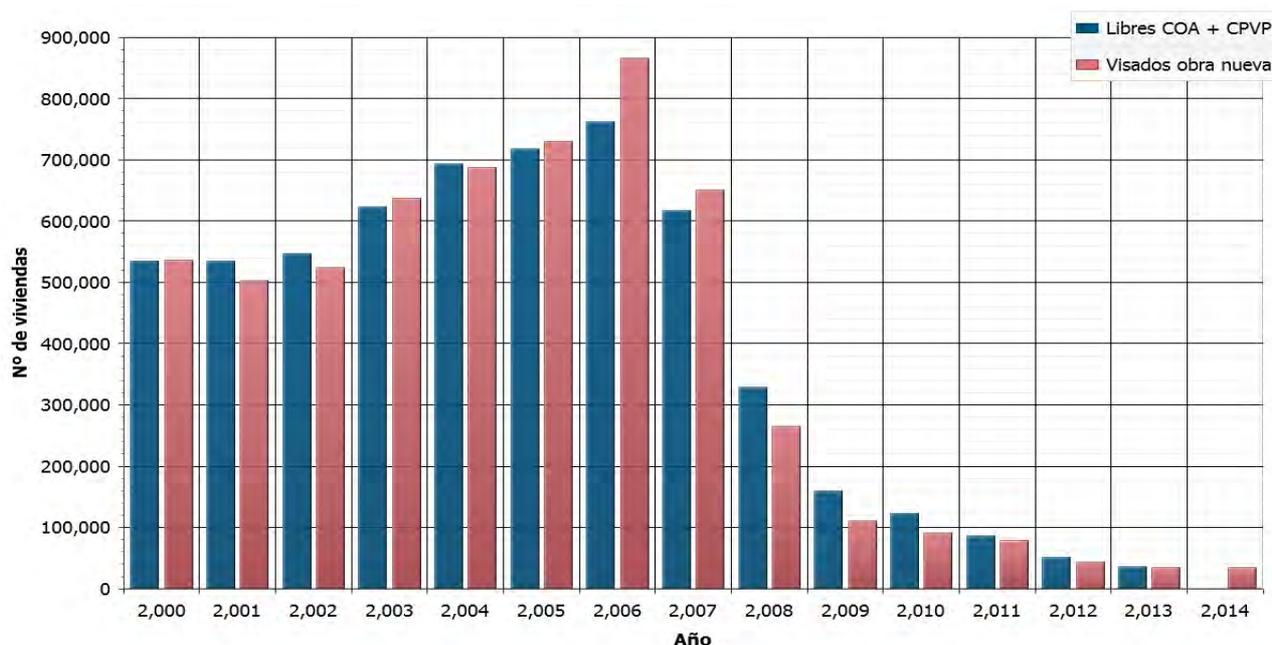
	Viv. Iniciadas total ¹	Visados obra nueva ²	Var. anual viv iniciadas (%)	Var. anual visados ON (%)
2000	534.990	535.668		
2001	534.809	502.583	0	-6,2
2002	546.323	524.181	2,2	4,3
2003	622.633	636.332	14	21,4
2004	693.707	687.051	11,4	8
2005	717.463	729.652	3,4	6,2
2006	762.540	865.561	6,3	18,6
2007	617.350	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	35.721	34.288	-31,0	-22,4
2014	s.d	34.873		1,7

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 de 658.500 viviendas y un mínimo en 2014 de 50.272 viviendas terminadas.

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

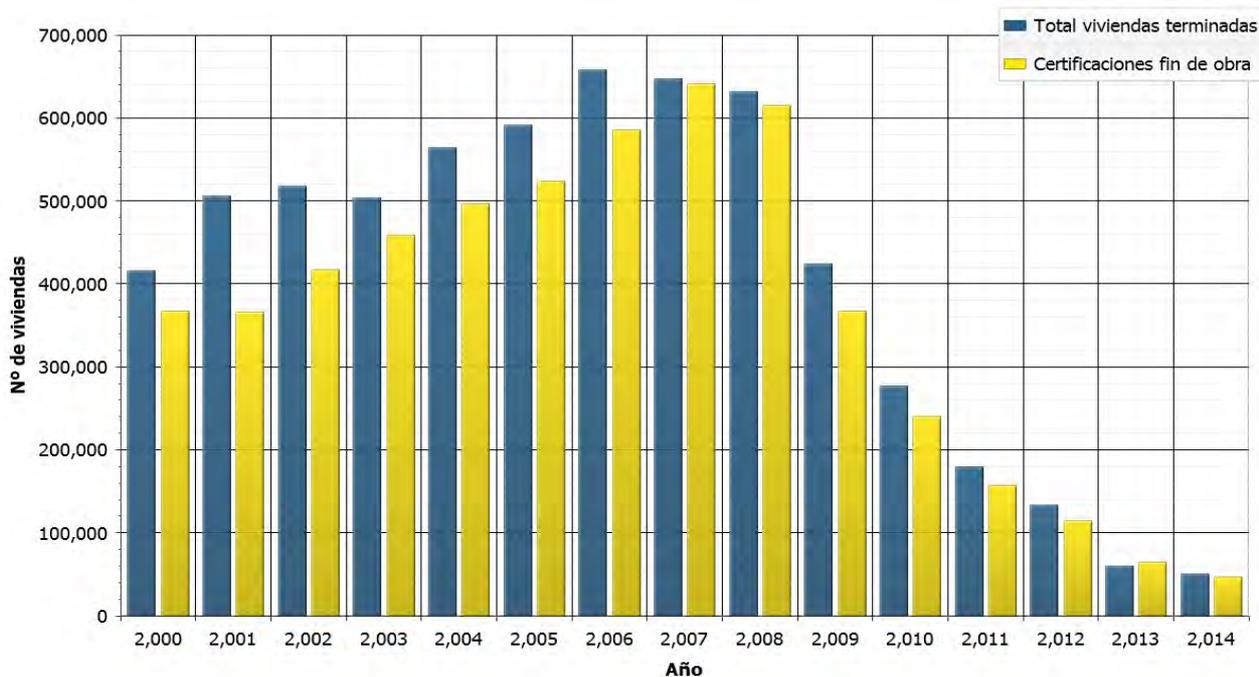
	total		Var. anual Viv Term (%)	Var. anual Certif Fin Obra (%)
	Viv. Terminadas ³	Cert. Final obra ⁴		
2000	415.258	366.776		
2001	505.665	365.663	21,8	-0,3
2002	518.273	416.683	2,5	14,0
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	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	60.289	64.817	-54,8	-43,6
2014	50.272	46.822	-16,6	-27,8

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.

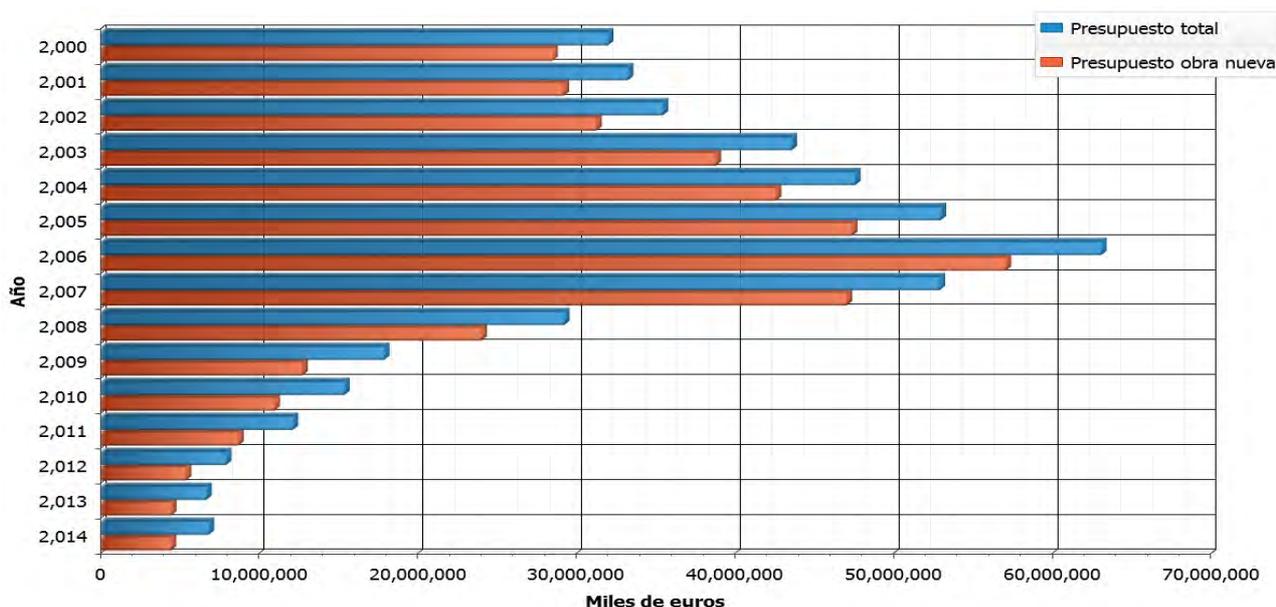
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6**, en la que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con caídas en los años 2008 y 2009 en el entorno del 40% y una significativa reducción del peso de la 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 65% en el último año 2014.

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	6.692.702	4.485.797	67,0	-15,7
2014	6.846.811	4.454.579	65,1	2,3

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

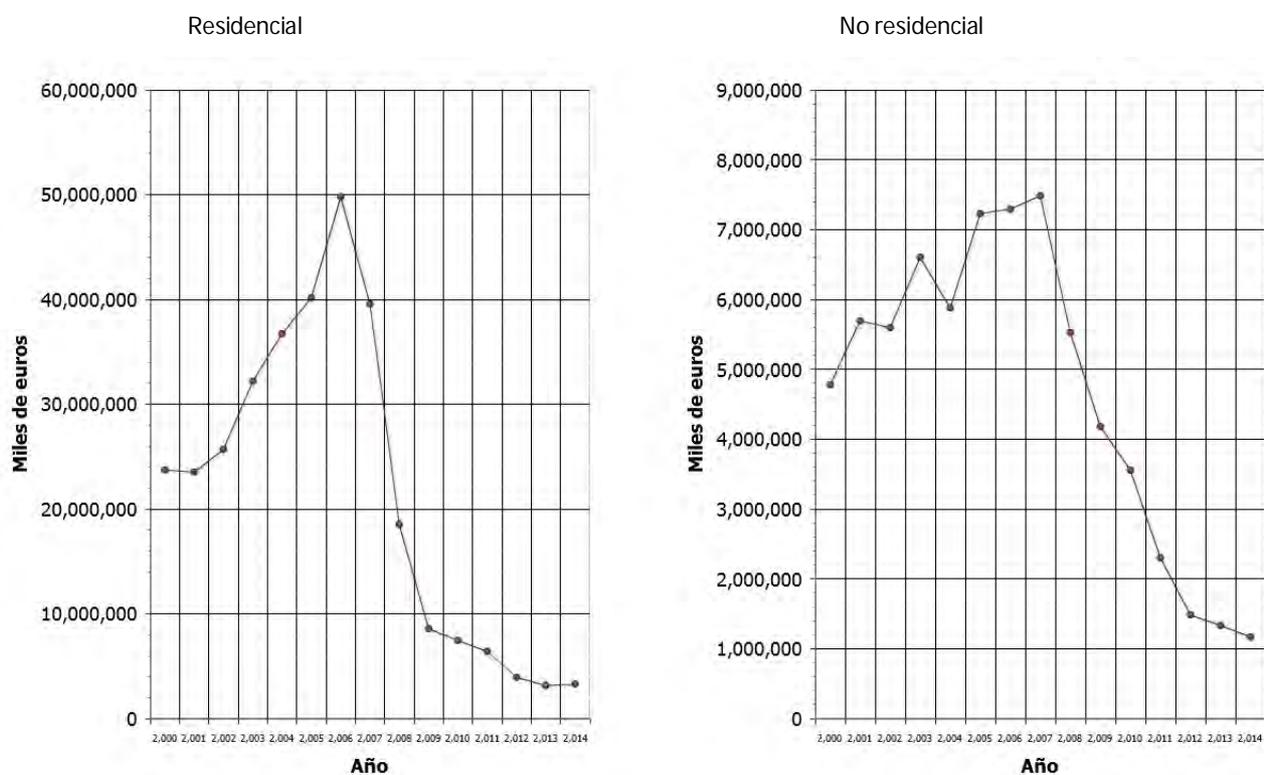
Como puede observarse en la Tabla y Gráfico 1.7, en la que se distingue dentro del presupuesto para obra nueva entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial un **87%** de la obra nueva en 2006 a situarse en el **73,7%** en 2014.

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	4.485.797	3.154.611	1.331.186	70,3	-17,2
2014	4.454.579	3.284.290	1.170.290	73,7	-0,7

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

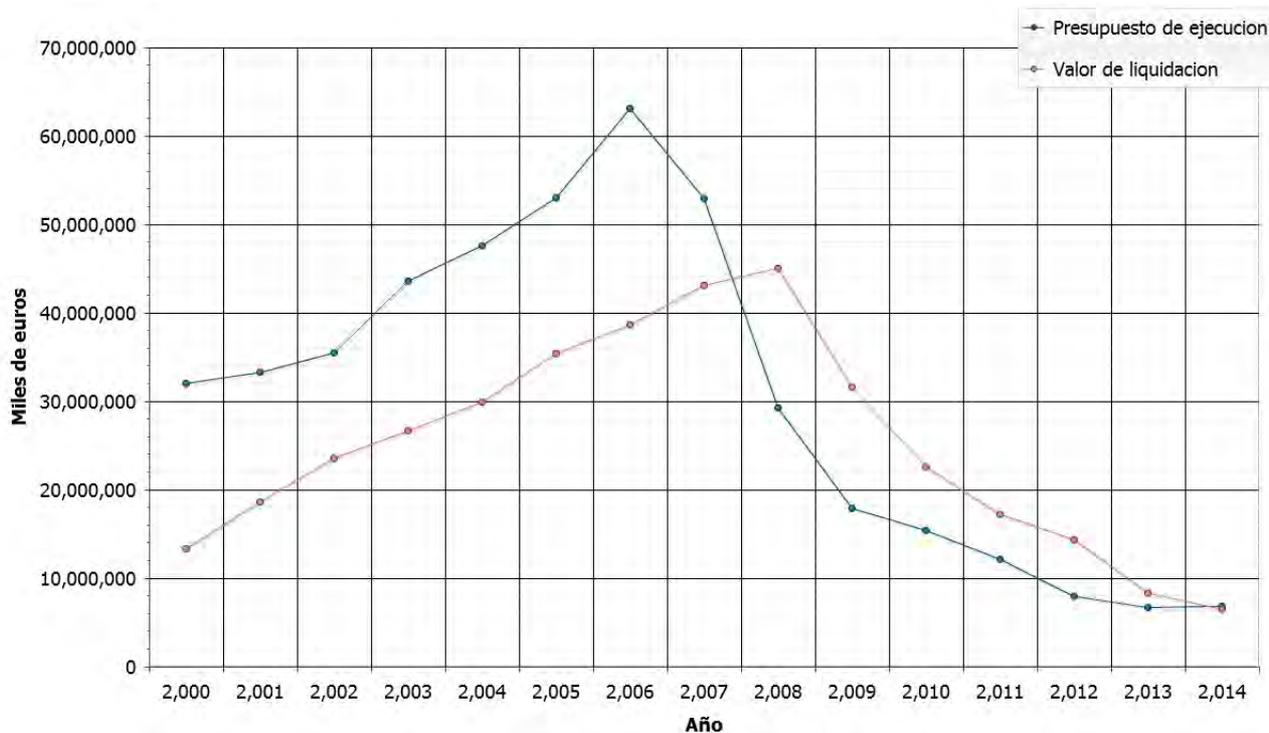
liquidaciones de final de obra incluyen gastos generales, financieros y el IVA, además de las desviaciones de gasto que se hayan producido durante las obras. En todo caso, resulta significativa la reducción más acentuada del presupuesto de ejecución material que en 2014 alcanzó un valor de 6.847 millones de euros, lo que representa poco más del 10% 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	6.692.702	8.313.792	-15,7	-42,0
2014	6.846.811	6.512.718	2,3	-21,7

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).

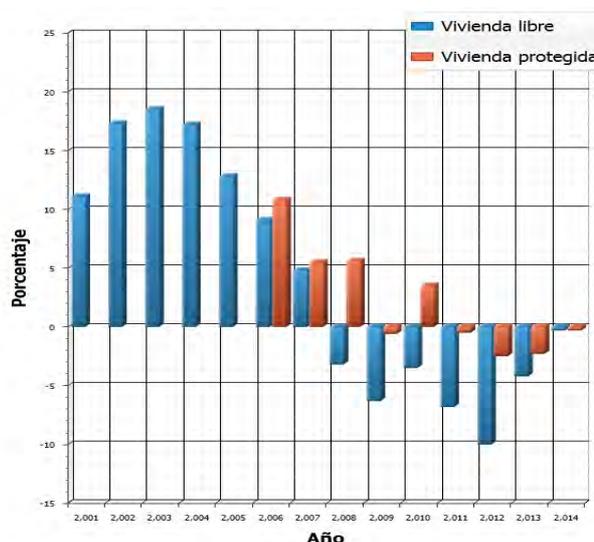
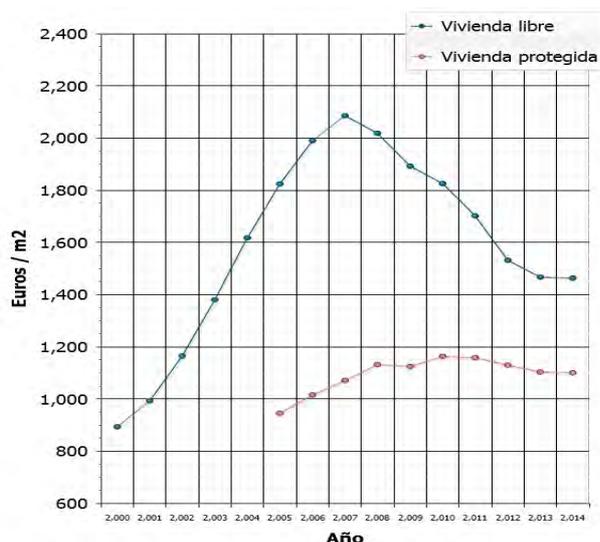
De acuerdo con la Tabla y Gráficos 2.1, en la que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, el fuerte incremento de precios registrado en el periodo 2000-2007, en el que se pasó de un precio medio de la vivienda libre de **893 euros** 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 2007-2014, habiéndose alcanzado en este último año un precio medio de la vivienda libre de **1.463 €/m²**, 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 2014.

Tabla 2.1. Precio de la vivienda libre (VL) y protegida (VP): total nacional (€/m²)

	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
2014	1.463,1	1.099,9	1,33	-0,3	-0,3

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 (€/m² 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/m², habiendo registrado en el año 2014 un precio medio de 1.441 euros/m², por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva, 1.517 euros/m².

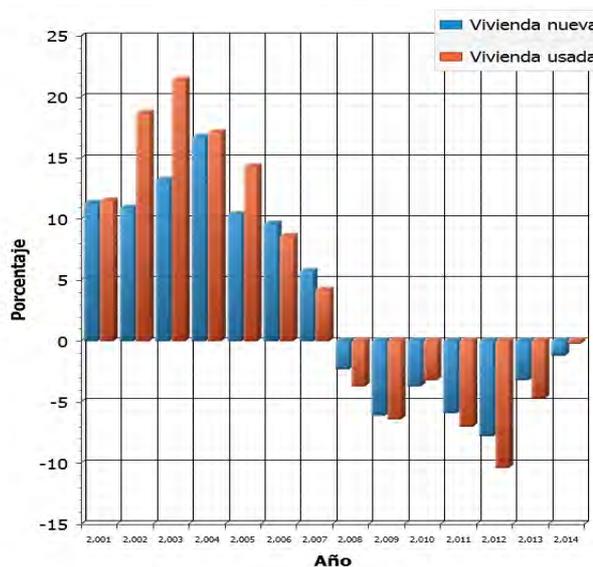
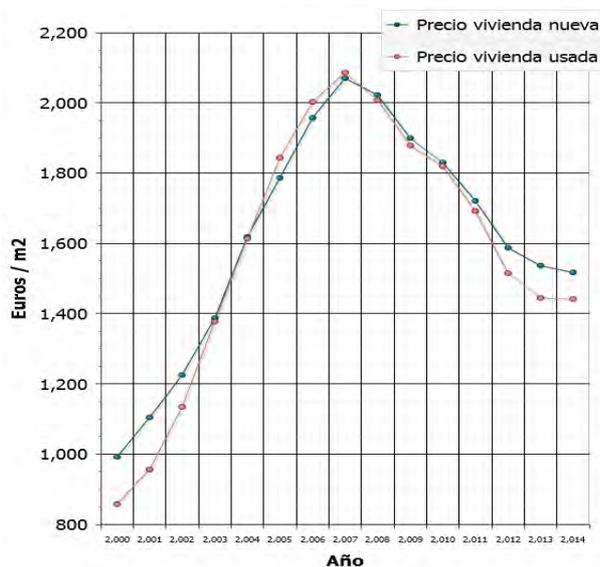
Tabla 2.2. Precio de la vivienda: total nacional general, nueva y usada (€/m²)

	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
2014	1.463,1	-0,3	1.517,6	-1,2	1.441,4	-0,2

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

Gráfico 2.2.a. Precio de la vivienda: total nacional general, nueva y usada (€/m²).

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



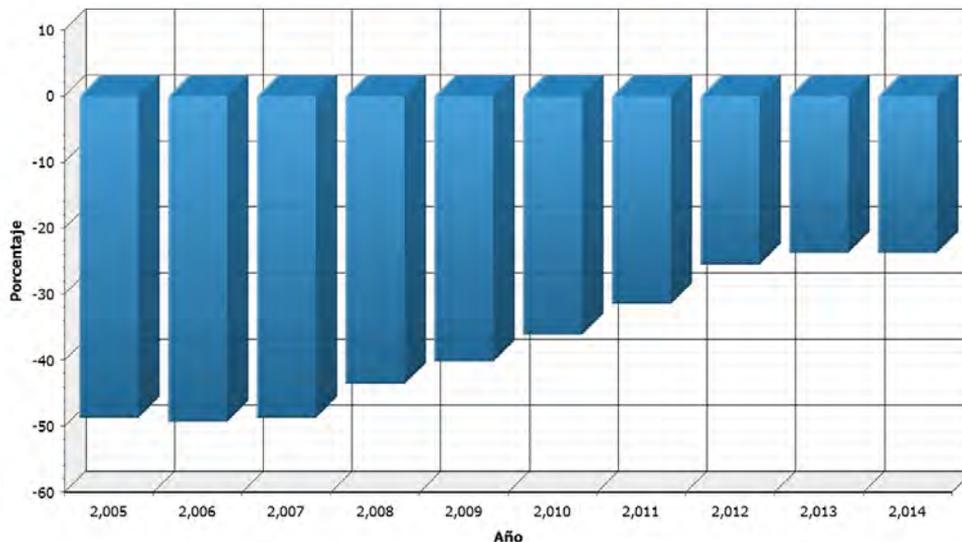
Fuente: Ministerio de Fomento

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 2014. Los datos están tomados del cuarto trimestre de 2014. 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

2014 es ligeramente superior al precio medio de la vivienda libre usada, y son Castilla León Murcia y Valencia. Y en el caso de Castilla La Mancha el precio de la protegida es un 20,8% superior. Destacan también, con una relación inferior, el País Vasco con -51%, y Madrid con un precio de la vivienda protegida inferior en un -33,8% 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
2014	-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.

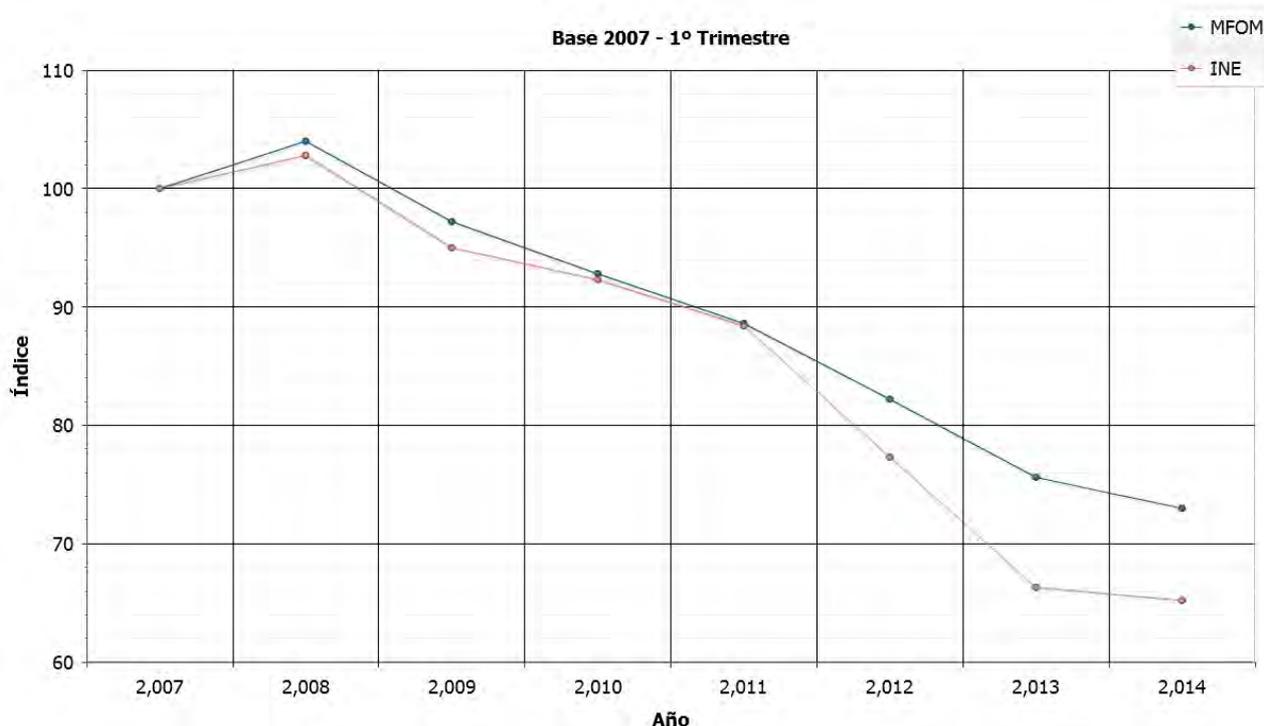
En el último año comparable, 2014, el precio de la vivienda había descendido en siete años, un 27% en la escala del Ministerio de Fomento, y un 34,8% en la escala del INE

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	65,2

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.



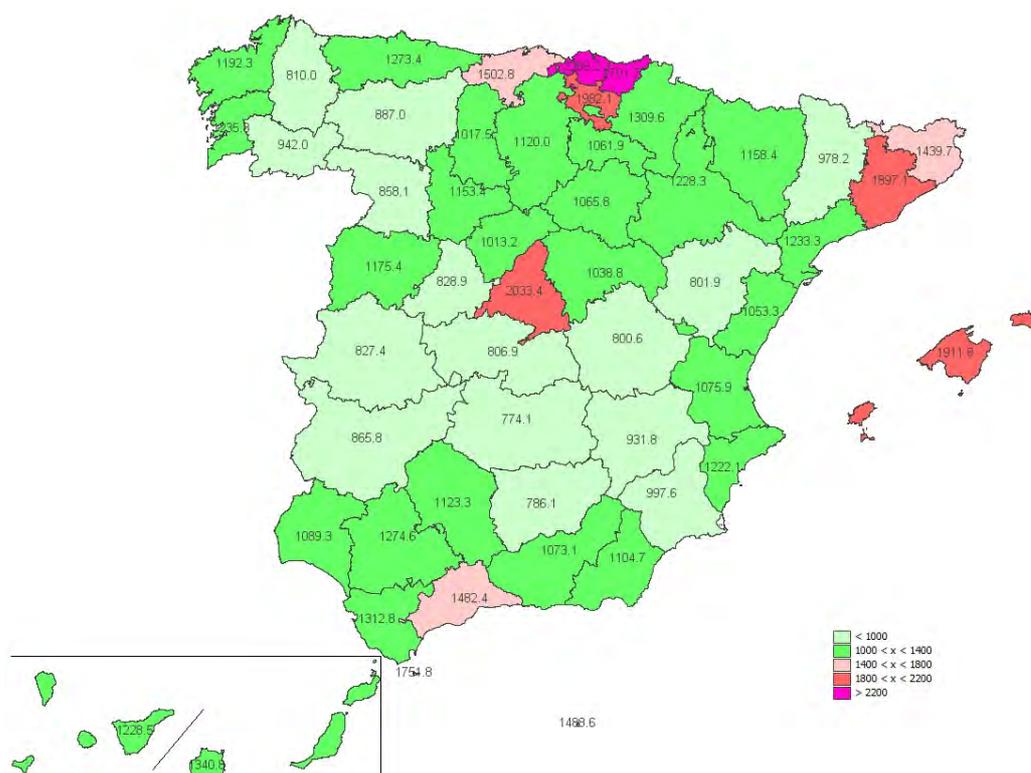
Fuente: INE y Ministerio de Fomento

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 2014 (€/m²)

provincia	2014	provincia	2014	provincia	2014
Andalucía		Castilla y León		Valencia	
Almería	1.104,7	Ávila	828,9	Alicante/Alacant	1.222,1
Cádiz	1.312,8	Burgos	1.120,0	Castellón/Castelló	1.053,3
Córdoba	1.123,3	León	887,0	Valencia/València	1.075,9
Granada	1.073,1	Palencia	1.017,5	Extremadura	
Huelva	1.089,3	Salamanca	1.175,4	Badajoz	865,8
Jaén	786,1	Segovia	1.013,2	Cáceres	827,4
Málaga	1.482,4	Soria	1.065,8	Galicia	
Sevilla	1.274,6	Valladolid	1.153,4	Coruña (A)	1.192,3
Aragón		Zamora	858,1	Lugo	810,0
Huesca	1.158,4	Castilla La Mancha		Ourense	942,0
Teruel	801,9	Albacete	931,8	Pontevedra	1.235,8
Zaragoza	1.228,3	Ciudad Real	774,1	Madrid (Comunidad de)	2.033,4
Asturias (Principado de)	1.273,4	Cuenca	800,6	Murcia (Región de)	997,6
Balears (Illes)	1.911,8	Guadalajara	1.038,8	Navarra (Com. Foral de)	1.309,6
Canarias		Toledo	806,9	País Vasco	
Palmas (Las)	1.340,8	Cataluña		Araba/Alava	1.982,1
Santa Cruz de Tenerife	1.228,5	Barcelona	1.897,1	Gipuzkoa	2.701,7
Cantabria	1.502,8	Girona	1.439,7	Bizkaia	2.369,2
		Lleida	978,2	Rioja (La)	1.061,9
		Tarragona	1.233,3	Ceuta	1.758,1
				Melilla	1.488,6

Fuente Ministerio de Fomento

Mapa 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2014 (€/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.

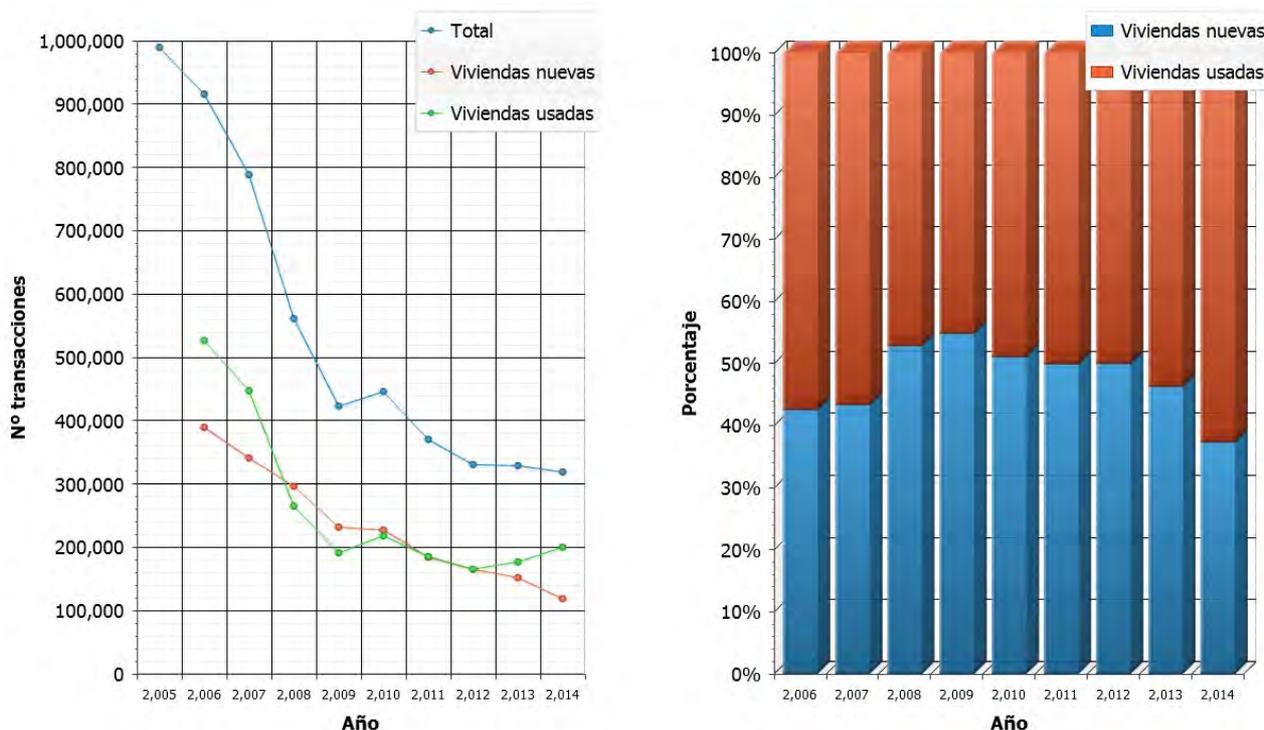
De acuerdo con ello, como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.6** en la que se recogen el número de transacciones registradas distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda usada, que ha pasado de 526.509 transacciones en 2006, que representaba un 1,4 de las transacciones de vivienda nueva, a reducirse a las 200.065 transacciones registradas en el año 2014 superando la cifra de transacciones de vivienda nueva que es de 118.863.

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
2014	318.928	118.863	200.065	1,68	-3,10

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.

Los dos últimos años han experimentado un descenso importante el número de viviendas nuevas escrituradas con 56.377 y 54.711, y representan menos del 15% de las de 2007.

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 casi por seis el de viviendas nuevas.

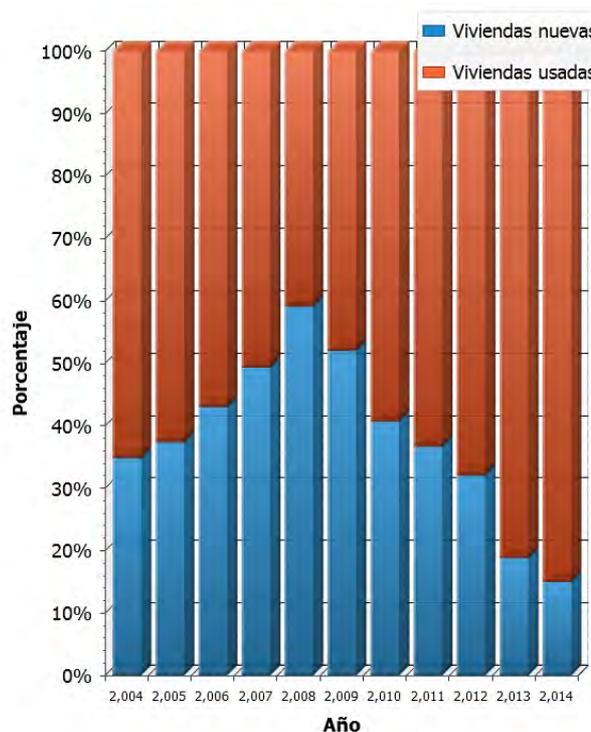
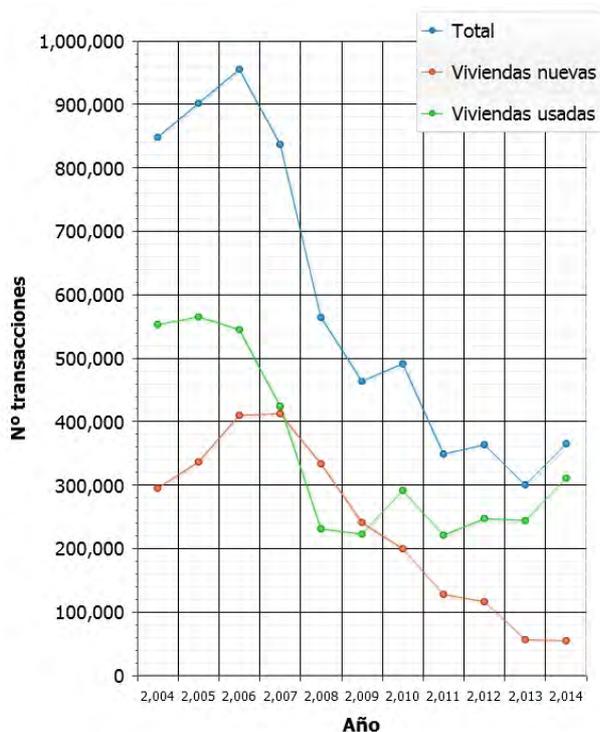
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso son el 2008, con un -32% y el 2011, con un -29%. En el último año 2014 la variación anual ha sido positiva con un incremento de casi un 22% respecto al año anterior. El número total de viviendas escrituradas por los notarios en 2014 ascendió a 365.401, de las que el 85% son 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
2014	365.401	54.711	310.883	5,7	21,7

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, establecen un indicador de la dinámica del mercado inmobiliario.

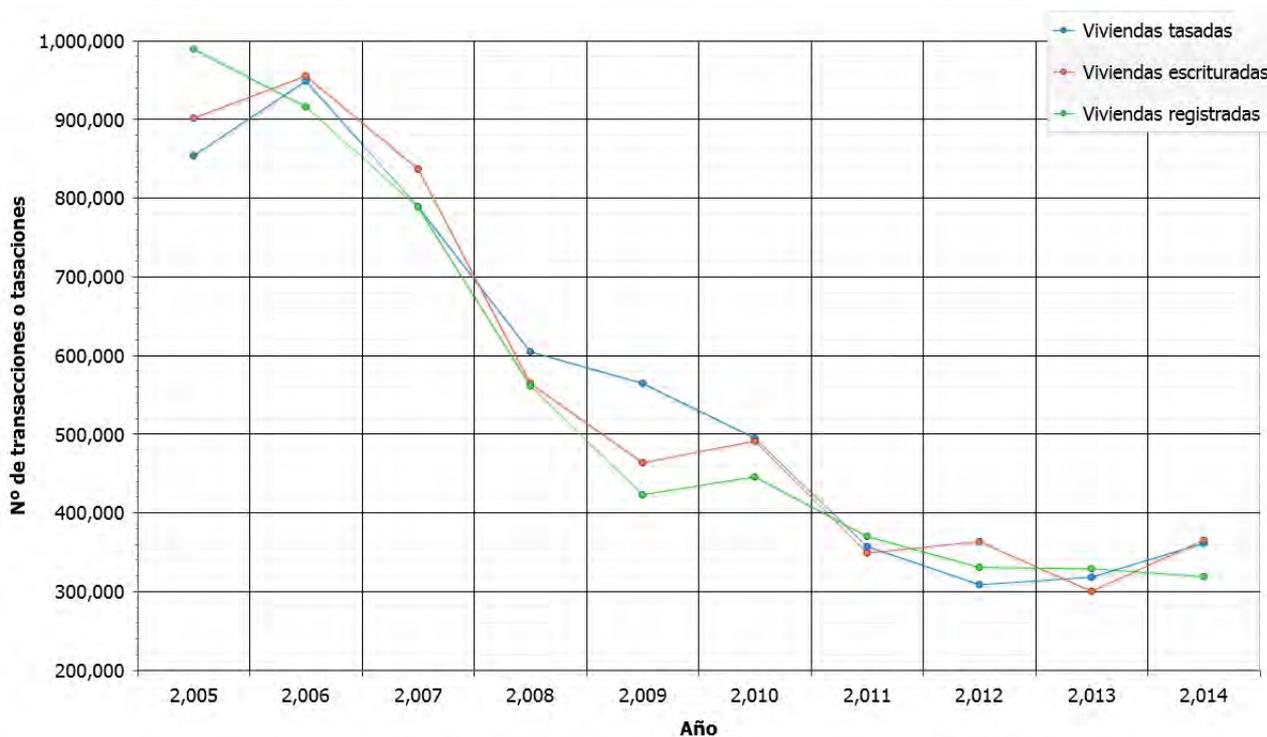
En los años 2005 a 2014 se producen 5,59 millones de transacciones escrituradas, 5,47 millones registradas y 5,60 millones de tasaciones, es decir en periodos largos las tres fuentes de información, prácticamente confluyen, y concretamente en el último año se obtienen unas cifras que varían menos de un 15%.

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	300.508	329.146	318.408
2014	365.401	318.928	361.411

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 tres últimos años hasta los 9.203 millones de euros de 2014, lo que representa poco más del 20% del de 2006, si bien este último año representa una recuperación con respecto a los dos años anteriores.

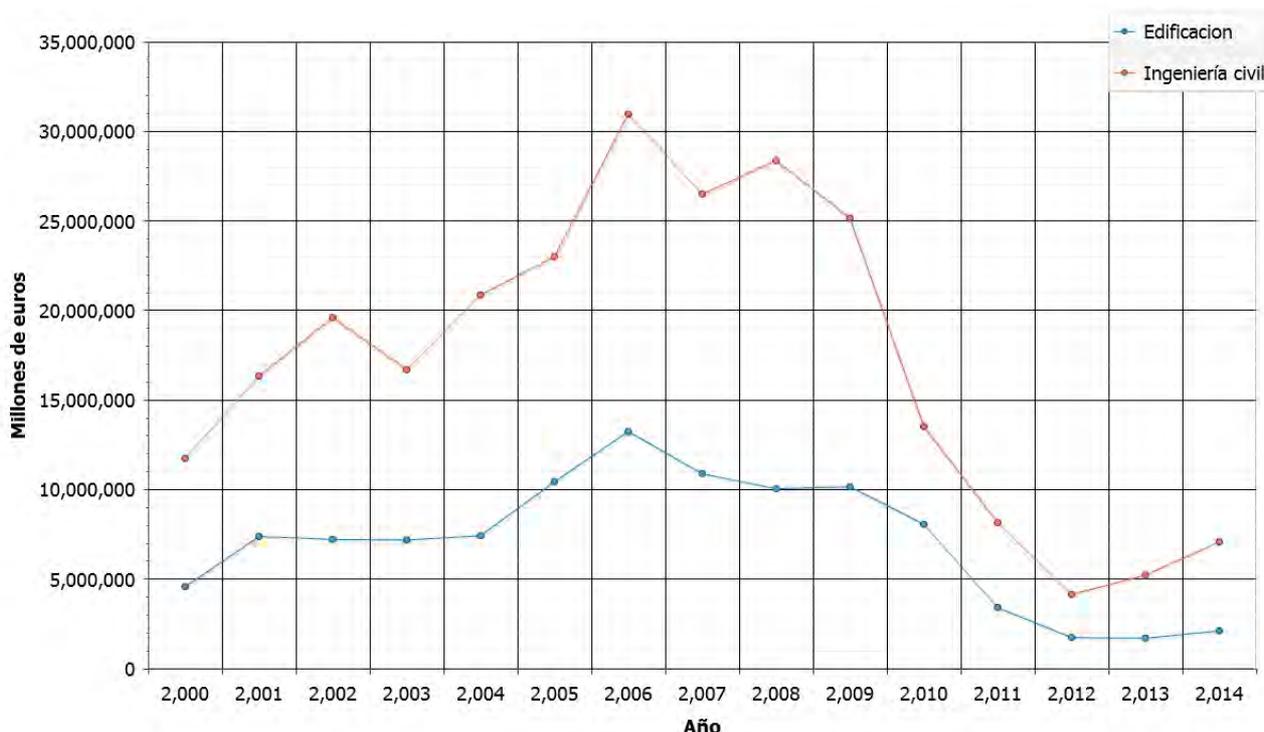
La Ingeniería civil supone la parte más alta de la inversión pública, en el entorno del 77% del total de la construcción, aumentando en este último año con respecto al porcentaje en el entorno del 70% que mantenía en la mayoría de los 13 años anteriores.

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	6.930.904	1.702.589	24,6	5.228.315	75,4
2014	9.203.889	2.121.919	23,1	7.081.970	76,9

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

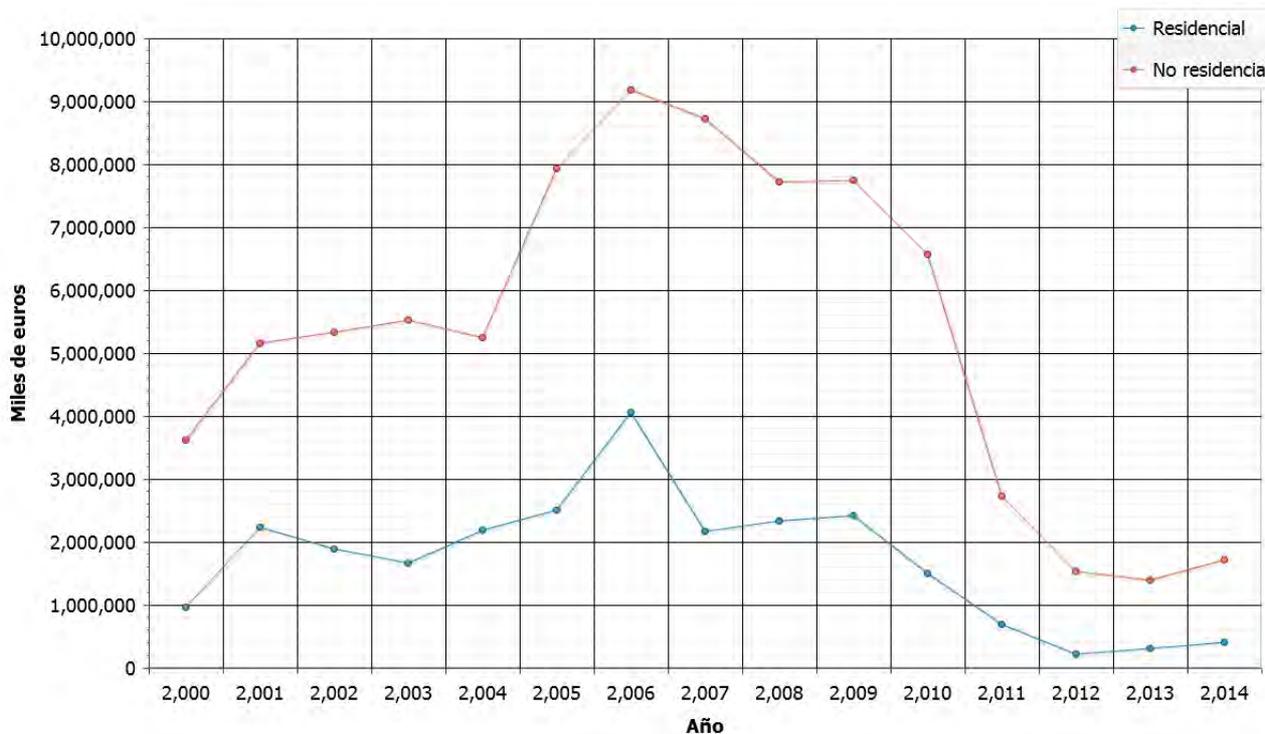
La licitación en edificación residencial que llegó a suponer el 30% del total de la inversión en edificación en el año 2006, representa ahora sólo el 19%. En 2006 por otra parte, supuso 4.060 millones de euros de un total de 13.243 millones de inversión, descendiendo en 2014 a 406 millones de euros de los 2.122 millones de euros de licitación pública en edificación, lo que supuso unas reducciones del 84 y 90% respectivamente.

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

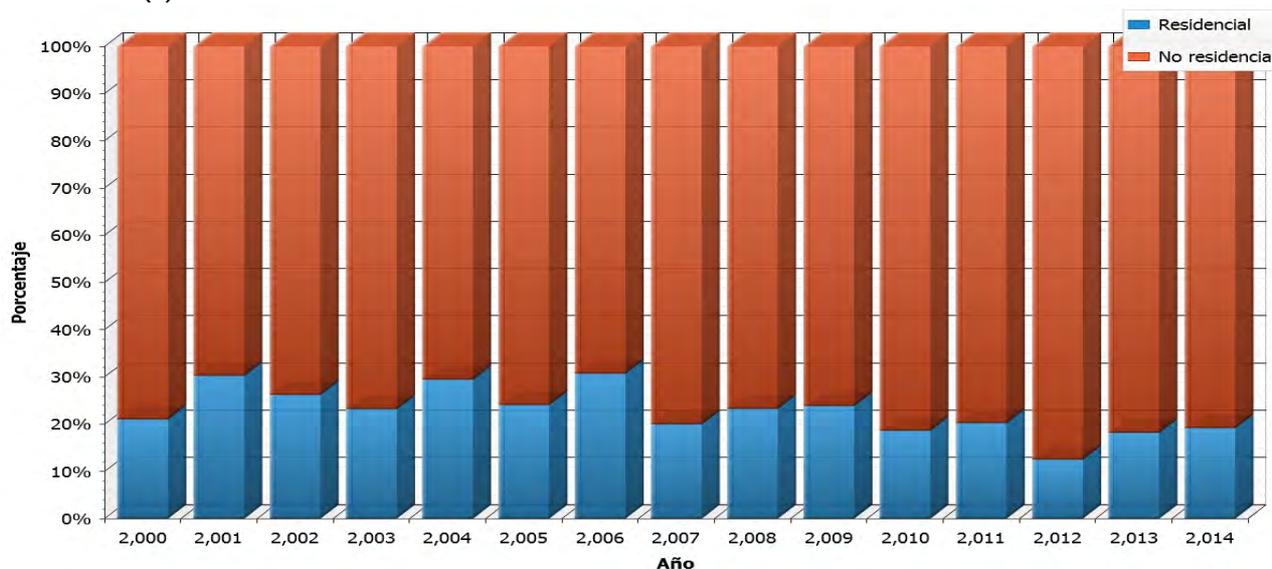
	Total Edificación	Residencial	%	Viviendas familiares	Eatablec. Colectivos	No residencial	%
2000	4.576.443	959.918	21,0	320.488	639.430	3.616.525	79,0
2001	7.388.984	2.232.463	30,2	626.199	1.606.264	5.156.522	69,8
2002	7.223.557	1.891.387	26,2	650.565	1.240.822	5.332.170	73,8
2003	7.187.693	1.663.830	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	1.702.589	308.958	18,1	190.631	118.327	1.393.630	81,9
2014	2.121.919	406.688	19,2	208.860	197.828	1.715.232	80,8

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 2014, 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%, seguido de Madrid, Castilla-La Mancha, y Valencia. En 2014, con una reducción de un 79% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.000 millones de euros a 2.122 millones de euros, vuelven a destacar las comunidades de Andalucía con un 20% y Cataluña con un 21,5% del total, seguidas a continuación de Madrid con el 15%.

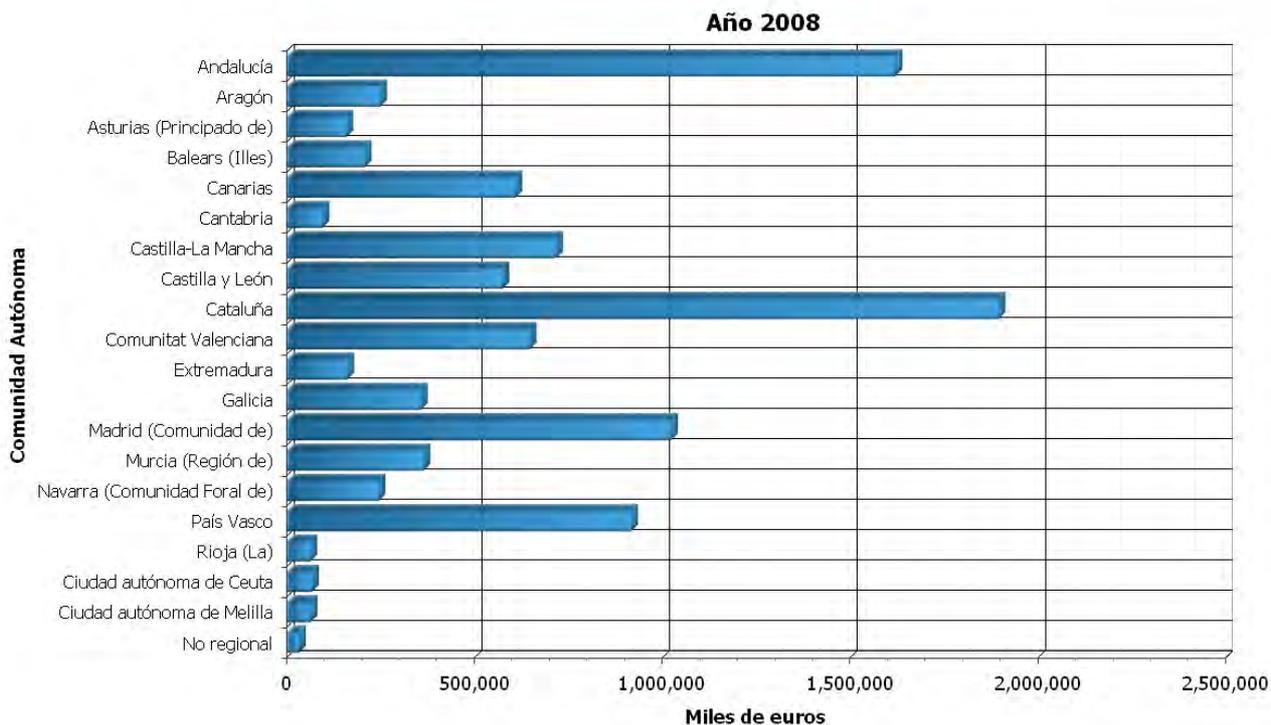
La distribución del volumen de licitación en edificación de 2014 por habitante, (Padrón Continuo a 1 de enero de 2015), se recoge en el **Mapa 2.11.b**, en el que destacan por encima de la media, Melilla con 160,5 euros por habitante, La Rioja 66,65 Cantabria y Cataluña con 60, País Vasco, 59, Galicia, 64, Madrid y Andalucía con una inversión de 50 euros por habitante.

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

	2008	%	2014	%	habitantes 2014	€2014/habitante
Andalucía	1.619.468	16,1	426.371	20,1	8.393.252	50,80
Aragón	248.146	2,5	44.391	2,1	1.317.504	33,69
Asturias	158.478	1,6	47.822	2,3	1.050.917	45,51
Baleares	207.162	2,1	47.770	2,3	1.103.959	43,27
Canarias	608.075	6,0	53.824	2,5	2.098.649	25,65
Cantabria	94.649	0,9	35.303	1,7	584.940	60,35
Castilla La Mancha	715.994	7,1	46.708	2,2	2.058.518	22,69
Castilla y León	574.053	5,7	85.483	4,0	2.470.741	34,60
Cataluña	1.894.184	18,8	456.113	21,5	7.504.008	60,78
Valencia	646.041	6,4	129.823	6,1	4.977.171	26,08
Extremadura	160.710	1,6	44.055	2,1	1.092.056	40,34
Galicia	356.002	3,5	142.056	6,7	2.731.406	52,01
Madrid	1.022.513	10,2	321.778	15,2	6.435.152	50,00
Murcia	363.267	3,6	45.688	2,2	1.467.049	31,14
Navarra	244.105	2,4	18.537	0,9	640.154	28,96
País Vasco	916.272	9,1	128.880	6,1	2.188.895	58,88
La Rioja	62.325	0,6	21.116	1,0	316.818	66,65
Ceuta	66.953	0,7	1.618	0,1	84.263	19,20
Melilla	63.188	0,6	13.727	0,6	85.497	160,56
No Regional	31.916	0,3	10.855	0,5		
TOTAL	10.053.501	100,0	2.121.918	100,0	46.600.949	45,53

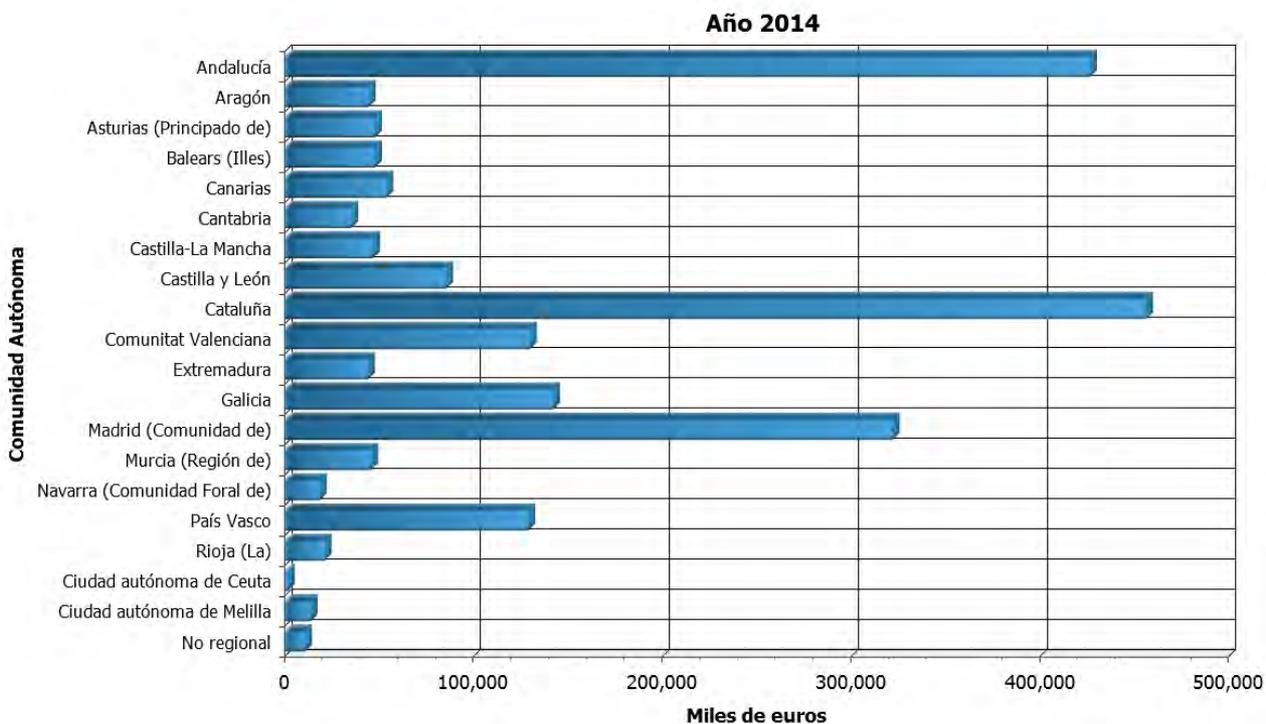
Fuente: Ministerio de Fomento

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



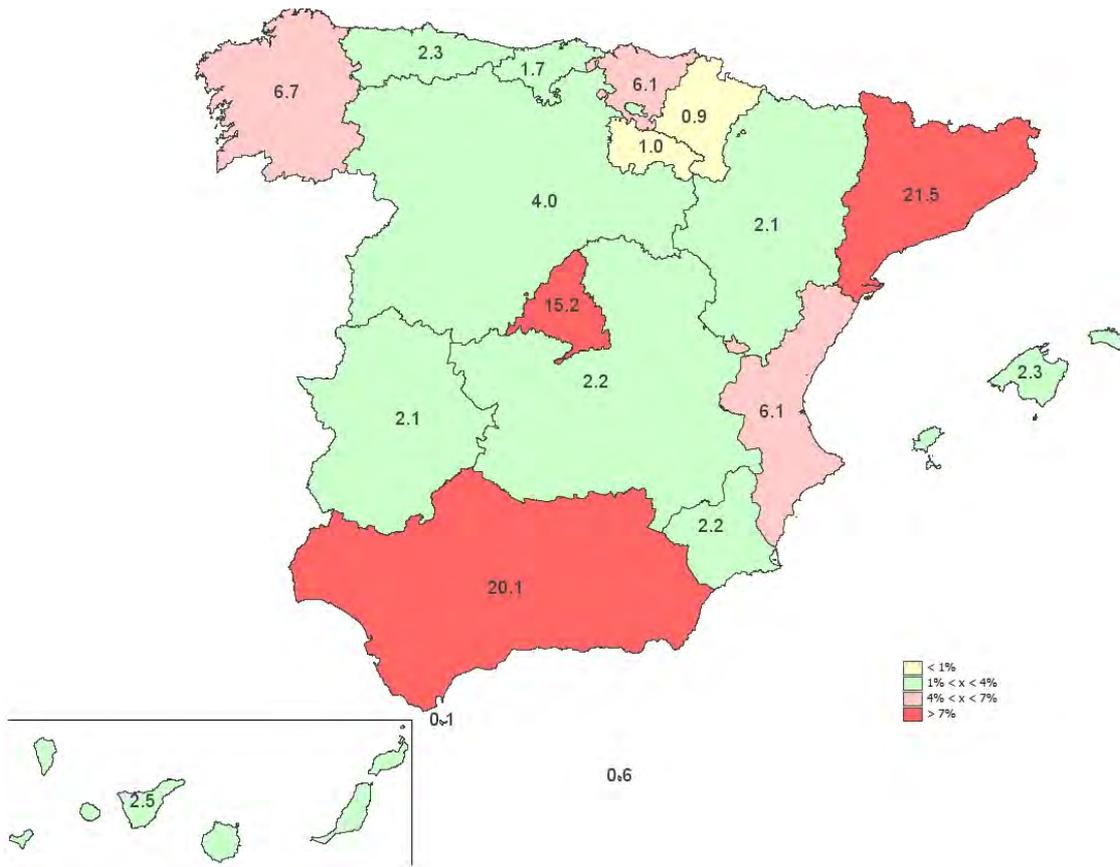
Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.11.b Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA. Año 2014 (miles €)



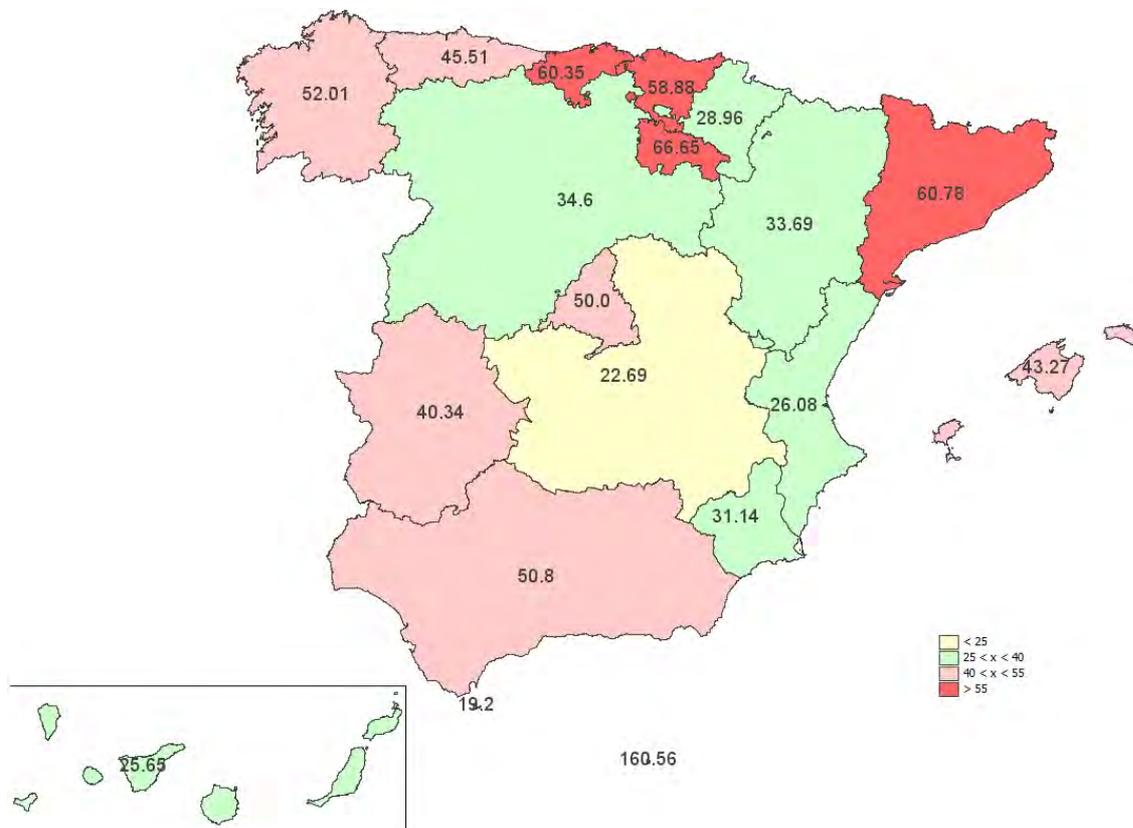
Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.11. a. Distribución volumen licitación pública en edificación en el año 2014 por CCAA. (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.11. b. Distribución de licitación pública en edificación en 2014 por habitante y CCAA. (€/hab)



Fuente: Ministerio de Fomento

Riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera.

La información sobre inversión extranjera de inmuebles, que publicábamos en boletines anteriores, ha dejado de publicarse por el Banco de España en 2014, y por tanto ha desaparecido la fuente de información.

Como alternativa, a partir de este boletín se presenta en la **Tabla y Gráfico 2.12** nueva información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, que proporciona el Ministerio de Fomento, y que en el último año 2014 asciende a 8.600 millones de euros. De esta cantidad casi el 90% corresponde a vivienda de segunda mano, y solo un 10% corresponde a vivienda nueva.

Hay que destacar que hace siete años, en 2007, el valor total de las transacciones fue 15.149 millones de euros, de los que casi la tercera parte correspondía a vivienda nueva. El descenso mayor corresponde al año 2009 con 4.712 millones.

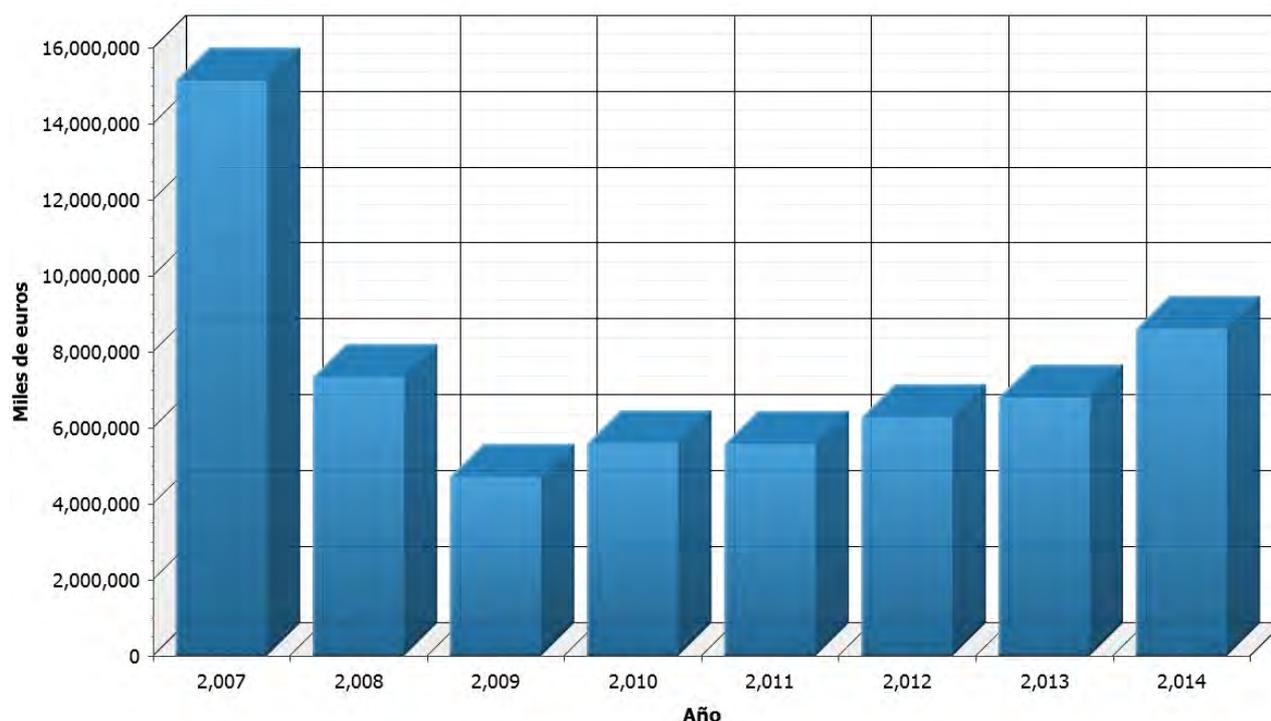
El último año se observa un incremento importante, con una variación con respecto al año anterior de un 26,6%.

Tabla 2.12. Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España. (miles de €)

	valor de las transacciones (miles €)			variación anual del total (%)
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	
2007	15.149.071,5	4.844.330,8	10.304.740,7	
2008	7.344.253,7	3.389.818,6	3.954.435,1	-51,5
2009	4.712.031,3	1.684.210,8	3.027.820,5	-35,8
2010	5.591.561,8	1.396.958,8	4.194.602,9	18,7
2011	5.573.312,6	1.020.951,7	4.552.360,8	-0,3
2012	6.285.403,8	1.059.699,8	5.225.704,0	12,8
2013	6.801.939,7	957.810,6	5.844.129,2	8,2
2014	8.609.571,5	934.062,7	7.675.508,8	26,6

Fuente: Banco de España

Gráfico 2.12. Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España. (miles €)



Fuente: Banco de España

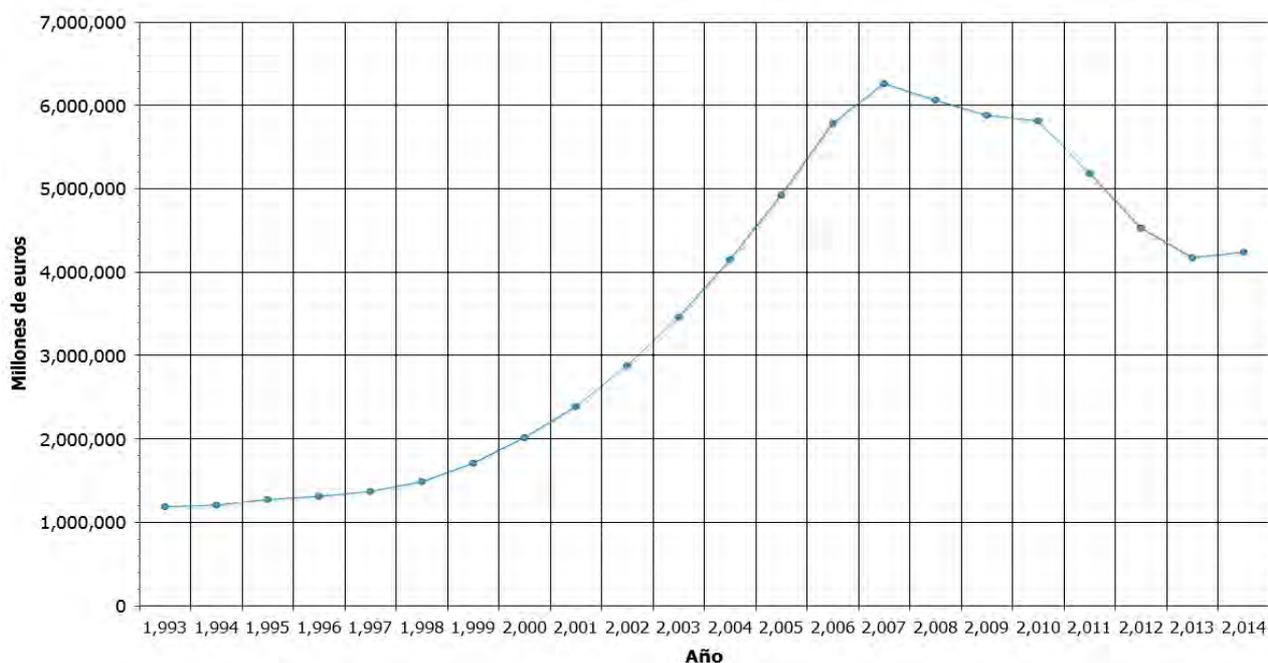
La riqueza inmobiliaria, estimada por el Banco de España, a partir de la superficie del parque residencial y el precio medio de las viviendas, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.13**. El fuerte crecimiento del parque y de los precios inmobiliarios desde finales de los noventa, produce tasas interanuales elevadas a partir de 1998, superando el 20% anual en el periodo 2002–2004, hasta alcanzar un máximo en la valoración del patrimonio de 6,26 Billones de euros en 2007, superando en más de cinco veces el PIB. En 2014 la valoración de la riqueza inmobiliaria se ha situado en 4,24 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	310,46	310,46	1.185.164	2,9		
1994	297,49	297,49	1.207.851	1,9		
1995	385,15	284,49	1.271.092	5,2	100,66	449.755
1996	380,63	276,96	1.311.605	3,2	103,67	490.960
1997	383,46	271,58	1.368.178	4,3	111,88	563.633
1998	399,05	275,75	1.487.196	8,7	123,30	665.010
1999	407,11	287,41	1.708.130	14,9	119,70	711.382
2000	417,22	311,98	2.016.197	18,0	105,24	680.121
2001	440,45	341,38	2.388.021	18,4	99,07	693.006
2002	471,43	384,44	2.880.581	20,6	86,99	651.804
2003	521,45	430,48	3.458.788	20,1	90,97	730.886
2004	573,83	481,83	4.150.615	20,0	92,00	792.476
2005	622,83	529,34	4.925.867	18,7	93,49	870.013
2006	672,87	573,83	5.784.016	17,4	99,04	998.316
2007	668,35	579,38	6.261.983	8,3	88,97	961.585
2008	608,61	543,18	6.062.961	-3,2	65,43	730.287
2009	617,96	545,03	5.881.031	-3,0	72,93	786.945
2010	610,52	537,87	5.813.860	-1,1	72,65	785.310
2011	558,86	482,21	5.184.515	-10,8	76,65	824.118
2012	513,18	429,33	4.530.119	-12,6	83,85	884.771
2013	498,05	397,79	4.173.506	-7,9	100,26	1.051.877
2014	511,49	400,67	4.241.019	1,6	110,82	1.173.027

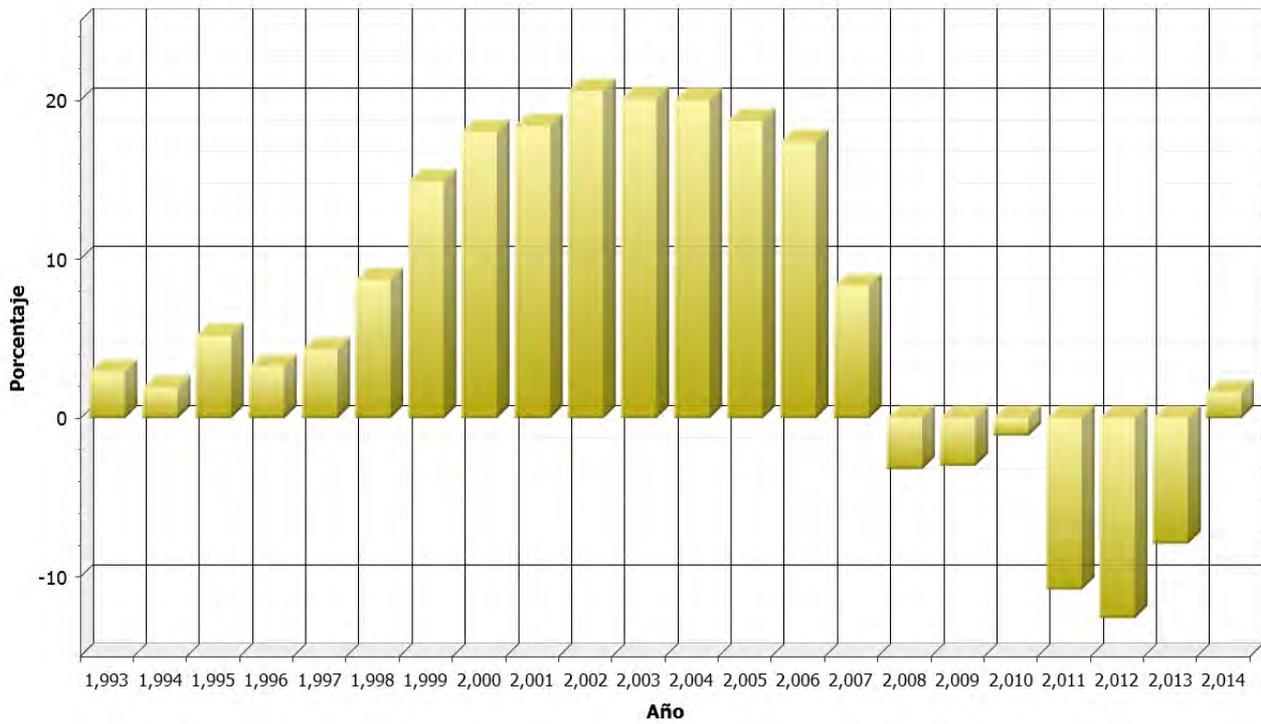
Fuente: Banco de España

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



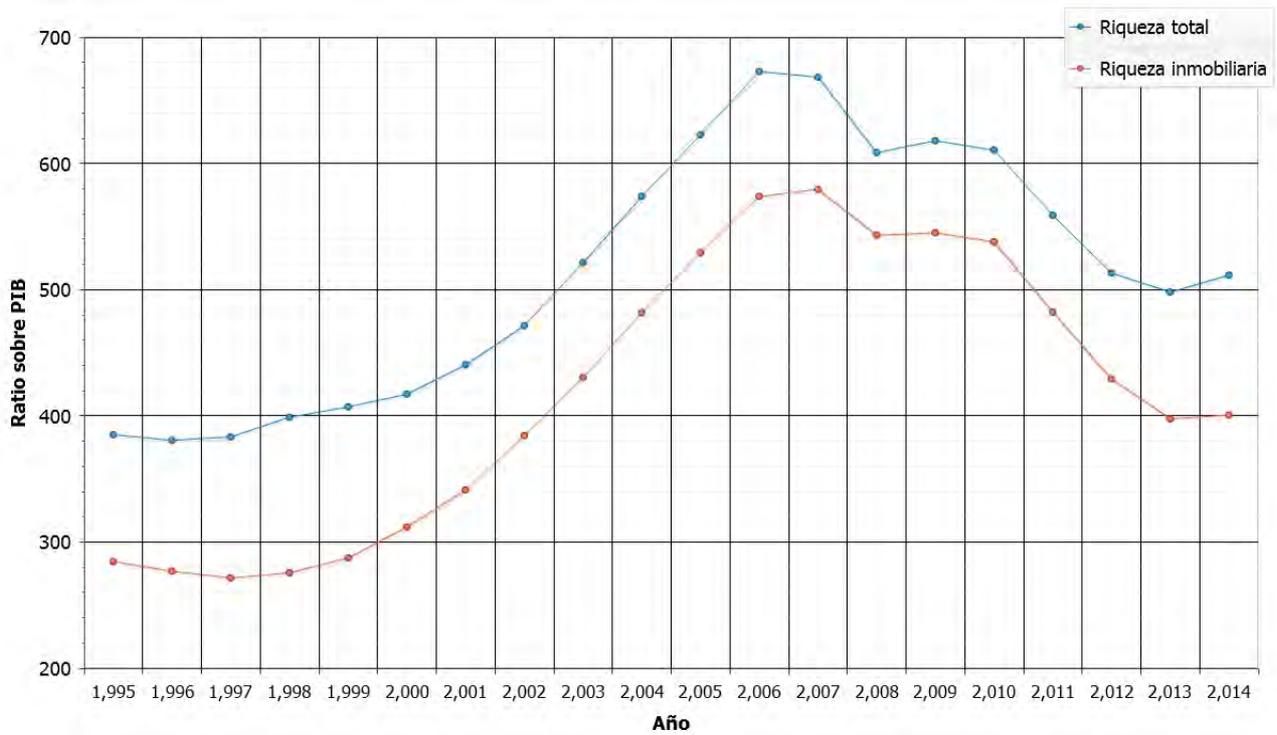
Fuente: Banco de España

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



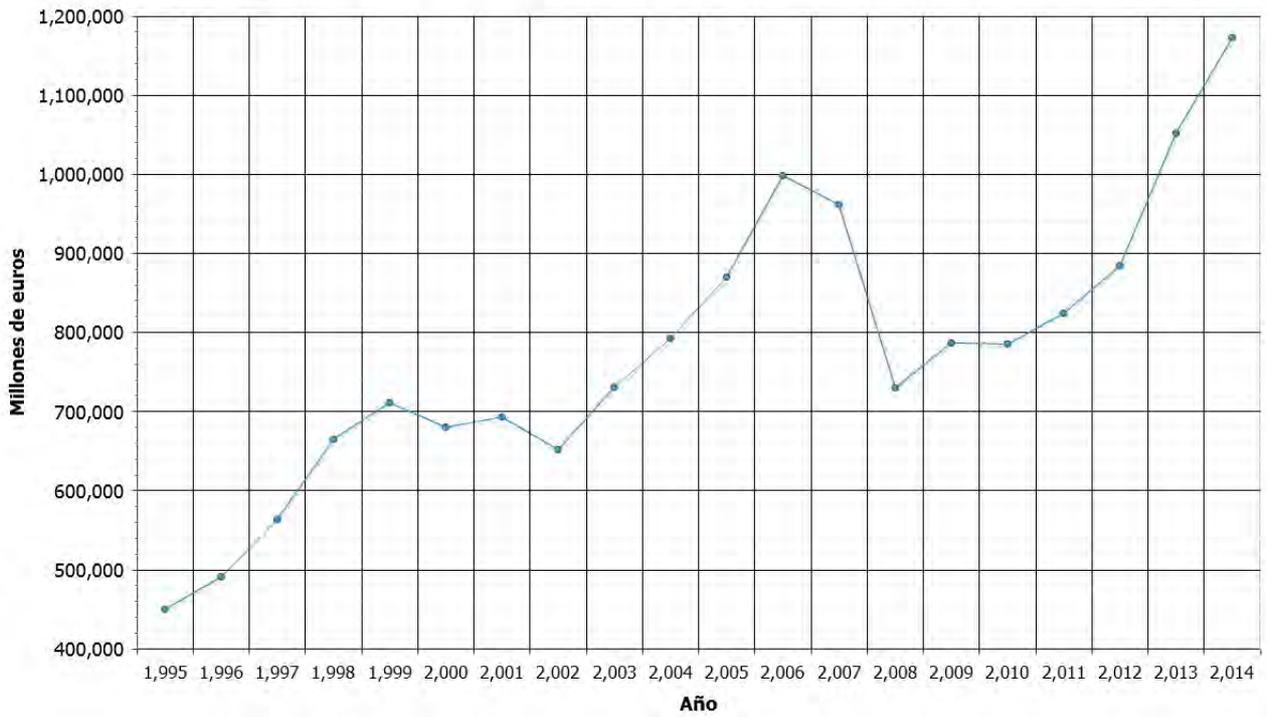
Fuente: Banco de España

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



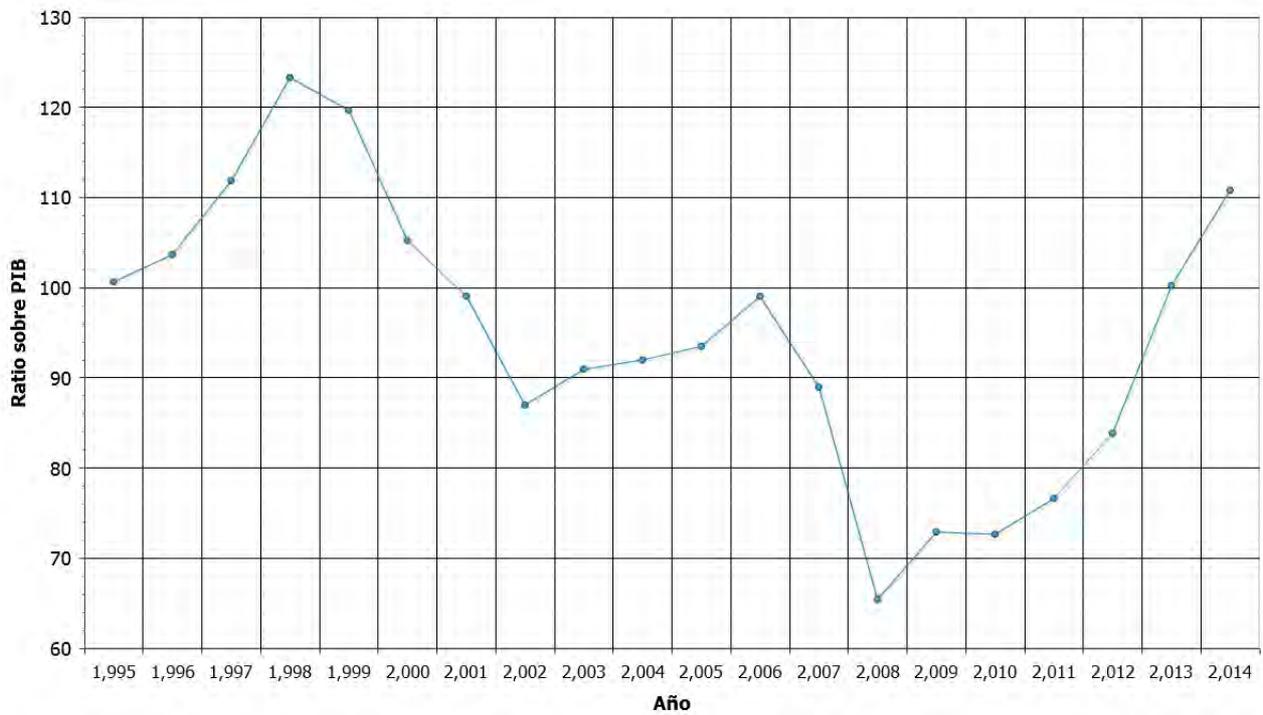
Fuente: Banco de España

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 2013, 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 2013 el stock es de 563.908 viviendas, con un descenso respecto al año anterior del 3,3%, que representan 19.545 viviendas menos.

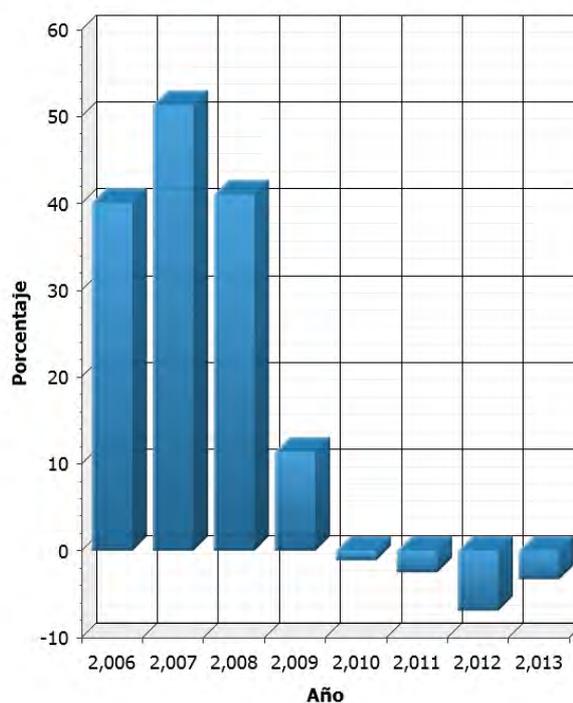
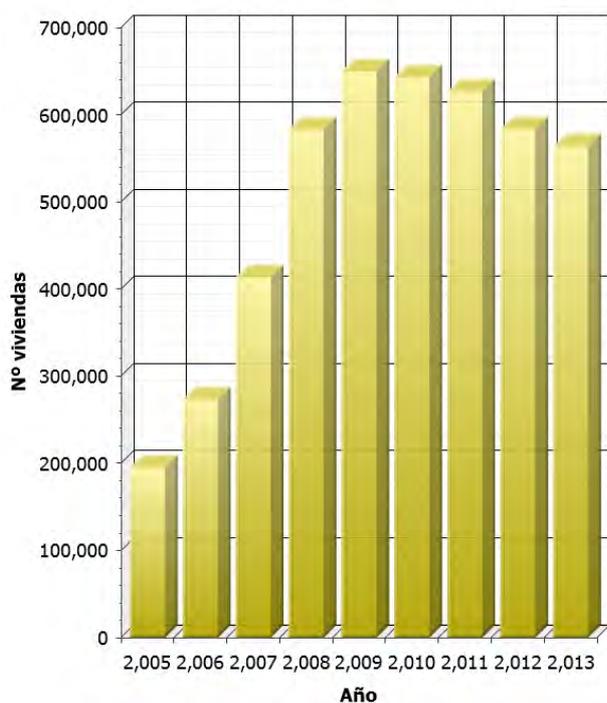
Tabla 2.14. Stock de vivienda nueva sin vender

	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
2013	563.908	-19.545	-3,3

Fuente: Ministerio de Fomento

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

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



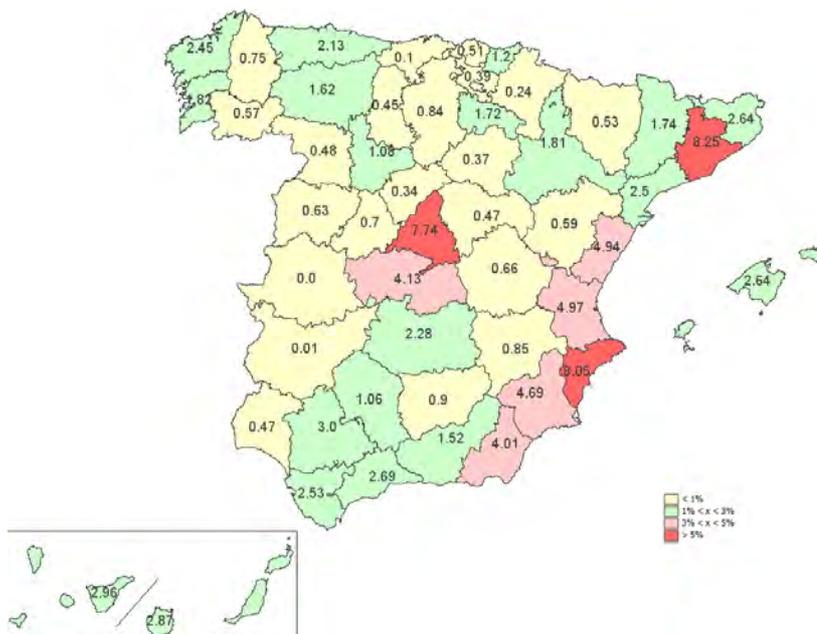
Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

Provincia	%
Barcelona	8,25
Alicante/Alacant	8,05
Madrid (Comunidad de)	7,74
Valencia/València	4,97
Castellón/Castelló	4,94
Murcia (Región de)	4,69
Toledo	4,13
Almería	4,01

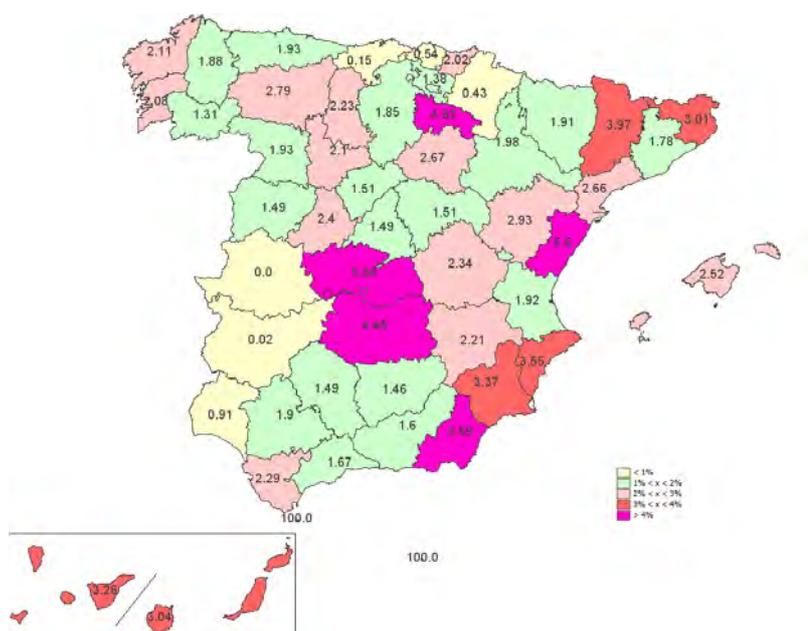


Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

Provincia	%
Castellón/Castelló	6,60
Almería	5,69
Toledo	5,56
Rioja (La)	4,82
Ciudad Real	4,45
Lleida	3,97
Alicante/Alacant	3,55
Murcia	3,37
Santa Cruz de Tenerife	3,26
Palmas (Las)	3,04
Girona	3,01



Fuente: Ministerio de Fomento

Viviendas compradas por extranjeros.

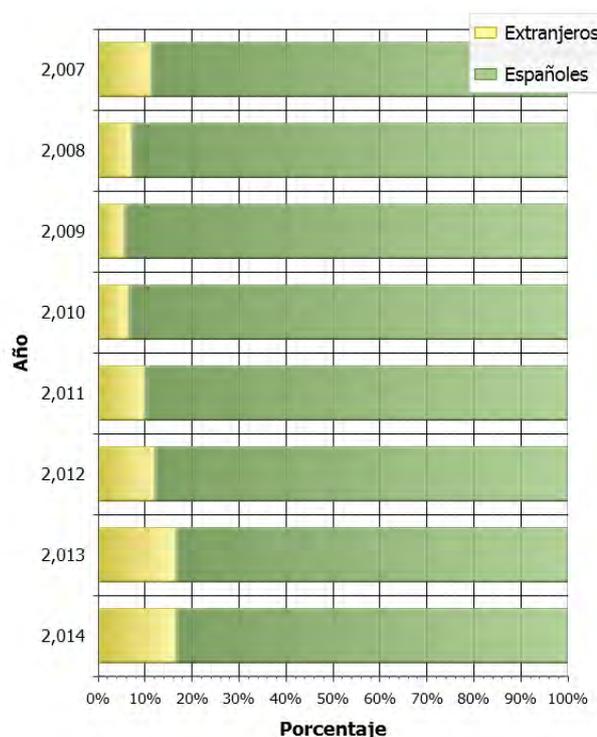
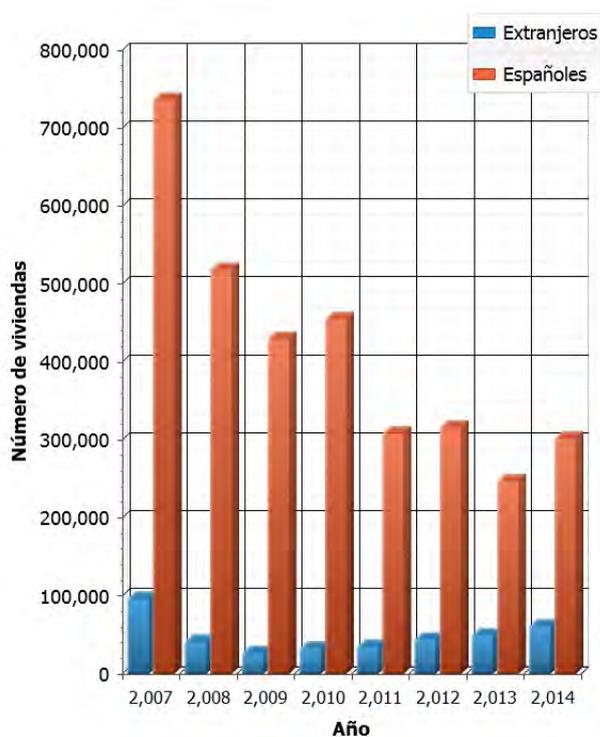
En la **Tabla y Gráficos 2.17** se observa el incremento de transacciones realizadas por extranjeros, con información del Ministerio de Fomento, que el último año alcanzó el 16,7% del total, hasta alcanzar las 61.062 transacciones.

Tabla 2.17. Transacciones de vivienda según residencia del comprador. 2014

	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
2014	365.342	301.907	82,6	56.674	4.388	61.062	16,7	2.373	0,6

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

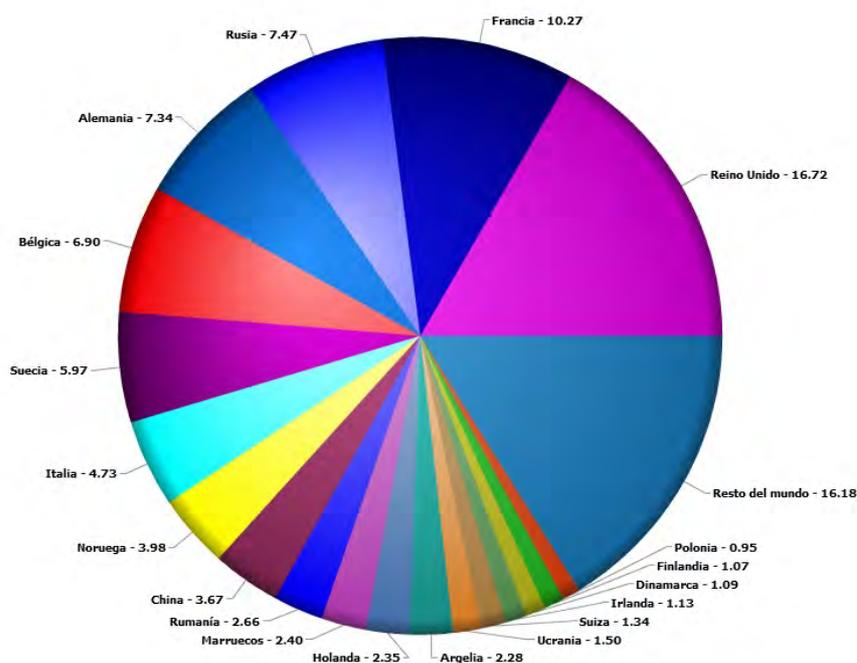
En la **Tabla 2.18**, con información facilitada por los registradores de la propiedad, se analiza la procedencia de los compradores extranjeros de vivienda. El listado lo encabeza el Reino Unido con el 16,7% del total de extranjeros, seguido de Francia el 10,27%, y Rusia con el 7,47%.

En la **Tabla 2.19** se recoge el tipo de vivienda. Analizando por países se detectan diferencias significativas. En el caso de Bélgica y Polonia el reparto es casi al 50% entre viviendas nuevas y usadas. La compra de vivienda de segunda mano es mayor en países como Argelia 83%, Marruecos 77%, y Francia con el 73% de los compradores de vivienda de estos países.

Tabla 2.18. Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador. 2014

	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,17	16,72
Francia	1,34	10,27
Rusia	0,97	7,47
Alemania	0,95	7,34
Bélgica	0,90	6,90
Suecia	0,78	5,97
Italia	0,62	4,73
Noruega	0,52	3,98
China	0,48	3,67
Rumanía	0,35	2,66
Marruecos	0,31	2,40
Holanda	0,31	2,35
Argelia	0,30	2,28
Ucrania	0,19	1,50
Suiza	0,17	1,34
Irlanda	0,15	1,13
Dinamarca	0,14	1,09
Finlandia	0,14	1,07
Polonia	0,12	0,95
Resto	2,10	16,18
Extranjeros	13,01	100,00
Nacionales	86,99	
Total	100,00	

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Gráficos 2.18. Compraventa de viviendas por extranjeros; porcentaje de reparto por nacionalidad.**Año 2014**

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Tabla 2.19. Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero. 2014.

	% nueva	% usada
Reino Unido	41,78	58,22
Francia	26,64	73,36
Rusia	44,70	55,30
Alemania	37,56	62,44
Bélgica	49,51	50,49
Suecia	42,59	57,41
Italia	31,22	68,78
Noruega	43,57	56,43
China	33,71	66,29
Rumanía	31,19	68,81
Marruecos	23,05	76,95
Holanda	45,54	54,46
Argelia	16,65	83,35
Ucrania	31,06	68,94
Suiza	40,04	59,96
Irlanda	34,70	65,30
Dinamarca	41,29	58,71
Finlandia	40,45	59,55
Polonia	47,96	52,04
Resto	33,86	66,14
Extranjeros	37,27	62,73
Nacionales	36,89	63,11
Total	36,94	63,06

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

En la **Tabla 2.20** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2014. 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 5,2% de las compras efectuadas por extranjeros, de los que algo más de la mitad, el 55% son de origen comunitario, y el resto el 45% no comunitario.

Destacan las islas Baleares con el 16,3% del total, siendo mayoritariamente comunitarios los compradores, 84%. A continuación, está el País Vasco con el 8,16% de las compras de este tipo, y en este caso los compradores son en su mayor parte no comunitarios 81,25%. En Andalucía y en Cataluña el porcentaje se acerca al 8% de las compras efectuadas por extranjeros y que superan los 500.000 euros de precio, y la distribución entre comunitarios y no comunitarios es más equilibrada.

En seis comunidades, Aragón, Asturias, Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura y La Rioja, no se han producido transacciones en 2014 que superen los 500.000 euros.

Tabla 2.20 Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, según nacionalidad del comprador, por CCAA. 2014

	% nacionales	% extranjeros
Andalucía	84,76	15,24
Aragón	95,88	4,12
Asturias	98,19	1,81
Balears (Illes)	67,37	32,63
Canarias	72,58	27,42
Cantabria	98,07	1,93
Castilla y León	98,79	1,21
Castilla La Mancha	98,64	1,36
Cataluña	86,77	13,23
Madrid	95,50	4,50
Com. Valenciana	72,84	27,16
Extremadura	99,53	0,47
Galicia	99,44	0,56
Rioja (La)	97,29	2,71
Murcia	84,12	15,88
Navarra	97,70	2,30
País Vasco	98,46	1,54
nacional	86,99	13,01

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Tabla 2.21. Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA. 2014

	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	7,60	54,33	45,67
Aragón	0,00	0,00	0,00
Asturias	0,00	0,00	0,00
Balears (Illes)	16,31	84,10	15,90
Canarias	1,35	60,61	39,39
Cantabria	4,04	0,00	100,00
Castilla y León	0,00	0,00	0,00
Castilla La Mancha	0,00	0,00	0,00
Cataluña	7,85	39,32	60,68
Madrid	6,19	33,86	66,14
Com. Valenciana	1,44	37,16	62,84
Extremadura	0,00	0,00	0,00
Galicia	0,99	100,00	0,00
Rioja (La)	0,00	0,00	0,00
Murcia	1,68	88,46	11,54
Navarra	0,99	100,00	0,00
País Vasco	8,16	18,75	81,25
nacional	5,20	55,11	44,89

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

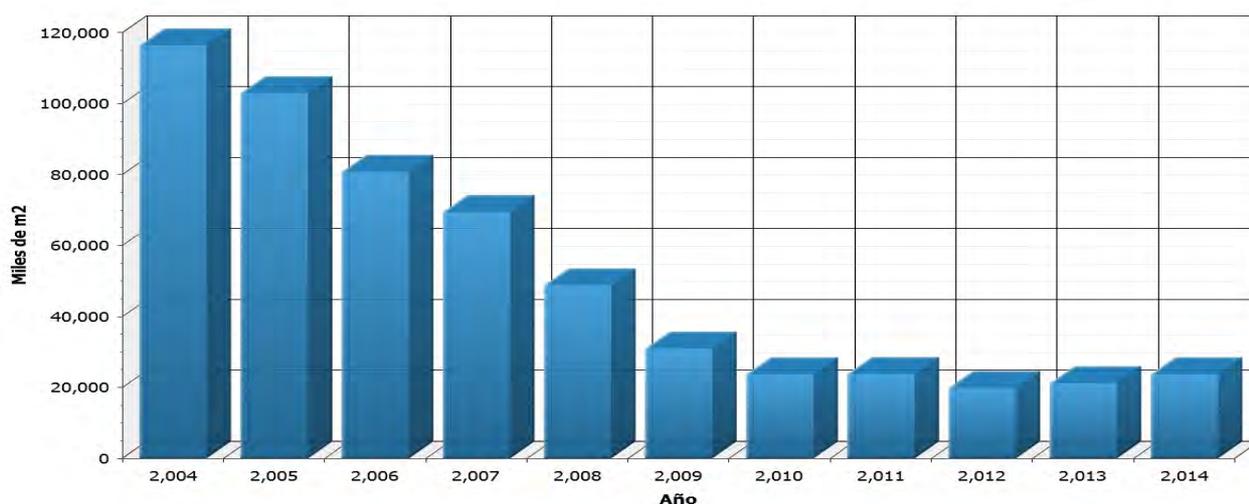
La información publicada por el Ministerio de Fomento proviene de la Estadística Registral. En la **Tabla y Gráfico 3.1** se observa que la superficie de suelo transaccionado ha descendido progresivamente desde las 11.600 hectáreas, en 2004, hasta las 2.375 ha. de suelo del año 2014. Es decir, en diez años se ha reducido la superficie de suelo transaccionado casi el 80%.

Tabla 3.1. Superficie transaccionada de suelo

	Miles m ²	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
2014	23.715	12,2

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 3.1. Superficie transaccionada de suelo (miles de m²)



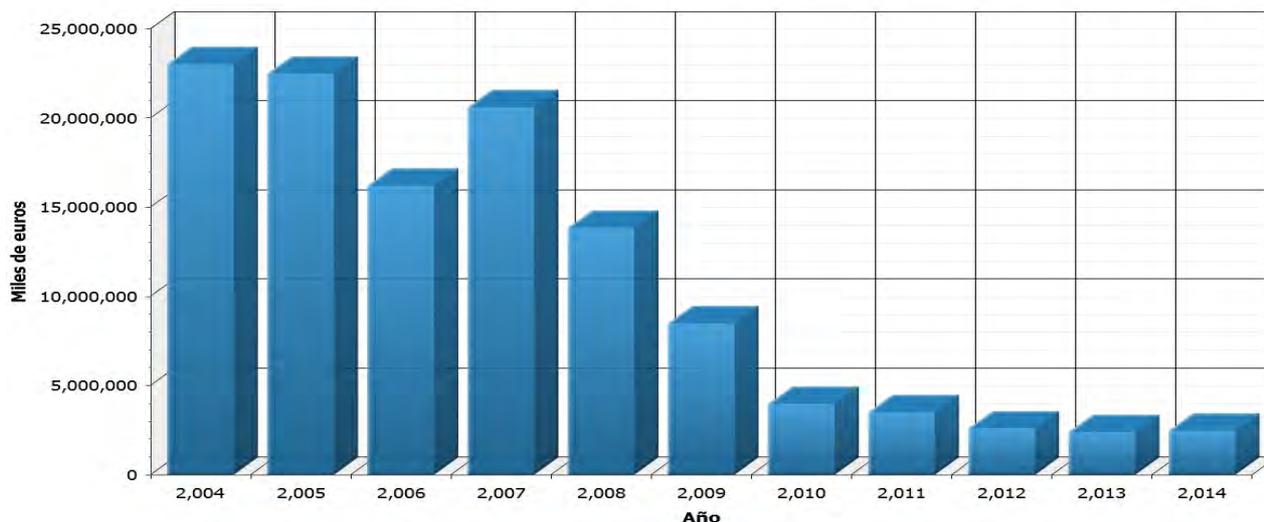
Fuente: Ministerio de Fomento

El valor de estas transacciones también ha experimentado una disminución continua, desde los 23.000 millones de euros de 2004 hasta los 2.470 millones de euros de 2014, observándose una ligera recuperación del 3,3% el último año 2014, 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
2014	2.470.311	3,3

Fuente: Ministerio de Fomento

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

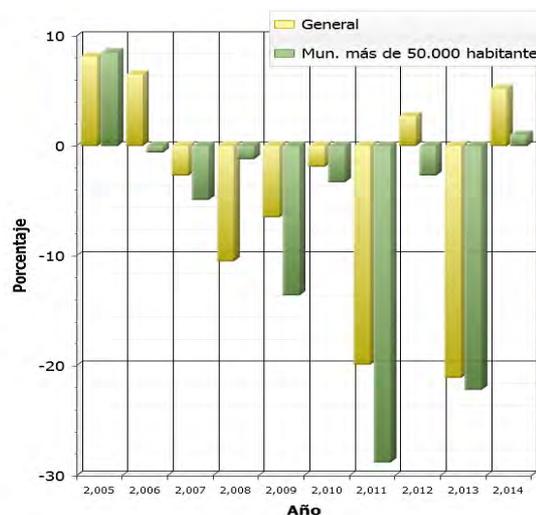
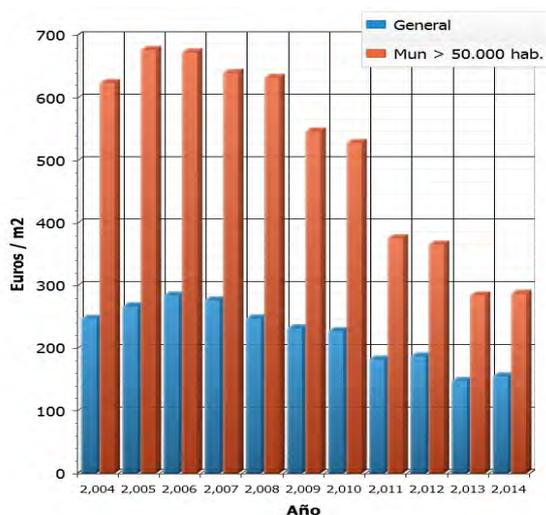
Fuente: Ministerio de Fomento

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 caída continua, hasta los 288 €/m², en 2014, aunque sigue casi duplicando el precio general.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m²)

	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
2014	156	288	1,8	5,2	1,0

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

Gráficos 3.3.a y b. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m²) 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.

Los datos del último año reflejan un precio medio del suelo urbano de 156 €/m², con datos del cuarto trimestre según la información del Ministerio de Fomento, y 70 €/m² es el dato provisional que facilita el Banco de España.

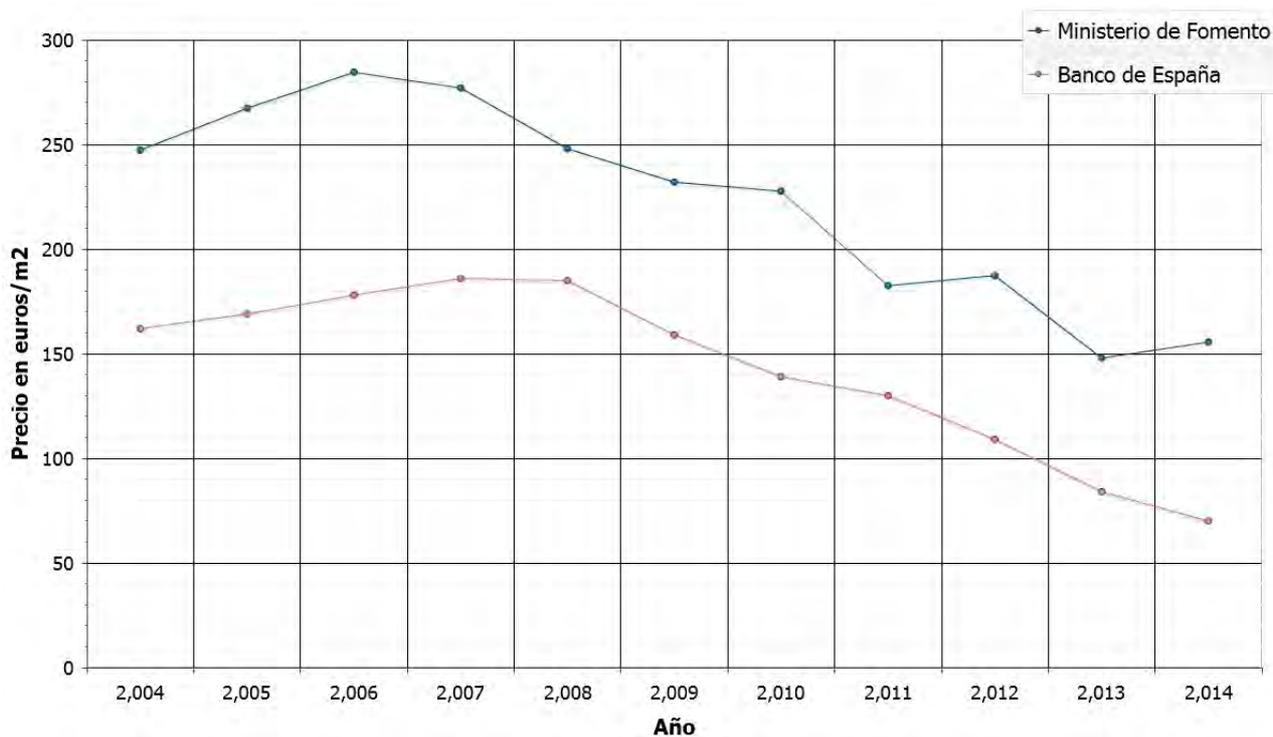
Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²): comparación de fuentes

	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
2014	156	*70

* provisional

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 56% del total residencial. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2013 fue de 30.247 millones de euros, distribuidos como se señalaba anteriormente en una parte algo mayor de la mitad en restauración y conservación, y un porcentaje del 44% en obra nueva.

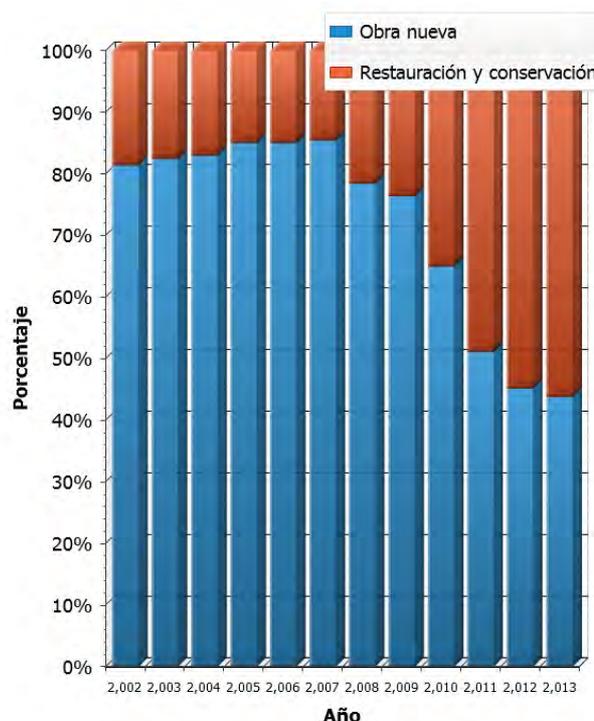
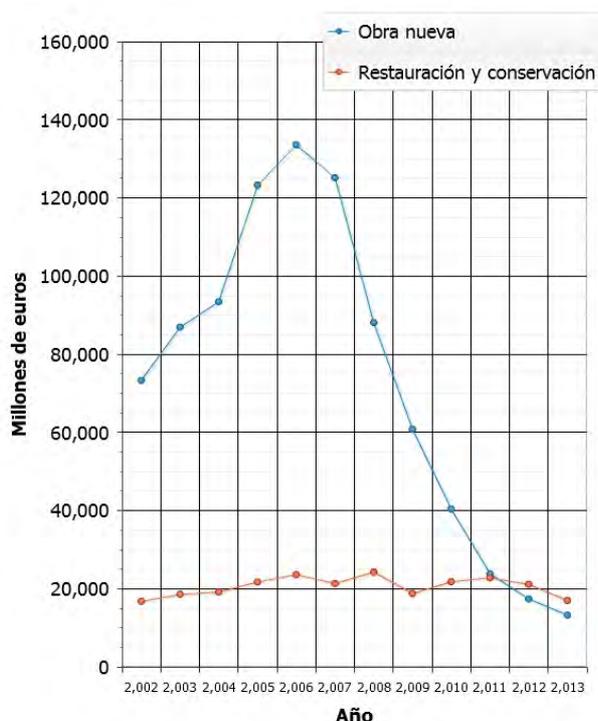
Tabla 4.1. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €)

	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
2013	30.247,5	13.253,0	16.994,5	43,8	56,2

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 2014 se redujo a 6.065 viviendas, si bien dada la fuerte disminución de licencias de obra nueva supuso un 15,3% del total.

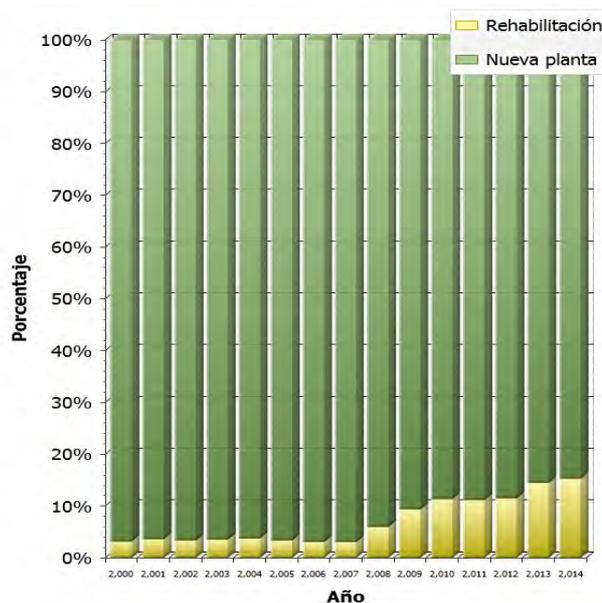
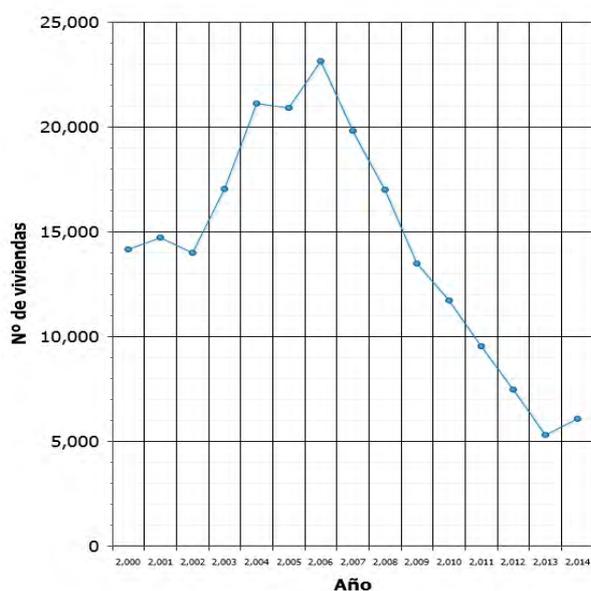
Tabla 4.2. Viviendas con licencia: nueva planta, rehabilitación.

	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
2014	39.708	33.643	6.065	15,3

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 59.152 viviendas en 2000 para la ampliación y reforma, un 10% de los visados de obra residencial, para descender en 2014 a 23.900, representando casi un 41% de los visados de vivienda. En estos catorce años el número se ha reducido un 60%.

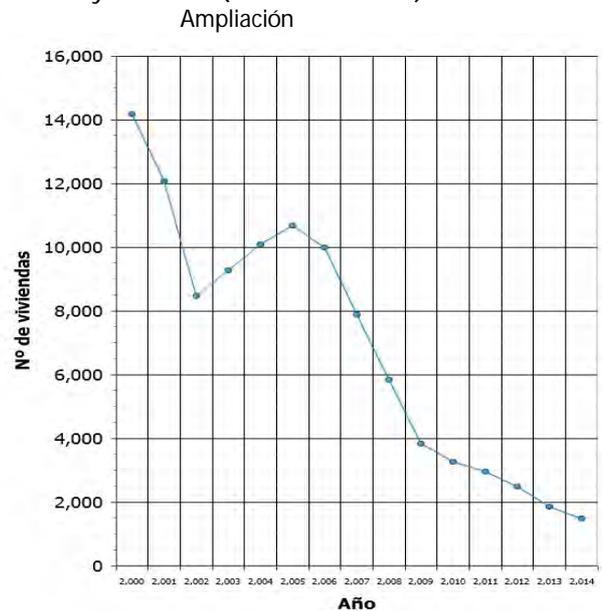
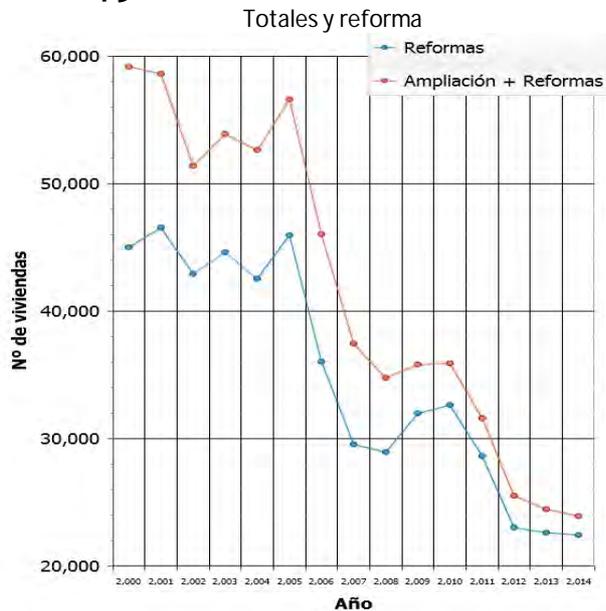
En el caso de los visados de obra nueva la reducción ha sido mucho mayor. El máximo se produce en 2006, antes del inicio de la crisis, con 865.561 visados que se reducen en 2014 a solo 34.873 visados de obra nueva. Es decir que en estos ocho años ha quedado reducido a un 4% del máximo.

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	58.740	34.288	1.853	22.599	24.452	41,6	-15,7	-4,1
2014	58.776	34.873	1.485	22.418	23.903	40,7	0,1	-2,2

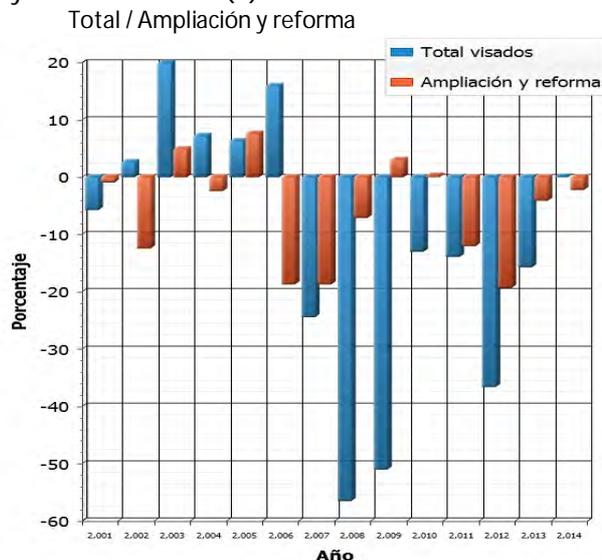
Fuente: Ministerio de Fomento

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

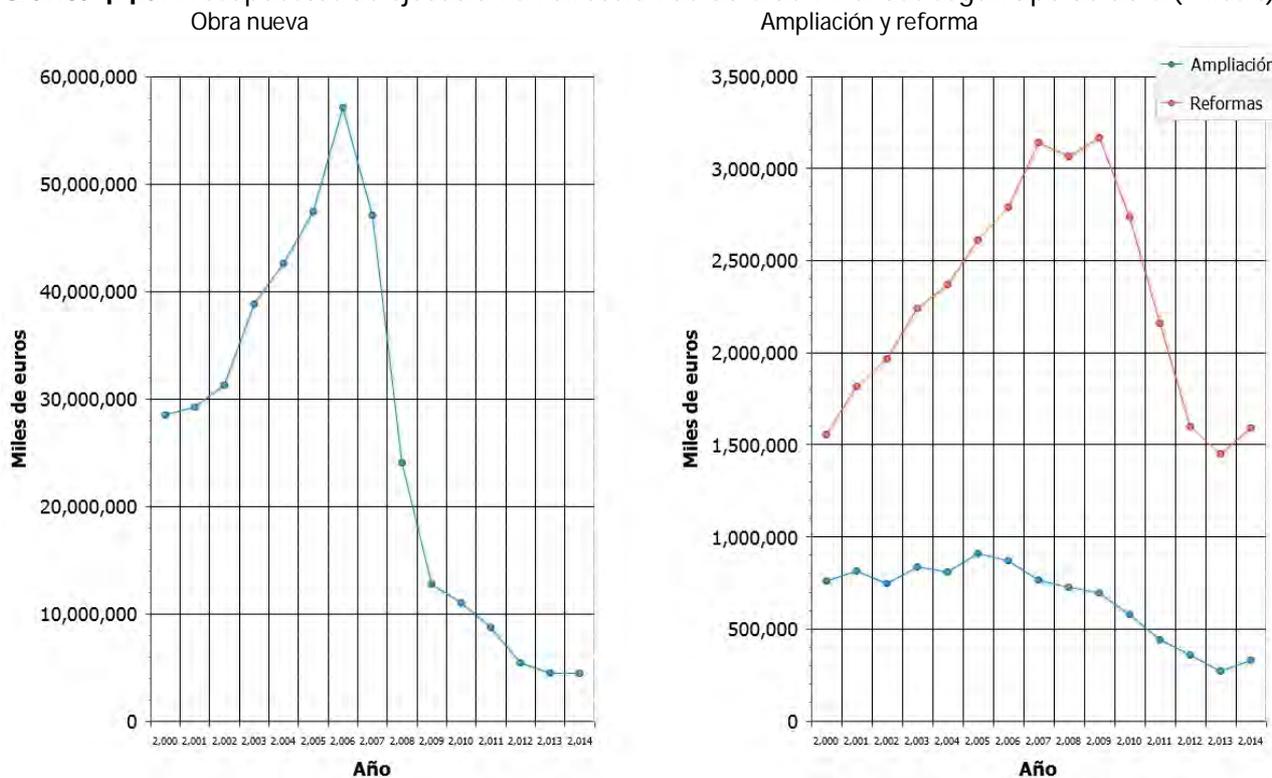
En términos de valor inversión presupuestada en los visados de dirección de obra la ampliación y reforma se aproximó a los 4.000 millones de euros en su máximo de 2007, representando un 7,4% de lo presupuestado en obra residencial, descendiendo a 1.920 millones de euros presupuestados en los visados de 2014, que suponen algo más de la cuarta parte del total (Tabla y Gráficos 4.4). Este descenso se ha producido fundamentalmente en los últimos tres años. La inversión actual en ampliación y reforma 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 €)

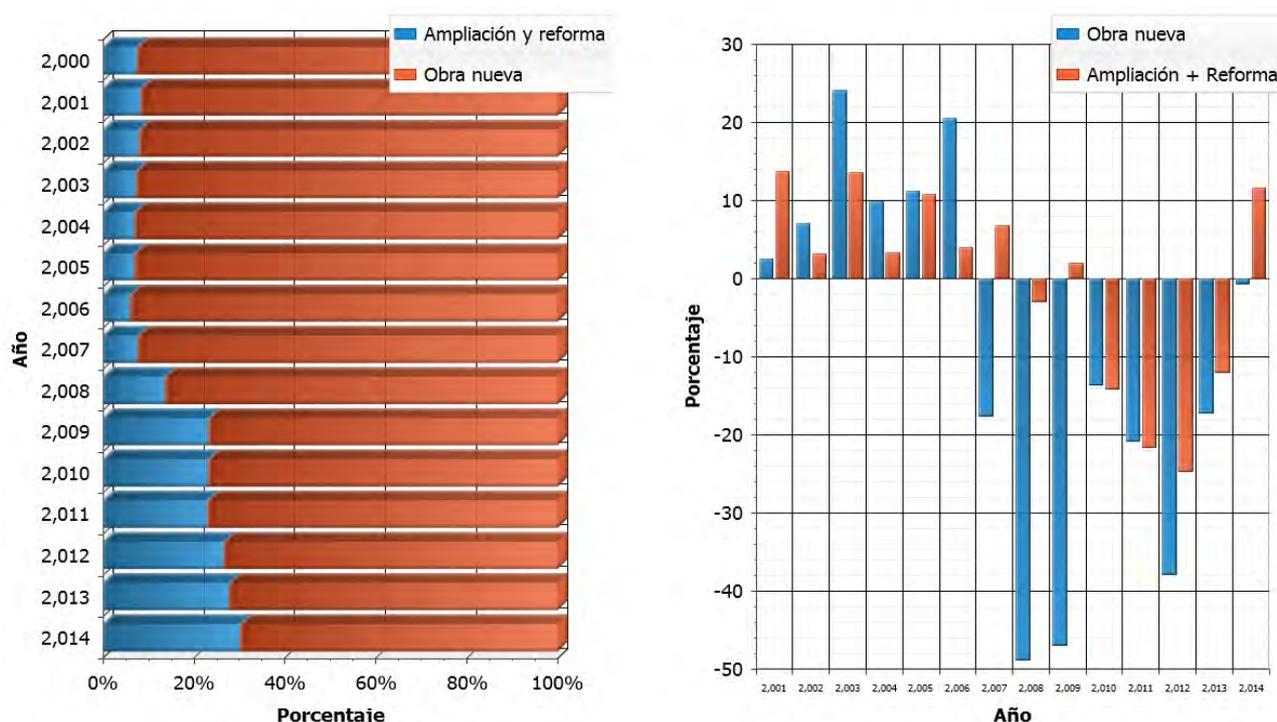
	Total	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp + Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2000	32.006.749	28.506.243	759.629	1.556.309	2.315.938	7,2		
2001	33.266.210	29.221.528	814.838	1.817.615	2.632.453	7,9	2,5	13,7
2002	35.471.778	31.275.535	746.816	1.966.540	2.713.356	7,6	7,0	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	7.942.229	5.418.347	359.285	1.598.691	1.957.976	24,7	-37,9	-24,7
2013	6.692.702	4.485.797	270.913	1.450.573	1.721.486	25,7	-17,2	-12,1
2014	6.846.811	4.454.579	330.222	1.590.322	1.920.544	28,1	-0,7	11,6

Fuente: Ministerio de Fomento

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



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

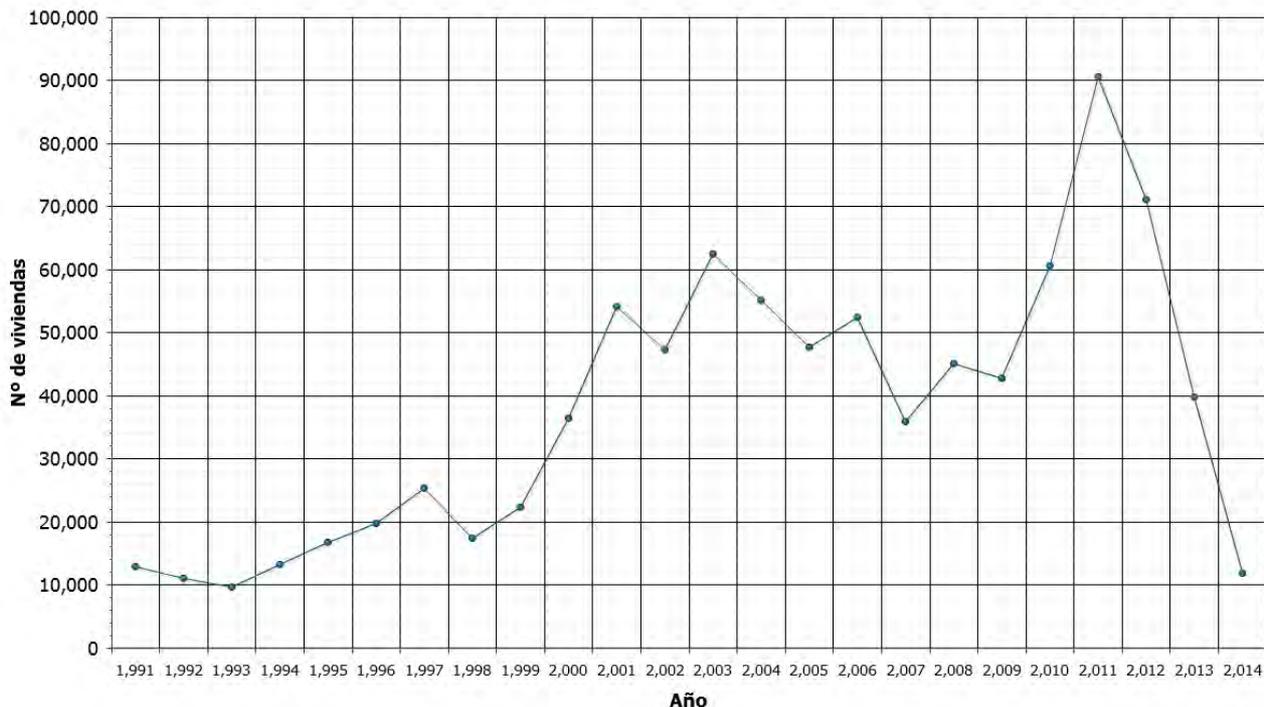
En la **Tabla y Gráficos 4.5** se presentan los datos de calificación definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas tuvieron un máximo en 2011, superando las 90.000 actuaciones. Desde 2001 se superaron las 50.000 actuaciones, salvo en 2005 y el periodo de inicio de la recesión, de 2007 a 2009, recuperándose con un fuerte crecimiento en 2010 y 2011. En el último año 2014 se observa un fuerte retroceso, posiblemente por falta de datos, con solo 11.857 calificaciones definitivas, que representan un retroceso respecto al año anterior del 70%.

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	39.779	-44,1
2014	11.857	-70,2

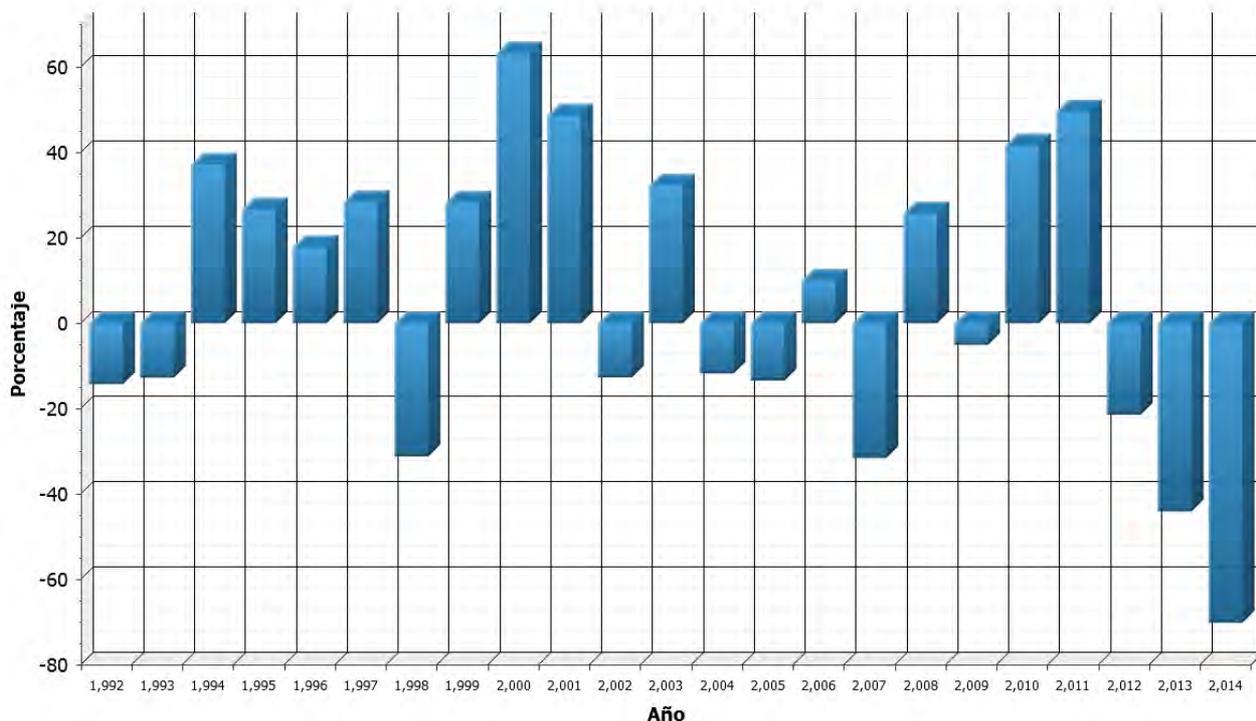
Fuente: Ministerio de Fomento

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.

En el año 2006, antes del inicio de la crisis las regiones con mayor número de actuaciones eran Cataluña con un 23%, y a continuación Madrid y Castilla León con aproximadamente el 15% cada una. Entre las de menor número de actuaciones estaba Aragón, Canarias, Castilla la Mancha y Navarra.

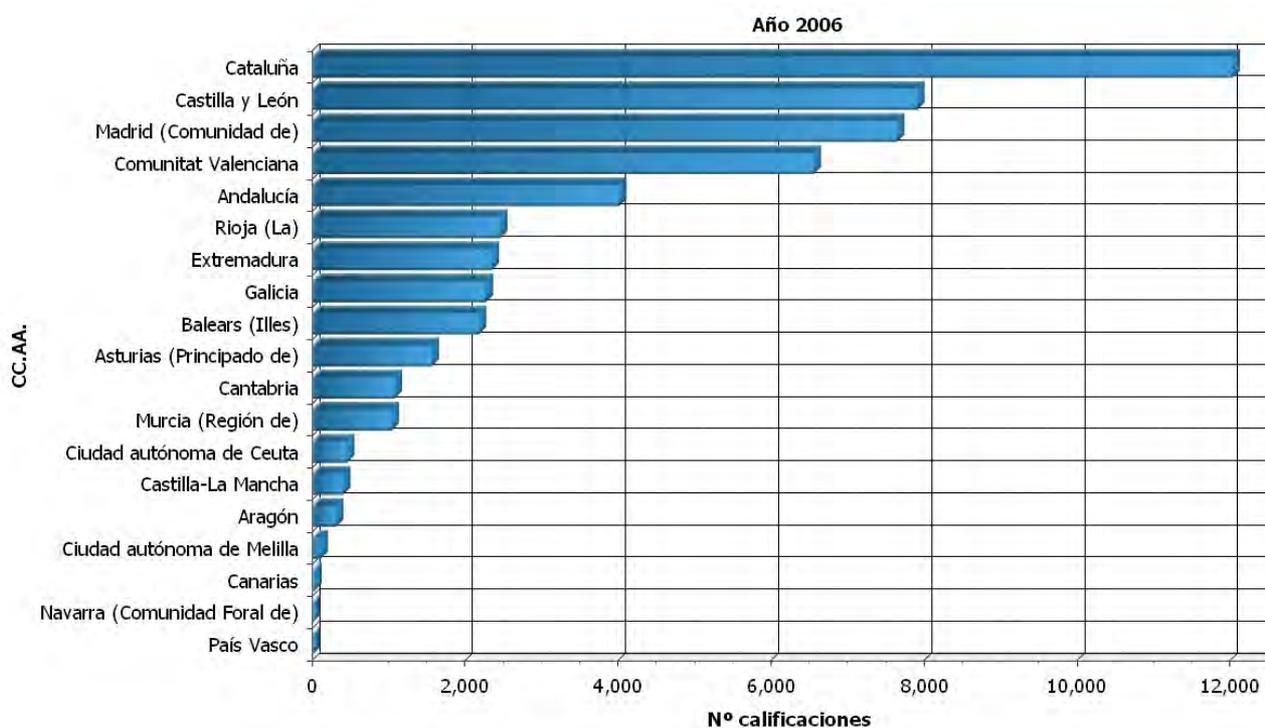
Esta estadística presenta ciertas irregularidades, con falta de información de alguna comunidad algún año, y concretamente el año 2014 se puede considerar como atípico, por la cantidad de comunidades autónomas que no registran ninguna actuación. Con los datos aportados destaca Navarra con el 34% de las actuaciones y Madrid con el 32% del total de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida. El País Vasco no aporta información.

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

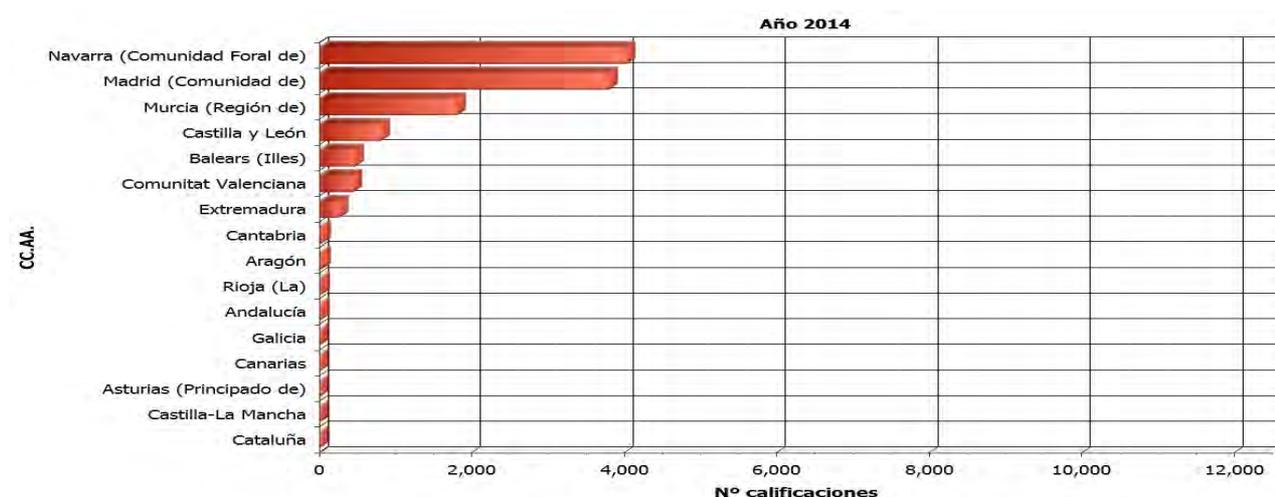
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NACIONAL	55.111	47.687	52.412	35.859	45.081	42.774	60.578	90.558	71.101	39.779	11.857
Andalucía	2.172	2.320	4.014	1.407	641	89	211	132	0	6.855	20
Aragón	1.868	1.319	312	38	0	0	1.525	6.923	5.721	567	40
Asturias	1.618	1.167	1.564	2.149	2.497	2.753	3.420	3.473	3.057	971	0
Baleares (Illes)	2.327	3.754	2.181	1.128	1.856	2.026	2.745	3.320	1.319	1.801	474
Canarias	565	144	30	0	18	45	15	21	1	44	0
Cantabria	432	659	1.080	674	852	899	2.525	6.314	6.712	2.235	40
Castilla y León	5.336	6.931	7.909	8.213	7.877	5.489	3.896	6.054	615	4.018	0
Castilla - La Mancha	2.230	1.343	405	897	718	568	401	1.457	641	1.482	813
Cataluña	17.106	6.868	12.031	0	0	0	19.629	26.620	18.959	0	0
Com Valenciana	5.384	4.970	6.555	6.855	7.312	7.906	9.241	8.494	5.460	5.351	452
Extremadura	2.725	2.240	2.348	1.032	2.355	2.870	2.198	2.224	2.970	1.640	267
Galicia	4.237	4.872	2.268	4.209	8.629	8.379	6.011	5.849	5.963	2.098	0
Madrid	6.588	7.030	7.647	4.707	6.976	7.766	4.600	6.732	7.134	703	3.801
Murcia	828	1.478	1.041	1.303	1.600	1.060	1.053	3.599	4.584	5.395	1.810
Navarra								5.673	5.609	5.311	4.033
País Vasco											
Rioja (La)	1.695	2.072	2.459	2.830	3.090	2.567	2.375	3.098	1.948	692	28

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 2014.

Fuente: Ministerio de Fomento

Comparativa europea.

El informe EUROCONSTRUCT de noviembre de 2014 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 el dato estimado de 2015 la actividad en España desciende más aceleradamente que en Europa. Asimismo se observa que en España la actividad residencial desciende a niveles similares al sector no residencial, en tanto que en Europa se mantiene la proporción entre los tres sectores (residencial, no residencial e ingeniería civil).

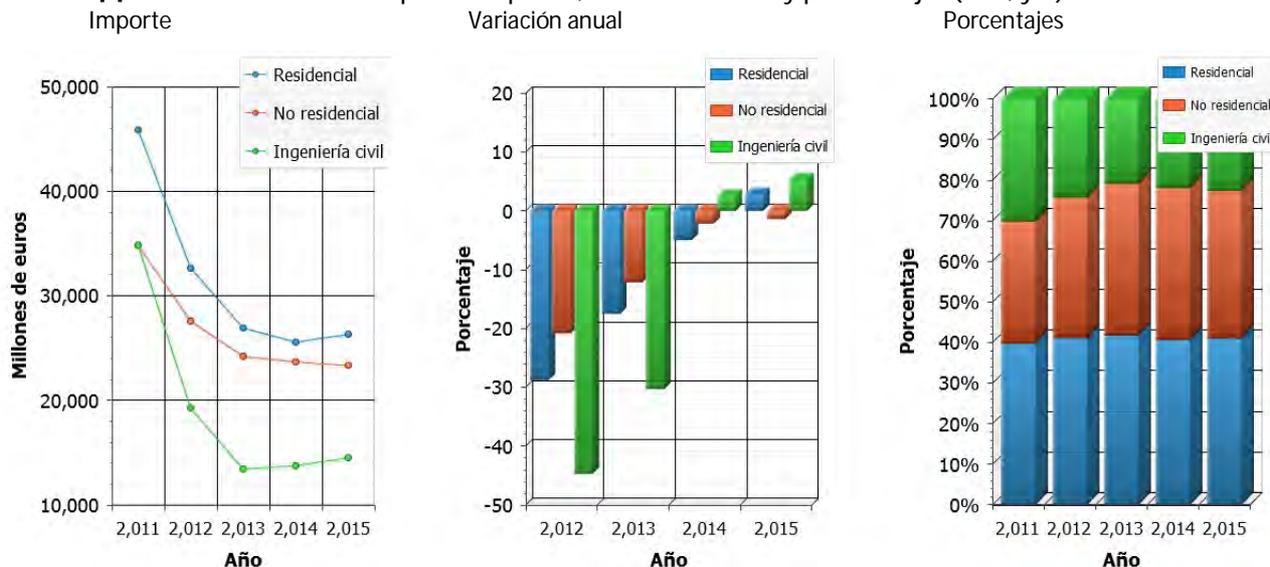
Tabla 4.7. Construcción en España y Europa EC 15. (millones de € en 2013)

	2011	2012	2013	2014	2015
ESPAÑA					
Construcción residencial	45.859	32.644	26.930	25.576	26.322
Construcción no residencial	34.830	27.579	24.215	23.678	23.346
Ingeniería civil	34.845	19.274	13.430	13.776	14.522
TOTAL Construcción	115.534	79.497	64.575	63.030	64.190
Var anual Residencial		-28,8	-17,5	-5,0	2,9
Var anual No residencial		-20,8	-12,2	-2,2	-1,4
Var anual Ingeniería civil		-44,7	-30,3	2,6	5,4
Var anual Construcción		-31,2	-18,8	-2,4	1,8
% Residencial	39,7	41,1	41,7	40,6	41,0
% No residencial	30,1	34,7	37,5	37,6	36,4
% Ingeniería civil	30,2	24,2	20,8	21,9	22,6
EC 15					
Construcción residencial	602.933	577.966	568.673	573.470	584.009
Construcción no residencial	423.475	401.334	389.859	393.107	401.653
Ingeniería civil	297.941	273.131	263.149	265.057	269.052
TOTAL Construcción	1.324.349	1.252.431	1.221.681	1.231.634	1.254.714
Var anual Residencial		-4,1	-1,6	0,8	1,8
Var anual No residencial		-5,2	-2,9	0,8	2,2
Var anual Ingeniería civil		-8,3	-3,7	0,7	1,5
Var anual Construcción		-5,4	-2,5	0,8	1,9
% Residencial	45,5	46,1	46,5	46,6	46,5
% No residencial	32,0	32,0	31,9	31,9	32,0
% Ingeniería civil	22,5	21,8	21,5	21,5	21,4

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

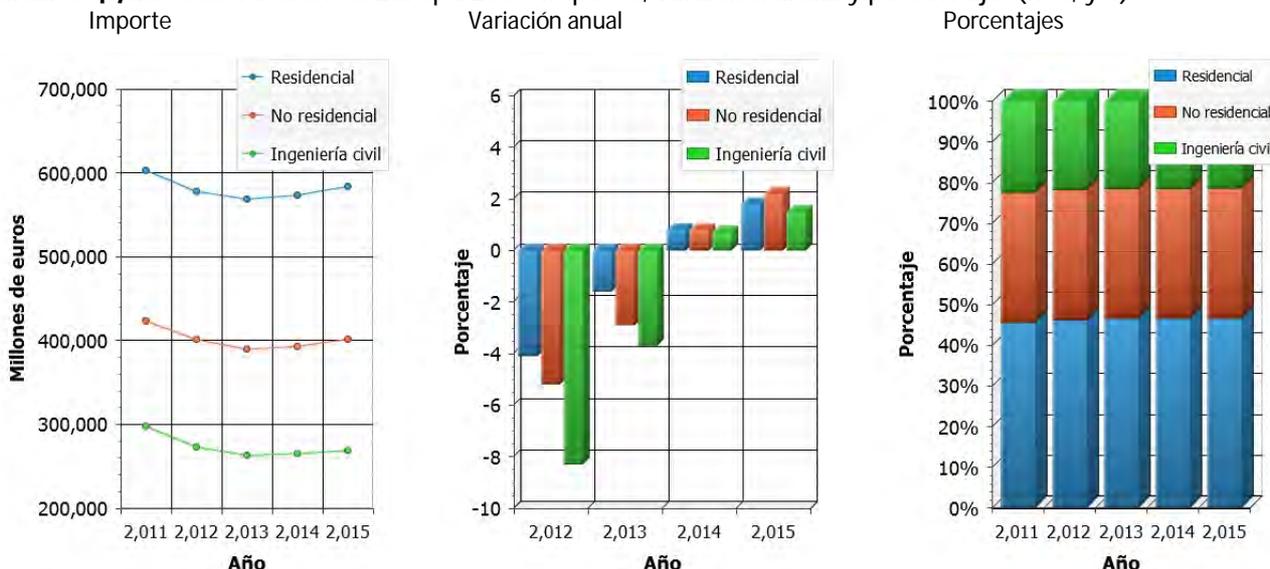
Fuente: Euroconstruct, Noviembre 2014 (Datos de 2014 y 2015 estimados y previstos)

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



Fuente: Euroconstruct, Nov. 2014 (Datos de 2014 y 2015 estimados)

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



Fuente: Euroconstruct, Nov. 2014 (Datos de 2014 y 2015 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 rehabilitación residencial del 60 al 62% debido al descenso de la construcción de vivienda nueva.

En España, en cambio, el aumento de participación de la rehabilitación ha pasado del 33% en 2008 al 52% en 2011, y la prevision es que en 2015 esté en el 59%, muy cerca ya de valores europeos.

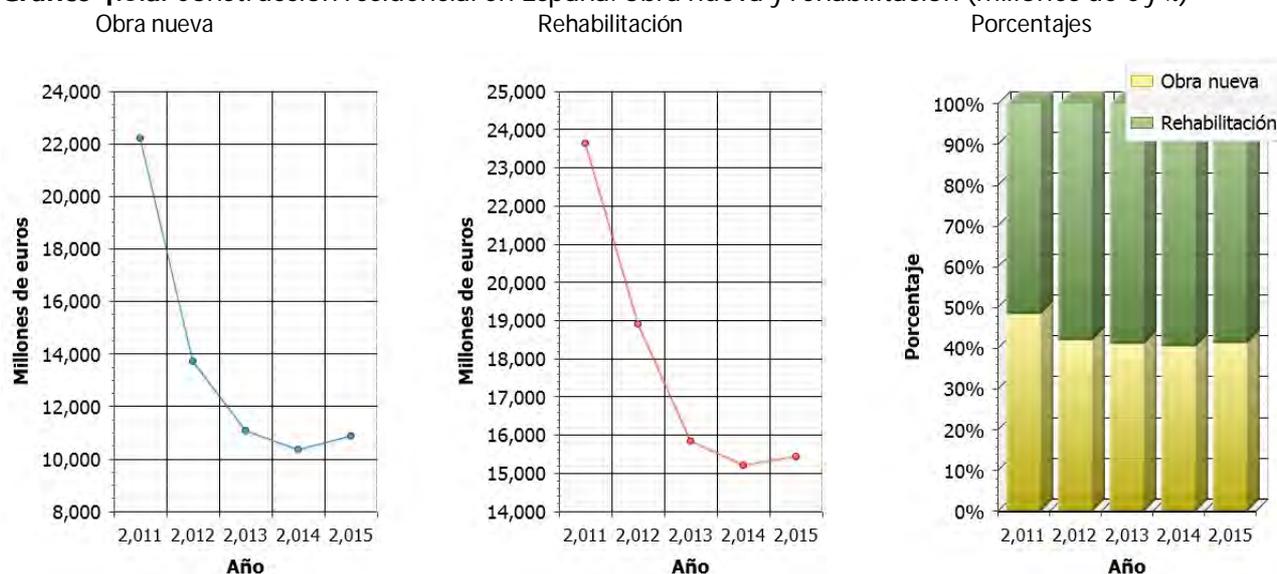
El volumen de negocio se ha reducido desde los 66.000 millones en vivienda nueva en España en 2008, hasta los 22.000 del año 2011, y esta previsto para 2015 un volumen de negocio que no llegue a los 11.000 millones de euros, es decir la mitad que hace cuatro años. En el conjunto europeo el dato es mas estable, ya que en 2011 el volumen en vivienda nueva era de 239.400 millones, y la prevision en 2015 es de 221.600 millones de euros. Es decir un descenso de poco mas del 7% en cuatro años.

Tabla 4.8. Construcción residencial en España y Europa EC 15. (millones de € 2013).

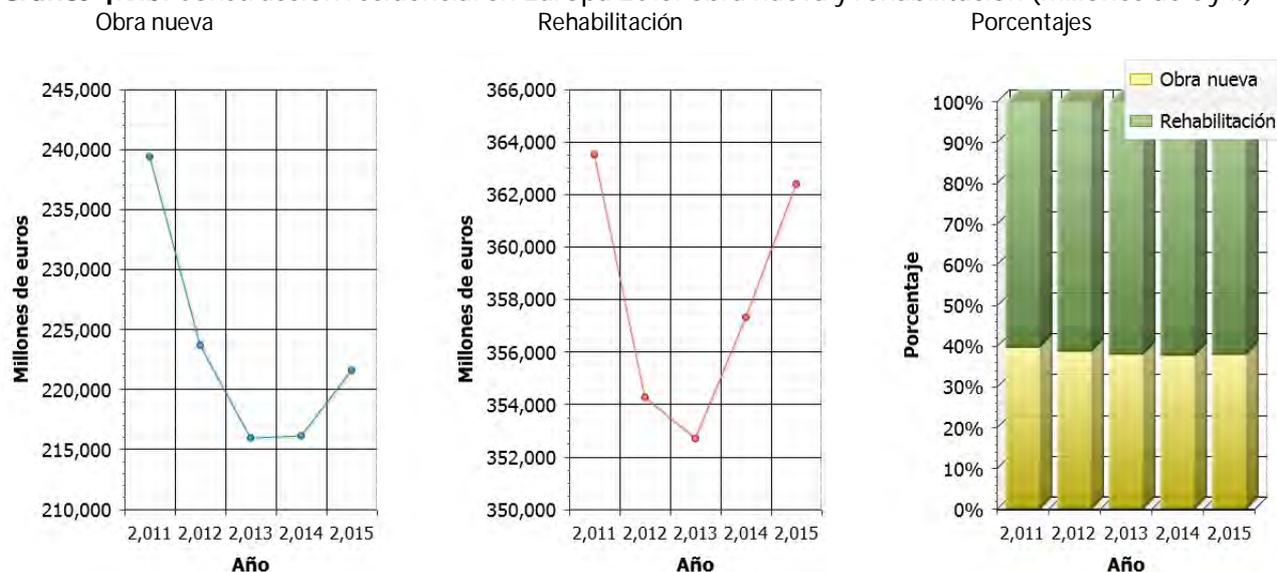
	2011	2012	2013	2014	2015
ESPAÑA					
Residencial nueva	22.217	13.730	11.080	10.360	10.878
Rehabilitación residencial	23.643	18.914	15.850	15.216	15.444
TOTAL residencial	45.860	32.644	26.930	25.576	26.322
Ratio de rehabilitación residencial	51,6	57,9	58,9	59,5	58,7
EC 15					
Residencial nueva	239.411	223.694	215.963	216.137	221.597
Rehabilitación residencial	363.522	354.272	352.710	357.332	362.411
TOTAL residencial	602.933	577.966	568.673	573.469	584.008
Ratio de rehabilitación residencial	60,3	61,3	62,0	62,3	62,1

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

Fuente: Euroconstruct, Noviembre 2014 (Datos de 2014 y 2015 estimados y previstos)

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

Fuente: Euroconstruct, Nov. 2014 (Datos de 2014 y 2015 estimados)

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

Fuente: Euroconstruct, Nov. 2014 (Datos de 2014 y 2015 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 35% en siete años. Ambos índices se muestran tomando como base 100 el primer trimestre de 2007.

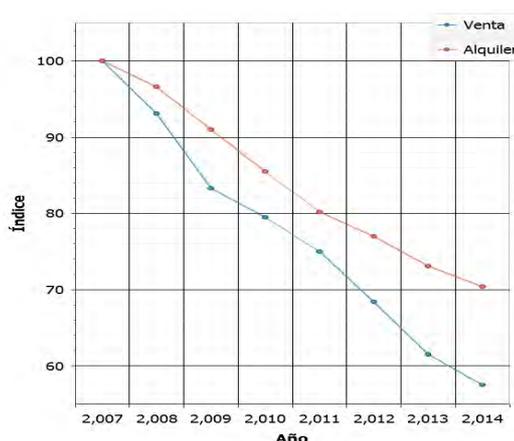
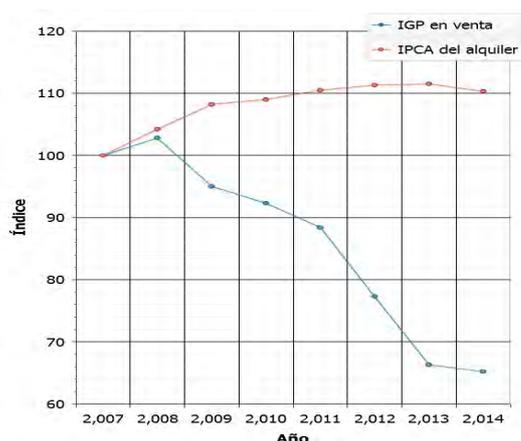
Tabla 5.1. Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda Libre y el IPCA del alquiler

	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
2014	65,2	110,3

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 siete años (índice 100 en 2007) ha sido de un 42,5% para la venta y un 29,6% para el alquiler. En el último año 2014 el precio medio anual de alquiler continua bajando hasta los 82 €/m²

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

	Precio medio venta V Libre. €/m ²	Precio medio alquiler anual. €/m ²	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	85,0	61,5	73,1	4,75
2014	1.674	82,0	57,5	70,4	4,90

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 6% en 2000 hasta el 2,8 en 2008 con la recesión, está recuperando rentabilidad, el 4,66% en el cuarto trimestre de 2014.

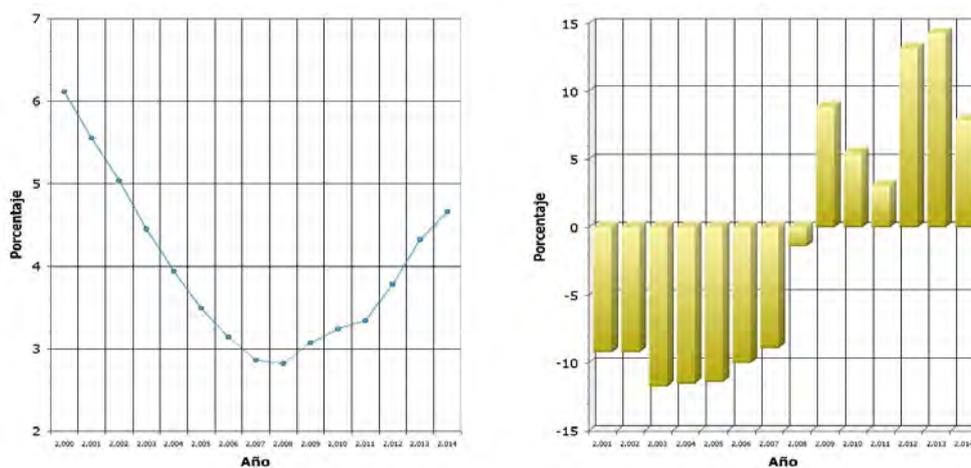
Tabla 5.3. Rentabilidad bruta por alquiler.

	Rentabilidad (%)	Var. anual (%)
2000T4	6,11	
2001T4	5,55	-9,2
2002T4	5,04	-9,2
2003T4	4,45	-11,7
2004T4	3,94	-11,5
2005T4	3,49	-11,4
2006T4	3,14	-10,0
2007T4	2,86	-8,9
2008T4	2,82	-1,4
2009T4	3,07	8,9
2010T4	3,24	5,5
2011T4	3,34	3,1
2012T4	3,78	13,2
2013T4	4,32	14,3
2014T4	4,66	7,9

Fuente: Banco de España

Gráfico 5.3.a. Rentabilidad bruta por alquiler

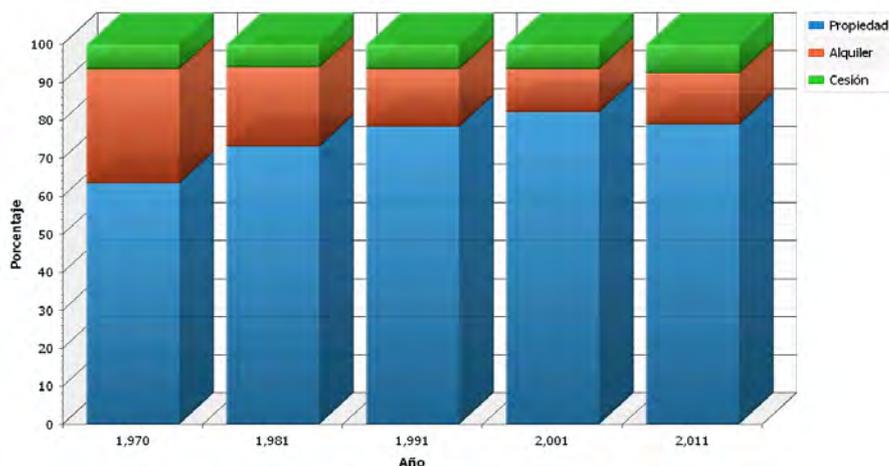
Gráfico 5.3.b. Rentabilidad bruta por alquiler. Variación anual (%)



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)

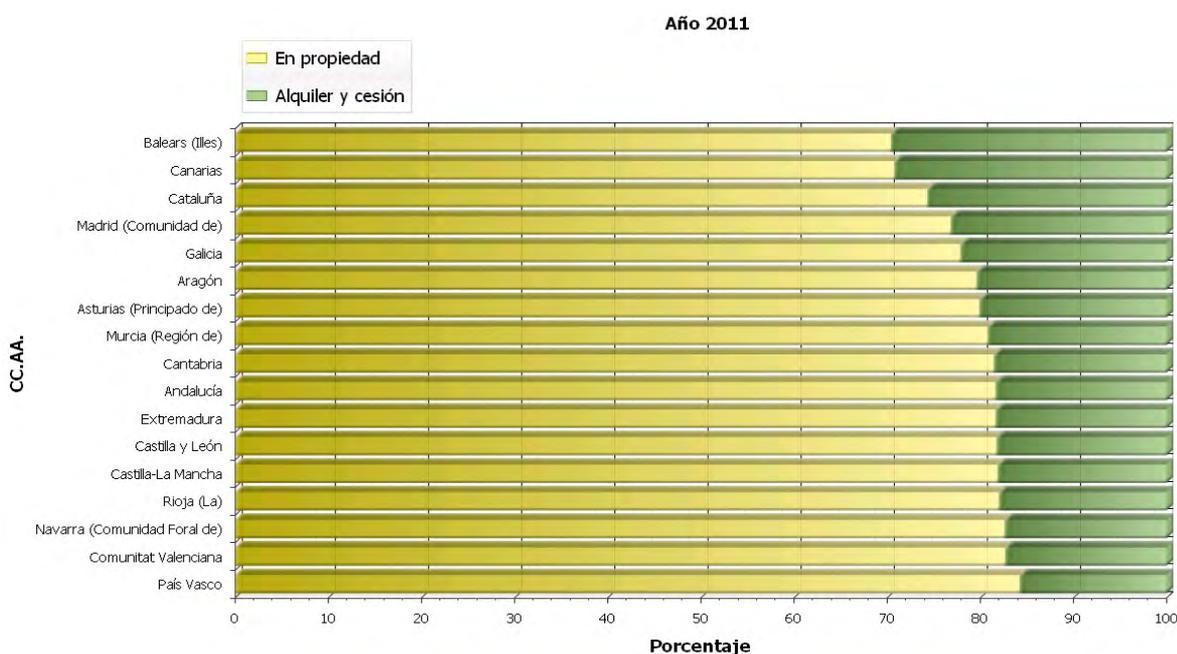
En la **Tabla y Gráfico 5.4** se recogen los datos del régimen de tenencia de la vivienda, correspondientes a los Censos de los últimos cuarenta años. La vivienda en alquiler en 1970 correspondía al 30% de las viviendas principales. Este porcentaje fue disminuyendo en las décadas posteriores hasta un 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	2014
UE 28							70,6	70,5	70,6	70,0	
UE 15		64,5*		70,8*	70,9*	70,5*	66,6	66,4	66,5	65,8	
Alemania		53,3					53,2	53,4	53,3	52,6	
Austria				59,2	57,9	57,6	57,4	57,5	57,5	57,3	57,8
Bélgica	72,2	72,2	73,7	72,9	73,1	72,7	71,6	71,8	72,4	72,3	
Dinamarca	67,2	66,6	67,4	67,1	66,5	66,3	66,6	67,1	64,3	63,0	
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	73,2
Francia		61,8	62,5	60,5	62,1	63,0	62,0	63,1	63,7	64,3	
Grecia				75,6	76,7	76,4	77,2	75,9	75,9	75,8	
Irlanda	81,8	78,2	78,0	78,1	77,3	73,7	73,3	70,2	69,6	69,9	
Italia	72,2	72,8	72,9	72,7	72,6	72,5	71,9	72,9	74,1	73,0	
Luxemburgo				74,5	73,8	70,4	68,1	68,2	70,8	73,0	
Holanda		63,9	65,4	66,6	67,5	68,4	67,2	67,1	67,5	67,1	
Portugal	74,6	74,4	75,5	74,2	74,5	74,6	74,9	75,0	74,5	74,2	
Reino Unido		70,0	71,4	73,3	72,5	69,9	70,0	67,9	66,7	64,6	
Suecia	66,6	68,1	68,8	69,5	68,8	69,7	70,8	69,7	70,1	69,6	

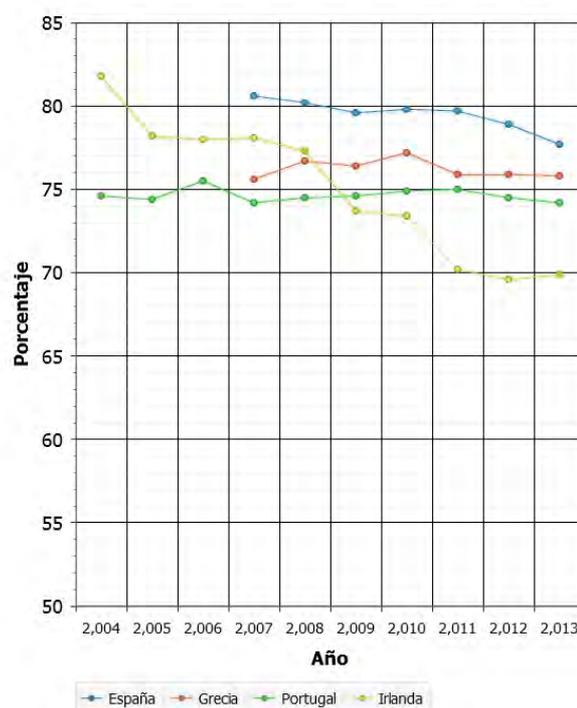
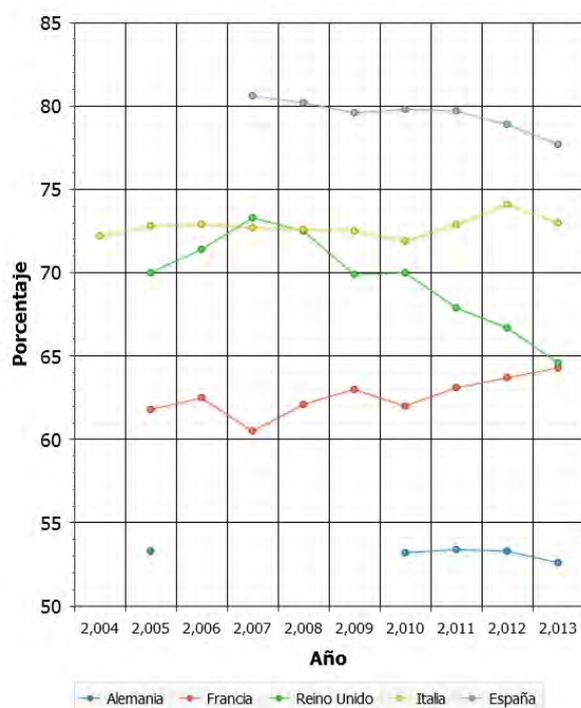
* estimado

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 78% en 2013. 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 2013, ya que de 2014 solo hay datos de Austria, y destaca Alemania con un 47,4% de viviendas en alquiler o cesión. Le sigue Francia con un 35,7%.

La media de los países de la UE15 tienen un 34,2% de viviendas en alquiler, y el conjunto de países de la UE 28 tienen un porcentaje del 30%. España tiene un 22,3% de viviendas en alquiler o cesión, de acuerdo con los datos de 2013.

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

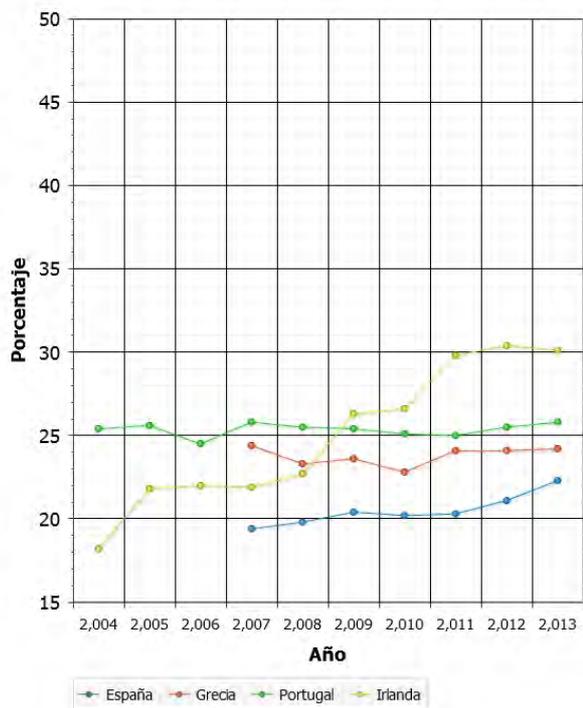
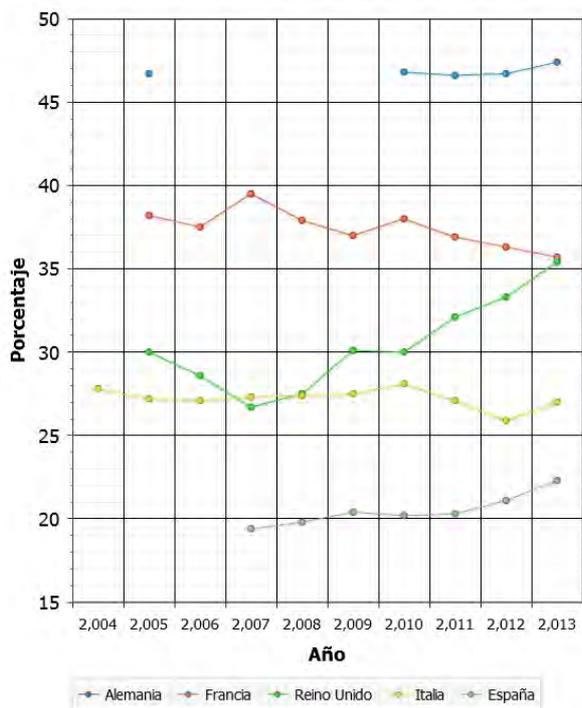
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
UE 28							29,4	29,5	29,4	30,0	
UE 15		35,5*		29,2*	29,1*	29,5*	33,4	33,6	33,5	34,2	
Alemania		46,7					46,8	46,6	46,7	47,4	
Austria				40,8	42,1	42,4	42,6	47,6	42,5	42,7	42,2
Bélgica	27,8	27,8	26,3	27,1	26,9	27,3	28,4	28,2	27,6	27,7	
Dinamarca	32,8	33,4	32,6	32,9	33,5	33,7	33,4	32,9	35,7	37,0	
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	26,8
Francia		38,2	37,5	39,5	37,9	37,0	38,0	36,9	36,3	35,7	
Grecia				24,4	23,3	23,6	22,8	24,1	24,1	24,2	
Irlanda	18,2	21,8	22,0	21,9	22,7	26,3	26,7	29,8	30,4	30,1	
Italia	27,8	27,2	27,1	27,3	27,4	27,5	28,1	27,1	25,9	27,0	
Luxemburgo				25,5	26,2	29,6	31,9	31,8	29,2	27,0	
Holanda		36,1	34,6	33,4	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	
Portugal	25,4	25,6	24,5	25,8	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	
Reino Unido		30,0	28,6	26,7	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	
Suecia	33,4	31,9	31,2	30,5	31,2	30,3	29,2	30,3	29,9	30,4	

* 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 la sexta parte en 2014, con solo 314.000 hipotecas.

Hasta 2007 las hipotecas constituidas sobre viviendas estaban en el entorno del 70% del total y en 2009 habían descendido al 60%, y actualmente están en un 65%. 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%.

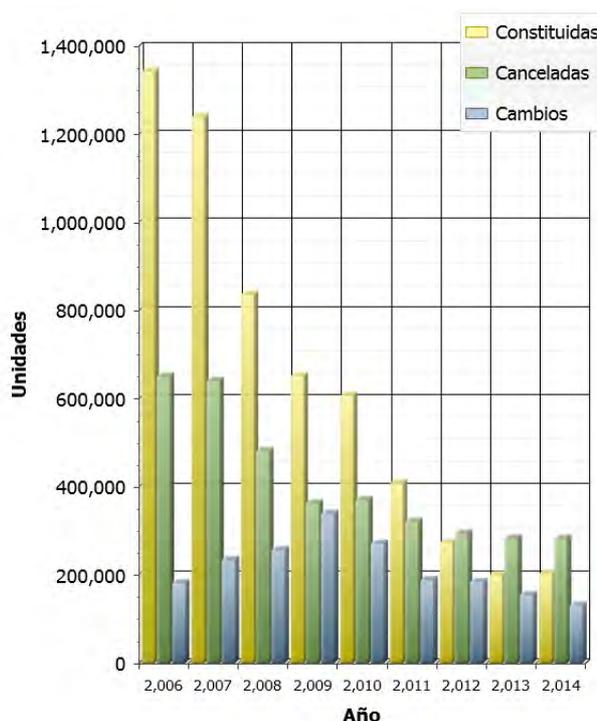
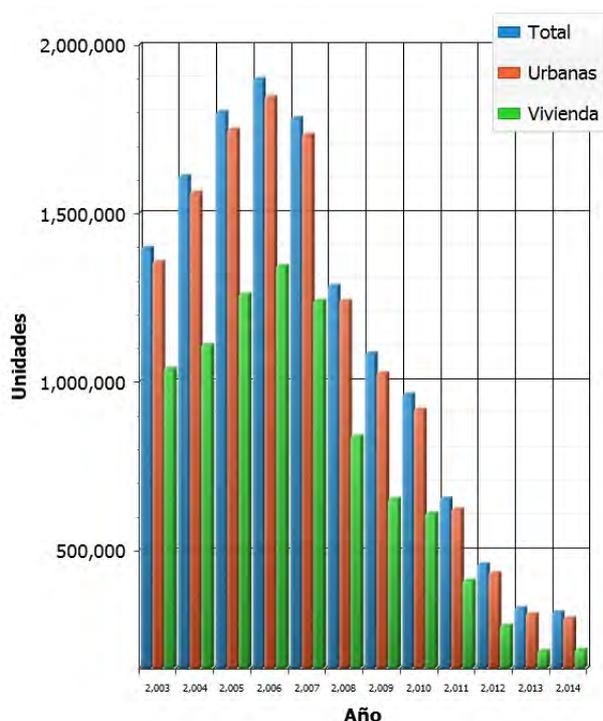
Tabla 6.1. Hipotecas inmobiliarias (unidades)

	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	326.978	308.333	199.703	441.793	424.094	283.488	265.903	253.009	154.436
2014	314.018	296.412	202.978	445.314	425.314	282.474	217.331	206.731	130.620

Fuente: INE

Gráfico 6.1.a. Hipotecas inmobiliarias constituidas (unidades)

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

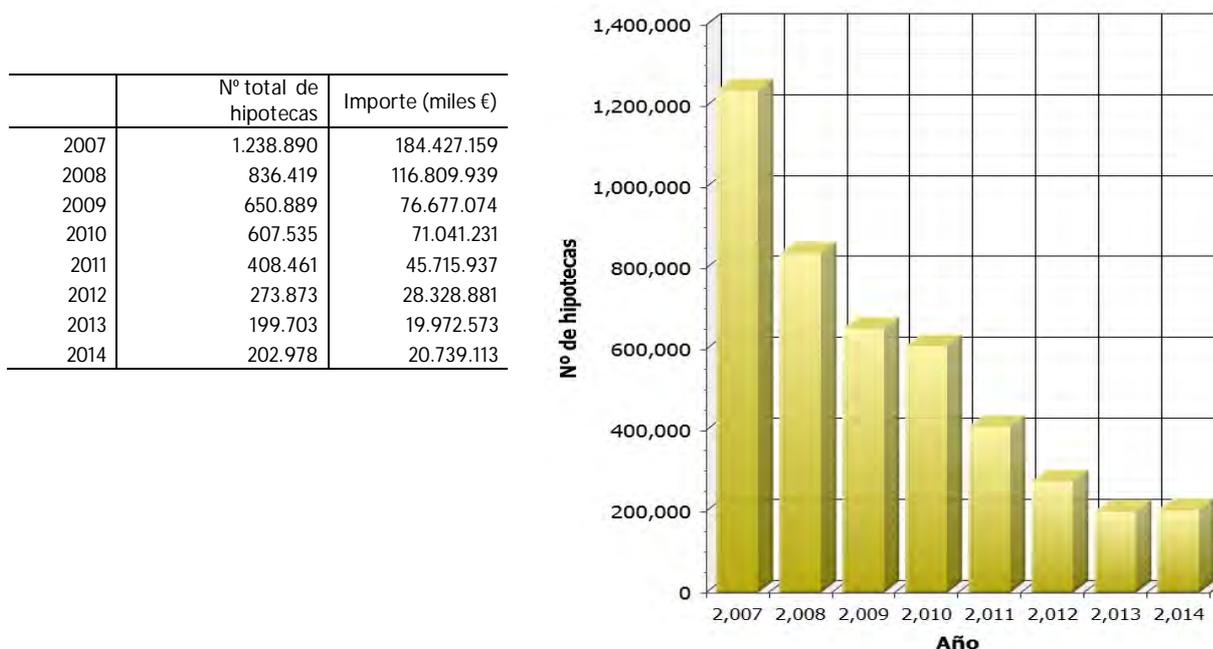


Fuente: INE

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 INE, a partir de los datos de los registros de la propiedad, para la adquisición de vivienda.

En estos siete años de crisis el número se ha reducido desde los 1.239.000 de préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta los 203.000 del último año del que se disponen datos. Es decir que el número de préstamos se ha reducido a una sexta parte.

Tabla y Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad

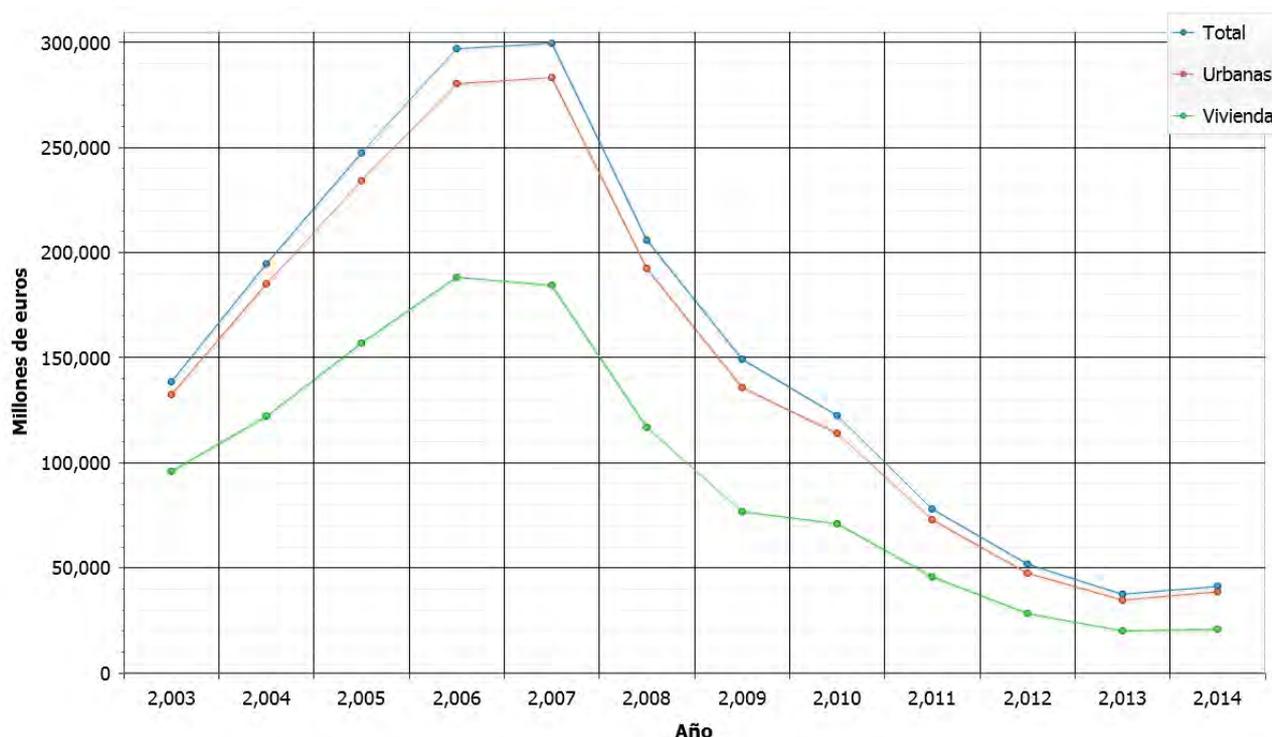
En la **Tabla y Gráfico 6.3** se muestra los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, permitiendo observar cómo se duplicaron de 2003 a 2007, para descender a menos de la tercera parte en el periodo de 2007 a 2014.

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 2014 al 50%.

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	326.978	37.484	308.333	34.651	199.703	19.973
2014	314.018	41.176	296.930	38.589	202.978	20.739

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 2014 la tasa de variación anual es negativa con un 3,9%, situándose en 558.003 millones de euros el importe del crédito para adquisición, y el correspondiente a rehabilitación en 21.819 millones de euros, y una tasa negativa interanual del 7,6%.

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 25% y el 23%, respectivamente, en el año 2012. En el último año la variación ha sido también negativa con un 15% y un 17%.

El saldo crediticio de la construcción, en el año 2014, es de 49.754 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 150.328 millones de euros.

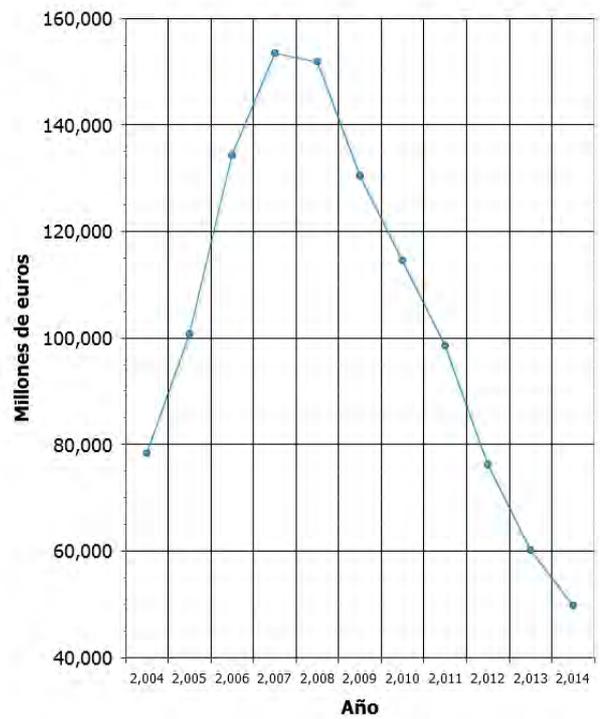
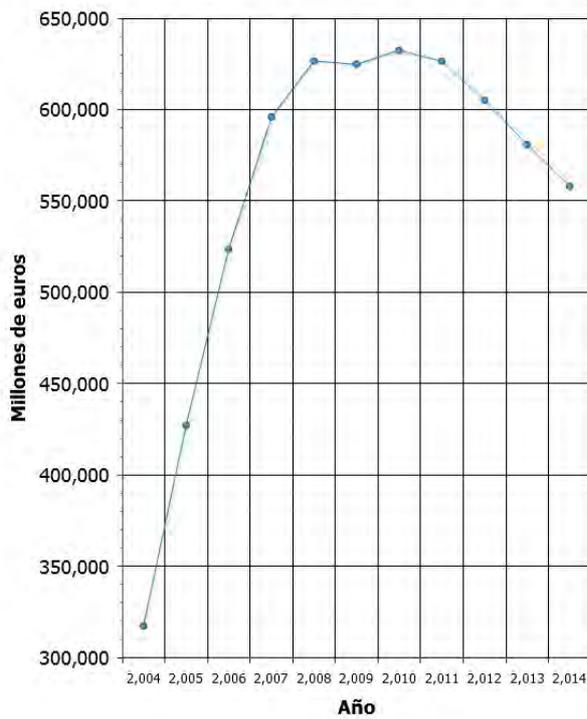
Tabla 6.4. Crédito vivo financiación vivienda (millones de € y %)

	Adquisición vivienda	Rehabilitación	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var anual Adquis (%)	Var anual Rehabilit (%)	Var anual Construc (%)	Var anual Act Inmob (%)
2.004	317.268	16.557	78.372	112.165	20,5	29,7	19,1	43,8
2.005	426.954	21.734	100.761	162.087	34,6	31,3	28,6	44,5
2.006	523.595	25.144	134.317	244.050	22,6	15,7	33,3	50,6
2.007	595.929	27.611	153.453	303.514	13,8	9,8	14,2	24,4
2.008	626.620	28.525	151.848	318.032	5,2	3,3	-1,0	4,8
2.009	624.755	29.811	130.438	322.984	-0,3	4,5	-14,1	1,6
2.010	632.449	30.348	114.519	315.782	1,2	1,8	-12,2	-2,2
2.011	626.550	29.902	98.546	298.323	-0,9	-1,5	-13,9	-5,5
2.012	605.057	28.079	76.217	224.015	-3,4	-6,1	-22,7	-24,9
2.013	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
2.014	558.003	21.819	49.754	150.328	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año

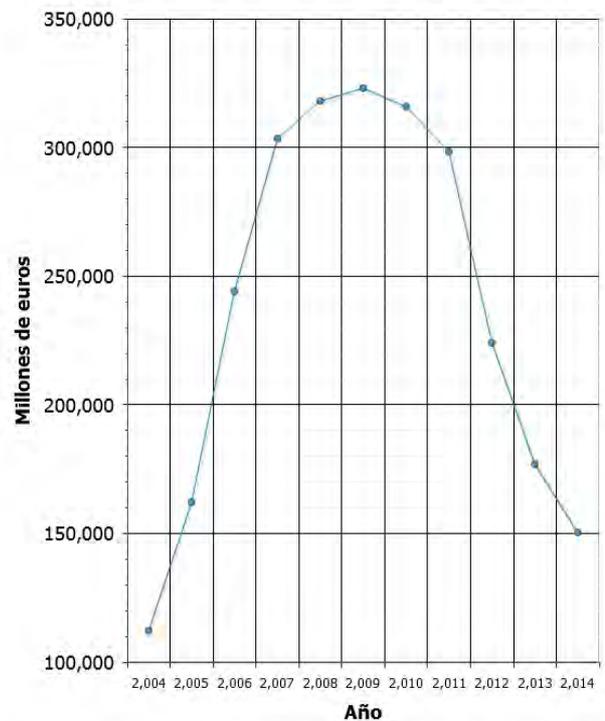
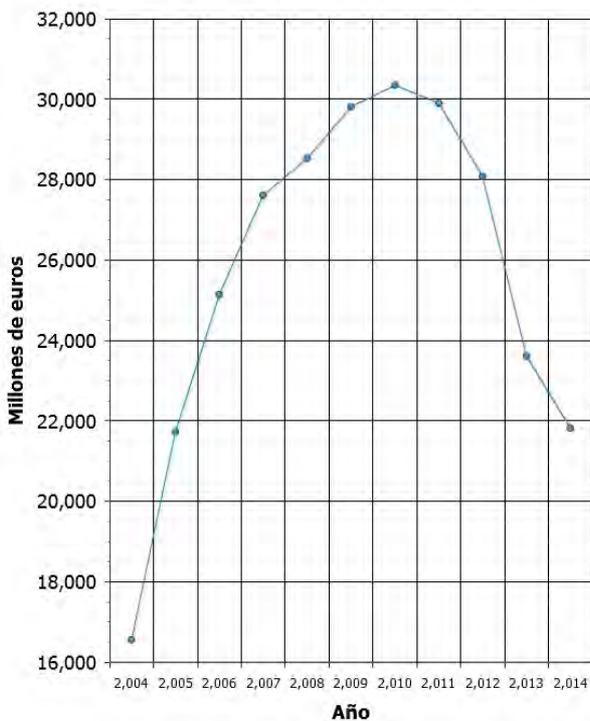
Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

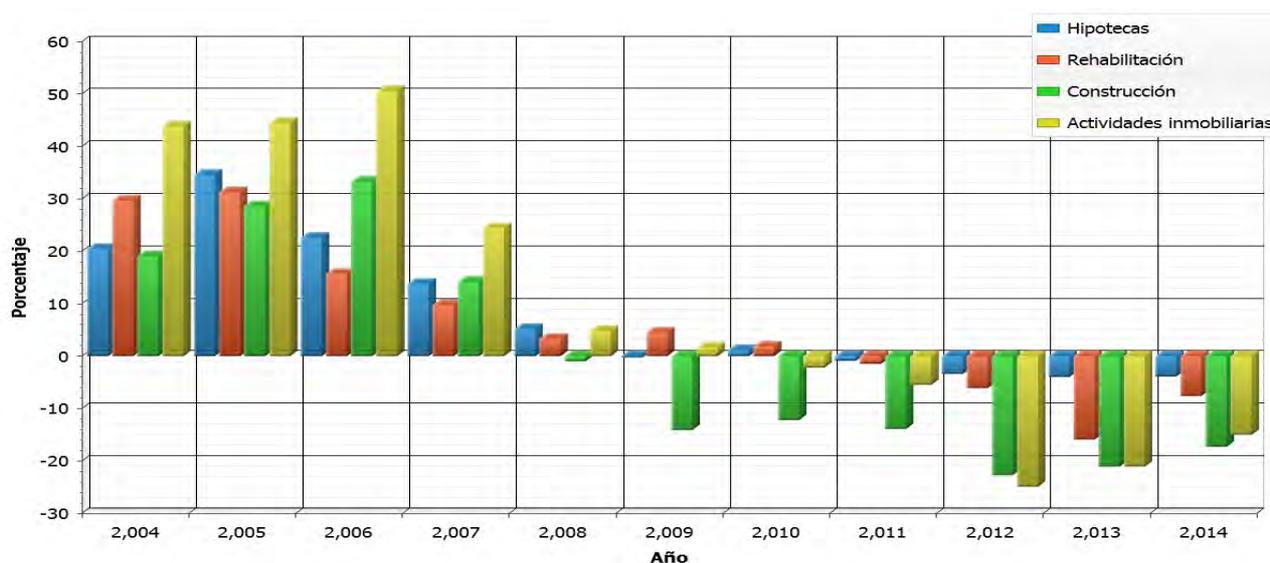


Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



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 2014 reflejan una cifra de 27.139 millones de euros, que representa un 4,6% sobre el crédito para adquisición de vivienda.

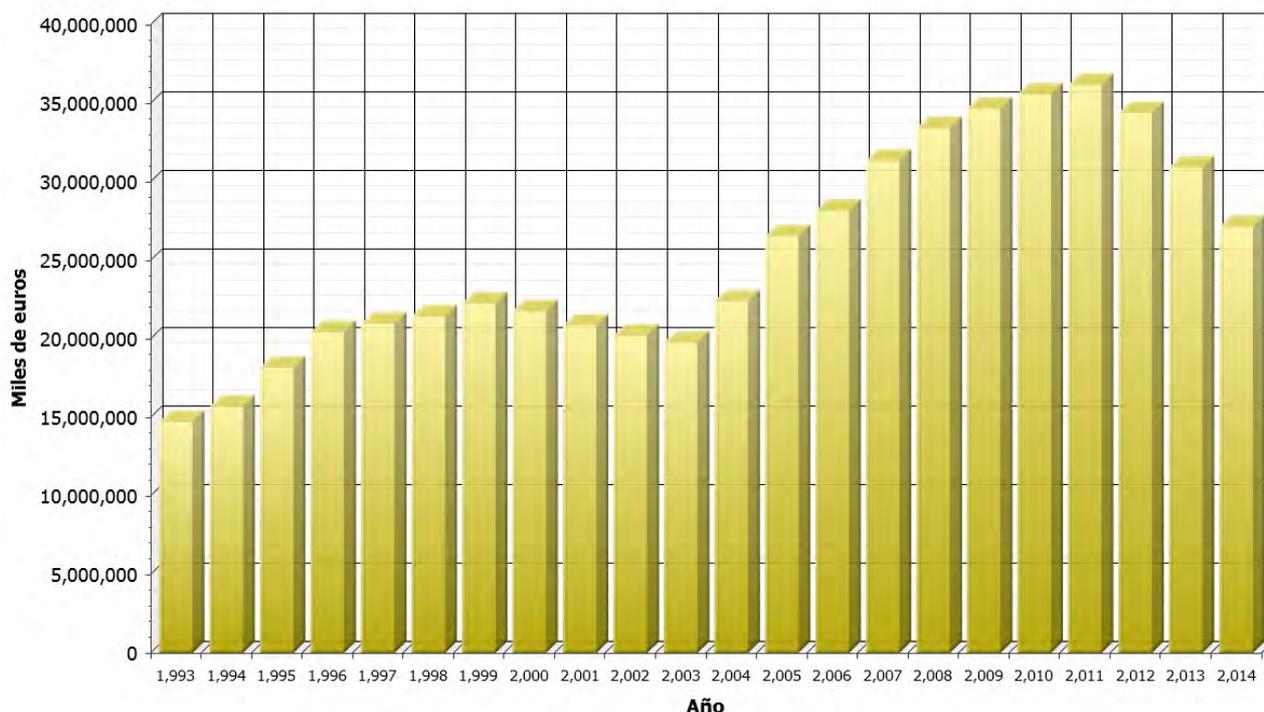
Tabla 6.5. Financiación acogida a Planes de Vivienda

	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
2014	27.138.910	4,6

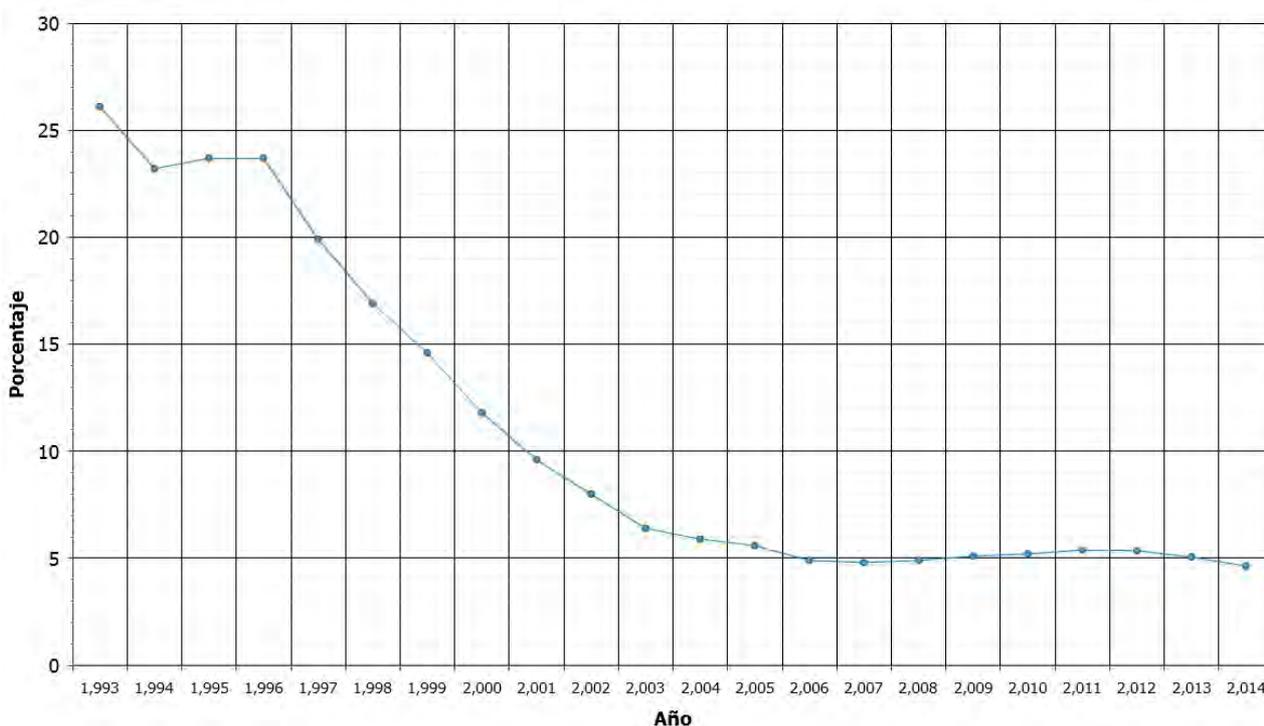
Nota: datos de diciembre de cada año.

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 Gráfico 6.6** se recoge la información territorializada por comunidades autónomas. Las CCAA que en 2014 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 16%, en tanto que las que tienen la proporción menor son Baleares el 2% y Galicia 6%. 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.

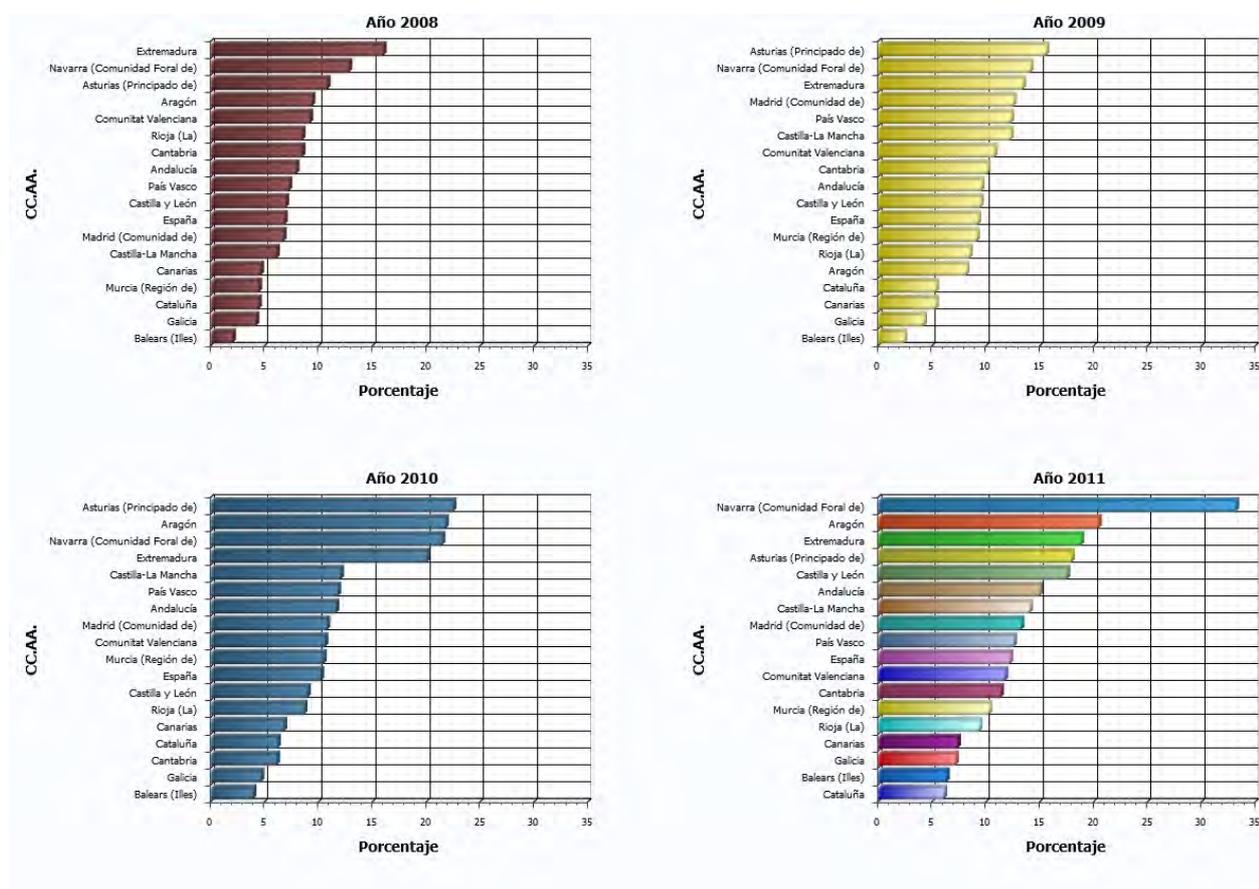
Entre 2007-2014 Navarra aumentó su participación casi 5 veces, y la duplicaron las comunidades de Castilla y León, Cataluña, Aragón, Madrid, y País Vasco. La Rioja multiplicó por 3.

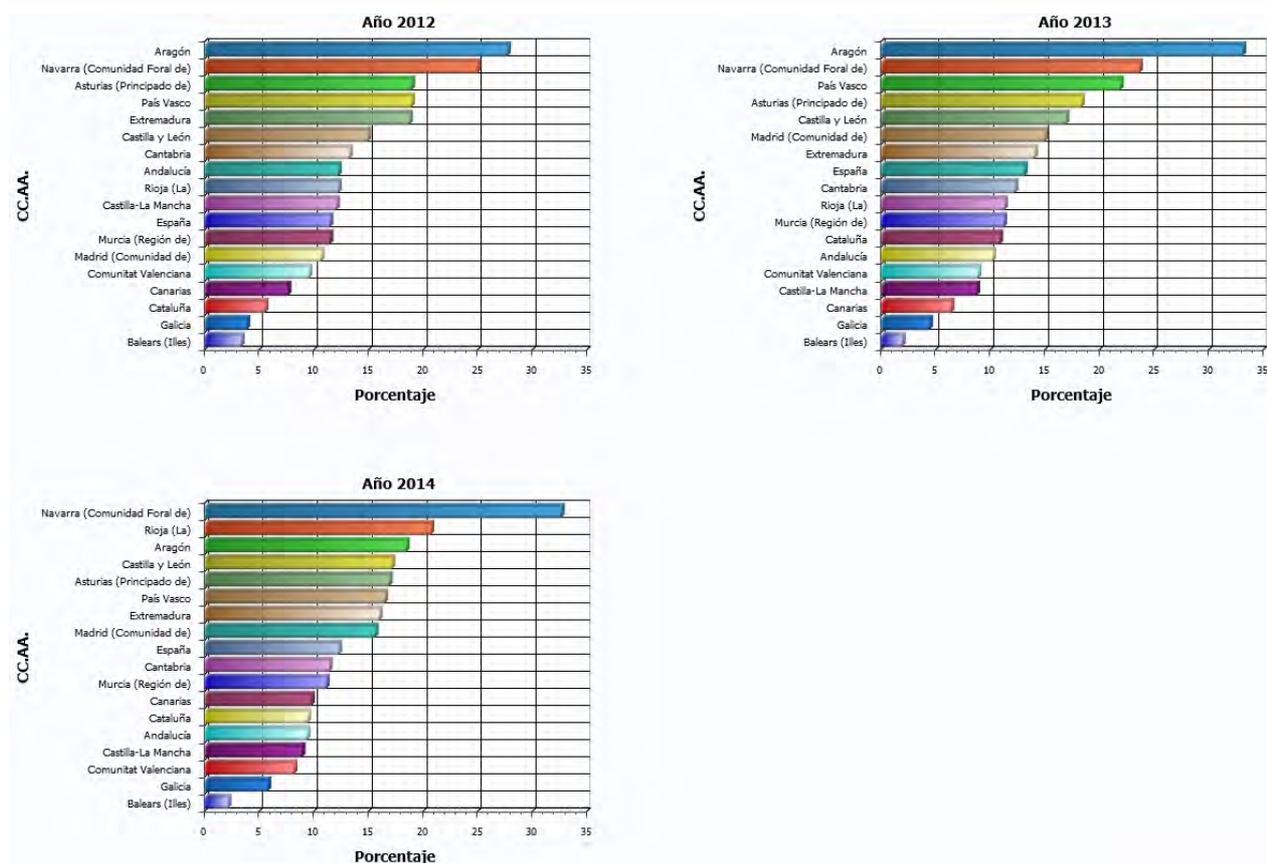
Tabla 6.6. Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NACIONAL	7,0	6,6	6,8	9,3	10,2	12,2	11,5	13,1	12,3
Andalucía	8,5	8,0	7,9	9,6	11,6	15,0	12,3	10,2	9,4
Aragón	11,8	9,8	9,4	8,2	21,8	20,5	27,7	33,1	18,5
Asturias	15,7	14,2	10,8	15,6	22,5	17,9	18,9	18,4	16,9
Baleares (Illes)	3,1	2,5	2,0	2,4	3,9	6,4	3,3	1,9	2,1
Canarias	5,9	5,2	4,7	5,4	6,8	7,4	7,6	6,4	9,8
Cantabria	14,4	7,7	8,5	10,1	6,1	11,4	13,3	12,3	11,4
Castilla - La Mancha	5,1	4,9	6,1	12,3	12,1	14,1	12,1	8,8	8,9
Castilla y León	9,5	8,1	7,0	9,5	9,0	17,5	14,9	16,9	17,1
Cataluña	4,1	4,0	4,5	5,4	6,2	6,1	5,5	10,9	9,4
Com Valenciana	12,0	9,1	9,2	10,8	10,6	11,8	9,5	8,9	8,2
Extremadura	15,2	15,6	16,0	13,4	20,1	18,8	18,8	14,1	16,0
Galicia	4,2	5,3	4,2	4,2	4,7	7,2	3,9	4,5	5,8
Madrid	4,9	5,9	6,8	12,6	10,8	13,3	10,7	15,0	15,6
Murcia	6,8	6,6	4,5	9,2	10,5	10,3	11,5	11,2	11,1
Navarra	10,9	7,3	12,8	14,1	21,5	33,2	25,0	23,7	32,6
País Vasco	5,6	6,4	7,3	12,3	11,8	12,6	18,9	21,9	16,5
Rioja (La)	7,1	6,3	8,5	8,5	8,7	9,4	12,2	11,3	20,7

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

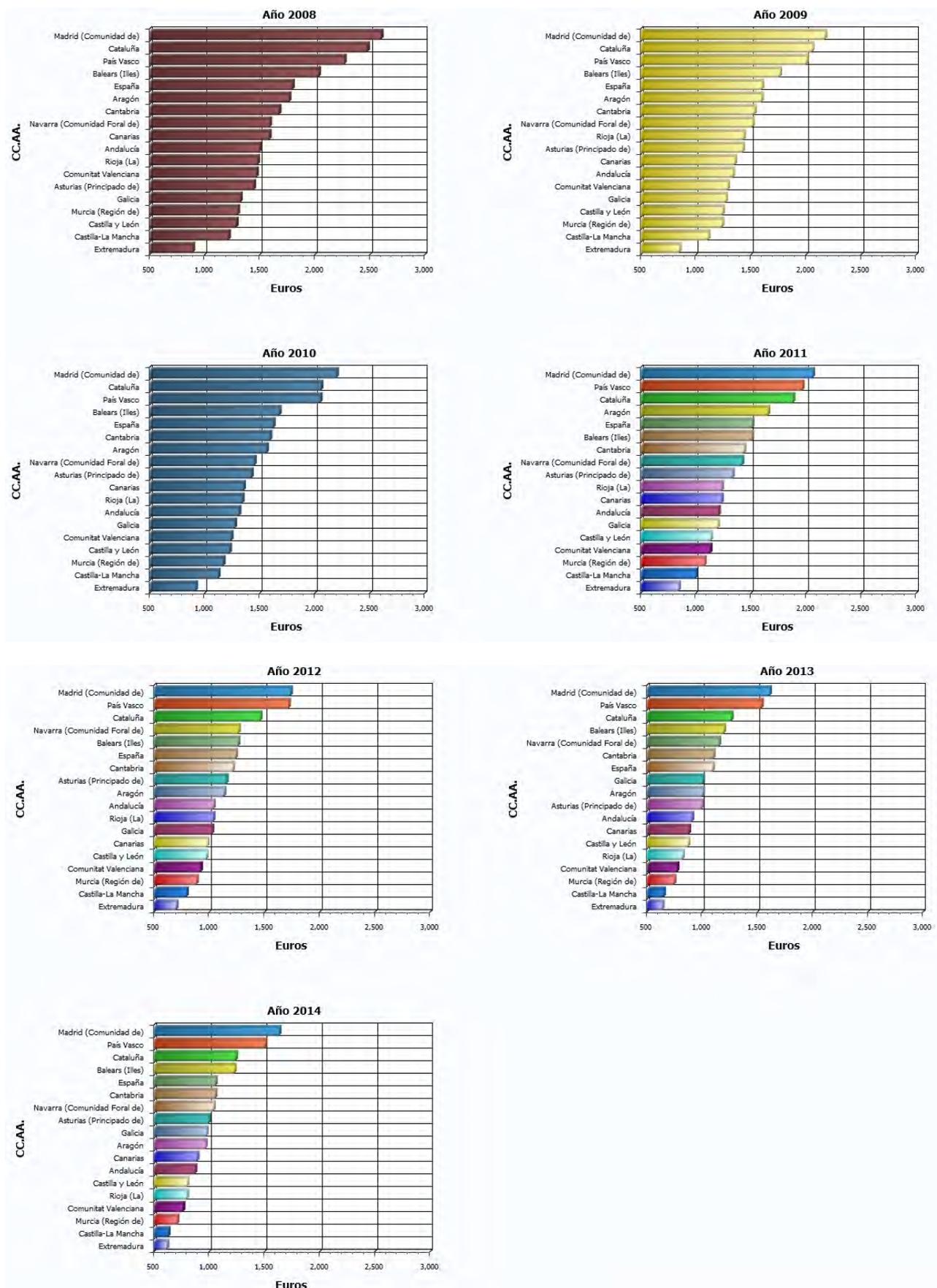
El crédito hipotecario contratado por metro cuadrado adquirido por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la **Tabla y Gráfico 6.7**. Utilizando el importe medio nacional de 2014 como referencia, las Comunidades con mayores importes por superficie adquirida, son las de Madrid, Cataluña, País Vasco, Cantabria y Baleares. Los importes máximos por superficie adquirida se alcanzaron en 2007 o en 2008 en los distintos territorios. El decrecimiento en el periodo 2007-2014 fue a nivel nacional el 44%, pasando de 1.900 €/m² a 1.056 €/m², reduciéndose en todas las comunidades autónomas.

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NACIONAL	1.725	1.900	1.797	1.598	1.624	1.511	1.240	1.095	1.056
Andalucía	1.269	1.479	1.501	1.336	1.312	1.206	1.038	908	871
Aragón	1.789	1.878	1.767	1.595	1.563	1.654	1.134	1.005	965
Asturias	1.254	1.429	1.447	1.425	1.425	1.333	1.156	997	995
Balears (Illes)	1.788	1.984	2.036	1.762	1.679	1.508	1.261	1.196	1.228
Canarias	1.350	1.588	1.588	1.354	1.354	1.233	980	880	890
Cantabria	1.449	1.655	1.677	1.532	1.593	1.438	1.214	1.101	1.054
Castilla - La Mancha	1.008	1.252	1.218	1.111	1.124	998	794	652	629
Castilla y León	1.206	1.331	1.288	1.243	1.228	1.135	974	872	800
Cataluña	2.415	2.583	2.480	2.055	2.057	1.882	1.461	1.266	1.240
Com Valenciana	1.316	1.499	1.472	1.289	1.242	1.131	923	775	764
Extremadura	794	895	892	850	919	845	700	639	619
Galicia	1.144	1.325	1.324	1.271	1.275	1.197	1.026	1.006	973
Madrid	2.687	2.755	2.604	2.173	2.197	2.061	1.736	1.611	1.633
Murcia	1.121	1.320	1.301	1.237	1.170	1.077	885	748	709
Navarra	1.506	1.627	1.592	1.514	1.451	1.419	1.265	1.153	1.038
País Vasco	2.191	2.322	2.270	2.004	2.050	1.967	1.717	1.537	1.505
Rioja (La)	1.415	1.506	1.482	1.433	1.342	1.235	1.036	823	797

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 2014 casi una tercera parte hasta 563 €.

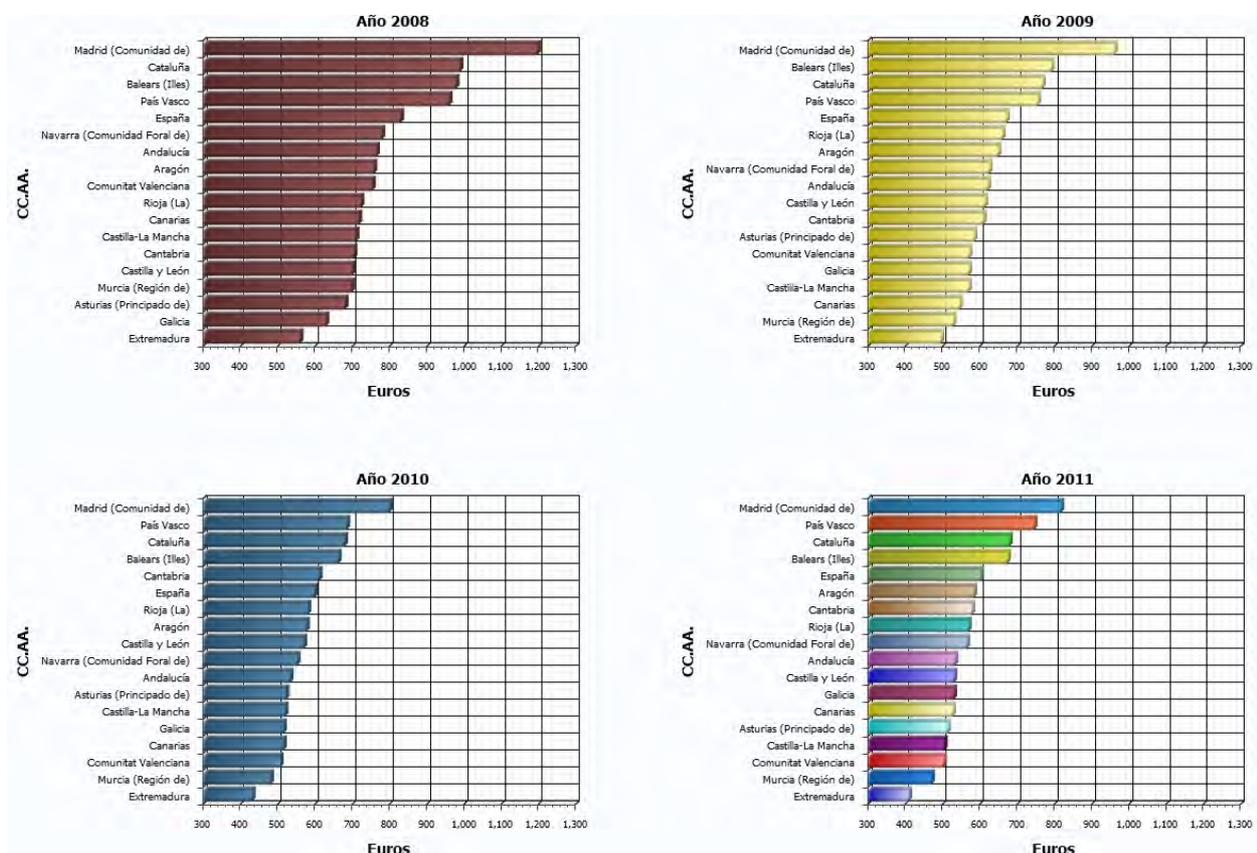
Las cuotas más altas se pagan en Madrid (887 euros), País Vaco (634 euros), Cataluña (625 euros) y Baleares (695 euros). Las más bajas son las de Extremadura (354 euros), Murcia (390 euros) y Castilla La Mancha (397 euros).

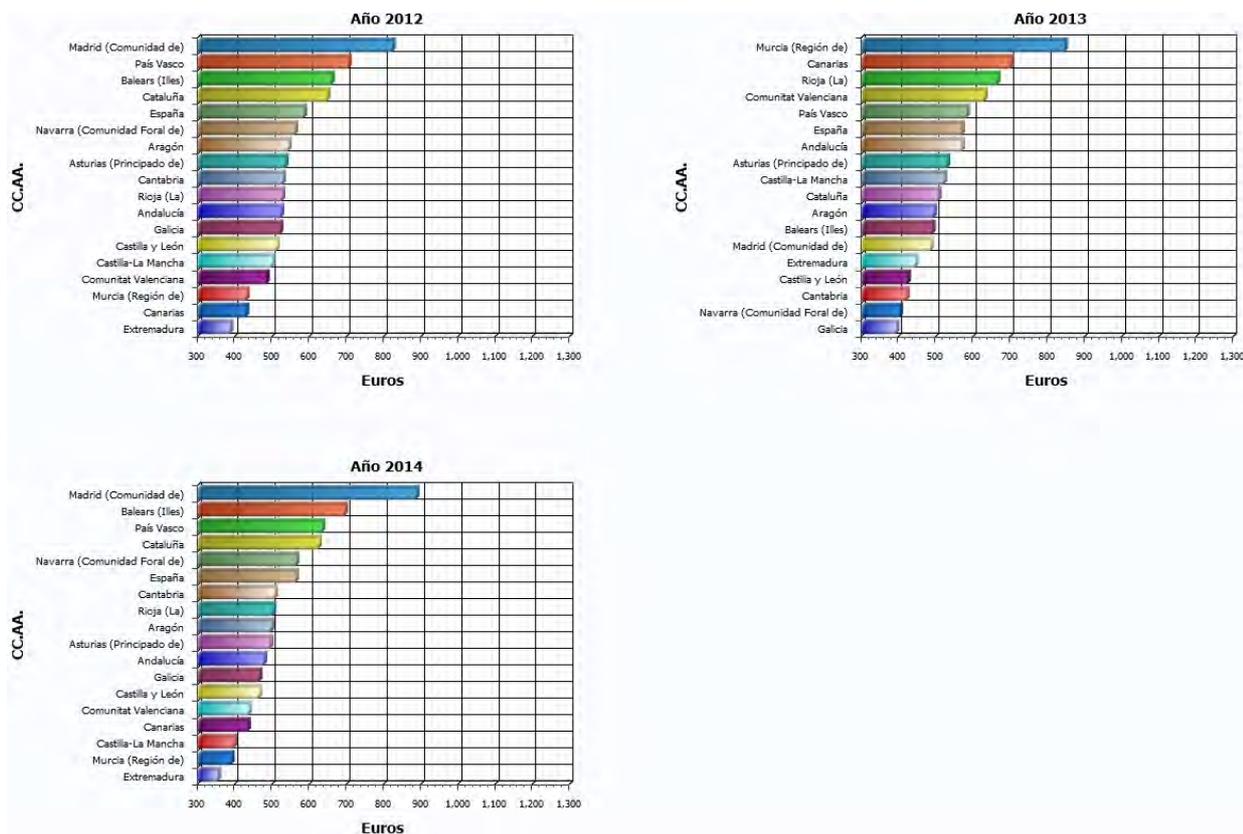
Tabla 6.8. Cuota hipotecaria mensual media por CCAA. (Euros)

	2.006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NACIONAL	850	811	830	671	598	602	586	569	563
Andalucía	743	729	764	620	533	533	523	494	477
Aragón	816	765	758	648	577	583	543	530	498
Asturias	628	608	680	584	522	513	536	490	495
Balears (Illes)	931	937	978	791	662	673	659	703	695
Canarias	694	692	717	546	515	526	430	421	434
Cantabria	705	686	704	609	612	578	529	522	507
Castilla - La Mancha	745	693	710	569	519	504	500	424	397
Castilla y León	695	678	700	613	569	530	512	507	465
Cataluña	1.031	987	989	768	679	679	648	631	625
Com Valenciana	736	729	754	571	506	502	485	445	437
Extremadura	529	481	560	495	431	409	387	393	354
Galicia	663	624	629	569	515	529	522	486	466
Madrid	1.255	1.162	1.197	960	799	817	824	846	887
Murcia	694	698	698	528	481	470	431	403	390
Navarra	805	788	779	625	552	565	561	582	565
País Vasco	936	909	959	755	685	745	705	665	634
Rioja (La)	761	702	723	659	580	569	527	489	502

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

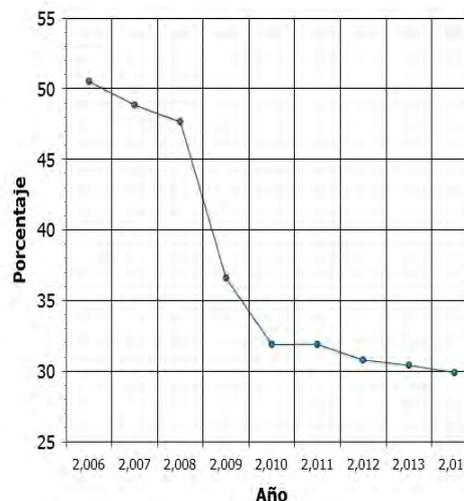
En la **Tabla y Gráfico 6.9** se muestra la relación de la cuota hipotecaria mensual media con el coste salarial. A nivel nacional, hasta 2007 la relación era del 50%, descendiendo progresivamente todos los años y situándose en 2014 en el 30%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar, dándose los valores más altos en Baleares (40%) que en 2007 era del 60%, y en Madrid (39%) que en 2007 era del 58%.

Entre los valores mas bajos en 2014 están Castilla La Mancha, Extremadura y Murcia con una cuota hipotecaria mensual media en relación con el coste salarial de alrededor del 23%.

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

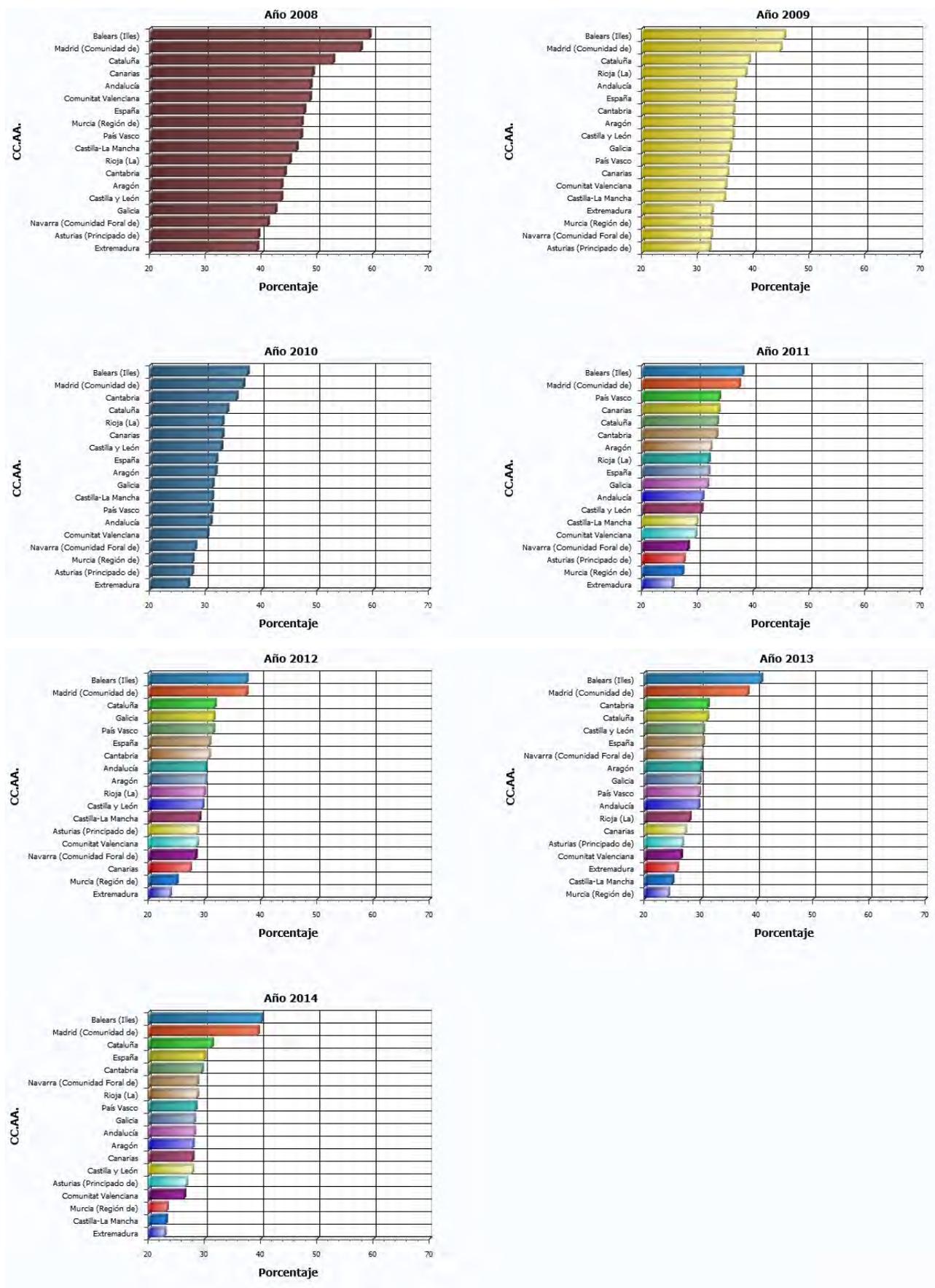
Gráfico 6.9.a. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: total nacional (%)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NACIONAL	48,8	47,7	36,6	31,9	31,9	30,8	30,4	29,9
Andalucía	49,0	48,8	36,8	30,9	30,8	30,2	29,6	28,1
Aragón	46,1	43,6	36,3	31,8	32,3	30,1	30,0	27,9
Asturias	37,1	39,4	32,1	27,6	27,5	28,7	26,7	26,7
Baleares (Illes)	59,9	59,4	45,5	37,5	38,0	37,4	40,8	40,1
Canarias	50,1	49,2	35,3	33,0	33,7	27,4	27,2	27,8
Cantabria	44,9	44,2	36,4	35,5	33,4	30,8	31,3	29,5
Castilla - La Mancha	47,6	46,3	34,7	31,1	29,8	29,0	25,0	23,1
Castilla y León	44,4	43,6	36,3	32,8	30,7	29,6	30,5	27,8
Cataluña	55,0	52,9	39,1	33,9	33,5	31,7	31,1	31,3
Com Valenciana	49,5	48,7	35,0	30,3	29,6	28,6	26,5	26,3
Extremadura	35,7	39,3	32,5	26,9	25,4	23,8	25,8	22,9
Galicia	44,0	42,5	35,8	31,2	31,7	31,6	29,8	28,1
Madrid	58,4	57,8	44,8	36,8	37,4	37,4	38,3	39,4
Murcia	50,1	47,2	32,5	27,6	27,2	25,0	24,2	23,3
Navarra	43,1	41,1	32,4	28,1	28,3	28,4	30,2	28,7
País Vasco	47,2	47,1	35,3	31,1	33,8	31,5	29,7	28,3
Rioja (La)	46,0	45,1	38,5	33,0	32,0	29,9	28,0	28,6



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 diez años del 64% hasta el 61% de 2014. La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar y se sitúa en 2014 en el 14%.

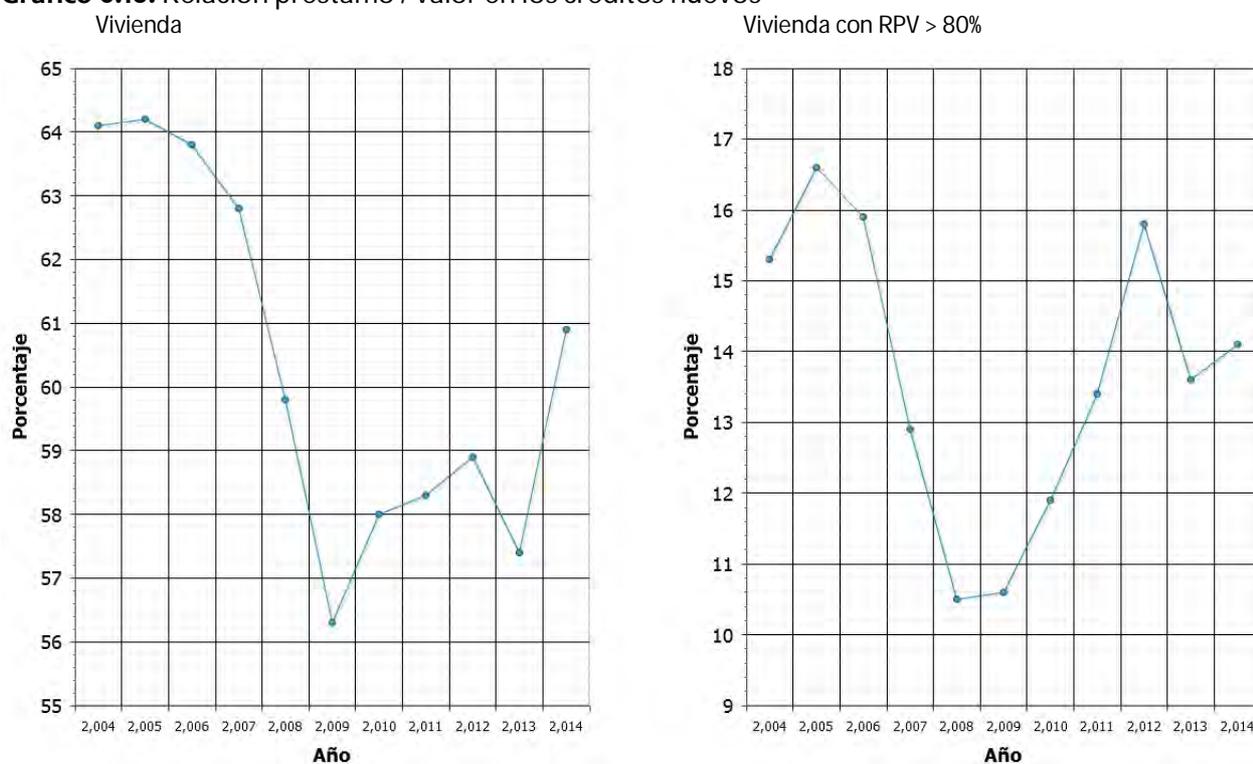
Tabla 6.10. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos

	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	58,3	13,4
2012	58,9	15,8
2013	57,4	13,6
2014	60,9	14,1

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

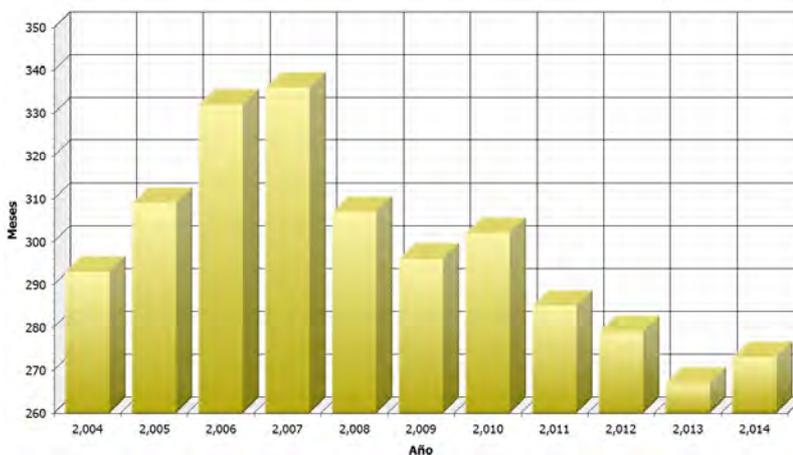
En la **Tabla y Gráficos 6.11** se puede observar como los tipos de interés bajaron rápidamente en la década de los noventa, desde valores del 17% en 1990, situándose en 2003 en el 3,5%. En el año 2014 el tipo de interés es del 2,6%.

Los plazos medios de las nuevas hipotecas se sitúan actualmente en 273 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)

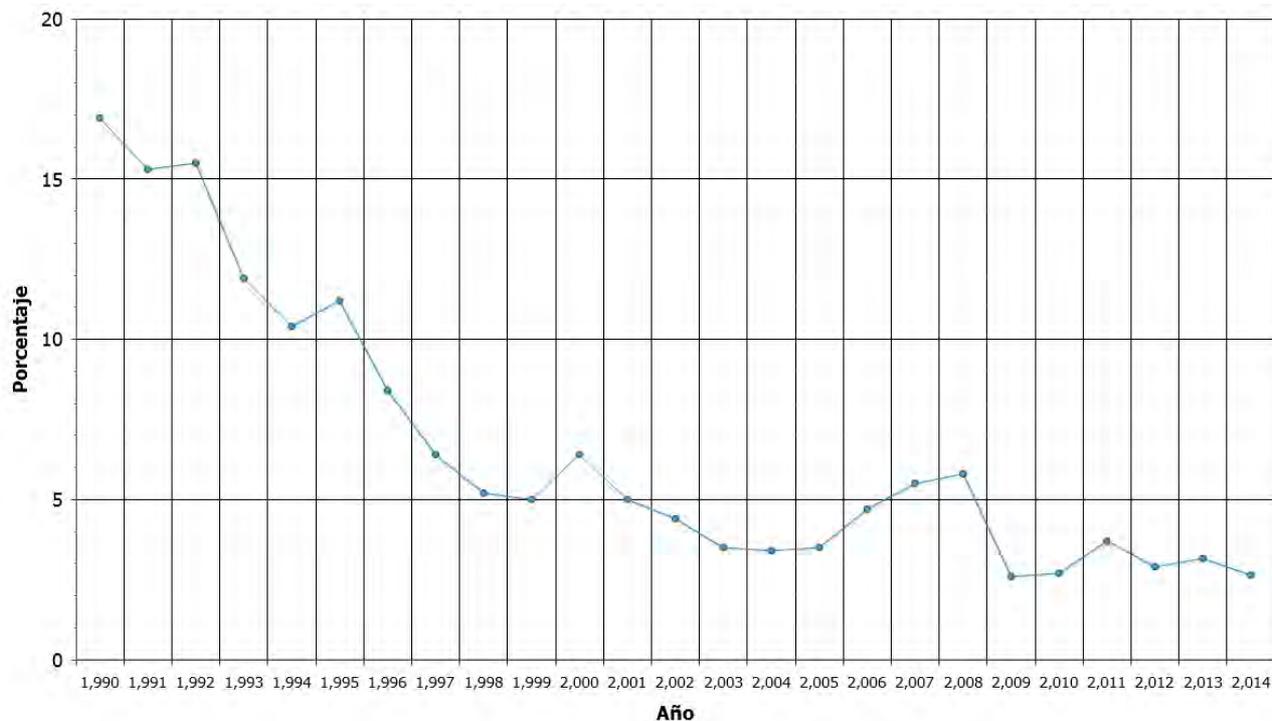
Año	Plazo medio. (Meses)	Tipo de interés. %
1990		16,9
1991		15,3
1992		15,5
1993		11,9
1994		10,4
1995		11,2
1996		8,4
1997		6,4
1998		5,2
1999		5,0
2000		6,4
2001		5,0
2002		4,4
2003		3,5
2004	293	3,4
2005	309	3,5
2006	332	4,7
2007	336	5,5
2008	307	5,8
2009	296	2,6
2010	302	2,7
2011	285	3,7
2012	279	2,9
2013	267	3,2
2014	273	2,6



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 década del siglo desde el 55% hasta el 92% en 2010, disminuyendo en 2013 hasta el 83%.

La renta bruta disponible ha pasado de 115.914 millones de euros en el año 2000 a 185.284 millones de euros en 2014, con un incremento este último año del 3,5%, y alcanzando el 77% de endeudamiento de los hogares sobre el PIB.

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

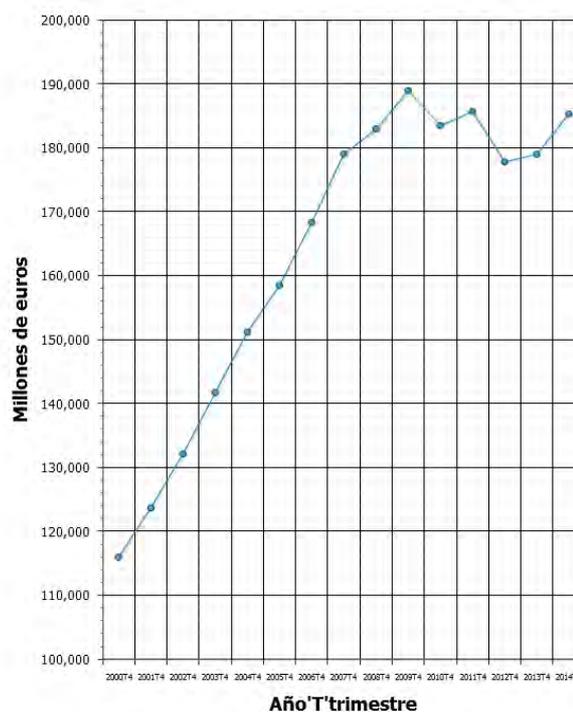
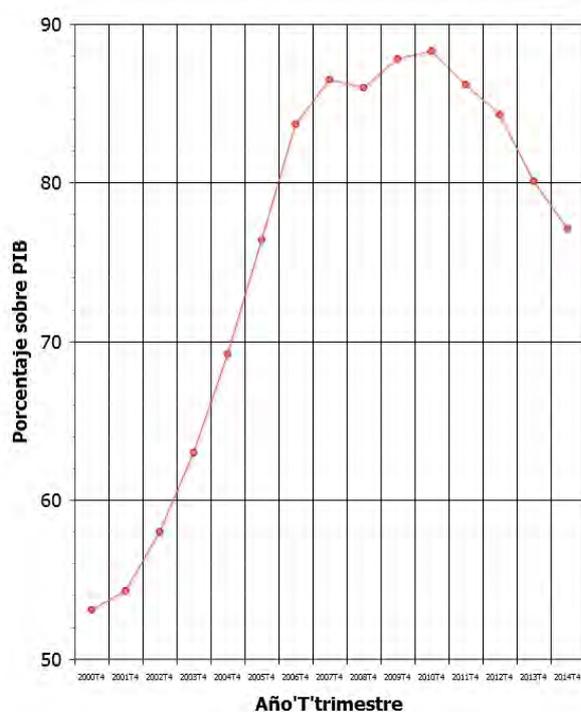
	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2000	53,1	115.914	
2001	54,3	123.649	6,7
2002	58,0	132.086	6,8
2003	63,0	141.654	7,2
2004	69,2	151.144	6,7
2005	76,4	158.458	4,8
2006	83,7	168.294	6,2
2007	86,5	178.991	6,4
2008	86,0	182.908	2,2
2009	87,8	188.897	3,3
2010	88,3	183.449	-2,9
2011	86,2	185.646	1,2
2012	84,3	177.775	-4,2
2013	80,1	178.974	0,7
2014	77,1	185.284	3,5

Nota: Dato del último 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 2012. 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 2012 en 1.952 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 2012, sin embargo, se ha reducido a 370 millones de euros, representando un 15,7% del total.

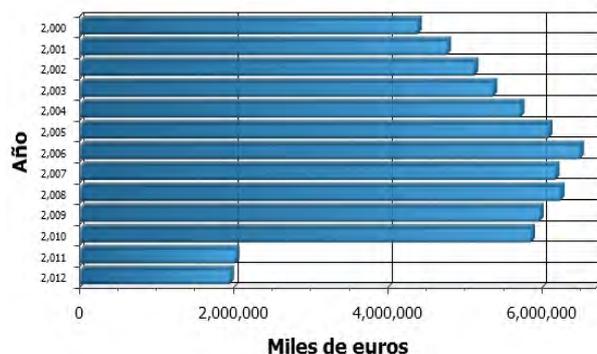
Tabla 6.13. Importe de declaraciones con deducciones de vivienda en cuota íntegra del IRPF (miles de €)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Adquisición, rehabilitación vivienda habitual.	6.078.976	6.486.355	6.172.498	6.236.148	5.964.814	5.853.991	2.021.875	1.951.828
Construcción o ampliación vivienda habitual.	323.475	330.956	348.209	279.619	218.041	199.785	43.638	28.815
Cuenta vivienda.	257.641	230.745	201.417	191.065	157.417	78.507	17.330	6.699
Adaptación a minusválidos de la viv habitual	5.307	5.023	3.507	3.693	4.053	4.499	1.477	1.408
Obras de mejora.						71.079		
Alquiler.				502.440	636.872	731.358	353.075	370.223
TOTAL	6.665.399	7.053.079	6.725.631	7.212.965	6.981.197	6.939.219	2.437.395	2.358.973
% Alquiler sobre total.				7,0	9,1	10,5	14,5	15,7

Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

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

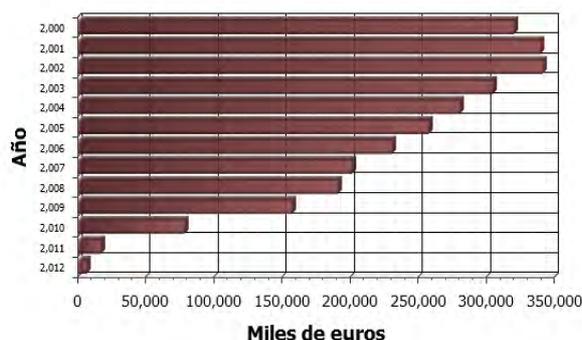
Adquisición y rehabilitación de vivienda habitual



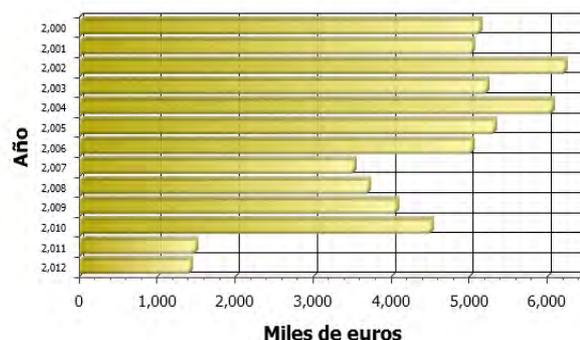
Construcción o ampliación de vivienda habitual



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 2014 del 5,9% y 7,3%, 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 32,6% en 2014.

Paralelamente pero de forma aún más rápida, los créditos dudosos a la actividad inmobiliaria pasaron del 0,5 % en 2007 al 36,3%, según los datos disponibles del último año 2014.

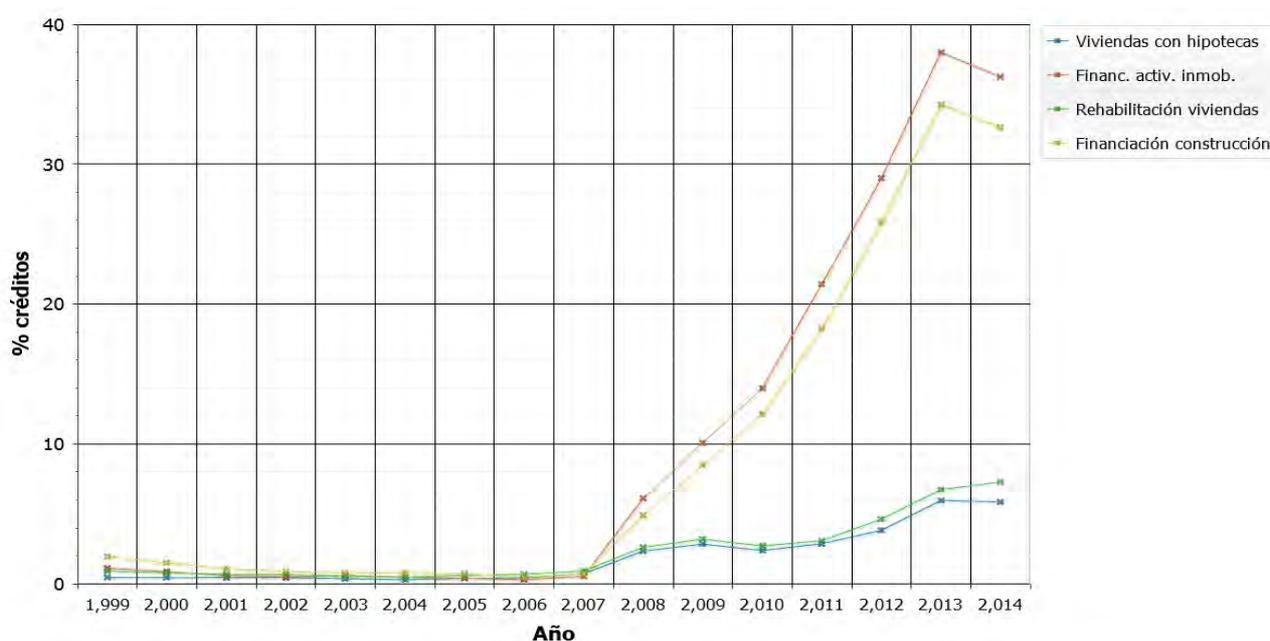
Tabla 6.14. Dudosidad en los créditos de vivienda (%)

	% 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	6,0	6,7	34,3	38,0
2.014	5,9	7,3	32,6	36,3

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 578.546 actuaciones en los últimos siete años, a un ritmo medio de 82.649 al año. La última cifra disponible de 2014 alcanza un total de 80.749 ejecuciones hipotecarias, según puede observarse en la **Tabla 6.15**.

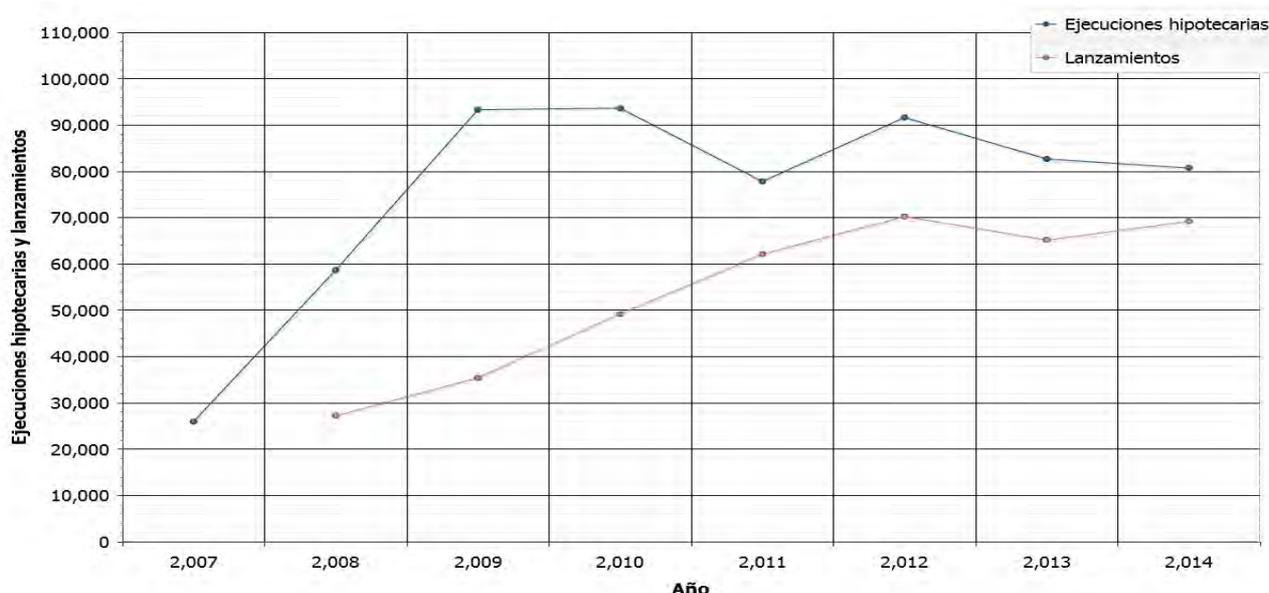
Respecto al número de lanzamientos, recibidos por el TSJ, han alcanzado en los últimos siete años 378.693 actuaciones. La cifra de lanzamientos correspondiente al año 2014 es de 69.233, lo que representa un incremento del 6% en relación con el año anterior.

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
2014	80.749	69.233
Acumulado 2008-14	578.546	378.693

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 2014 un total de 36.000, es decir aproximadamente la mitad del total.

El Banco de España inició hace dos años la publicación de una estadística del proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas, del sector bancario español, que permite conocer la incidencia real de los procesos de desahucio en la vivienda habitual, y los datos son aportados por el total de las entidades de depósito. Sin embargo el Banco de España estudia cesar su publicación, y de hecho no han aparecido todavía los datos correspondientes al año 2014.

Únicamente conocemos el dato adelantado del primer semestre de 2014, con la entrega de 19.565 viviendas habituales, de las que el 90% estaban vacías en el momento de la posesión, frente a las 28.170 viviendas entregadas del primer semestre del año anterior.

Los últimos datos completos, correspondientes al año 2013, 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 dación 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 datos 2013 con respecto a 2012, muestra que se mantiene prácticamente el número de viviendas habituales, con un ligero descenso del 13% de las daciones en pago.

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	3,5	43,7	33,3
1996	3,4	35,7	27,1
1997	3,4	29,9	22,6
1998	3,5	27,7	21,1
1999	3,8	27,4	19,8
2000	4,2	33,4	23,9
2001	4,5	32,8	23,2
2002	5,4	35,3	25,0
2003	6,3	36,0	25,7
2004	7,3	40,9	29,1
2005	8,0	43,4	30,5
2006	8,8	53,3	38,0
2007	8,8	57,8	46,4
2008	8,5	60,6	48,8
2009	8,2	41,9	34,0
2010	8,2	41,3	33,4
2011	7,5	43,5	35,3
2012	6,7	37,1	29,9
2013	6,3	35,9	35,9
2014	6,4	34,8	34,8

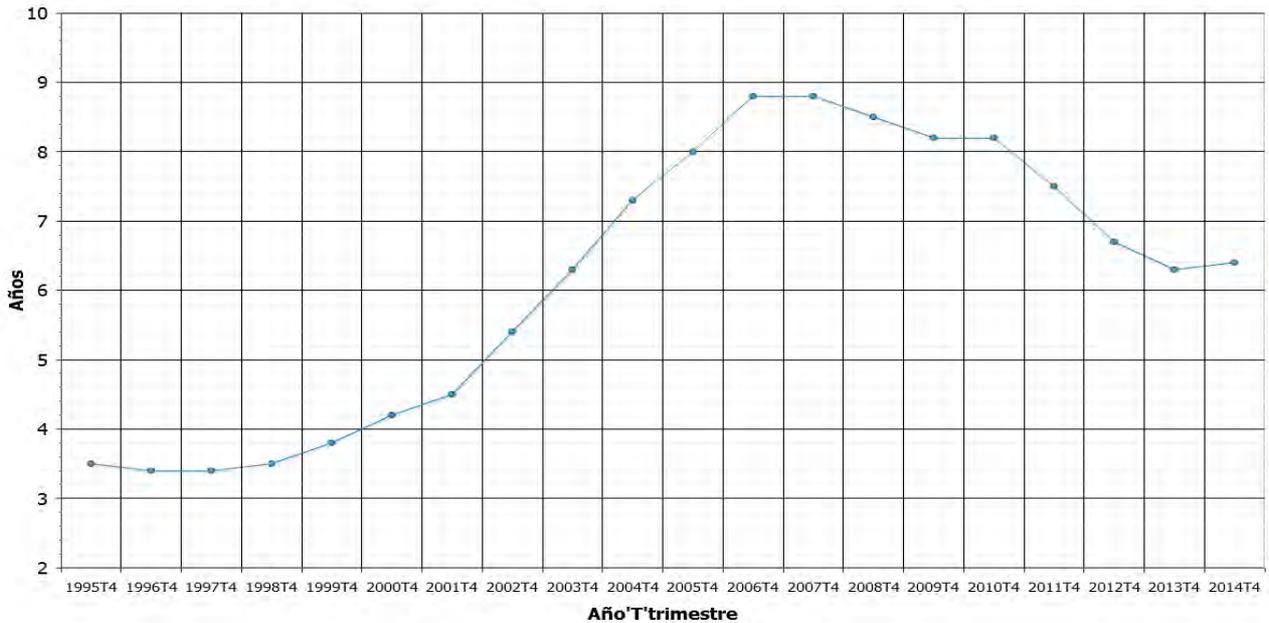
Nota: Dato del último trimestre de cada año

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 8 en 2005, y alcanzar el máximo en 2006 y 2007 con un valor de casi 9. 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 aproximadamente seis veces y media la renta.

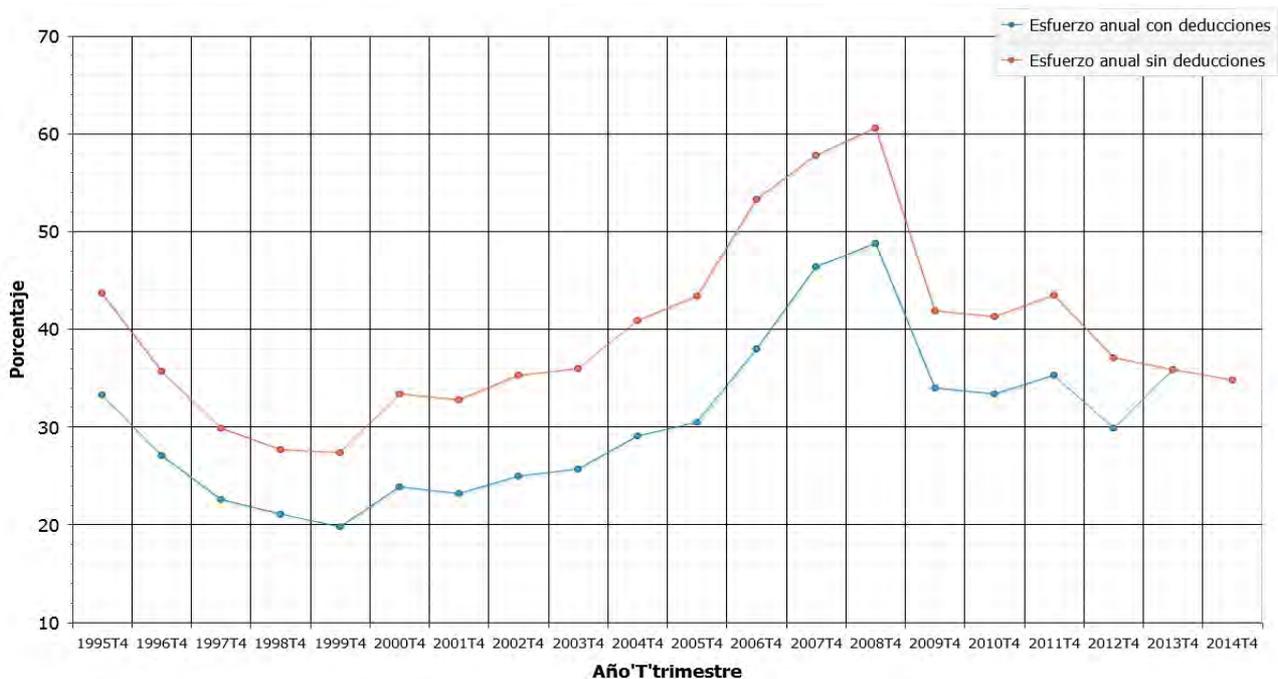
El esfuerzo teórico anual, que iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haber desaparecido las deducciones por vivienda en enero de 2013, supone en el último año 2014 dedicar un 35% de la renta anual a la compra de la vivienda, habiendo alcanzado en la década pasada un máximo del 48,8% en 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
- Información comparativa con países de la UE 15

Hay que señalar que se ha producido un cambio a Base 2010, en los datos de la contabilidad nacional que publica el INE, que hace variar los datos de las tablas de boletines anteriores.

Tabla 7.1. Producto interior bruto a precios de mercado. Precios corrientes. Base 2010 (millones de € y %)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
PIB (M €)	861.420	930.566	1.007.974	1.080.807	1.116.207	1.079.034	1.080.913	1.075.147	1.055.158	1.049.181
Var anual (%)	7,2	8,0	8,3	7,2	3,3	-3,3	0,2	-0,5	-1,9	-0,6

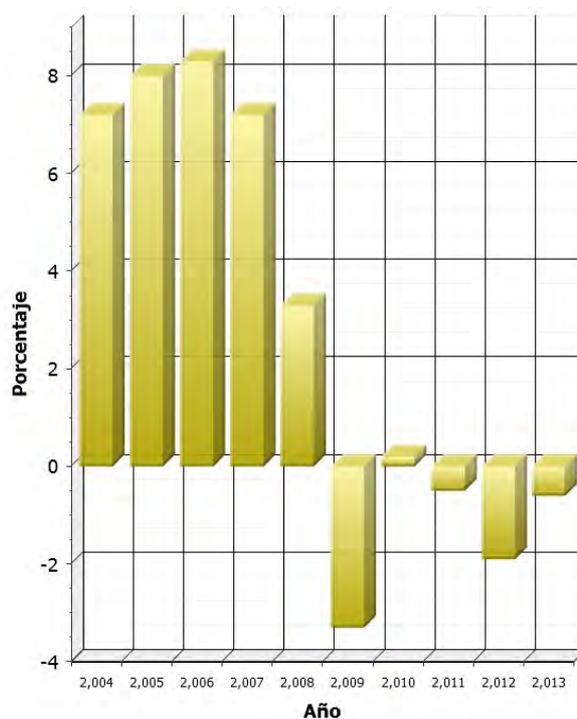
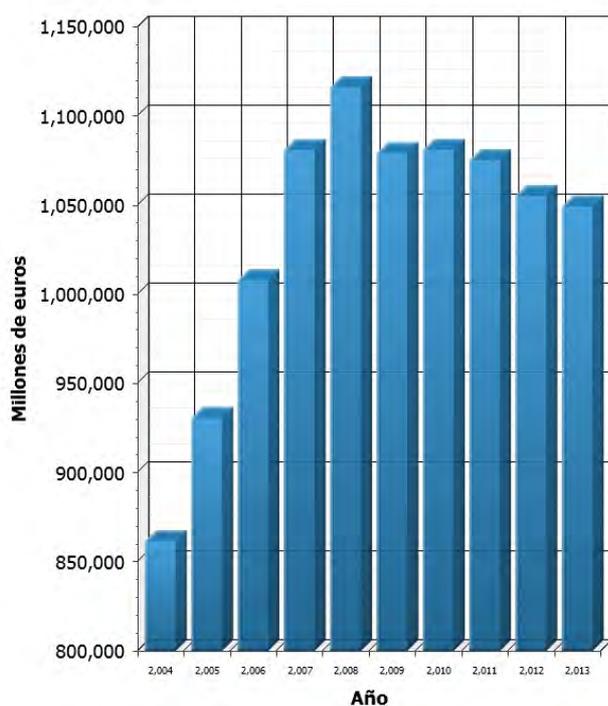
(P) Estimación provisional

(A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional

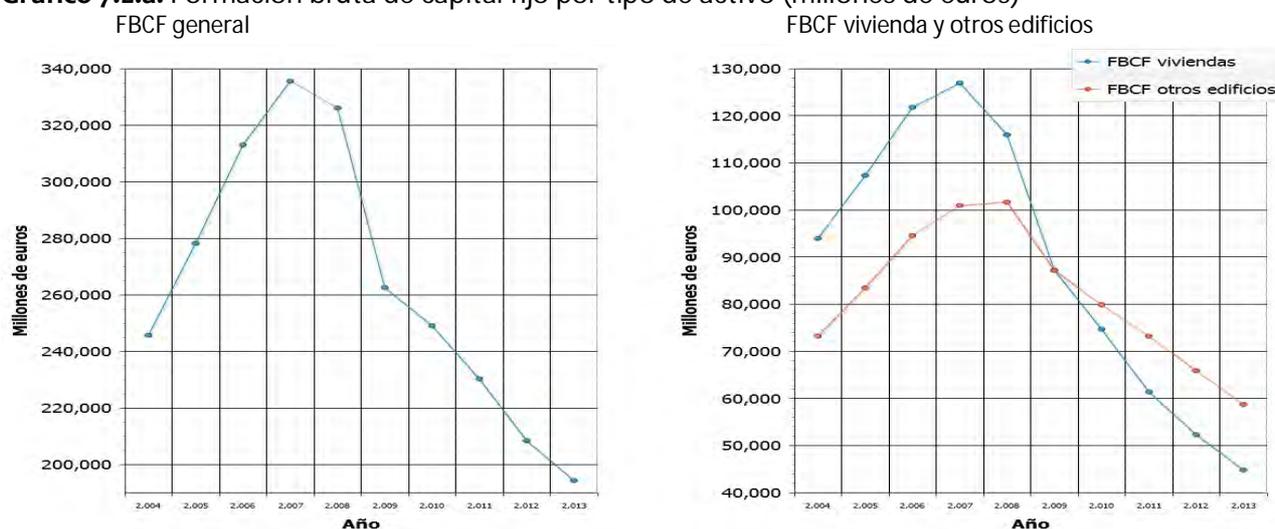
Tabla 7.2. Formación bruta de capital fijo por tipo de activo. Base 2010. (millones de euros)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
PIB	861.420	930.566	1.007.974	1.080.807	1.116.207	1.079.034	1.080.913	1.075.147	1.055.158	1.049.181
FBCF	245.709	278.162	313.006	335.552	326.064	262.499	248.987	230.271	208.358	194.310
Viviendas	93.976	107.292	121.774	126.927	115.946	87.224	74.677	61.385	52.291	44.795
Otros edificios	73.208	83.450	94.563	100.930	101.632	87.164	79.868	73.195	65.886	58.727
Variación interanual (%)										
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
PIB	7,4	8,0	8,3	7,2	3,3	-3,3	0,2	-0,5	-1,9	-0,6
FBCF	10,8	13,2	12,5	7,2	-2,8	-19,5	-5,1	-7,5	-9,5	-6,7
Viviendas	13,3	14,2	13,5	4,2	-8,7	-24,8	-14,4	-17,8	-14,8	-14,3
Otros edificios	11,4	14,0	13,3	6,7	0,7	-14,2	-8,4	-8,4	-10,0	-10,9

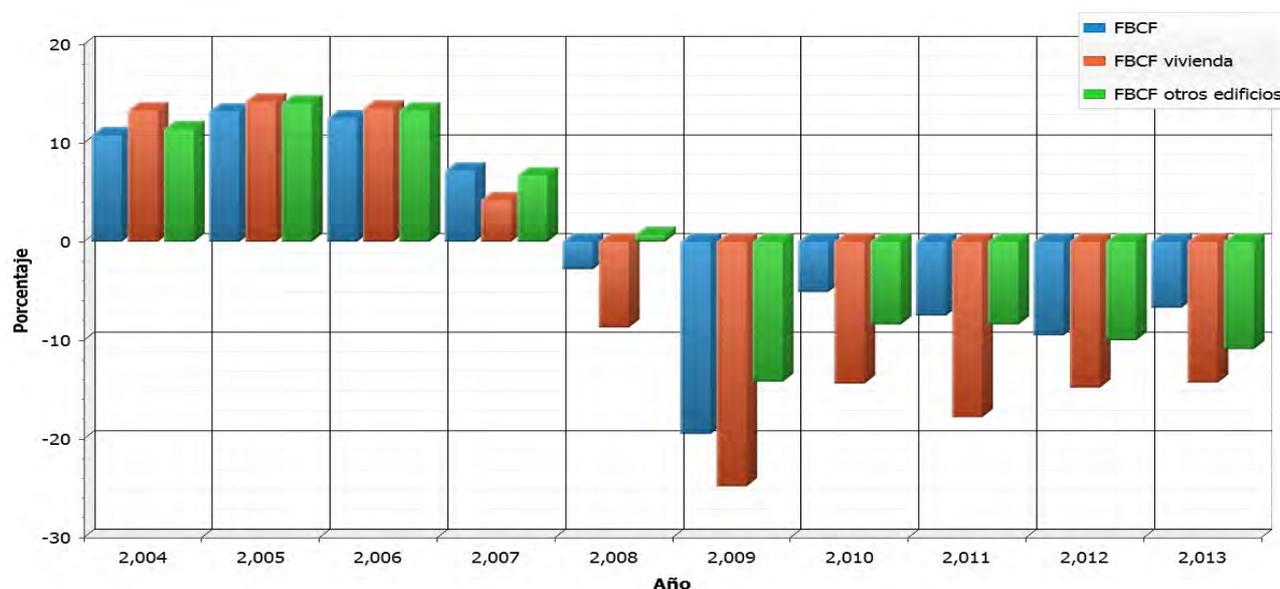
(P) Estimación provisional

(A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

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. Base 2010. (millones de euros)

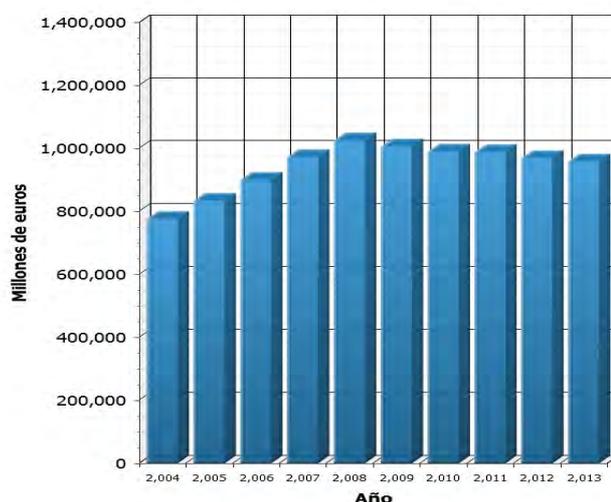
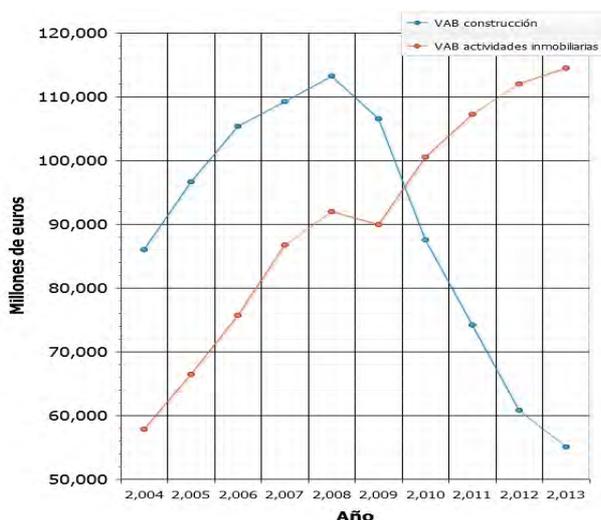
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
PIB	861.420	930.566	1.007.974	1.080.807	1.116.207	1.079.034	1.080.913	1.075.147	1.055.158	1.049.181
VaB Total	776.193	834.247	900.092	972.855	1.025.672	1.006.122	989.913	988.289	969.336	958.471
VaB Construcción	85.986	96.620	105.326	109.192	113.190	106.503	87.526	74.177	60.779	55.070
Vab Act inmobiliarias	57.828	66.436	75.660	86.701	91.968	89.901	100.489	107.212	112.005	114.455

Variación interanual (%)										
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
PIB	7,4	8,0	8,3	7,2	3,3	-3,3	0,2	-0,5	-1,9	-0,6
VaB Total	7,0	7,5	7,9	8,1	5,4	-1,9	-1,6	-0,2	-1,9	-1,1
VaB Construcción	12,2	12,4	9,0	3,7	3,7	-5,9	-17,8	-15,3	-18,1	-9,4
VaB Act inmobiliarias	10,7	14,9	13,9	14,6	6,1	-2,2	11,8	6,7	4,5	2,2

(P) Estimación provisional (A) Estimación avance

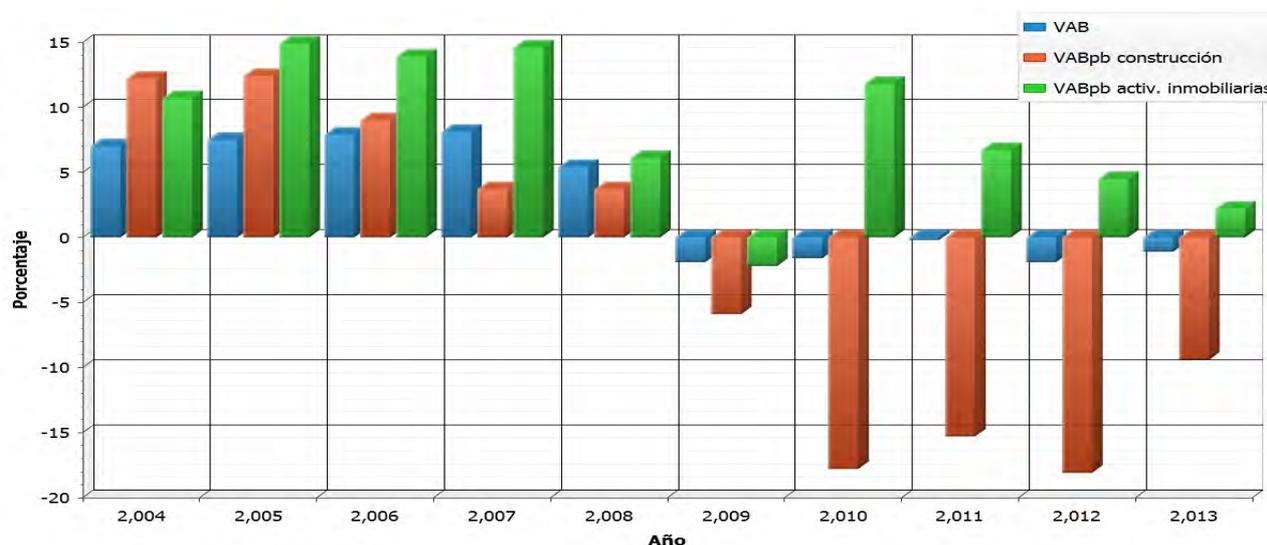
Fuente: INE Contabilidad Nacional

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 2013, se observa que entre 2007 y 2013, el empleo total se ha reducido en 3,5 millones, y concretamente en la construcción en este mismo periodo se ha reducido en un millón setecientas mil de personas.

Tabla 7.4. Empleo equivalente nacional. (miles)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
Empleo total	19.770	20.601	21.487	22.171	22.162	20.811	20.339	19.828	19.040	18.603
Construcción	2.260	2.426	2.585	2.724	2.403	1.859	1.617	1.378	1.125	991
Act. inmobiliarias	165	183	212	222	235	206	199	192	190	187

Variación anual del empleo equivalente total (%)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
Empleo total		4,2	4,3	3,2	0,0	-6,1	-2,3	-2,5	-4,0	-2,3
Construcción		7,4	6,6	5,4	-11,8	-22,6	-13,1	-14,8	-18,4	-11,9
Act. inmobiliarias		10,7	16,0	4,5	6,1	-12,4	-3,3	-3,8	-1,0	-1,6

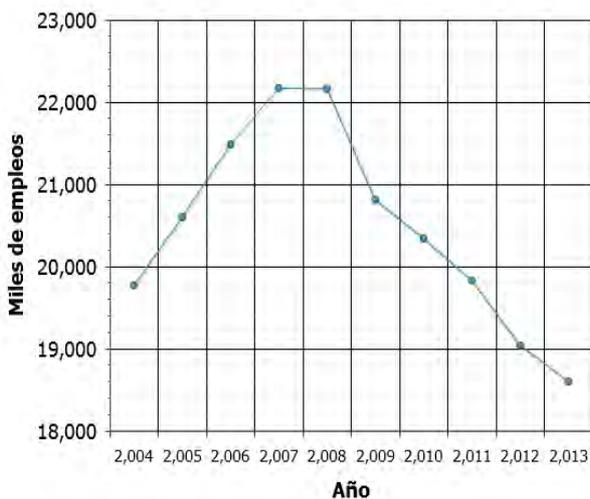
(P) Estimación provisional

(A) Estimación avance

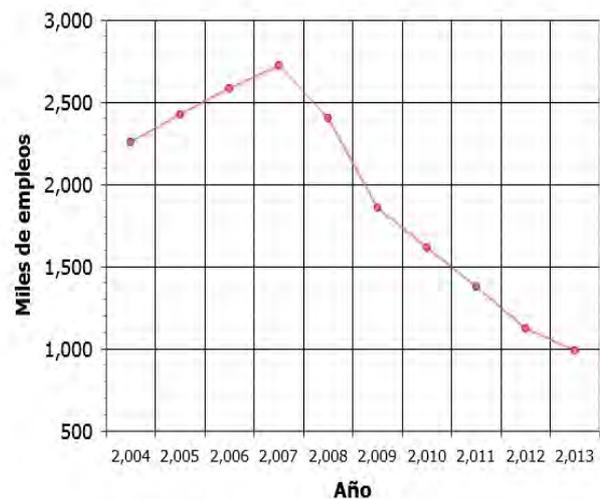
Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

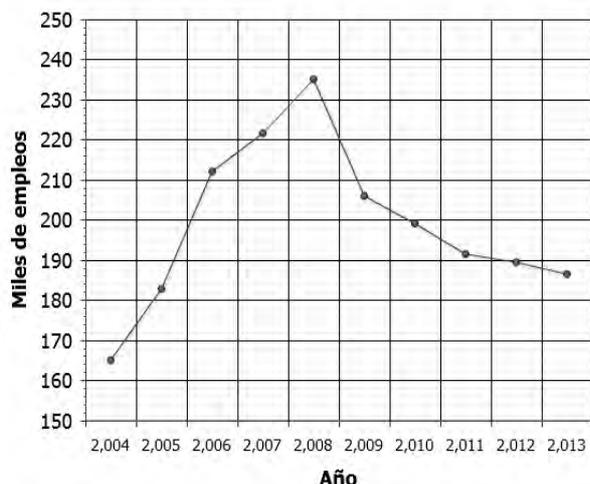
Empleo total



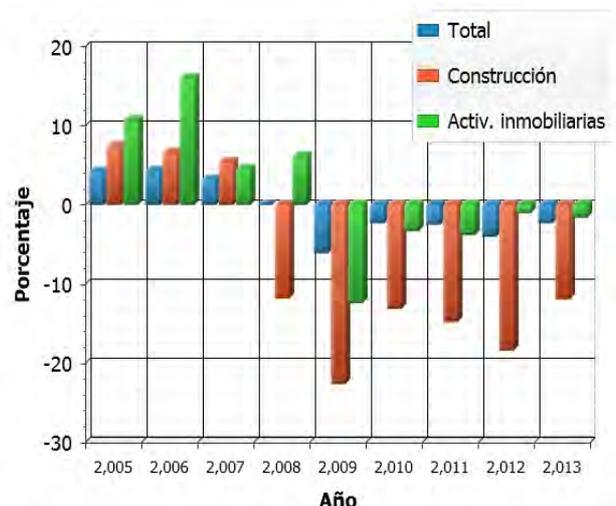
Empleo por ramas de actividad: construcción



Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias



Variación anual del empleo



Fuente: INE Contabilidad Nacional

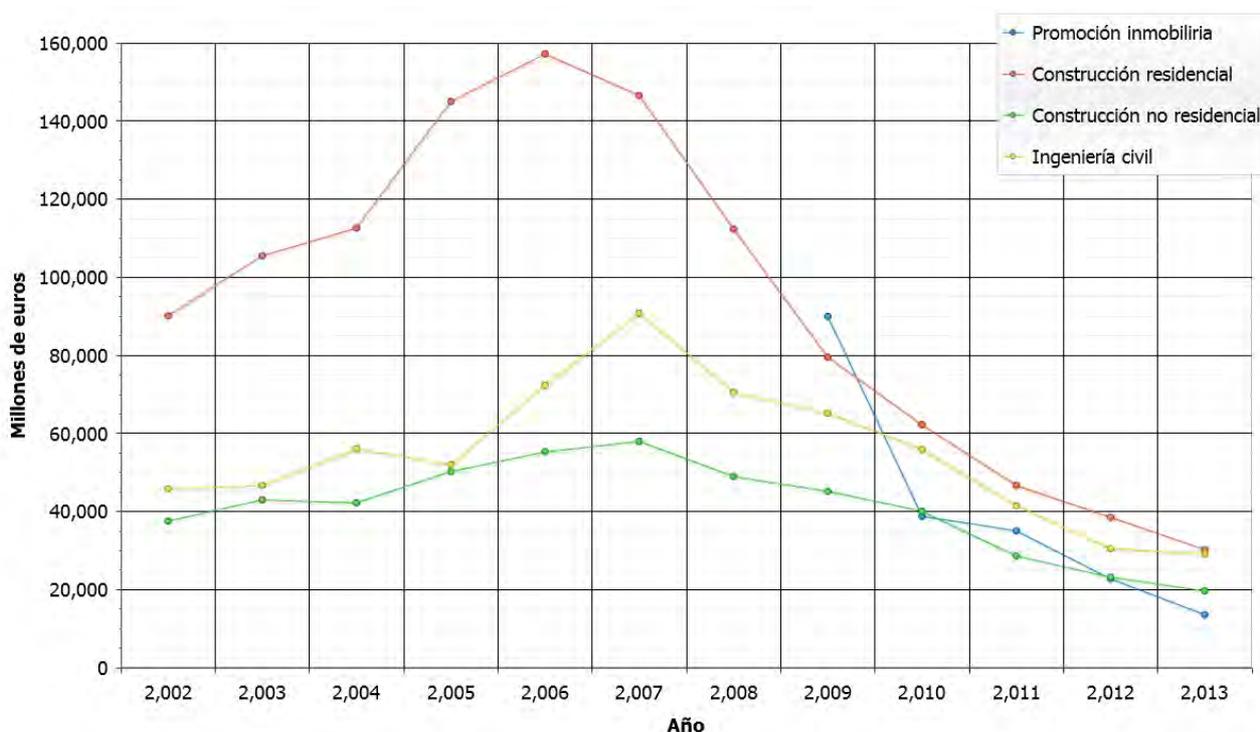
En la **Tabla y Gráfico 7.5** se muestran los datos del volumen de negocio de la actividad de la construcción. En la actividad de promoción inmobiliaria los datos comienzan en 2009. La mayor inversión se produce el año 2007 con 295.272 millones de euros, de los que prácticamente el 50% corresponden a construcción residencial, 20% a no residencial y el 30% restante a ingeniería civil. Observando los datos del último año conocido, la inversión total ha descendido hasta los 92.483 millones y la distribución porcentual es la siguiente: promoción inmobiliaria 15%, construcción residencial 33%, no residencial 21% e ingeniería civil 31%.

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
2013	92.483,0	13.552,2	30.247,5	19.630,2	29.053,1	14,7	32,7	21,2	31,4

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)



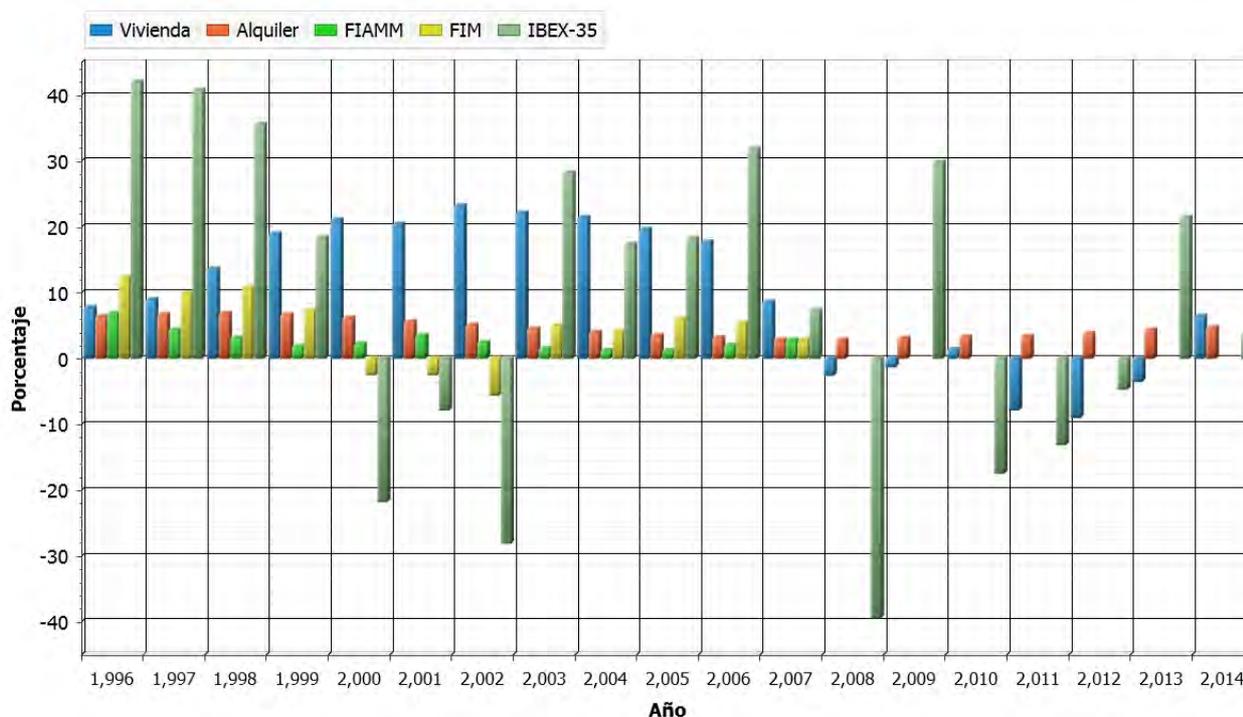
Fuente: Ministerio de Fomento

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 (%)
1996	7,69	6,33	6,80	12,30	41,97
1997	8,91	6,65	4,30	9,90	40,75
1998	13,59	6,82	3,10	10,80	35,58
1999	18,95	6,61	1,80	7,30	18,35
2000	21,02	6,11	2,20	-2,50	-21,75
2001	20,39	5,55	3,50	-2,50	-7,82
2002	23,17	5,04	2,40	-5,60	-28,11
2003	22,09	4,45	1,50	5,00	28,17
2004	21,38	3,94	1,20	4,10	17,37
2005	19,57	3,49	1,20	6,00	18,20
2006	17,68	3,14	2,00	5,40	31,79
2007	8,56	2,86	2,80	2,80	7,32
2008	-2,57	2,82			-39,43
2009	-1,28	3,07			29,84
2010	1,34	3,24			-17,43
2011	-7,83	3,34			-13,11
2012	-9,01	3,78			-4,66
2013	-3,48	4,32			21,42
2014	6,42	4,66			3,66

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)

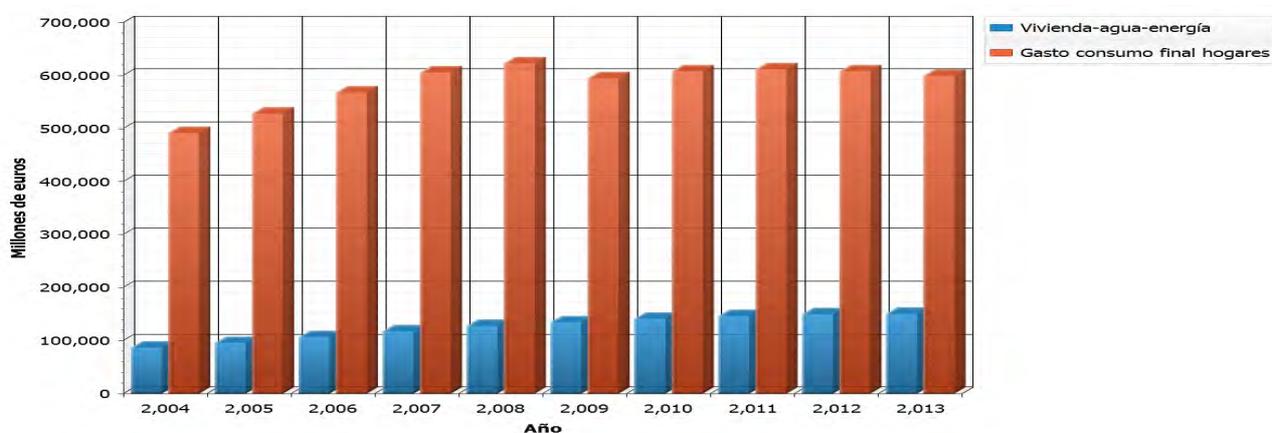
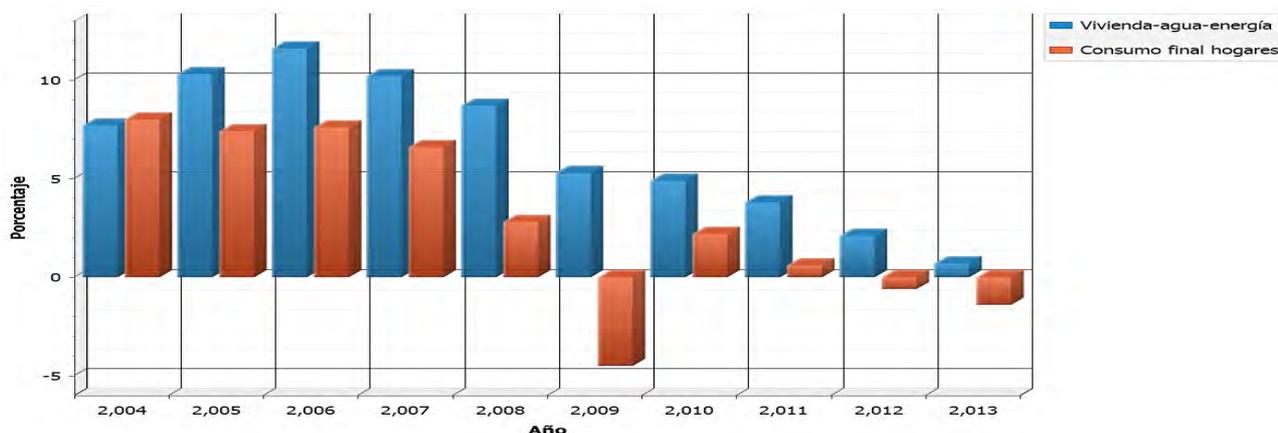
Tabla 7.7. Clasificación del gasto en consumo final de los hogares por finalidad (millones € corrientes)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
Gasto en consumo final de los hogares	491.598	528.157	568.217	605.824	623.029	595.010	607.981	611.839	607.996	599.537
Vivienda, agua y energía doméstica	86.589	95.547	106.586	117.511	127.692	134.475	141.119	146.543	149.643	150.645
Alquileres reales de la vivienda	7.953	8.362	9.624	11.302	12.856	13.945	14.619	15.209	15.454	15.745
Alquileres imputados de la vivienda	55.429	61.353	68.016	74.773	80.390	83.673	85.866	88.104	89.460	90.049
Mantenimiento y reparación de la viv.	4.413	4.997	5.516	6.047	5.818	5.926	5.986	5.942	5.625	5.455
Suministro de agua y servicios diversos	7.433	8.250	9.201	10.170	11.326	12.037	12.563	13.295	13.615	14.028
Electricidad, gas y otros combustibles	11.361	12.585	14.229	15.219	17.302	18.894	22.085	23.993	25.489	25.368
Variación anual (%)										
	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (P)	2010 (P)	2011 (P)	2012 (P)	2013(A)
Gasto en consumo final de los hogares	8,0	7,4	7,6	6,6	2,8	-4,5	2,2	0,6	-0,6	-1,4
Vivienda, agua y energía doméstica	7,7	10,3	11,6	10,2	8,7	5,3	4,9	3,8	2,1	0,7
Alquileres reales de la vivienda	9,3	5,1	15,1	17,4	13,7	8,5	4,8	4,0	1,6	1,9
Alquileres imputados de la vivienda	8,2	10,7	10,9	9,9	7,5	4,1	2,6	2,6	1,5	0,7
Mantenimiento y reparación de la viv.	6,4	13,2	10,4	9,6	-3,8	1,9	1,0	-0,7	-5,3	-3,0
Suministro de agua y servicios diversos	8,0	11,0	11,5	10,5	11,4	6,3	4,4	5,8	2,4	3,0
Electricidad, gas y otros combustibles	5,0	10,8	13,1	7,0	13,7	9,2	16,9	8,6	6,2	-0,5

(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)

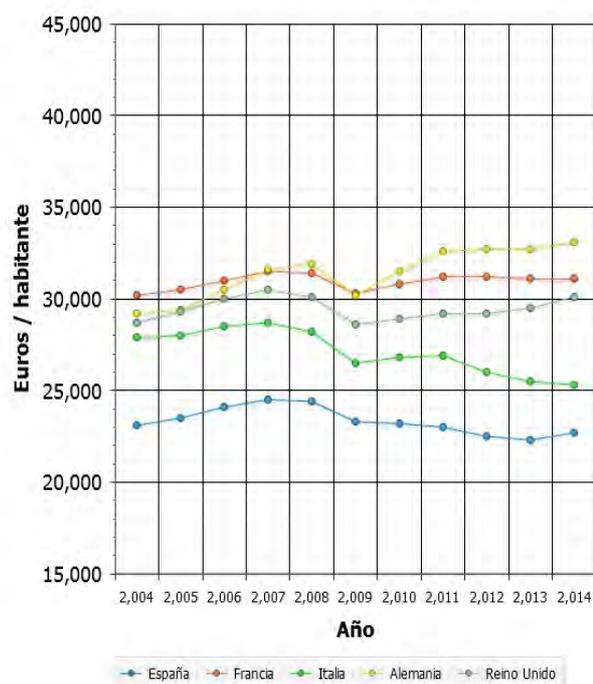
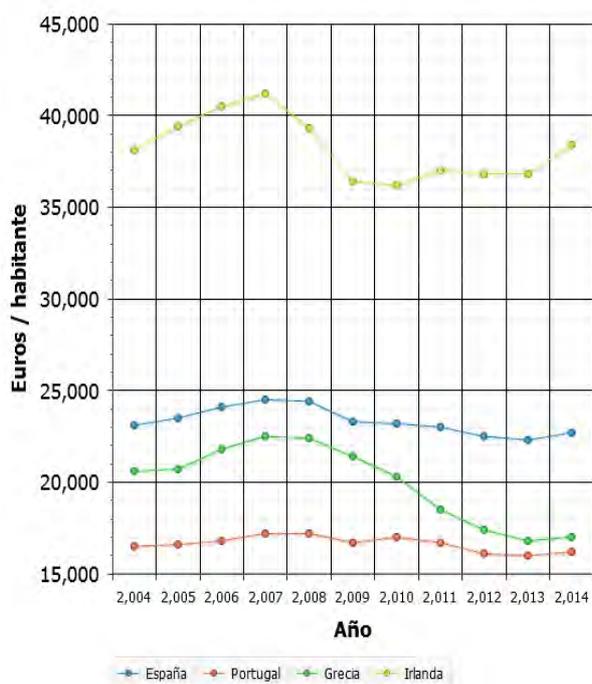
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
EU 28	24.300	24.700	25.400	26.100	26.100	24.900	25.300	25.700	25.500	25.500	25.800
Alemania	29.200	29.400	30.500	31.600	31.900	30.200	31.500	32.600	32.700	32.700	33.100
Austria	33.100	33.600	34.500	35.600	36.100	34.600	35.200	36.100	36.300	36.200	36.000
Bélgica	32.300	32.800	33.400	34.200	34.200	33.100	33.600	33.900	33.700	33.600	33.800
Dinamarca	43.500	44.500	46.000	46.200	45.600	43.000	43.500	43.900	43.400	43.000	43.300
España *	23.100	23.500	24.100	24.500	24.400	23.300	23.200	23.000	22.500	22.300	22.700
Finlandia	33.400	34.200	35.500	37.200	37.300	34.000	34.900	35.600	34.900	34.300	34.100
Francia	30.200	30.500	31.000	31.500	31.400	30.300	30.800	31.200	31.200	31.100	31.100
Grecia	20.600	20.700	21.800	22.500	22.400	21.400	20.300	18.500	17.400*	16.800*	17.000*
Irlanda	38.100	39.400	40.500	41.200	39.300	36.400	36.200	37.000	36.800	36.800	38.400
Italia	27.900	28.000	28.500	28.700	28.200	26.500	26.800	26.900	26.000	25.500	25.300
Luxemburgo	73.800	75.700	78.200	81.900	80.900	75.200	77.600	77.800	75.900	75.400	:
Holanda	35.200	35.900	37.200	38.600	39.300	37.800	38.000	38.500	37.700*	37.300*	37.500*
Portugal	16.500	16.600	16.800	17.200	17.200	16.700	17.000	16.700	16.100	16.000	16.200
Reino Unido	28.700	29.300	30.000	30.500	30.100	28.600	28.900	29.200	29.200	29.500	30.100
Suecia	36.900	37.800	39.300	40.400	39.800	37.400	39.400	40.100	39.700	39.900	40.300

* provisional

Fuente: EUROSTAT

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

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



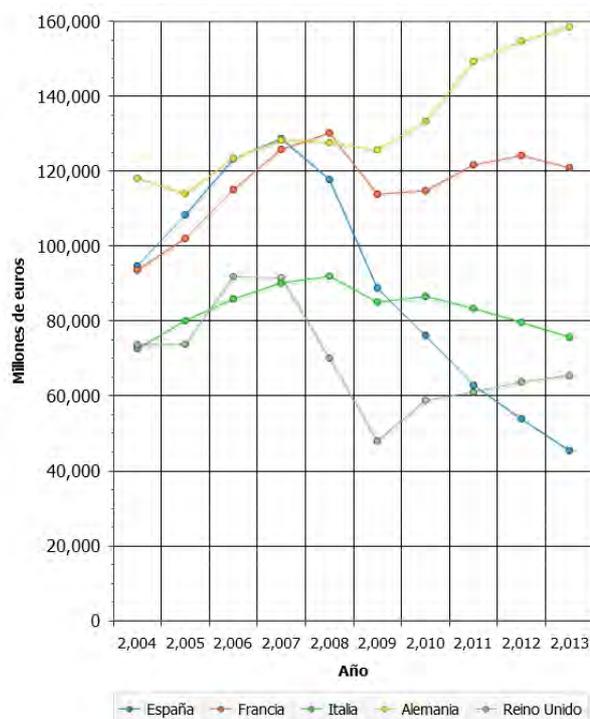
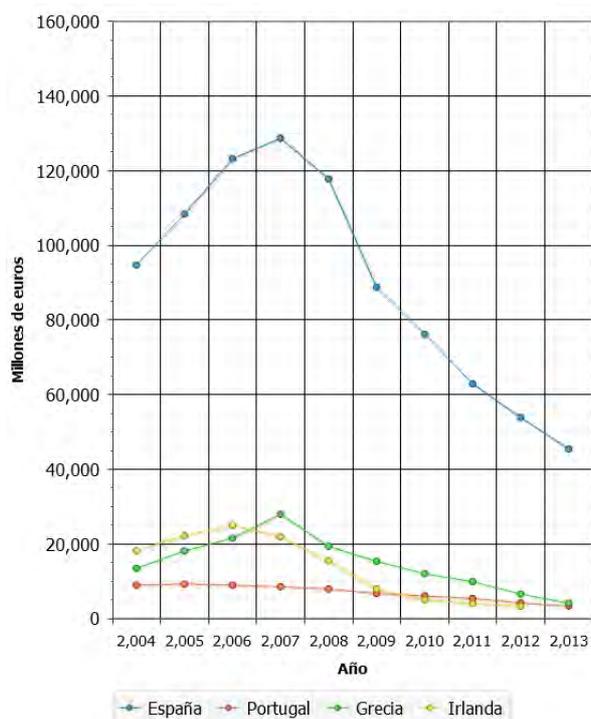
Fuente: EUROSTAT

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	603.406
UE 15	573.813	616.258	692.782	727.815	683.990	581.173	583.066	595.032	583.262	568.462
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	14.723
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	3.336
Reino Unido	73.648	73.779	91.847	91.541	70.061	47.943	58.812	61.040	63.749	65.459
Suecia	8.336	9.411	11.412	13.099	11.622	8.686	11.531	13.882	12.939	14.087

* 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)

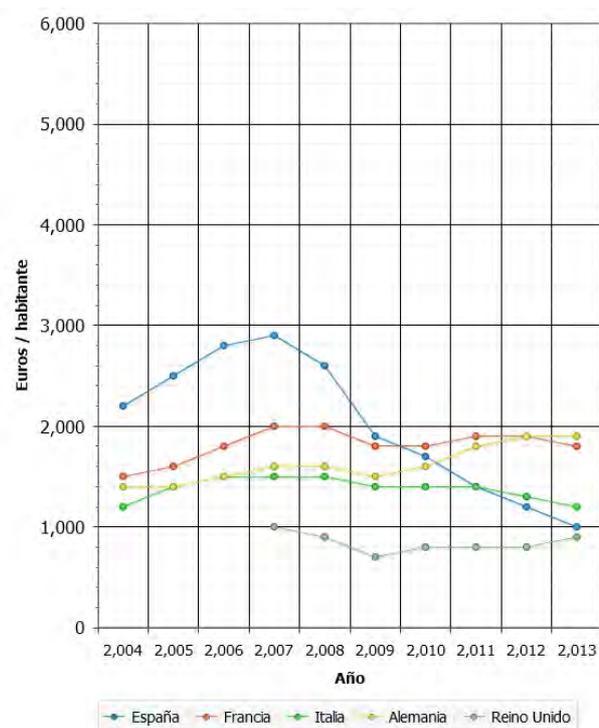
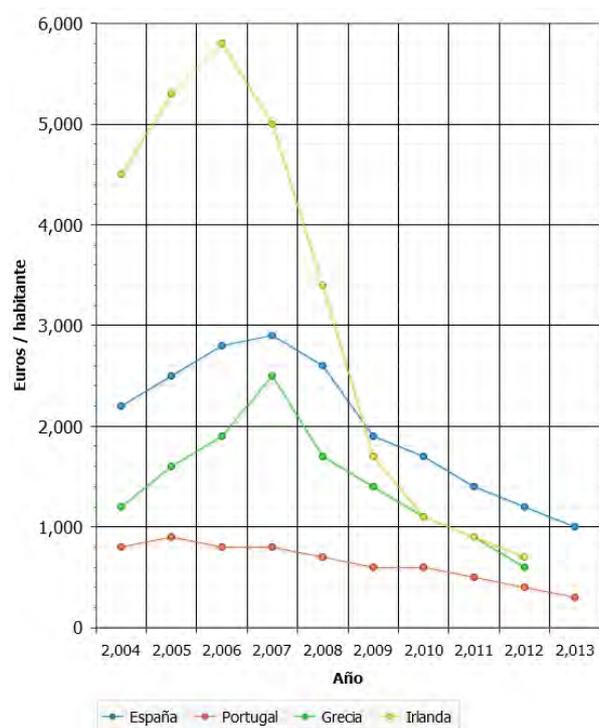
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
UE 28	1.200	1.300	1.500	1.500	1.500	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
UE 15	1.500	1.600	1.800	1.900	1.700	1.500	1.500	1.500	1.500	1.400
Alemania	1.400	1.400	1.500	1.600	1.600	1.500	1.600	1.800	1.900	1.900
Austria	1.300	1.300	1.300	1.400	1.500	1.500	1.500	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				19.600	17.000	12.800	12.100	14.700	13.800	13.200
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				1.000	900	700	800	800	800	900
Suecia				13.200	12.100	9.900	11.700	13.300	11.800	12.700

* 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)

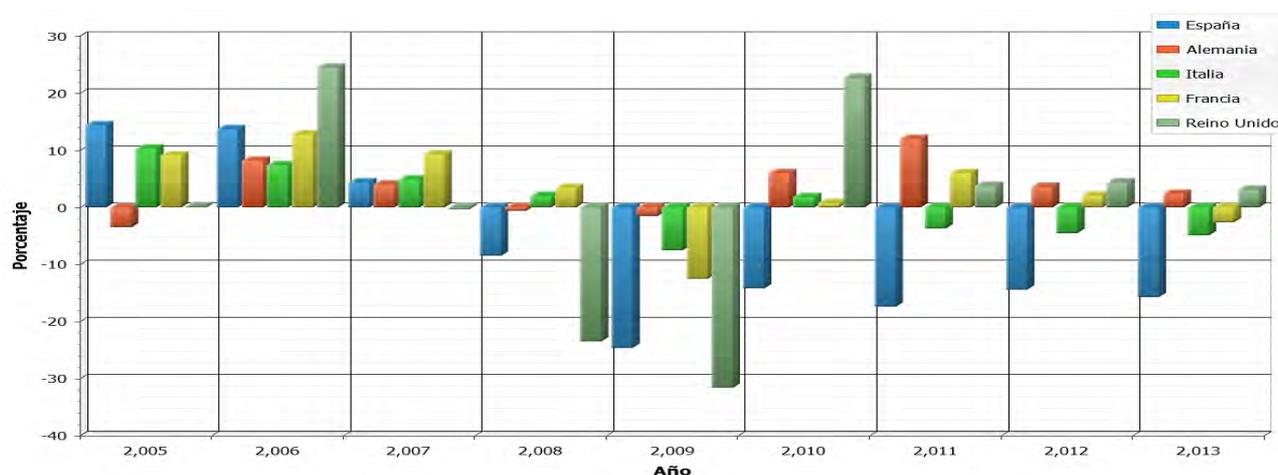
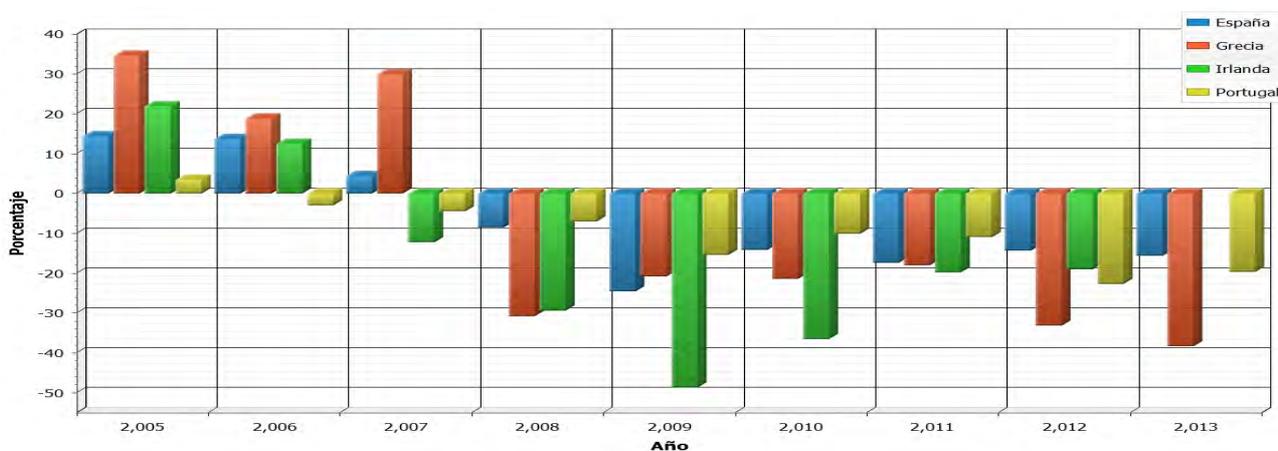


Fuente: EUROSTAT

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	-2,6
UE 15	7,4	12,4	5,1	-6,0	-15,0	0,3	2,1	-2,0	-2,5
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	5,6
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	8,9

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 (%)

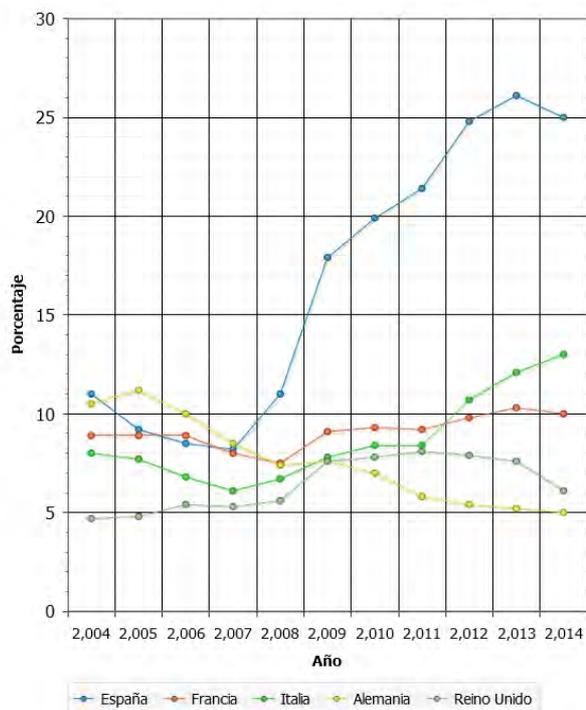
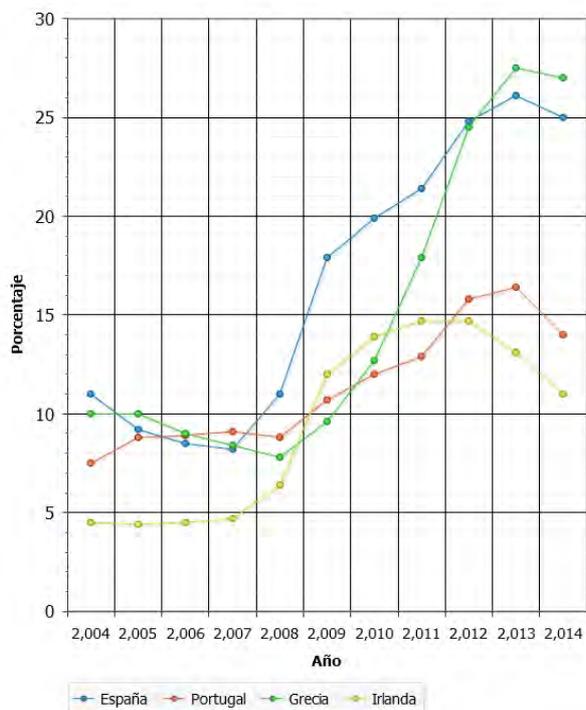
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
UE 28	9,3	9,0	8,2	7,2	7,0	9,0	9,6	9,7	10,5	10,9	10,0
Alemania	10,5	11,2	10,0	8,5	7,4	7,6	7,0	5,8	5,4	5,2	5,0
Austria	4,9	5,2	5,3	4,9	4,1	5,3	4,8	4,6	4,9	5,4	5,6
Bélgica	8,4	8,5	8,3	7,5	7,0	7,9	8,3	7,2	7,6	8,4	8,5
Dinamarca	5,5	4,8	3,9	3,8	3,5	6,0	7,5	7,6	7,5	7,0	6,6
España	11,0	9,2	8,5	8,2	11,0	17,9	19,9	21,4	24,8	26,1	25,0
Finlandia	8,8	8,4	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7
Francia	8,9	8,9	8,9	8,0	7,5	9,1	9,3	9,2	9,8	10,3	10,0
Grecia	10,0	10,0	9,0	8,4	7,8	9,6	12,7	17,9	24,5	27,5	27,0
Irlanda	4,5	4,4	4,5	4,7	6,4	12,0	13,9	14,7	14,7	13,1	11,0
Italia	8,0	7,7	6,8	6,1	6,7	7,8	8,4	8,4	10,7	12,1	13,0
Luxemburgo	5,0	4,6	4,6	4,2	4,9	5,1	4,6	4,8	5,1	5,9	5,9
Holanda	5,1	5,9	4,3	4,2	3,7	4,4	5,0	5,0	5,8	7,3	7,4
Portugal	7,5*	8,8*	8,9*	9,1*	8,8*	10,7*	12*	12,9	15,8	16,4	14,0
Reino Unido	4,7	4,8	5,4	5,3	5,6	7,6	7,8	8,1	7,9	7,6	6,1
Suecia	7,4	7,7	7,1	6,1	6,2	8,3	8,6	7,8	8,0	8,0	7,9

* estimado

Fuente: EUROSTAT

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

Gráfico 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 (%)

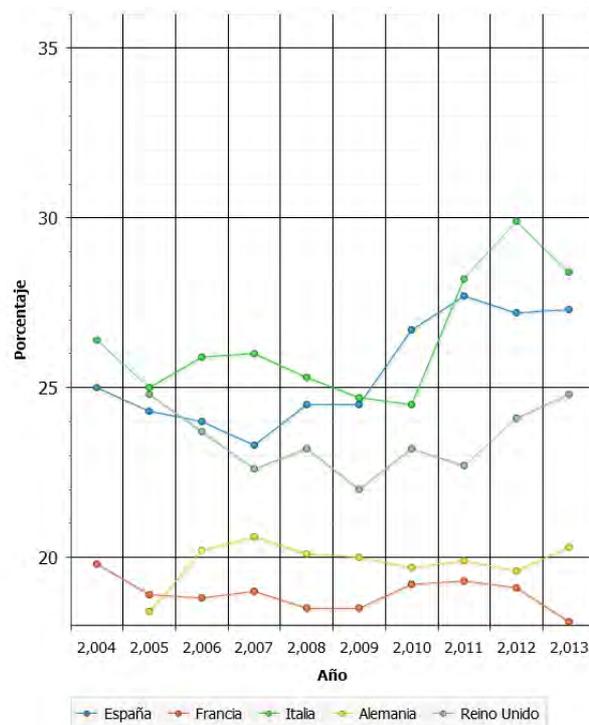
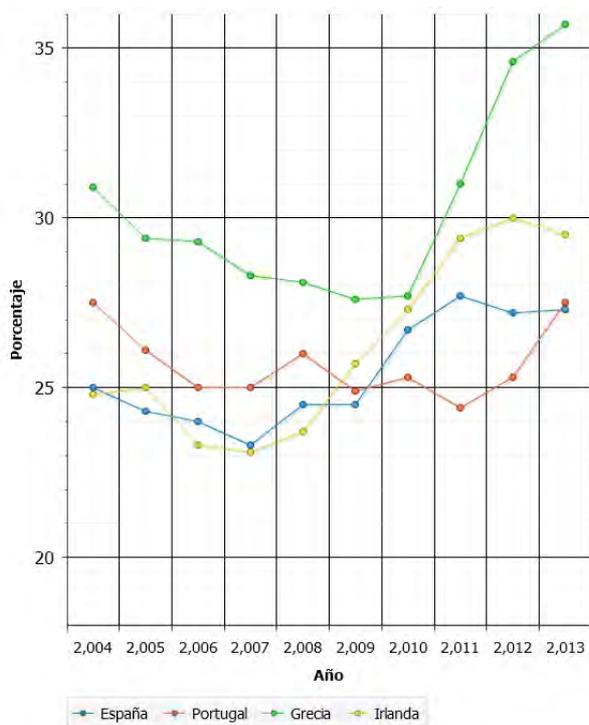
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
UE 28							23,7	24,3	24,7*	24,5	
Alemania		18,4	20,2	20,6	20,1	20,0	19,7	19,9	19,6	20,3	
Austria	17,5	16,8	17,8	16,7	18,6	17,0	16,6	16,9	18,5	18,8	19,1
Bélgica	21,6	22,6	21,5	21,6	20,8	20,2	20,8	21,0	21,6	20,8	
Dinamarca	16,5	17,2	16,7	16,8	16,3	17,6	18,3	18,9	19	18,9	
España	25,0	24,3	24,0	23,3	24,5	24,5	26,7	27,7	27,2	27,3	
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	18,1	
Grecia	30,9	29,4	29,3	28,3	28,1	27,6	27,7	31,0	34,6	35,7	
Irlanda	24,8	25,0	23,3	23,1	23,7	25,7	27,3	29,4	30	29,5	
Italia	26,4	25,0	25,9	26,0	25,3	24,7	24,5	28,2	29,9	28,4	
Luxemburgo	16,1	17,3	16,5	15,9	15,5	17,8	17,1	16,8	18,4	19	
Holanda		16,7	16,0	15,7	14,9	15,1	15,1	15,7	15,0	15,9	
Portugal	27,5	26,1	25,0	25,0	26,0	24,9	25,3	24,4	25,3	27,5	
Reino Unido		24,8	23,7	22,6	23,2	22,0	23,2	22,7	24,1	24,8	
Suecia	16,9	14,4	16,3	13,9	14,9	15,9	15,0	16,1	15,6	16,4	

* 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 2013 por el Ministerio de Fomento es de 25,44 millones de viviendas, de las que 18,99 millones son viviendas principales.

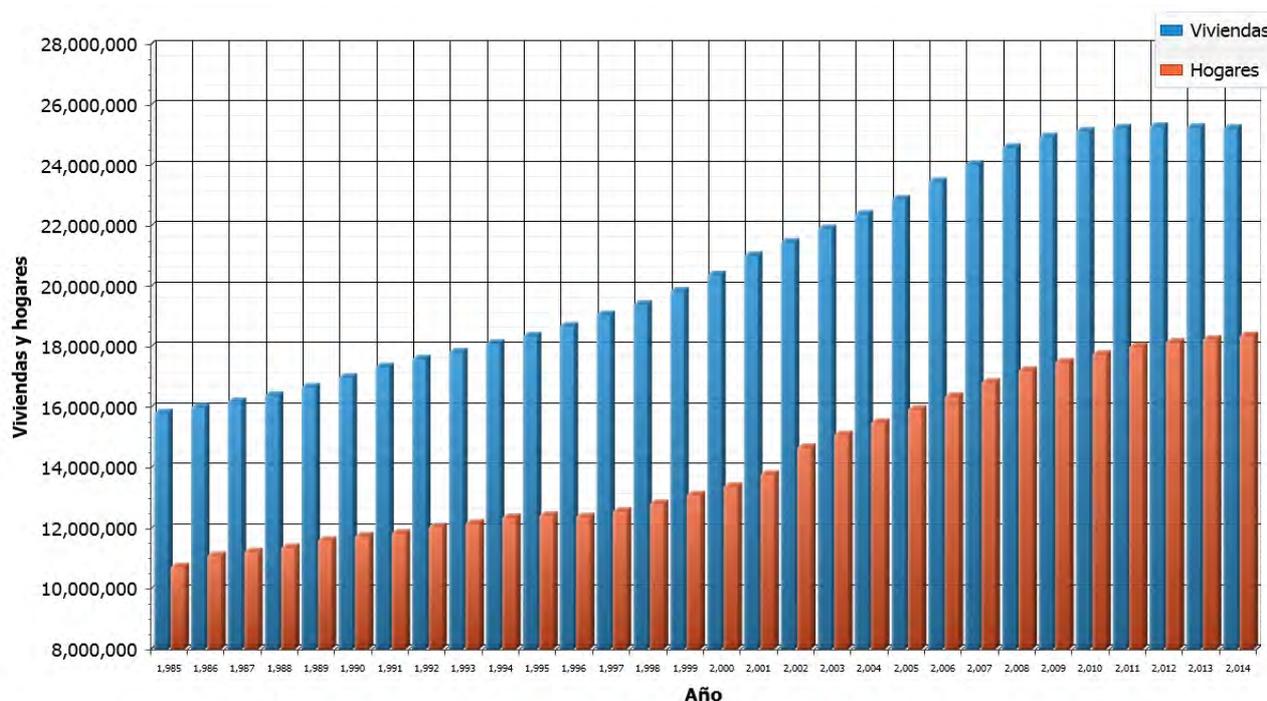
El número de hogares según la EPA, realizada por el INE en 2014, es de 18,36 millones, con un crecimiento anual del 0,6%.

Por otra parte hay que señalar que en las tres últimas décadas se ha pasado de 1,46 a 1,37 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	25.441.306	25.256.840		18.991.031		18.245.100	1,38	-0,1	0,5
2014		25.220.997				18.362.000	1,37	-0,1	0,6

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 Ministerio de Fomento, se presenta en la **Tabla y Gráficos 8.2**.

La proporción de viviendas principales se ha mantenido a lo largo de la última década, entre el 67 y 72%. En el último año conocido, 2013, el porcentaje ha aumentado al 74,6%. Es decir que sólo una de cada cuatro viviendas son no principales.

La variación anual en viviendas principales en 2013 ha sido del 4,9% y en viviendas no principales se ha producido una reducción del 11,3%.

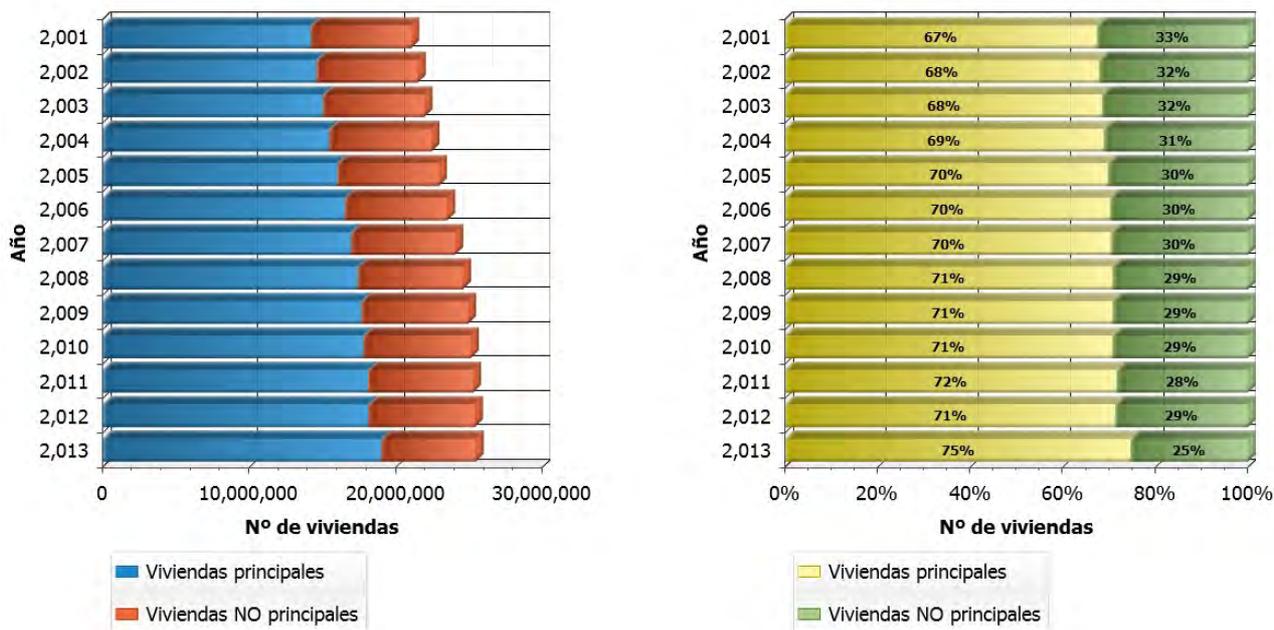
En el total de viviendas familiares el crecimiento en el último año conocido ha sido del 0,2%

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
2013	25.441.306	18.991.031	6.450.275	74,6	25,4	0,2	4,9	-11,3

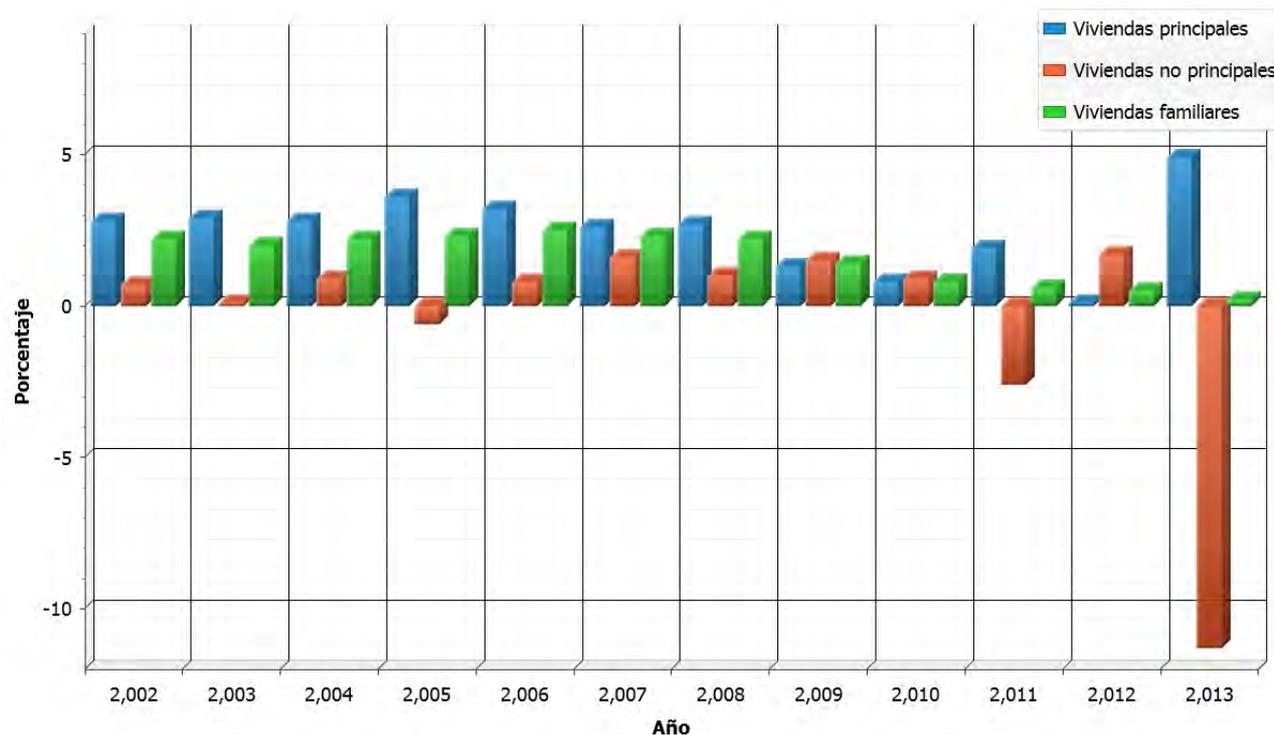
Fuente: Ministerio de Fomento

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

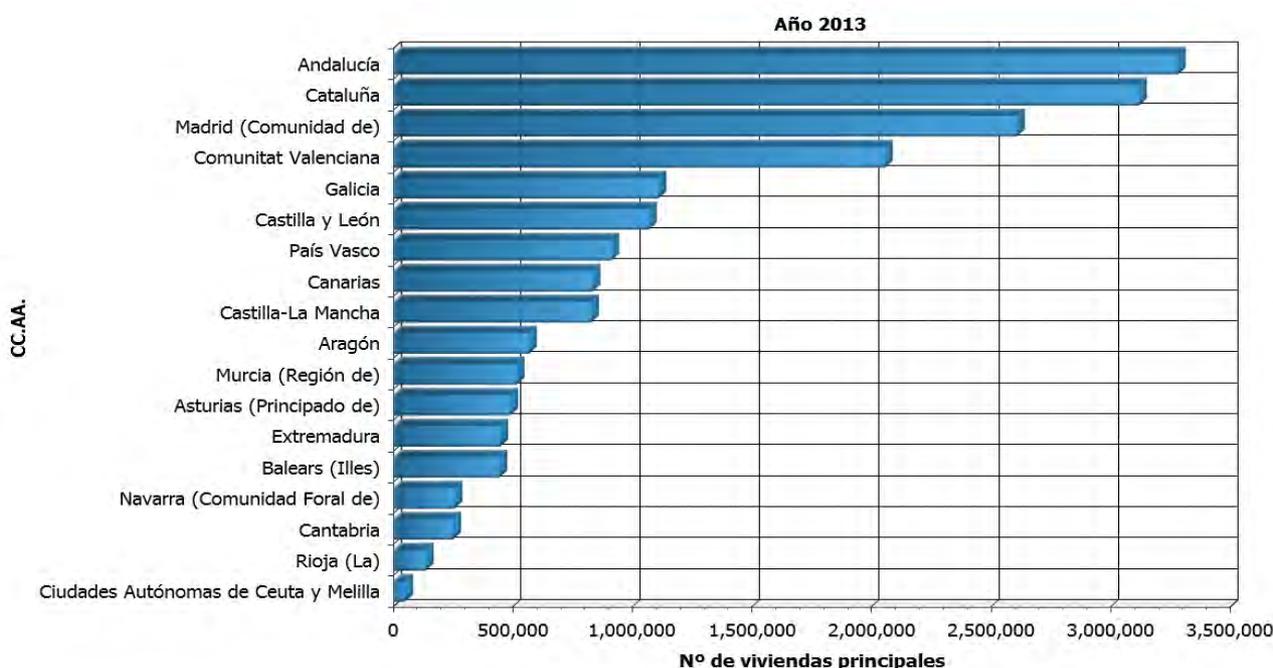
En la **Tabla y Gráfico 8.3** se presenta la evolución en los últimos ocho años, de la estimación de viviendas principales por comunidades autónomas.

En el último año el número de viviendas principales ha tenido un ligero incremento del 4,8%. Por comunidades destaca Cantabria y La Rioja con un incremento del 7%, y Andalucía y Cataluña con un incremento del 6%.

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
TOTAL NACIONAL	16.508.248	16.936.413	17.396.800	17.628.199	17.762.862	18.099.406	18.112.437	18.991.031
Andalucía	2.819.423	2.898.097	2.995.732	3.016.676	3.043.316	3.094.866	3.086.326	3.281.209
Aragón	499.715	512.554	518.985	522.069	519.140	538.869	541.197	568.990
Asturias	431.954	435.128	442.743	443.276	437.773	460.354	465.585	490.648
Balears (Illes)	369.152	379.105	399.858	404.281	411.111	429.945	431.621	445.057
Canarias	669.434	690.469	719.747	724.107	737.541	790.188	804.207	834.001
Cantabria	215.787	215.045	218.680	224.257	231.669	235.425	234.436	251.975
Castilla y León	977.802	987.169	999.209	1.015.931	1.025.836	1.034.882	1.020.304	1.070.215
Castilla-La Mancha	696.428	724.486	749.561	769.028	781.670	783.786	784.306	829.001
Cataluña	2.718.564	2.805.015	2.867.395	2.883.159	2.887.895	2.952.777	2.932.434	3.118.750
Com.Valenciana	1.826.234	1.887.236	1.947.266	1.968.265	1.977.457	1.995.668	1.999.081	2.056.283
Extremadura	399.830	403.426	409.540	415.916	424.619	426.968	423.103	448.214
Galicia	989.946	992.007	1.035.741	1.038.636	1.055.387	1.057.682	1.069.974	1.109.816
Madrid	2.210.831	2.269.991	2.332.536	2.413.004	2.425.145	2.468.367	2.506.626	2.607.888
Murcia	467.706	482.960	499.204	508.587	517.028	514.423	508.870	517.817
Navarra	217.490	227.507	227.306	231.275	232.663	248.692	247.877	257.775
País Vasco	838.702	862.331	866.957	878.951	882.251	888.017	878.667	913.833
Rioja (La)	119.554	122.452	124.185	125.869	126.387	128.176	128.420	137.627
Ceuta y Melilla	39.696	41.435	42.155	44.912	45.974	50.321	49.403	51.932

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.

En el año 2013 se produce una rebaja importante en la estimación del número de viviendas no principales, destacando Ceuta y Melilla con una reducción a la mitad. En País Vasco y Cataluña la reducción se estima en un -19%, en Asturias un -15%, y en Andalucía un -14%.

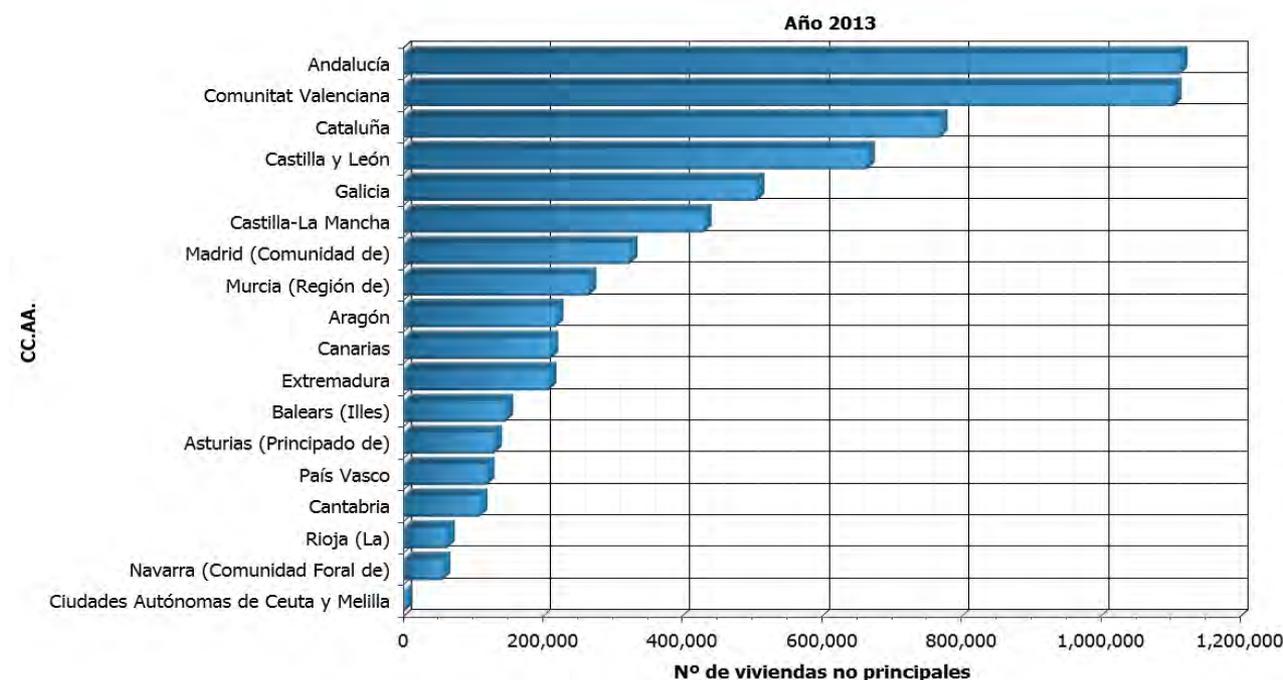
En el total nacional la reducción ha sido de algo más del 11%, lo que significa 819.703 viviendas no principales menos que el año anterior 2012.

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
TOTAL NACIONAL	6.985.524	7.098.553	7.172.915	7.279.927	7.343.389	7.149.647	7.269.978	6.450.275
Andalucía	1.247.589	1.261.837	1.252.921	1.283.092	1.286.940	1.267.707	1.298.628	1.113.306
Aragón	222.590	221.891	233.184	243.111	254.775	240.248	244.660	218.948
Asturias	144.379	151.076	153.913	159.447	172.162	154.809	153.725	130.630
Baleares (Illes)	184.072	184.957	174.671	177.688	174.576	157.289	158.464	146.652
Canarias	301.609	300.524	296.748	306.400	301.159	252.132	240.430	211.618
Cantabria	111.307	121.232	125.546	128.493	124.425	123.241	126.191	109.698
Castilla y León	626.622	653.022	675.549	680.288	683.822	685.500	710.420	665.099
Castilla-La Mancha	395.965	416.779	437.441	450.320	458.884	463.856	472.345	431.105
Cataluña	943.947	927.747	940.050	952.695	964.062	916.490	950.467	769.483
Com.Valenciana	1.096.055	1.112.979	1.130.748	1.157.144	1.165.481	1.153.550	1.158.576	1.104.812
Extremadura	212.255	219.237	222.470	224.687	221.650	223.130	231.686	208.569
Galicia	485.131	520.415	514.670	536.813	540.608	549.198	543.158	507.022
Madrid	530.611	522.099	499.232	454.101	460.716	431.694	416.884	325.027
Murcia	226.091	239.292	251.515	260.551	261.043	265.070	274.132	266.058
Navarra	69.566	65.559	72.886	74.209	74.526	60.726	64.428	56.916
País Vasco	118.343	109.095	116.290	115.508	121.425	131.547	149.857	120.105
Rioja (La)	58.885	61.167	65.862	68.664	70.887	70.797	71.763	63.178
Ceuta y Melilla	10.507	9.645	9.219	6.716	6.248	2.663	4.164	2.049

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

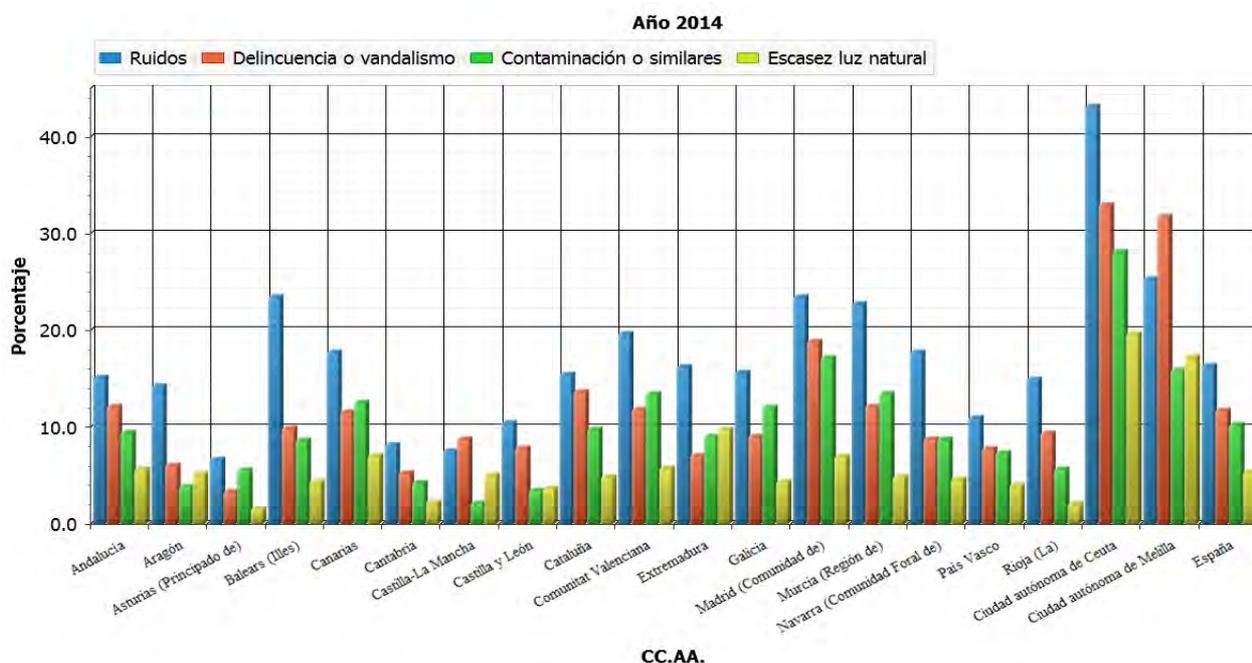
En la **Tabla y Gráfico 8.5** se presentan datos sobre los problemas de las viviendas que sufren los hogares, por comunidades autónomas, reflejados en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2014. Manifiestan no tener problemas, entre el 77 y 87% de la población en, Castilla y León, Castilla La Mancha, Asturias, Cantabria, Aragón, País Vasco 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 6 a 25% en ruido y de 3 a 33% en delincuencia. En contaminación las diferencias regionales oscilan entre el 2 y 28%.

Tabla 8.5. Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2014

	Escasez de luz natural	Ruidos del vecindario o exterior	Contaminación y otros problemas ambientales	Delincuencia o vandalismo	Ningún problema
TOTAL NACIONAL	5,3	16,3	10,2	11,7	71,2
Andalucía	5,6	15,1	9,4	12,1	71,5
Aragón	5,1	14,2	3,8	6,0	77,7
Asturias	1,5	6,6	5,5	3,3	86,8
Baleares (Illes)	4,3	23,4	8,6	9,8	68,6
Canarias	7,0	17,7	12,5	11,5	66,2
Cantabria	2,2	8,1	4,2	5,2	84,4
Castilla y León	3,6	10,4	3,4	7,8	83,0
Castilla-La Mancha	5,0	7,5	2,1	8,7	82,1
Cataluña	4,8	15,4	9,7	13,6	71,5
Com. Valenciana	5,7	19,6	13,4	11,8	68,8
Extremadura	9,7	16,2	9,0	7,0	68,1
Galicia	4,3	15,6	12,0	9,0	70,2
Madrid	6,9	23,4	17,1	18,8	61,3
Murcia	4,8	22,7	13,4	12,1	65,9
Navarra	4,6	17,7	8,7	8,7	68,6
País Vasco	3,9	10,9	7,3	7,7	77,6
Rioja (La)	2,0	14,9	5,6	9,3	78,9
Ceuta	19,6	43,1	28,1	32,9	29,5
Melilla	17,2	25,3	15,8	31,7	52,1

Fuente: INE.ECV. 2014

Gráfico 8.5 Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2014



Fuente: INE.ECV. 2014

En la **Tabla y Gráfico 8.6** se presentan datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas, por comunidad autónoma, reflejados en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2014.

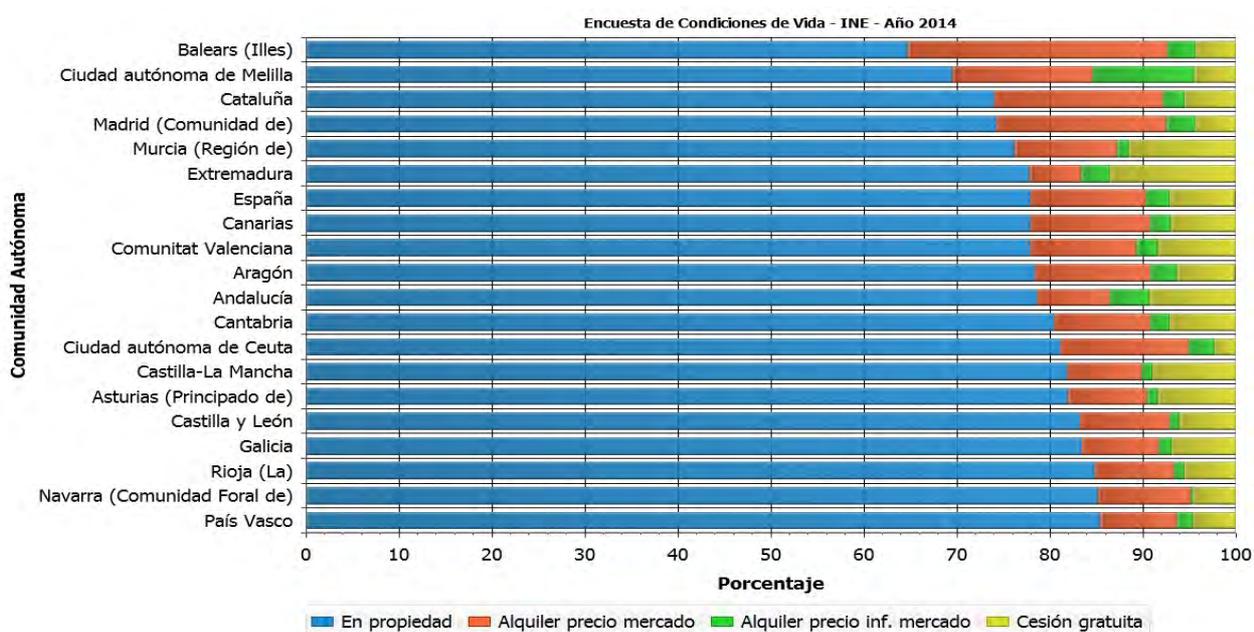
El País Vasco, La Rioja y Navarra destacan con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, aproximadamente el 85%. La comunidad con mayor porcentaje de viviendas en alquiler a precio de mercado son las Islas Baleares, 28%, seguido de Madrid y Cataluña, 18%.

Tabla 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2014

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior a precio de mercado	Cesión gratuita
TOTAL NACIONAL	78,0	12,4	2,5	7,0
Andalucía	78,7	7,8	4,2	9,3
Aragón	78,4	12,4	2,9	6,2
Asturias	82,0	8,5	1,2	8,3
Balears (Illes)	64,8	27,9	3,0	4,3
Canarias	78,0	12,8	2,2	7,0
Cantabria	80,5	10,4	2,0	7,1
Castilla y León	83,3	9,6	1,1	6,1
Castilla-La Mancha	81,9	8,0	1,2	8,9
Cataluña	74,1	18,1	2,3	5,5
Com. Valenciana	78,0	11,3	2,3	8,4
Extremadura	77,9	5,5	3,1	13,6
Galicia	83,5	8,3	1,3	6,9
Madrid	74,3	18,3	3,1	4,3
Murcia	76,3	11,0	1,2	11,5
Navarra	85,2	10,0	0,3	4,5
País Vasco	85,4	8,3	1,8	4,5
Rioja (La)	84,9	8,5	1,1	5,5
Ceuta	81,2	13,8	2,7	2,3
Melilla	69,6	15,0	11,0	4,5

Fuente: INE.ECV. 2014

Gráfico 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2014



Fuente: INE.ECV. 2014



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES