

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín Anual 2018



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL
DE ARQUITECTURA,
VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
<https://apps.fomento.gob.es/CVP/>

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
<https://cpage.mpr.gob.es>

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2018

Autor: Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo
Año de edición: 2019

Edición digital:

1ª edición electrónica: junio 2019

Formato: PDF

Tamaño: 11,73 MB

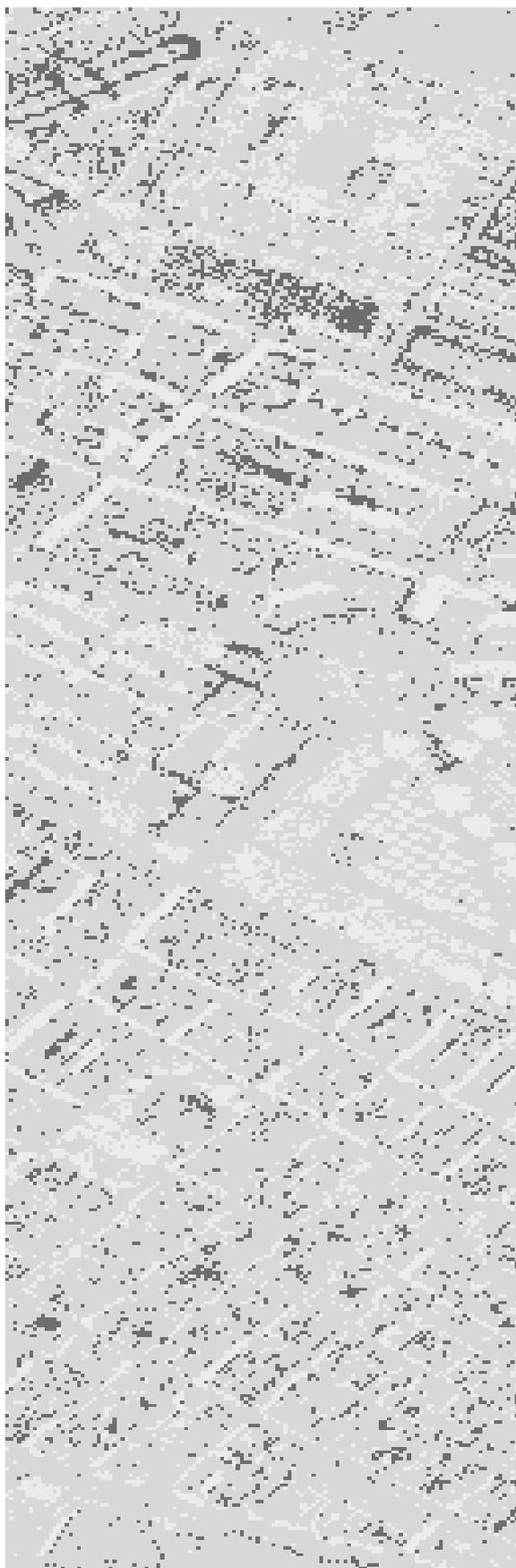
Edita:

© Ministerio de Fomento
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 161-15-040-0

Aviso Legal: Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida ni en todo ni en parte, ni registrada, ni transmitida por un sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, salvo en aquellos casos específicamente permitidos por la Ley.





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	50
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA	56
7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	76
8. PARQUE RESIDENCIAL	89

5 de junio de 2019

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 2018, 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 3 de junio de 2019.

Datos más relevantes

- El total de viviendas terminadas el año 2018 alcanzó la cifra de 64.544, contabilizando libres y protegidas, lo que supone un incremento interanual del 19%, lo que supone, por segundo año consecutivo una recuperación de la actividad, después de un periodo continuado de caída, entre 2007 y 2016.
- Por cuarto año consecutivo el precio de la vivienda libre refleja un incremento en variación interanual y, concretamente, el año 2018 fue del 3,9% hasta situarse en los 1.618,8 €/m². En los últimos once años, desde el comienzo de la crisis, en el que alcanzó el valor máximo, el precio se ha reducido un 22%.
- El número de transacciones de vivienda escrituradas en el año 2018 ascendió a 581.793, con un incremento del 9%, en relación con el año anterior. Resulta significativo que nueve de cada diez viviendas corresponden a transacciones de vivienda usada, y solo 56.414, es decir un 10%, corresponden a vivienda nueva.
- La compra de vivienda realizada por extranjeros representa actualmente el 16% del total de transacciones, hasta alcanzar las 91.987 viviendas. Por países destacan Reino Unido con el 15,5% de las viviendas compradas, seguido de Alemania, Francia, Bélgica, Suecia y Rumanía, ya que entre los seis suman casi la mitad de las compras realizadas, y estas son en gran parte, el 84%, de vivienda usada. Las regiones en las que se produce más compra por parte de extranjeros son Baleares, Canarias y la Comunidad Valenciana.
- Según la Encuesta de la Estructura de la Construcción del Ministerio de Fomento, de acuerdo con los últimos datos referidos a 2017, el volumen de negocio de la construcción residencial alcanzó los 44.294 millones, distribuidos casi a partes iguales entre restauración y conservación, con el 55% y obra nueva, con un porcentaje del 45%.
- En relación con el mercado de suelo en 2018 se produjo un incremento del 18% en la superficie transaccionada, en relación con el año anterior, hasta alcanzar las 3.223,5 hectáreas de suelo transaccionado, si bien, está lejos de las 11.600 hectáreas del año 2004. Por otra parte, el valor del suelo vendido en 2018 alcanzó los 3.695 millones de euros, lo que supone un incremento del 5,5% con respecto al año anterior.
- El precio medio del suelo urbano en 2018, de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento basada en el suelo objeto de transacción, ha registrado un incremento interanual del 3%, hasta alcanzar los 158 €/m². El valor máximo alcanzado el año 2006 fue de 285 €/m², descendiendo posteriormente hasta los 148 €/m² de 2013.
- En cuanto al alquiler de vivienda, en los cuatro últimos años ha descendido ligeramente la rentabilidad bruta, hasta situarse concretamente en el 3,99% en el último trimestre del año 2018, cuando en los cinco años anteriores se había mantenido por encima del 4%.
- 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. Si se compara con los datos de EUROSTAT de ese mismo año 2011, se observa que la media de los 28 países de la Unión Europea indica que el 70,5% de la población de estos países reside en una vivienda en propiedad.

- En cuanto a la financiación, se observa una 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 2018 de 345.481 préstamos, lo que supone un incremento de algo más del 10% con respecto a la cifra del año anterior. El importe total de estas hipotecas también se incrementó en 2018 un 16,6% en relación con el año anterior, hasta alcanzar la cifra de los 42.744 millones de euros, a partir de datos del Registro de la Propiedad.
- Por otra parte, el tipo de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda en 2018 fue del 2,28%, es decir, el 39% del valor que tenía 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 2018 en 283 meses, es decir 23 años. En el año 2007 el plazo medio de las hipotecas alcanzó su máximo, con 336 meses.
- Los créditos dudosos se han reducido en 2018 hasta el 4,1% y el 6,2%, en los apartados de adquisición de vivienda y rehabilitación, respectivamente. Y, también se han reducido de forma muy significativa los correspondientes al crédito a constructores, situándose en el 13,7%, y el crédito dudoso a la actividad inmobiliaria, con un 9,6%, teniendo en cuenta que, en estos dos últimos casos, en el año 2013 llegaron a alcanzar valores muy superiores del 34% y el 38% respectivamente.
- Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, en el año 2018 el número de viviendas afectadas por ejecuciones hipotecarias fue de 25.903, de las que 5.252 fueron vivienda nueva, y 20.651 eran viviendas de segunda mano. Teniendo en cuenta que en 2014 las ejecuciones hipotecarias afectaron a 70.422 viviendas, la reducción en estos cuatro años ha sido del 63%. El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual también se ha reducido significativamente en el último año, ya que en 2017 fueron 10.749 viviendas, y en 2018 las ejecuciones afectaron a 6.523 viviendas habituales.
- 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 disponible por hogar. El dato de 2018, que proporciona el Banco de España, se sitúa en una cifra de 7,43 años de renta bruta, habiéndose reducido de forma significativa desde el máximo de casi nueve años registrado en el año 2007. Por otra parte, el esfuerzo teórico anual supuso, en el año 2018, dedicar un 32,3% de la renta bruta anual disponible a la compra de la vivienda.
- Finalmente, hay que señalar que, con los datos estimados por el Banco de España, el parque de viviendas en el año 2018 se situó en 25,07 millones, y el de hogares, según la Encuesta de Población Activa 2018 del INE, asciende a 18,62 millones de hogares. Es decir, la ratio de viviendas por hogar se sitúa en 1,35.

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.

Iniciación y terminación de viviendas

Después de unos años de fuerte expansión en los que se llegaron a alcanzar anualmente un número de viviendas de nueva planta –según la información de licencias municipales de obra– de 737.186 viviendas en el año 2006, se ha pasado en 2013 a una cifra que representa apenas el 4,2% de la alcanzada en dicho año, con un total de 31.236 viviendas. En 2018 se recupera el número de licencias hasta las 75.060 viviendas, que representa un aumento importante del 19% en relación con el año anterior.

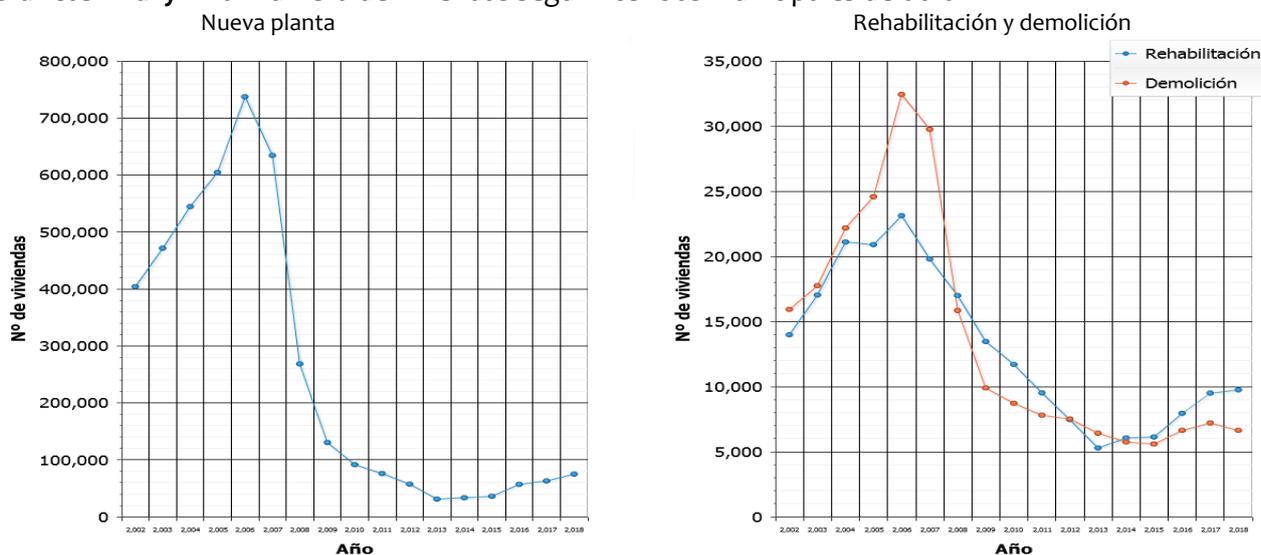
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.128 viviendas, hasta las 5.286 en 2013, es decir, la cuarta parte. En 2018 la cifra asciende a las 9.746 viviendas, destacando que la rehabilitación sobre el total de licencias ha aumentado en los últimos doce años del 3% al 13%.

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 (%)
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
2015	36.065	6.137	5.593	17,0	15,5	7,2
2016	57.209	7.942	6.634	13,9	11,6	58,6
2017	63.063	9.501	7.205	15,1	11,4	10,2
2018	75.060	9.746	6.646	13,0	8,9	19,0

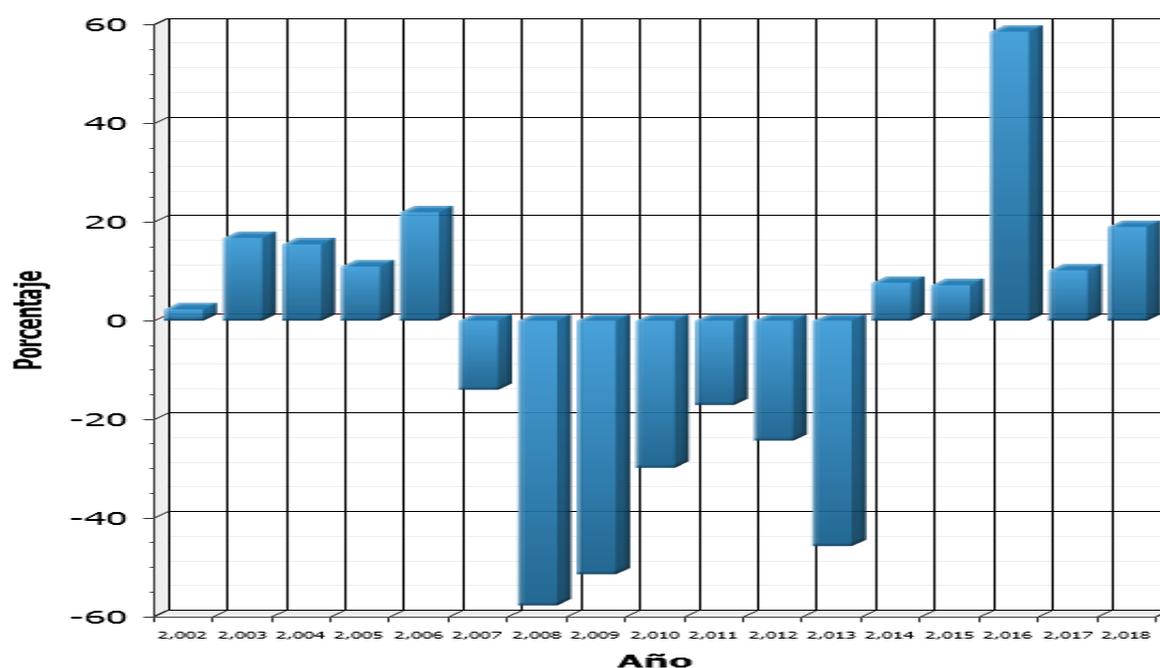
Fuente: Ministerio de Fomento

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

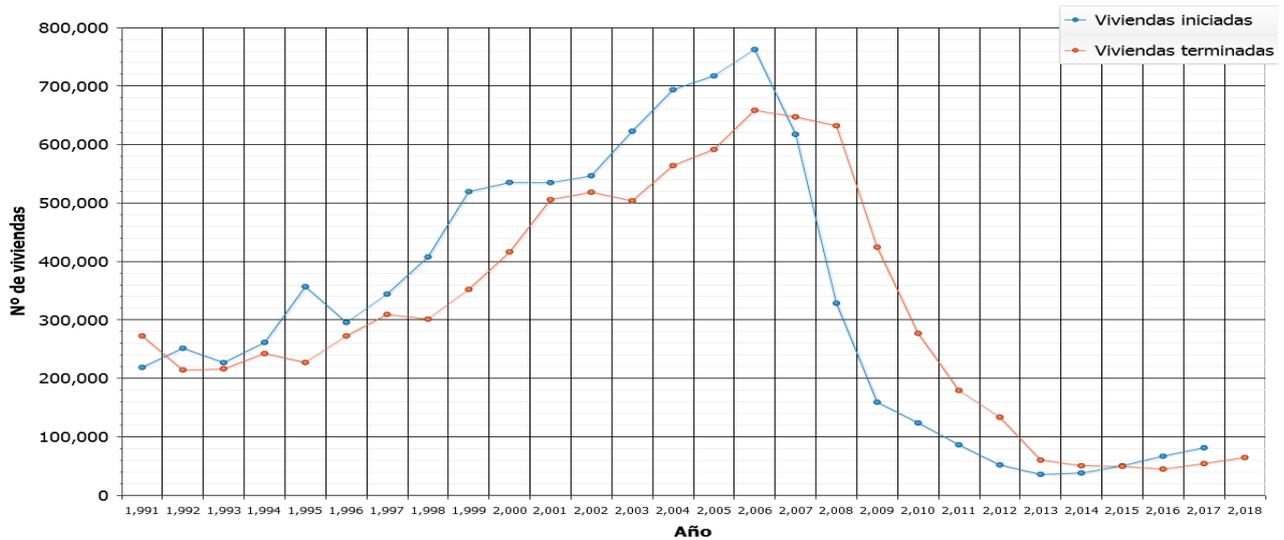
En la **Tabla y Gráficos 1.2** se recogen las estadísticas del Ministerio de Fomento de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). En el caso de la vivienda libre, se observa que el número de viviendas iniciadas en el año 2017 (último dato conocido) es de 74.004 viviendas, y representa solo un 11% 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 11.860 viviendas del año 2018 es decir, un 12% 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 2008 y el 2012 con variaciones interanuales negativas del 47% y el 40% respectivamente.

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
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	32.120	35.382	5.898	15.046	38.018	50.428	6,4	-16,4
2015	45.253	41.541	5.306	7.931	50.559	49.472	33,0	-1,9
2016	60.119	37.512	6.787	7.118	66.906	44.630	32,3	-9,8
2017	74.004	49.336	7.271	4.938	81.275	54.274	21,5	21,6
2018		59.377	11.860	5.167		64.544		18,9

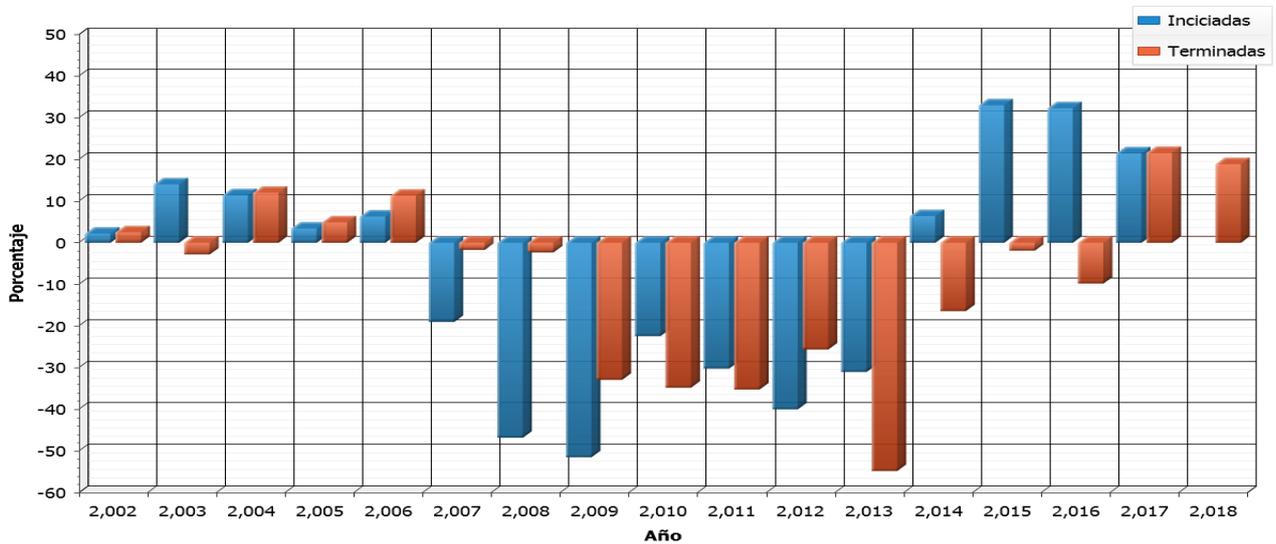
Fuente: Ministerio de Fomento

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



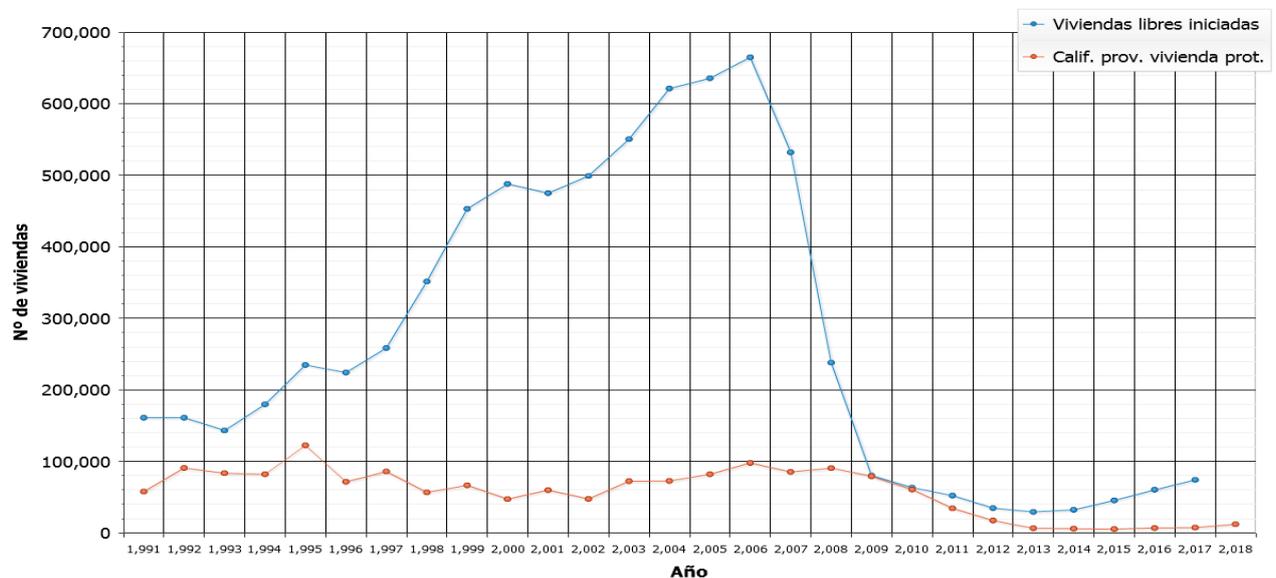
Fuente: Ministerio de Fomento

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



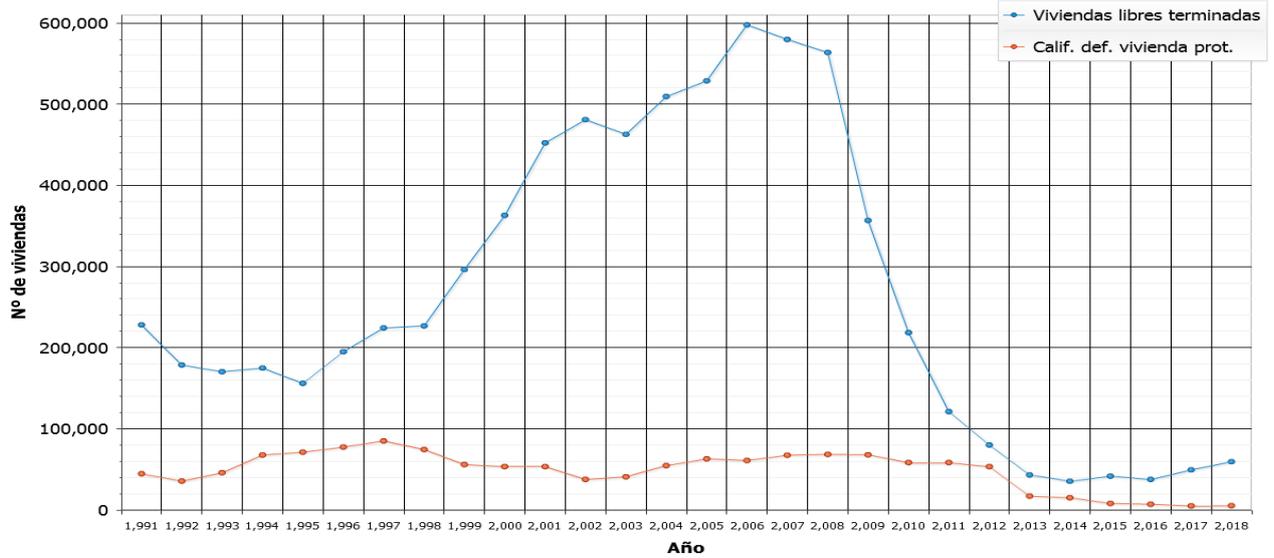
Fuente: Ministerio de Fomento

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



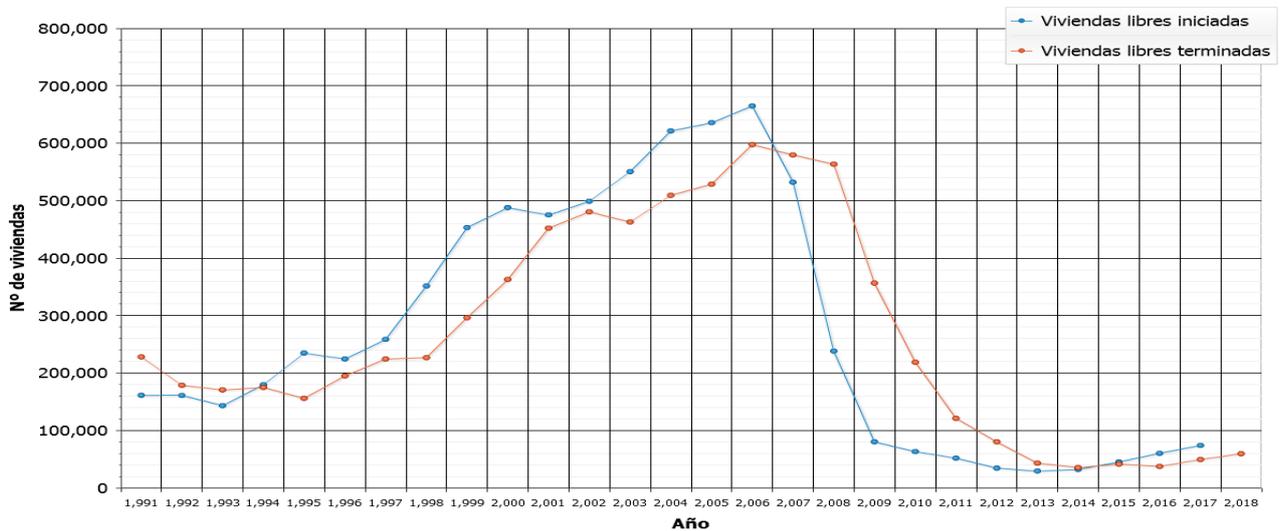
Fuente: Ministerio de Fomento

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



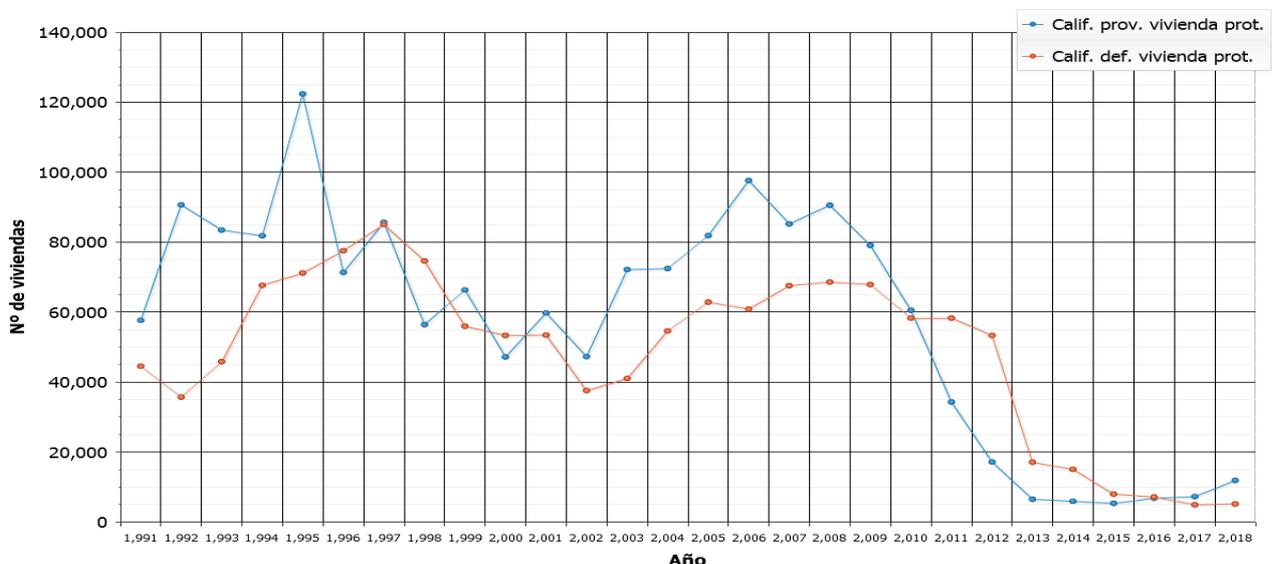
Fuente: Ministerio de Fomento

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 48% en el año 2005 a un 32% en el año 2018.

En la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona el porcentaje ha permanecido relativamente estable, aumentando los tres últimos años, hasta alcanzar el 29,2% en 2018, y el 32% en 2017.

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 2005 representaba el 33% del total de viviendas, y aumentó hasta llegar al 59% en 2012. El último año pasa a representar solo el 38,6% del total de viviendas libres terminadas.

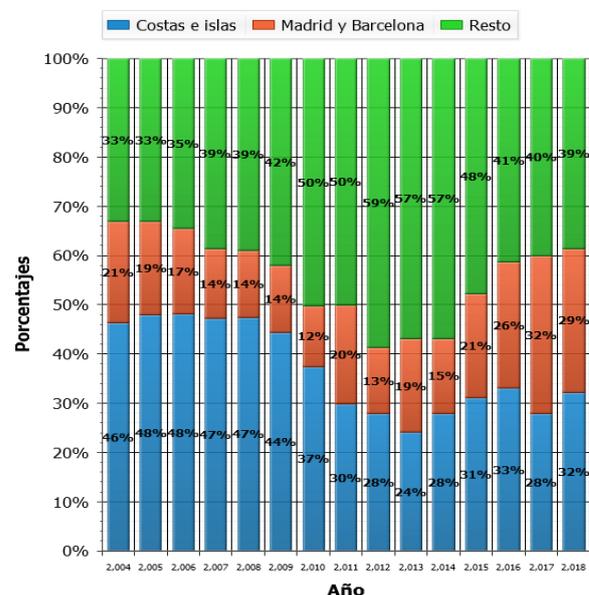
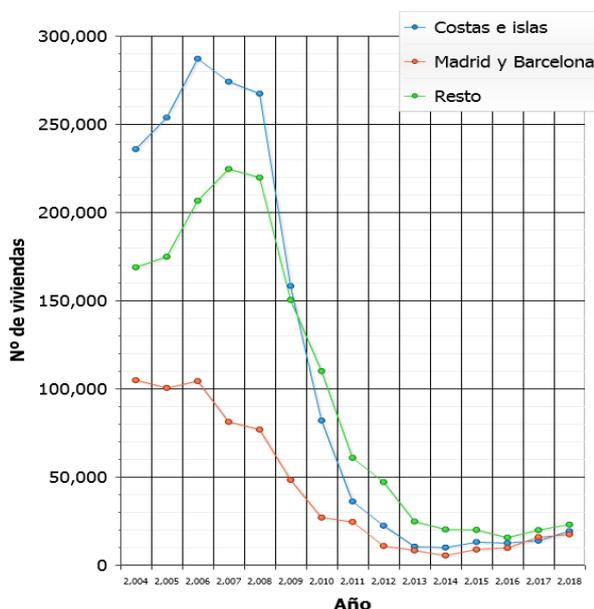
Debe señalarse que en todos estos ámbitos la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos once años de crisis de forma muy significativa.

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 (%)
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	35.382	5.366	9.883	20.133	15,2	27,9	56,9
2015	41.541	8.794	12.930	19.817	21,2	31,1	47,7
2016	37.512	9.639	12.386	15.487	25,7	33,0	41,3
2017	49.336	15.788	13.778	19.770	32,0	27,9	40,1
2018	59.377	17.317	19.146	22.914	29,2	32,2	38,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Gráfico 1.3. Número de viviendas terminadas 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 34.288 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.

Los cuatro últimos años se han registrado importantes incrementos en los visados de obra nueva, y concretamente en 2018 el aumento fue del 25%, hasta los 100.733 visados.

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

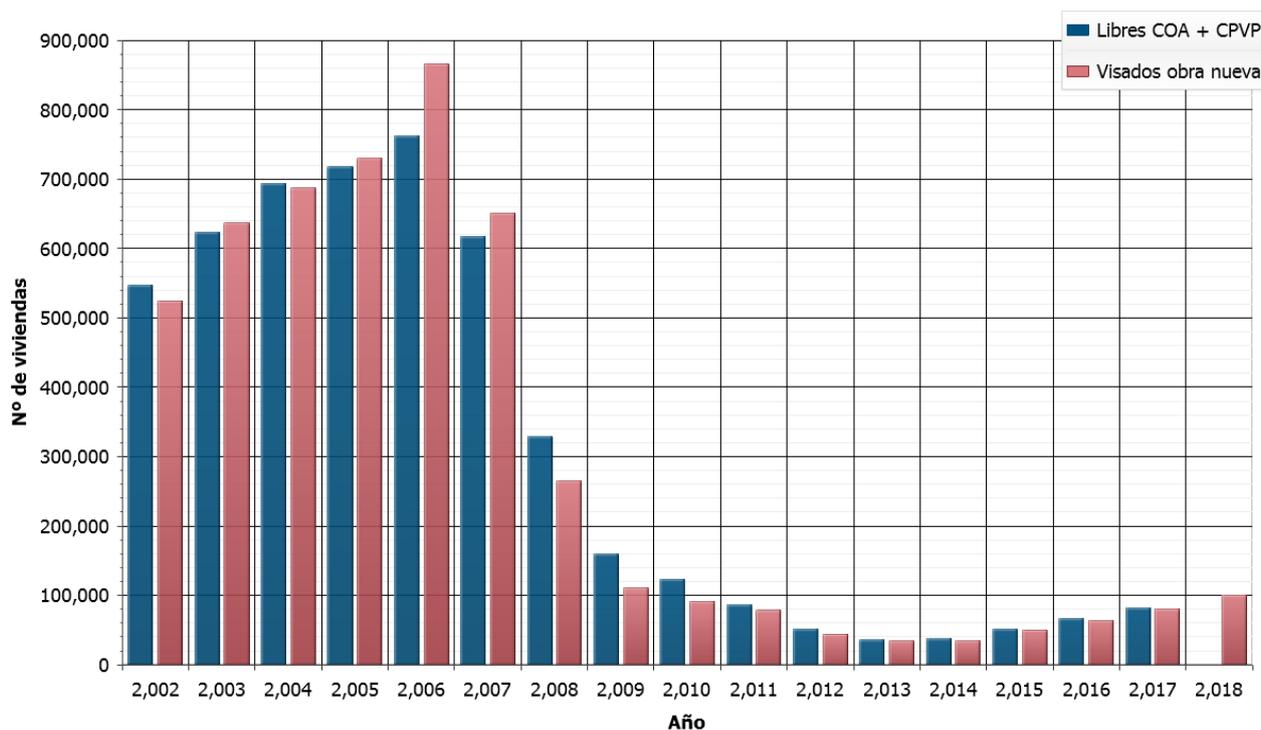
	Viv. Iniciadas total ¹	Visados obra nueva ²	Var. anual viv iniciadas (%)	Var. anual visados ON (%)
2003	622.633	636.332	14,0	21,4
2004	693.707	687.051	11,4	8,0
2005	717.463	729.652	3,4	6,2
2006	762.540	865.561	6,3	18,6
2007	617.350	651.427	-19,0	-24,7
2008	328.490	264.795	-46,8	-59,4
2009	159.286	110.849	-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	38.018	34.873	6,4	1,7
2015	50.559	49.695	33,0	42,5
2016	66.906	64.038	32,3	28,9
2017	81.275	80.786	21,5	26,2
2018		100.733		24,7

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 658.510 viviendas y un mínimo en 2016 de 44.630 viviendas terminadas. Los dos últimos años se inicia una recuperación, y concretamente en 2018 el dato es de 64.544 viviendas terminadas.

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

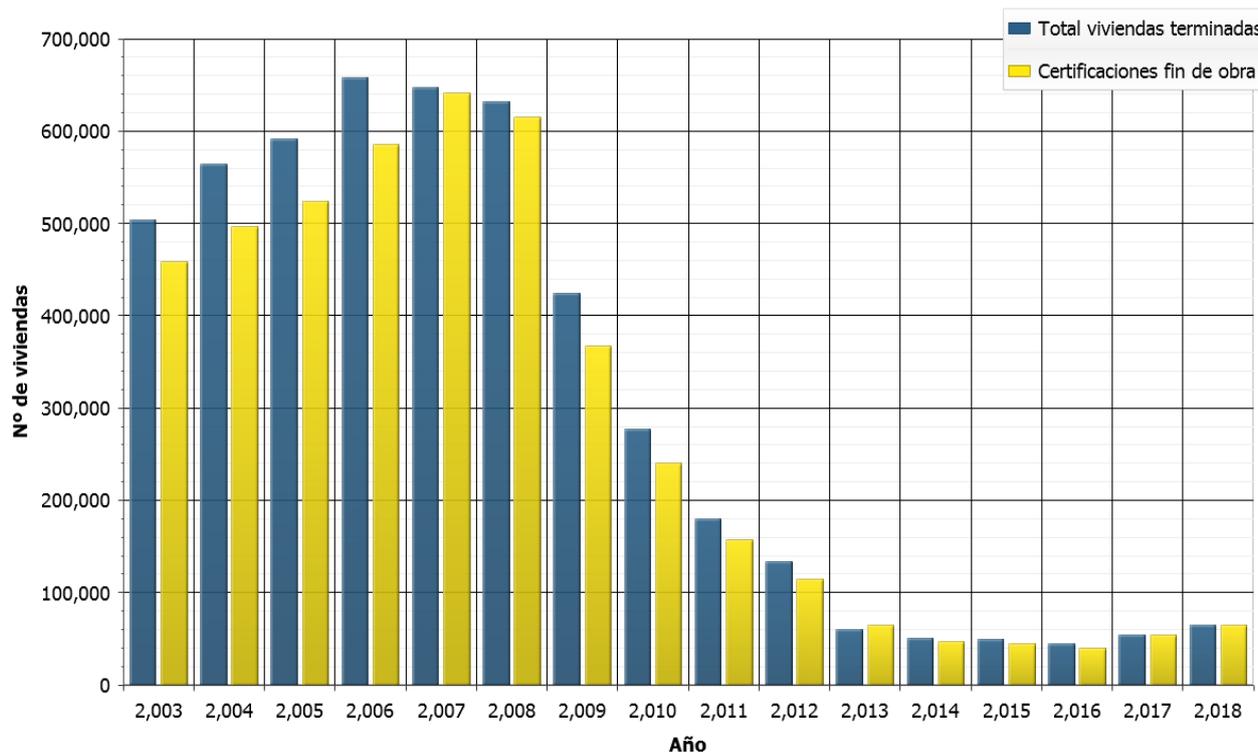
	total		Var. anual Viv Term (%)	Var. anual Certif Fin Obra (%)
	Viv. Terminadas ³	Cert. Final obra ⁴		
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	11,7
2007	647.179	641.419	-1,7	9,5
2008	632.218	615.072	-2,3	-4,1
2009	424.459	366.887	-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	50.428	46.822	-16,4	-27,8
2015	49.472	45.152	-1,9	-3,6
2016	44.630	40.119	-9,8	-11,1
2017	54.274	54.610	21,6	36,1
2018	64.544	64.354	18,9	17,8

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.

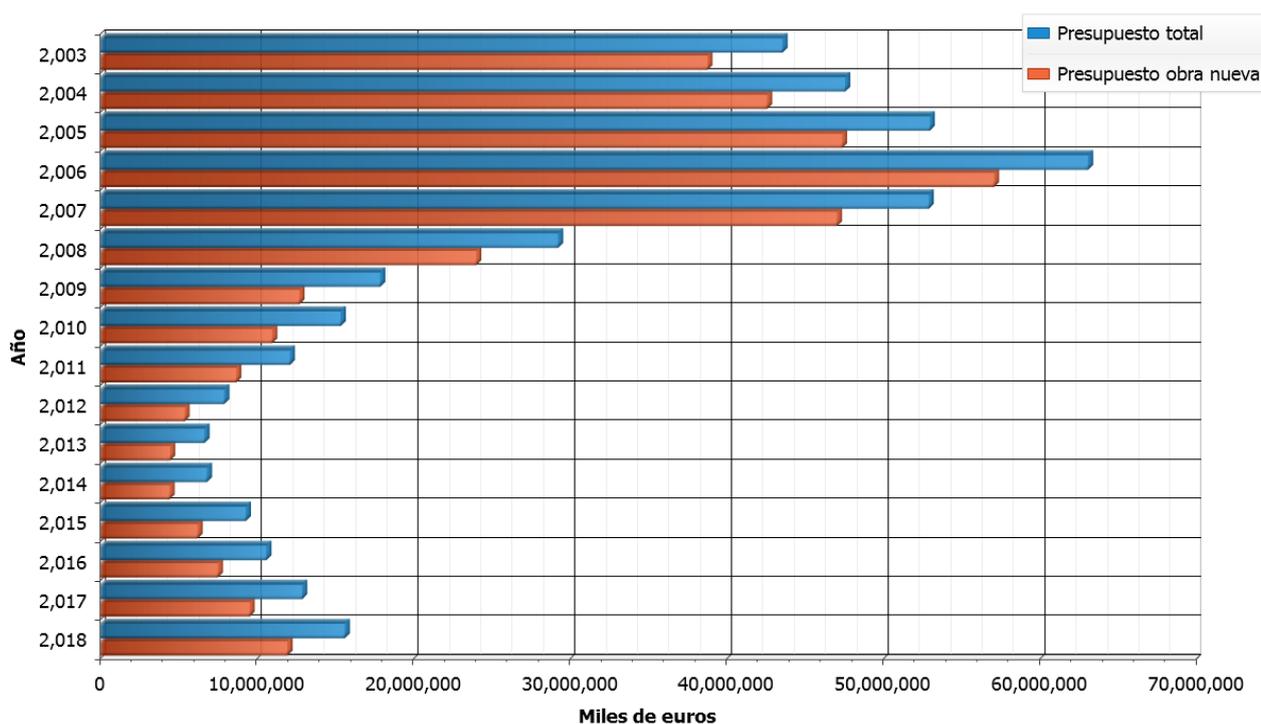
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6**, en la que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con caídas en los años 2008 y 2009 en el entorno del 40% y una significativa reducción del peso de la 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, y 2011. En el último año 2018 el porcentaje de obra nueva es del 76,6% del total.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
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
2015	9.330.259	6.248.133	67,0	36,3
2016	10.639.593	7.541.892	70,9	14,0
2017	12.927.936	9.571.937	74,0	21,5
2018	15.640.547	11.983.569	76,6	21,0

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

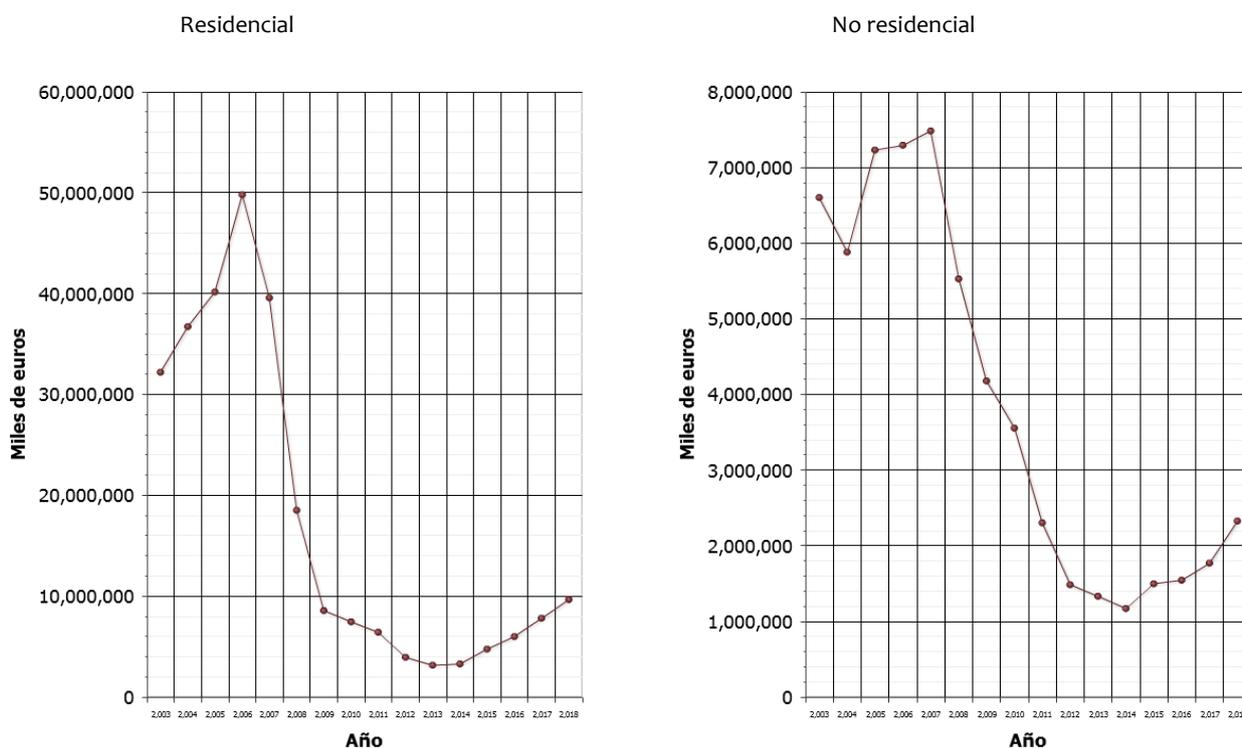
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.7**, en la que se distingue dentro del presupuesto para obra nueva entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial un **87%** de la obra nueva en 2006 a situarse en el **70%** en 2013, y a partir de ese año se ha ido recuperando hasta alcanzar el año 2018 un porcentaje del **80,6%**.

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

	Valor total	Residencial	No residencial	Proporción	
				Residencial (%)	Var. anual (%)
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
2015	6.248.133	4.751.542	1.496.591	76,0	40,3
2016	7.541.892	5.998.501	1.543.391	79,5	20,7
2017	9.571.937	7.803.163	1.768.774	81,5	26,9
2018	11.983.569	9.656.525	2.327.044	80,6	25,2

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

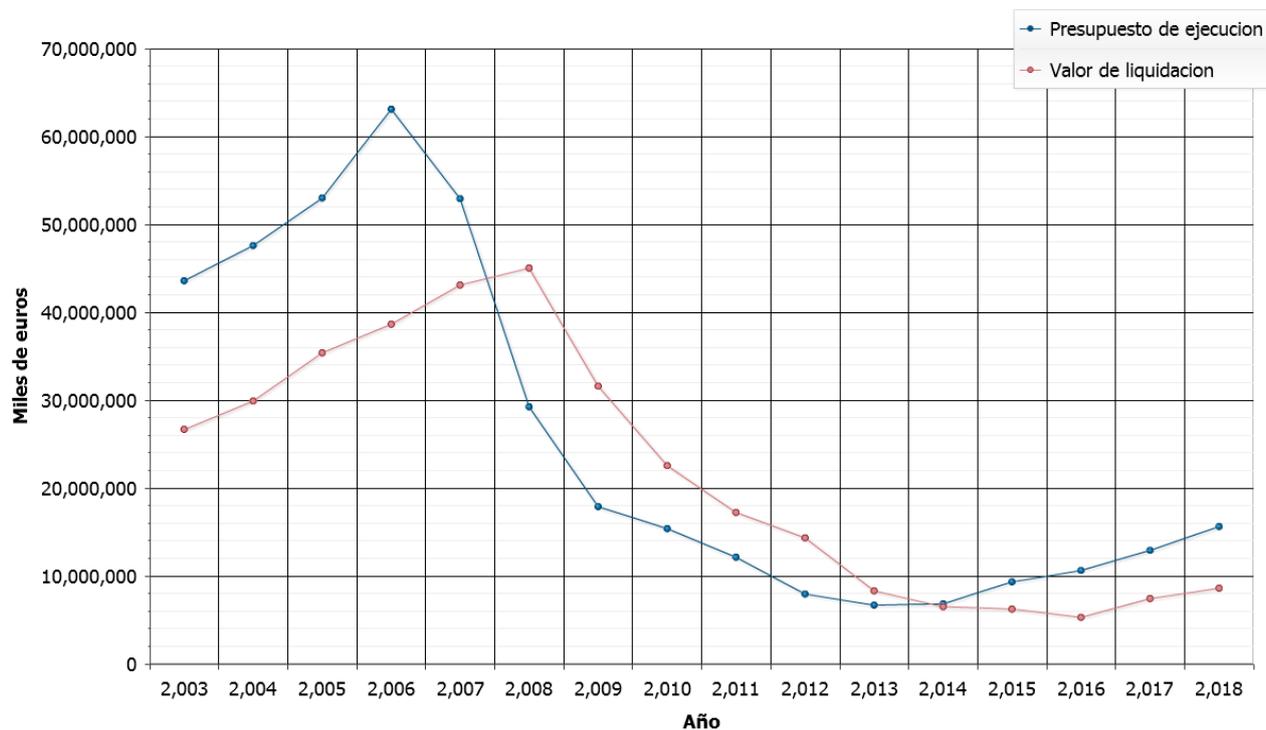
gasto que se hayan producido durante las obras. En todo caso, resulta significativa la reducción más acentuada del presupuesto de ejecución material que en 2018 alcanzó un valor de 15.640 millones de euros, lo que representa una cuarta parte de la cifra registrada en 2006, de 63.105 millones de euros.

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
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
2015	9.330.259	6.245.088	36,3	-4,1
2016	10.639.593	5.305.264	14,0	-15,0
2017	12.927.936	7.433.268	21,5	40,1
2018	15.640.547	8.600.970	21,0	15,7

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 1.8. Presupuesto 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).

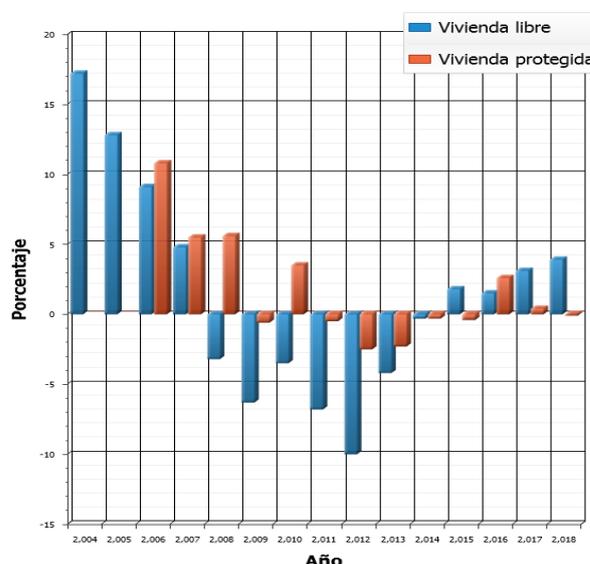
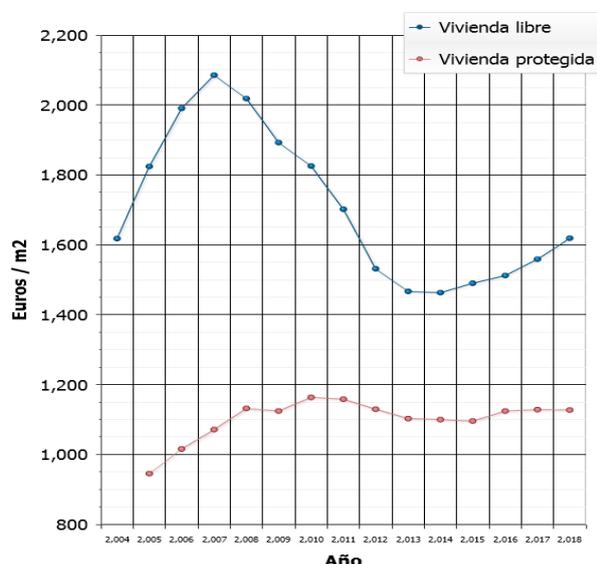
De acuerdo con la **Tabla y Gráficos 2.1**, en la que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, el fuerte incremento de precios registrado en el periodo 2000-2007, en el que se pasó de un precio medio de la vivienda libre de 893 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. Los tres últimos años experimenta un ligero incremento, llegando en 2018 a alcanzar hasta los 1.619 €/m². Por otra parte, 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 70% en el año 2018.

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

	Viv. Libre	Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Var. anual VL (%)	Var. anual VP (%)
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
2015	1.490,1	1.095,6	1,36	1,8	-0,4
2016	1.512,0	1.124,3	1,34	1,5	2,6
2017	1.558,7	1.128,3	1,38	3,1	0,4
2018	1.618,8	1.127,1	1,44	3,9	-0,1

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**, se distingue entre el valor tasado medio de la vivienda nueva y usada, habiendo registrado en el año 2018 un precio medio de 1.612 euros/m² la vivienda usada, por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva, 1.846 euros/m².

Es necesario señalar que a partir de 2015 el Ministerio de Fomento establece que el cómputo de vivienda nueva es aquella con hasta cinco años de antigüedad, y no dos como hasta ese momento.

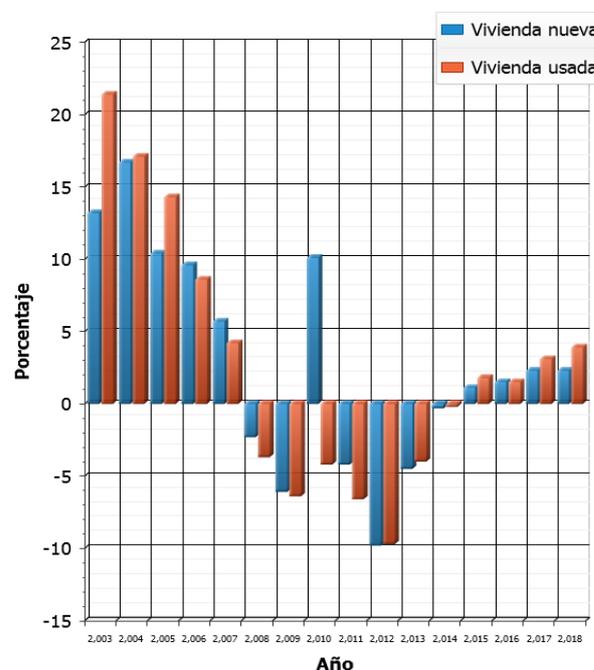
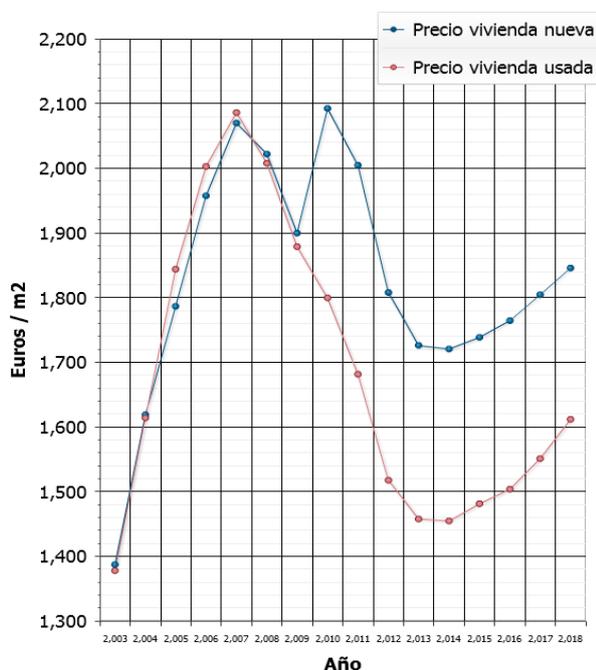
Tabla 2.2. Precio de la vivienda libre: total nacional general, nueva y usada (€/m²)

	Precio general	Variación anual (%)	Precio	Variación anual (%)	Precio	Variación anual (%)
			Viv. Nueva	Viv. Nueva	Viv. Usada	Viv. Usada
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	2.092,3	10,1	1.799,3	-4,2
2011	1.701,8	-6,8	2.004,4	-4,2	1.681,3	-6,6
2012	1.531,2	-10,0	1.807,6	-9,8	1.517,5	-9,7
2013	1.466,9	-4,2	1.725,8	-4,5	1.457,4	-4,0
2014	1.463,1	-0,3	1.720,4	-0,3	1.454,4	-0,2
2015	1.490,1	1,8	1.738,5	1,1	1.481,2	1,8
2016	1.512,0	1,5	1.764,2	1,5	1.503,6	1,5
2017	1.558,7	3,1	1.804,4	2,3	1.550,7	3,1
2018	1.618,8	3,9	1.845,5	2,3	1.611,7	3,9

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

Gráfico 2.2.a. Precio de la vivienda libre: nueva y usada (€/m²).

Gráfico 2.2.b. Variación interanual del precio de la vivienda libre: nueva y usada (%)



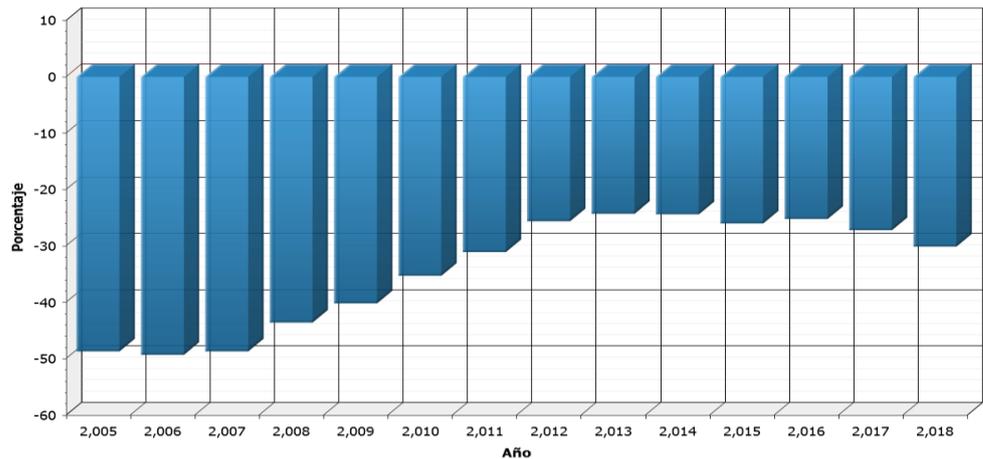
Fuente: Ministerio de Fomento

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 -30,1% en el año 2018. Los datos están tomados

del cuarto trimestre de cada año. 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 solo dos comunidades en las que el precio medio de la vivienda protegida en 2018 es ligeramente superior al precio medio de la vivienda libre usada, y es Castilla La Mancha 10,2% y Murcia 1,8%. Destacan también, con una relación inferior, el País Vasco con -51,31%, Baleares con -52,88%, Madrid con -46,28% y Cataluña con un precio de la vivienda protegida inferior en un -39,4% al precio de la vivienda libre usada.

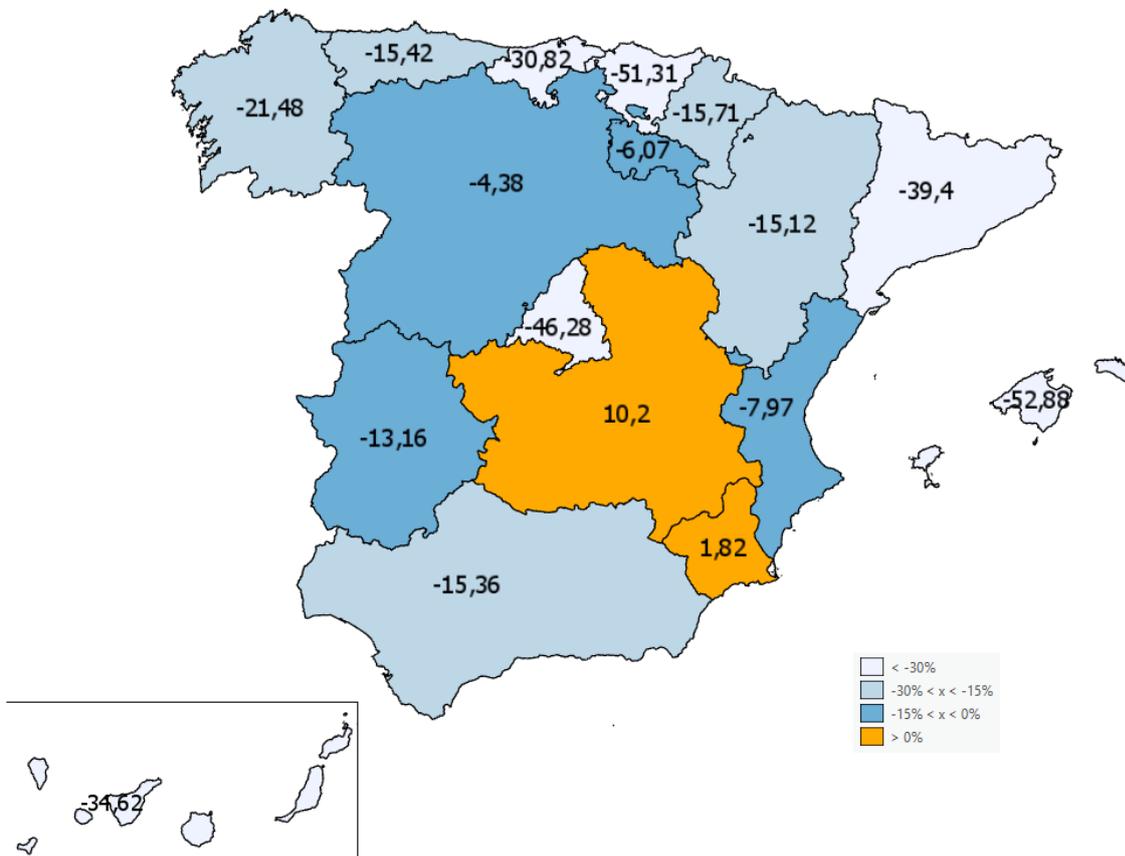
Tabla y Gráfico 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU): total nacional.

	% VP/VLU
2005	-48,7
2006	-49,3
2007	-48,7
2008	-43,6
2009	-40,2
2010	-35,3
2011	-31,1
2012	-25,6
2013	-24,3
2014	-24,4
2015	-26,0
2016	-25,2
2017	-27,2
2018	-30,1



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 el índice del precio de la vivienda, con base 100 en el primer trimestre de 2015, perdió prácticamente una tercera parte de su valor en ocho años, desde el inicio de la crisis en 2007 hasta el año 2015.

En boletines anteriores se realizaba una comparación entre los índices publicados por el INE y el Ministerio de Fomento, pero este último dejó de publicarse en 2015.

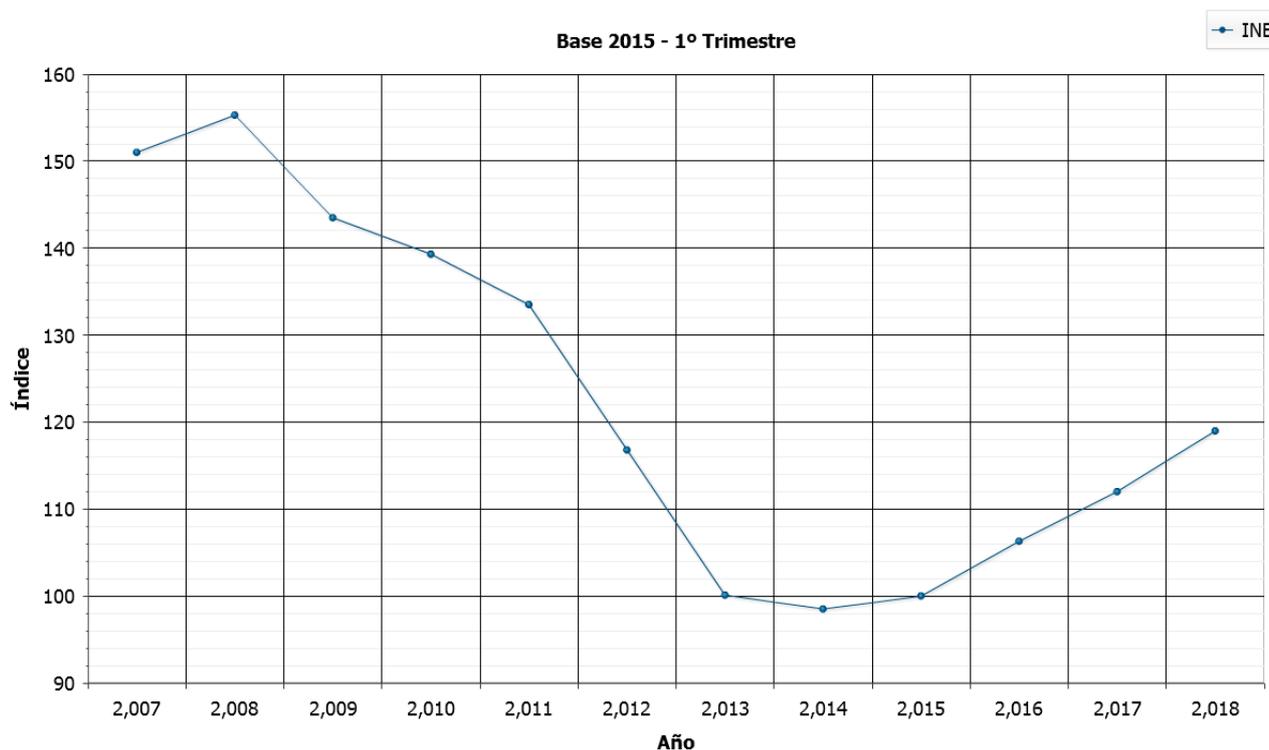
El índice de precio de la vivienda correspondiente al INE en el primer trimestre de 2018 tiene un valor de 119%, teniendo en cuenta que el índice es con base 100 en el primer trimestre de 2015.

Tabla 2.4. Índice de precio de la vivienda del INE.

	INE
2007	151,0
2008	155,3
2009	143,5
2010	139,3
2011	133,5
2012	116,8
2013	100,1
2014	98,5
2015	100,0
2016	106,3
2017	112,0
2018	119,0

Fuente: INE

Gráfico 2.4. Índice de precio de la vivienda del INE.



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 Gipuzcoa 2.679,5 €/m², y Madrid con 2.546 €/m² y Bizkaia con 2.312 €/m², a continuación Barcelona con 2.360 €/m² y Baleares con 2.273 €/m².

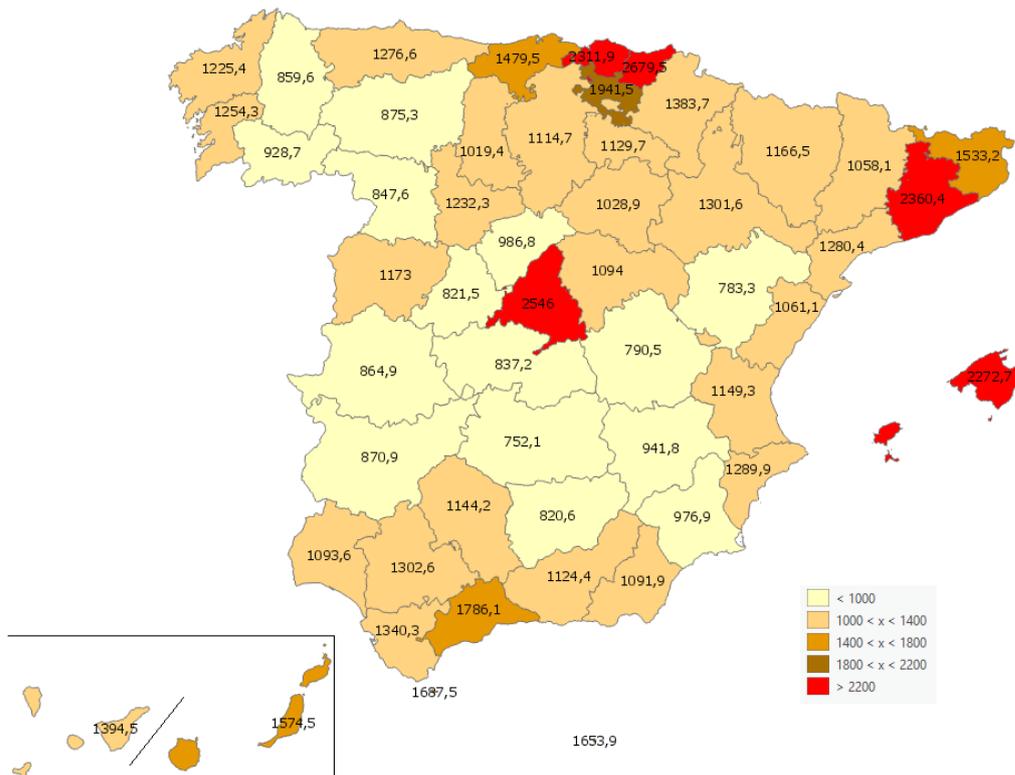
Con valores inferiores a 1.000 están Lugo, Orense, León, Segovia, Zamora, Cáceres, Badajoz, Ávila, Toledo, Cuenca, Albacete, Murcia, Teruel, Jaén, y por último Ciudad Real con el valor más bajo de todas las provincias con 752 €/m²

Tabla 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2018 (€/m²)

provincia	2018	provincia	2018	provincia	2018
Andalucía		Castilla y León		Valencia	
Almería	1.091,9	Ávila	821,5	Alicante/Alacant	1.289,9
Cádiz	1.340,3	Burgos	1.114,7	Castellón/Castelló	1.061,1
Córdoba	1.144,2	León	875,3	Valencia/València	1.149,3
Granada	1.124,4	Palencia	1.019,4	Extremadura	
Huelva	1.093,6	Salamanca	1.173,0	Badajoz	870,9
Jaén	820,6	Segovia	986,8	Cáceres	864,9
Málaga	1.786,1	Soria	1.028,9	Galicia	
Sevilla	1.302,6	Valladolid	1.232,3	Coruña (A)	1.225,4
Aragón		Zamora	847,6	Lugo	859,6
Huesca	1.166,5	Castilla La Mancha		Ourense	928,7
Teruel	783,3	Albacete	941,8	Pontevedra	1.254,3
Zaragoza	1.301,6	Ciudad Real	752,1	Madrid (Comunidad de)	2.546,0
Asturias (Principado de)	1.276,6	Cuenca	790,5	Murcia (Región de)	976,9
Balears (Illes)	2.272,7	Guadalajara	1.094,0	Navarra (Com. Foral de)	1.383,7
Canarias		Toledo	837,2	País Vasco	
Palmas (Las)	1.574,5	Cataluña		Araba/Alava	1.941,5
Santa Cruz de Tenerife	1.394,5	Barcelona	2.360,4	Gipuzkoa	2.679,5
Cantabria	1.479,5	Girona	1.533,2	Bizkaia	2.311,9
		Lleida	1.058,1	Rioja (La)	1.129,7
		Tarragona	1.280,4	Ceuta	1.687,5
				Melilla	1.653,9

Fuente Ministerio de Fomento

Mapa 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2018 (€/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.

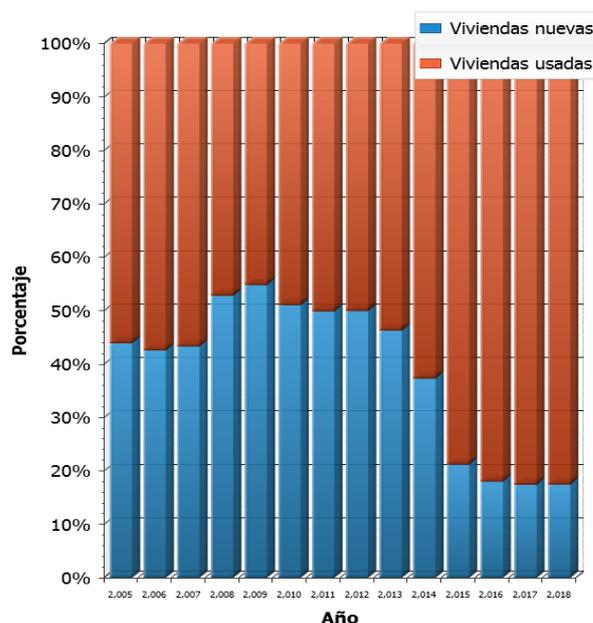
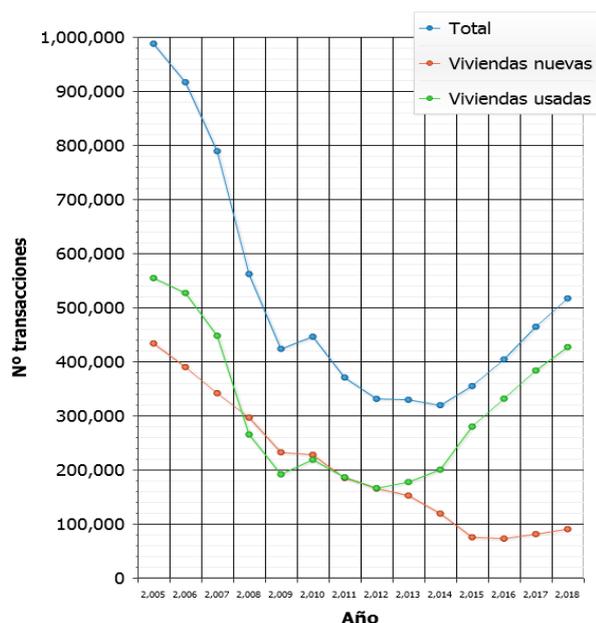
De acuerdo con ello, como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.6** en la que se recogen el número de transacciones registradas distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda nueva, que ha pasado de 433.408 transacciones en 2005, que representaba un 28% más de las transacciones de vivienda nueva, a reducirse a las 90.138 transacciones registradas en el año 2018. El número de transacciones de vivienda usada en 2018 es de 426.542 viviendas, es decir que se multiplica casi por cinco la cifra de transacciones de vivienda nueva.

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
2015	354.538	74.988	279.550	3,73	11,17
2016	403.743	72.587	331.156	4,56	13,88
2017	464.223	80.765	383.458	4,75	14,98
2018	516.680	90.138	426.542	4,73	11,30

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. Los cinco últimos años han experimentado un descenso importante el número de viviendas nuevas escrituradas, y concretamente en 2018 son 56.414 que representan casi el 14% 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 por más de nueve el de viviendas nuevas.

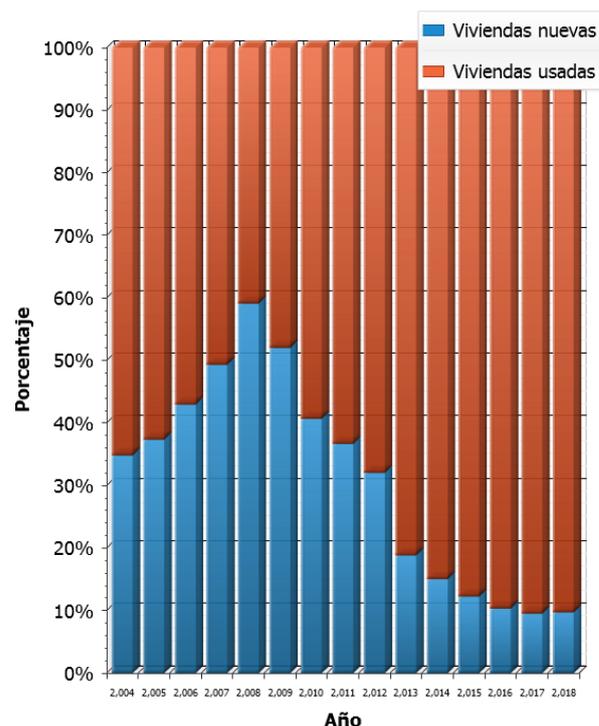
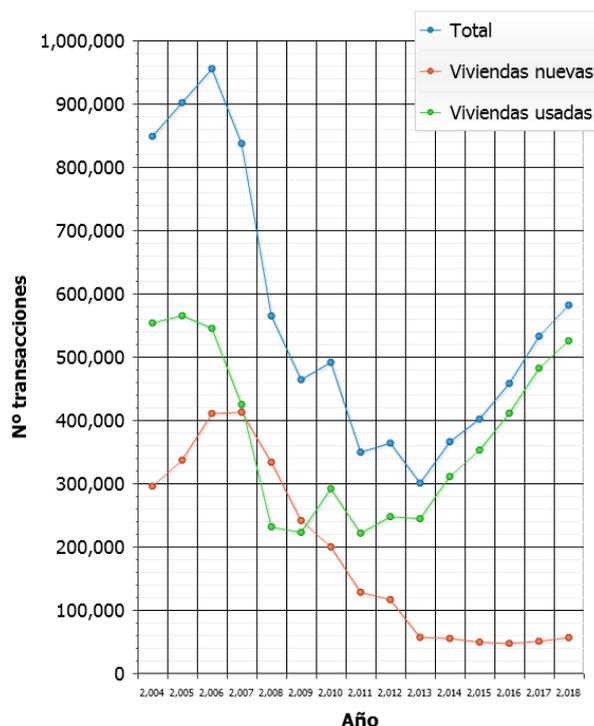
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso son el 2008, con un -32,6% y el 2011, con un -29%. En el último año 2018 la variación anual ha sido positiva con un incremento de un 9% respecto al año anterior. El número total de viviendas escrituradas por los notarios en 2018 ascendió a 581.793, de las que un 90% 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	300.568	56.518	244.050	4,3	-17,3
2014	365.621	54.863	310.758	5,7	21,6
2015	401.713	49.110	352.603	7,2	9,9
2016	457.738	47.114	410.624	8,7	13,9
2017	532.261	50.397	481.864	9,6	16,3
2018	581.793	56.414	525.379	9,3	9,3

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.

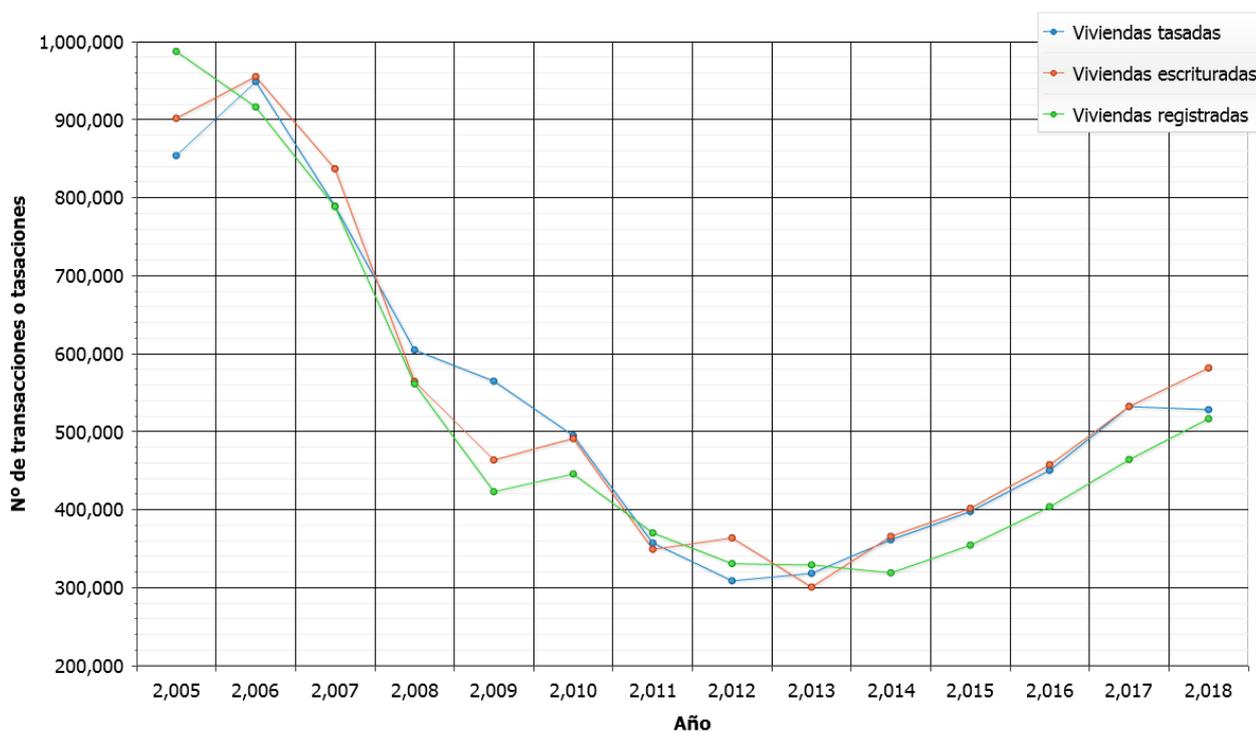
En los años 2005 a 2018 se producen 7,56 millones de transacciones escrituradas, 7,21 millones registradas y 7,51 millones de tasaciones, es decir en periodos largos las tres fuentes de información, prácticamente confluyen, y concretamente en el último año se contabilizan un total de 516.680 transacciones registradas, algo más de tasaciones 528.167, y un total de 581.793 transacciones escrituradas.

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	300.568	329.146	318.408
2014	365.621	318.928	361.411
2015	401.713	354.538	397.482
2016	457.738	403.743	450.490
2017	532.261	464.223	532.362
2018	581.793	516.680	528.167
total 2005-2018	7.565.536	7.210.700	7.510.409

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. Desde abril de 2018 los datos de los entes territoriales no incluyen a los entes locales (ayuntamientos, mancomunidades, etc.)

La licitación pública en construcción alcanzó su valor máximo en 2006 superando los 44.200 millones de euros manteniéndose en niveles altos hasta 2009 y cayendo bruscamente en los cinco últimos años hasta los 7.384 millones de euros de 2016, lo que representa casi el 17% del valor del año 2006. En 2018 se recupera alcanzando los 8.743 millones de euros.

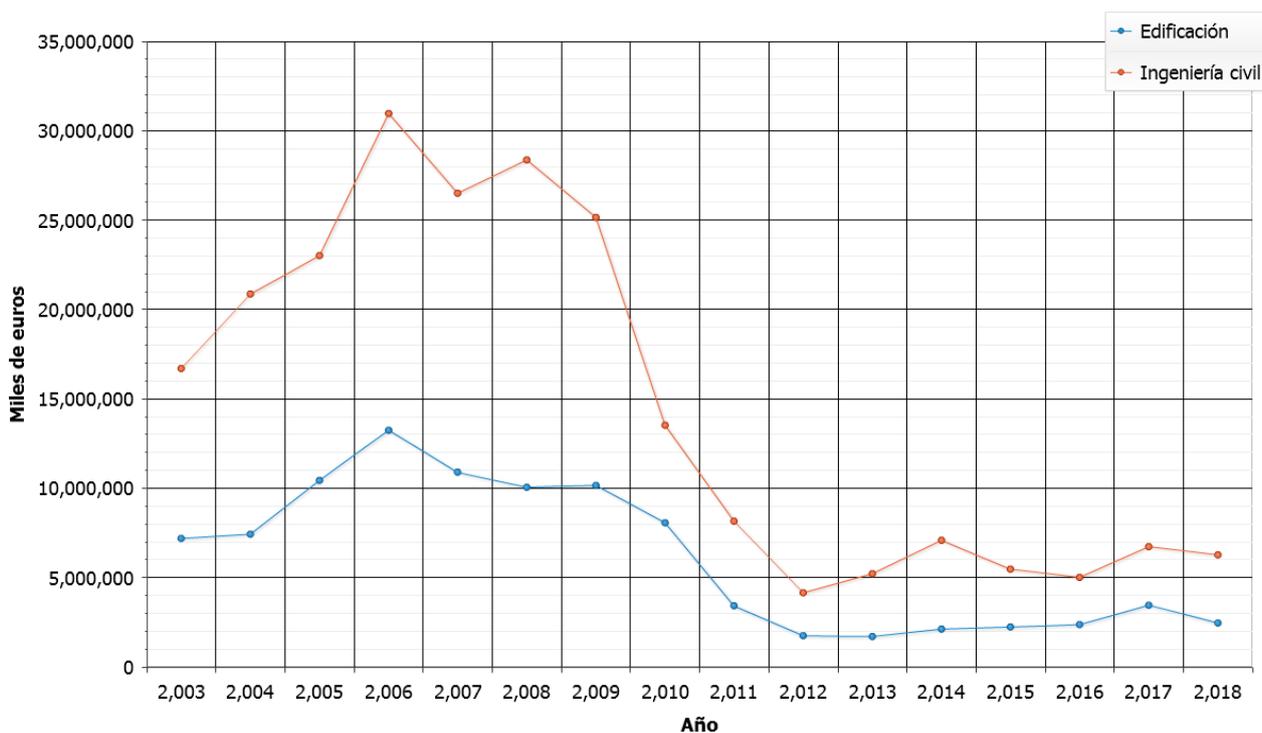
La Ingeniería civil supone la parte más alta de la inversión pública, en el entorno del 72% del total de la construcción.

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

	Total Construcción	Edificación	%	Ingeniería civil	%
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	6.916.736	1.702.589	24,6	5.214.147	75,4
2014	9.205.636	2.121.225	23,0	7.084.412	77,0
2015	7.712.912	2.236.033	29,0	5.476.878	71,0
2016	7.384.160	2.365.792	32,0	5.018.368	68,0
2017	10.191.001	3.460.298	34,0	6.730.703	66,0
2018	8.743.067	2.466.449	28,2	6.276.618	71,8

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

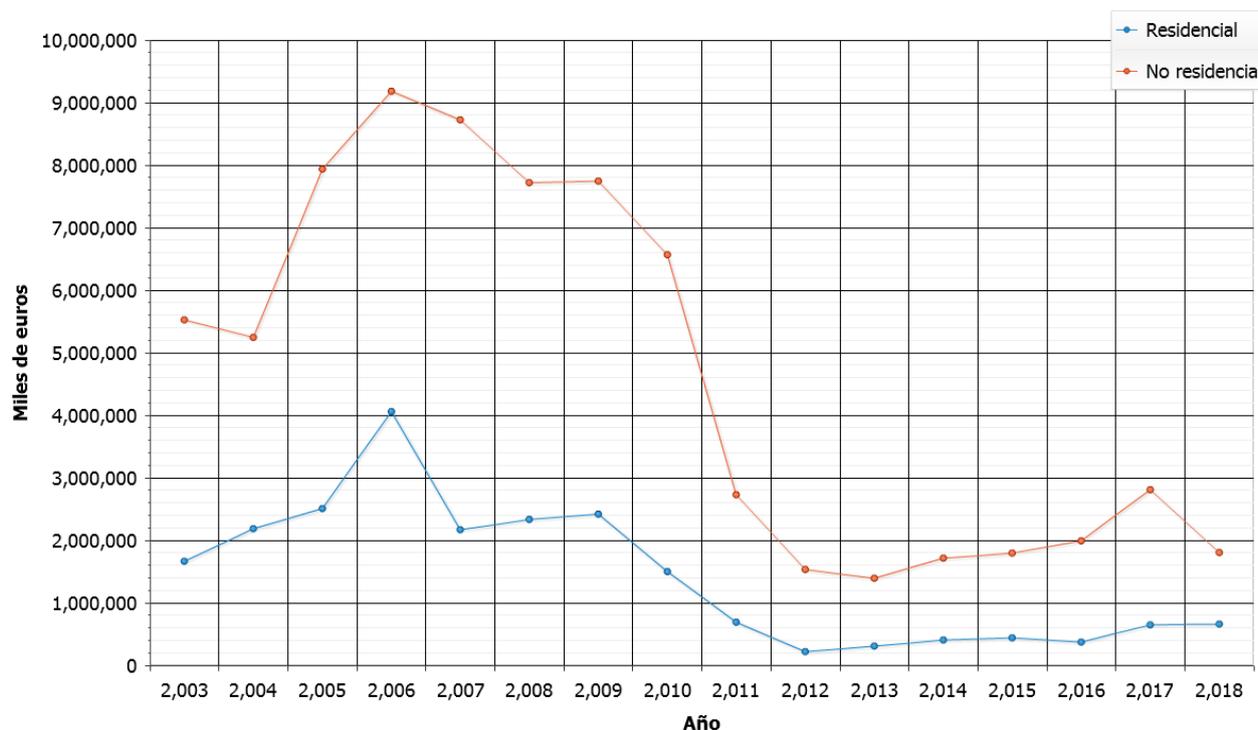
La licitación en edificación residencial que llegó a suponer el 31% del total de la inversión en edificación en el año 2006, representa ahora casi el 27%. En 2006 por otra parte, supuso 4.060 millones de euros de un total de 13.243 millones de inversión, descendiendo en 2018 a 661 millones de euros de los 2.466 millones de euros de licitación pública en edificación, lo que supuso una reducción de más del 80%.

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

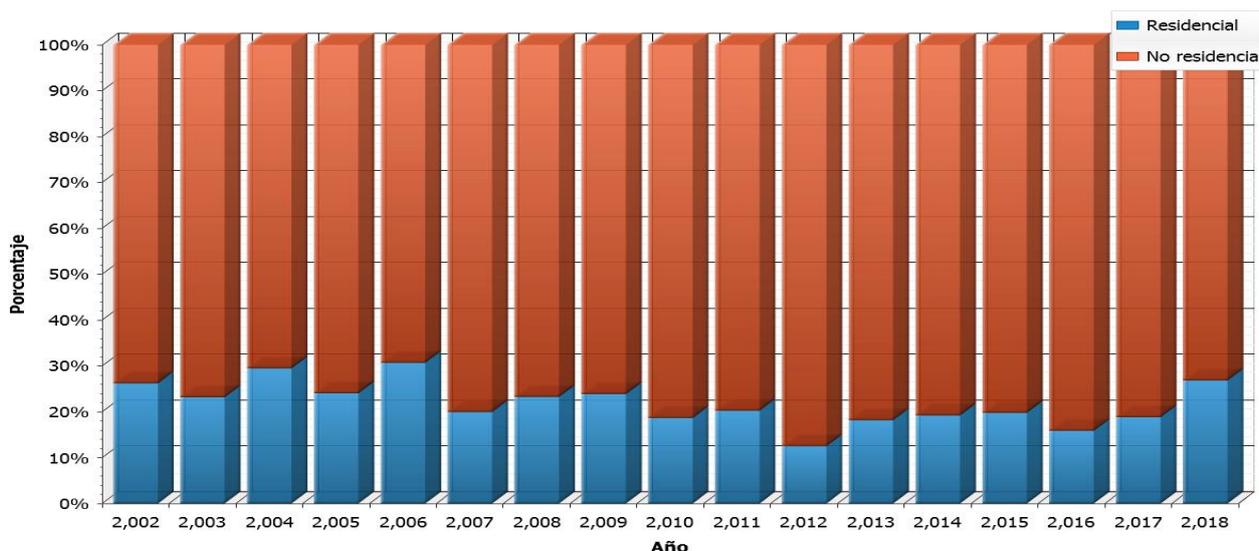
	Total Edificación	Residencial	%	Viviendas familiares	Establec. Colectivos	No residencial	%
2003	7.187.693	1.663.830	23,1	880.827	783.002	5.523.863	76,9
2004	7.434.259	2.186.836	29,4	876.364	1.310.472	5.247.423	70,6
2005	10.442.596	2.507.891	24,0	1.140.640	1.367.252	7.934.704	76,0
2006	13.242.971	4.060.174	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	2.121.225	406.688	19,2	208.860	197.828	1.714.537	80,8
2015	2.236.033	441.189	19,7	161.998	279.191	1.794.844	80,3
2016	2.365.792	373.873	15,8	159.419	214.454	1.991.919	84,2
2017	3.460.298	649.851	18,8	338.576	311.275	2.810.447	81,2
2018	2.466.449	660.729	26,8	202.567	458.162	1.805.720	73,2

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

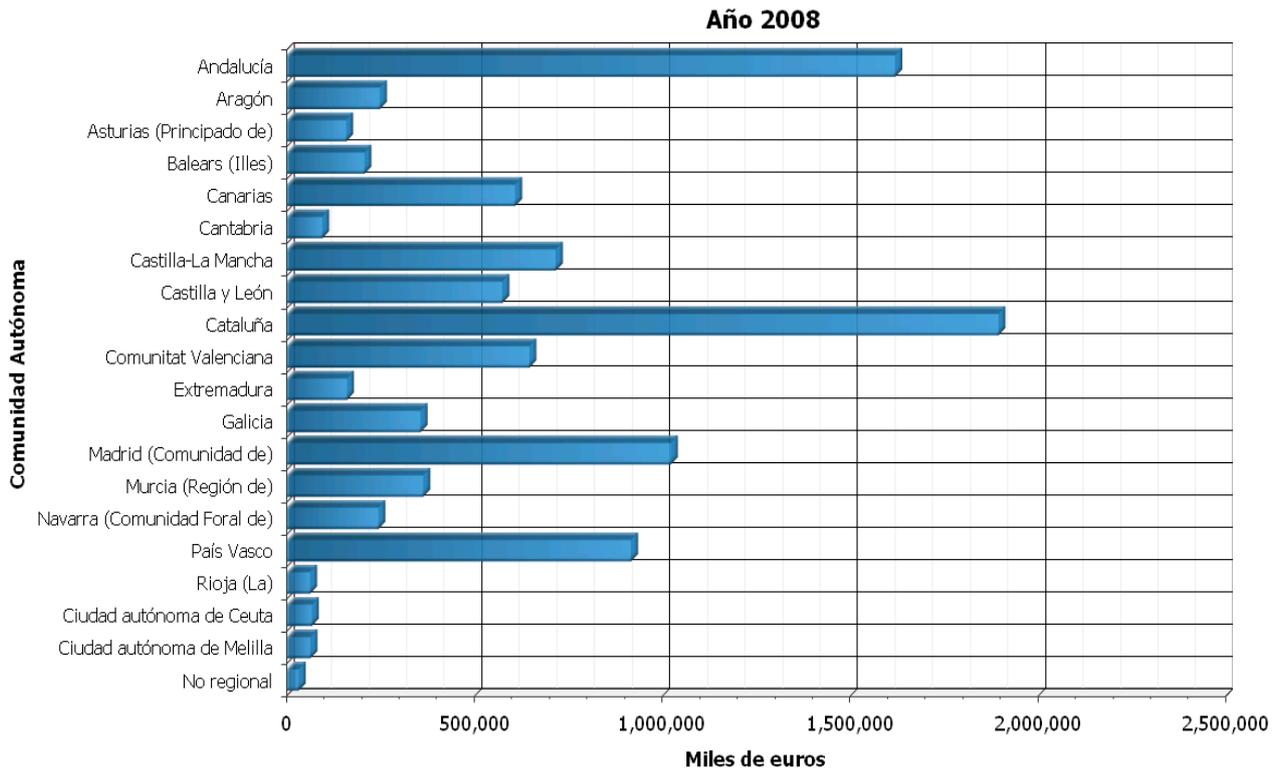
La información por comunidades autónomas de la licitación oficial, comparando el volumen correspondiente al año 2008 y la del último año 2018, que se presenta en la **Tabla, Gráficos y Mapas 2.11**. En 2008 destacan en volumen de licitación, Cataluña, con casi un 19% del total, y Andalucía, con un 16%, seguido de Madrid, Castilla-La Mancha, y Valencia. En 2018, con una reducción de un 75% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.000 millones de euros a 2.466 millones de euros, vuelven a destacar las comunidades de Madrid y Andalucía, con un 14% cada una, y Cataluña con un 15% del total.

La distribución del volumen de licitación en edificación de 2018 por habitante, (Padrón Continuo a 1 de enero de 2019), se recoge en el **Mapa 2.11.b**, en el que destacan por encima de la media, Ceuta con 187 euros por habitante, Cantabria y La Rioja, con 123 y 121, le siguen Navarra con 102, y el mínimo es Murcia con una inversión de solo 17 euros por habitante.

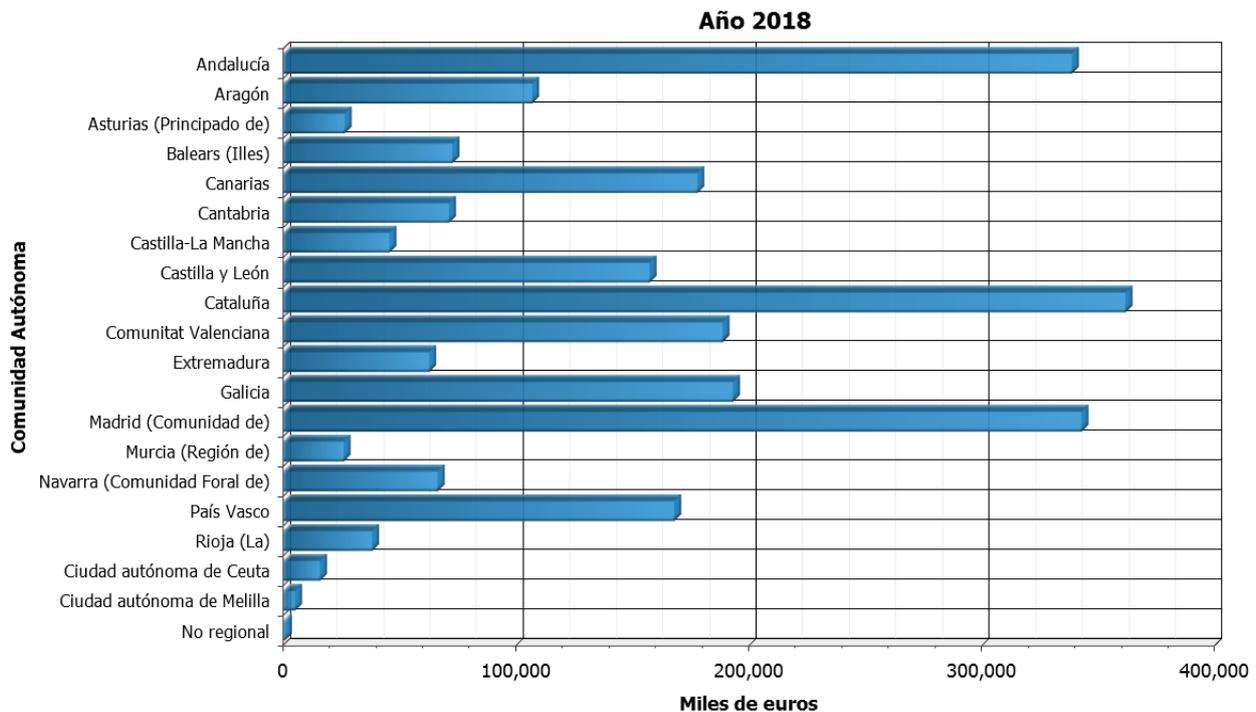
Tabla 2.11. Licitación de las Administraciones Públicas en edificación por CCAA (miles €, hab., €/hab.)

	2008	%	2018	%	habitantes 2018	€2018/habitante
Andalucía	1.619.468	16,1	338.616	13,7	8.410.002	40,26
Aragón	248.146	2,5	106.979	4,3	1.318.453	81,14
Asturias	158.478	1,6	26.497	1,1	1.022.670	25,91
Baleares	207.162	2,1	72.705	2,9	1.148.947	63,28
Canarias	608.075	6,0	177.866	7,2	2.152.590	82,63
Cantabria	94.649	0,9	71.258	2,9	580.964	122,65
Castilla La Mancha	715.994	7,1	45.665	1,9	2.032.004	22,47
Castilla y León	574.053	5,7	157.360	6,4	2.398.214	65,62
Cataluña	1.894.184	18,8	361.655	14,7	7.672.699	47,14
Valencia	646.041	6,4	188.696	7,7	5.000.868	37,73
Extremadura	160.710	1,6	62.777	2,5	1.066.998	58,84
Galicia	356.002	3,5	193.134	7,8	2.698.875	71,56
Madrid	1.022.513	10,2	342.776	13,9	6.661.949	51,45
Murcia	363.267	3,6	26.041	1,1	1.493.530	17,44
Navarra	244.105	2,4	66.428	2,7	653.846	101,60
País Vasco	916.272	9,1	167.918	6,8	2.206.965	76,09
La Rioja	62.325	0,6	38.261	1,6	316.551	120,87
Ceuta	66.953	0,7	15.856	0,6	84.777	187,03
Melilla	63.188	0,6	5.146	0,2	86.465	59,52
No Regional	31.916	0,3	817	0,0		
TOTAL	10.053.501	100,0	2.466.451	100,0	47.007.367	52,47

Fuente: Ministerio de Fomento

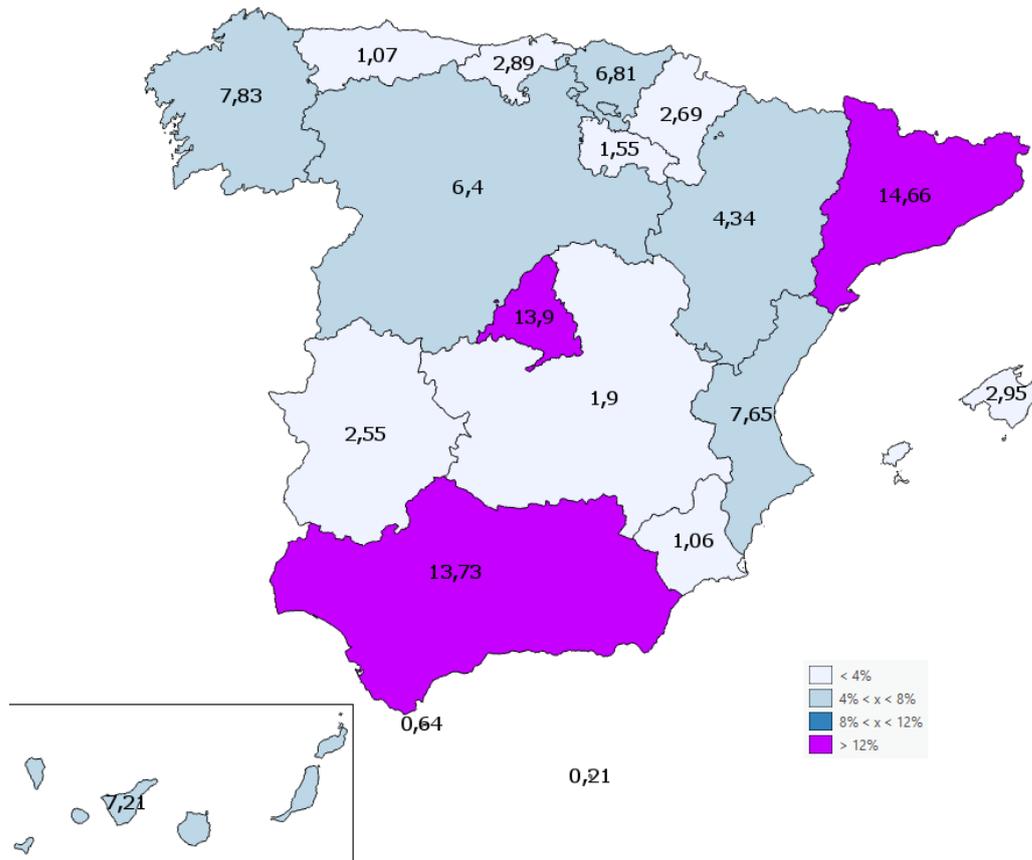
Gráfico 2.11.a Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA . Año 2008 (miles €)

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2.11.b Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA. Año 2018 (miles €)

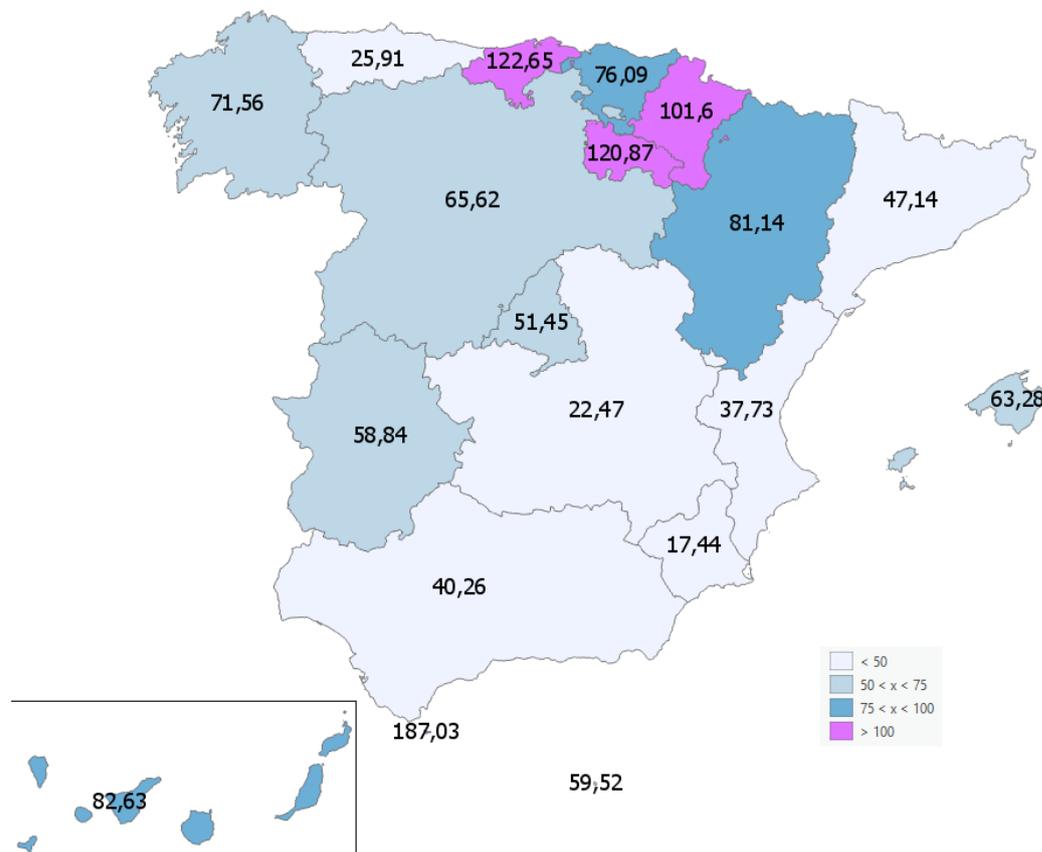
Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.11. a. Distribución volumen licitación pública en edificación en el año 2018 por CCAA. (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa 2.11. b. Distribución de licitación pública en edificación en 2018 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, en los últimos boletines 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 2018 asciende a 14.376 millones de euros. De esta cantidad casi el 88% corresponde a vivienda de segunda mano, y solo un 12% corresponde a vivienda nueva.

Hay que destacar que hace diez 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.

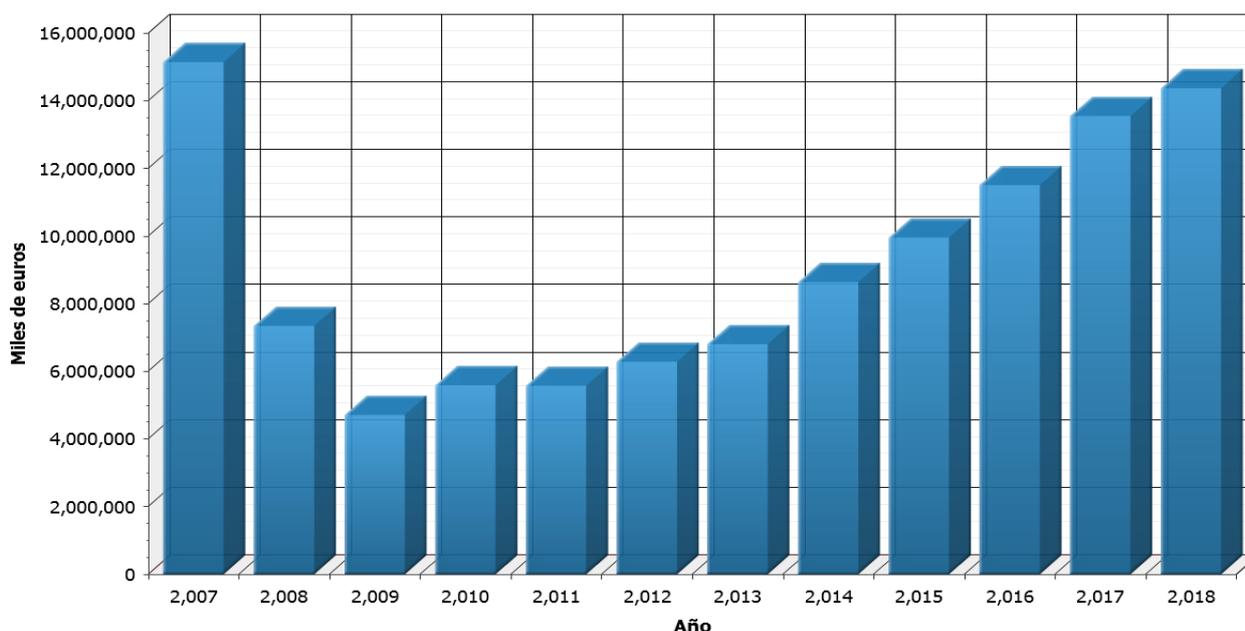
El último año se observa un incremento importante, hasta los 14.376 millones, con una variación con respecto al año anterior de un 6%.

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	8.637.869,0	941.529,8	7.696.339,1	27,0
2015	9.953.612,7	1.111.401,4	8.842.206,5	15,2
2016	11.505.212,8	1.220.997,1	10.284.215,8	15,6
2017	13.550.393,6	1.512.598,4	12.037.795,3	17,8
2018	14.375.978,2	1.761.933,8	12.614.044,4	6,1

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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 6,23 Billones de euros en 2007, superando en más de cinco veces el PIB.

En 2018 la valoración de la riqueza inmobiliaria se ha situado en 5,27 Billones de euros, recuperando valores de hace doce años.

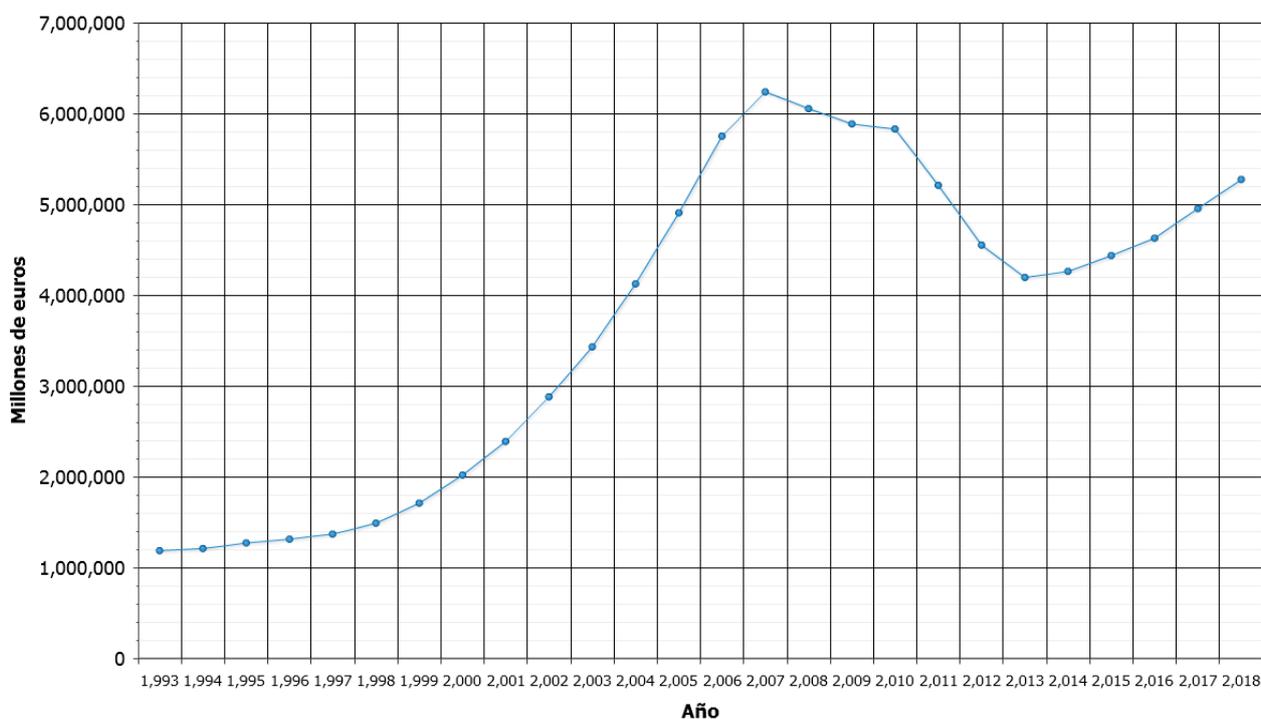
Tabla 2.13. Riqueza de los Hogares. (millones de €)

	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 €)
2003	518,68	426,65	3.427.988	20,1	92,03	739.449
2004	570,43	478,77	4.124.248	20,3	91,66	789.570
2005	620,39	527,21	4.906.038	19,0	93,18	867.089
2006	669,34	570,49	5.750.408	17,2	98,85	996.420
2007	665,49	577,19	6.238.339	8,5	88,30	954.350
2008	608,02	542,35	6.053.901	-3,0	65,67	733.053
2009	619,27	545,34	5.884.519	-2,8	73,93	797.789
2010	614,22	539,34	5.829.935	-0,9	74,88	809.379
2011	569,18	486,57	5.208.529	-10,7	82,61	884.341
2012	525,97	437,66	4.550.884	-12,6	88,31	918.279
2013	517,84	408,83	4.193.378	-7,9	109,01	1.118.063
2014	527,87	410,64	4.261.640	1,6	117,23	1.216.609
2015	531,57	410,23	4.435.301	4,1	121,34	1.311.868
2016	534,27	413,56	4.626.680	4,3	120,71	1.350.473
2017	545,63	424,66	4.952.877	7,1	120,97	1.410.926
2018	549,72	436,33	5.271.968	6,4	113,39	1.370.074

Nota: datos del mes de diciembre de cada año.

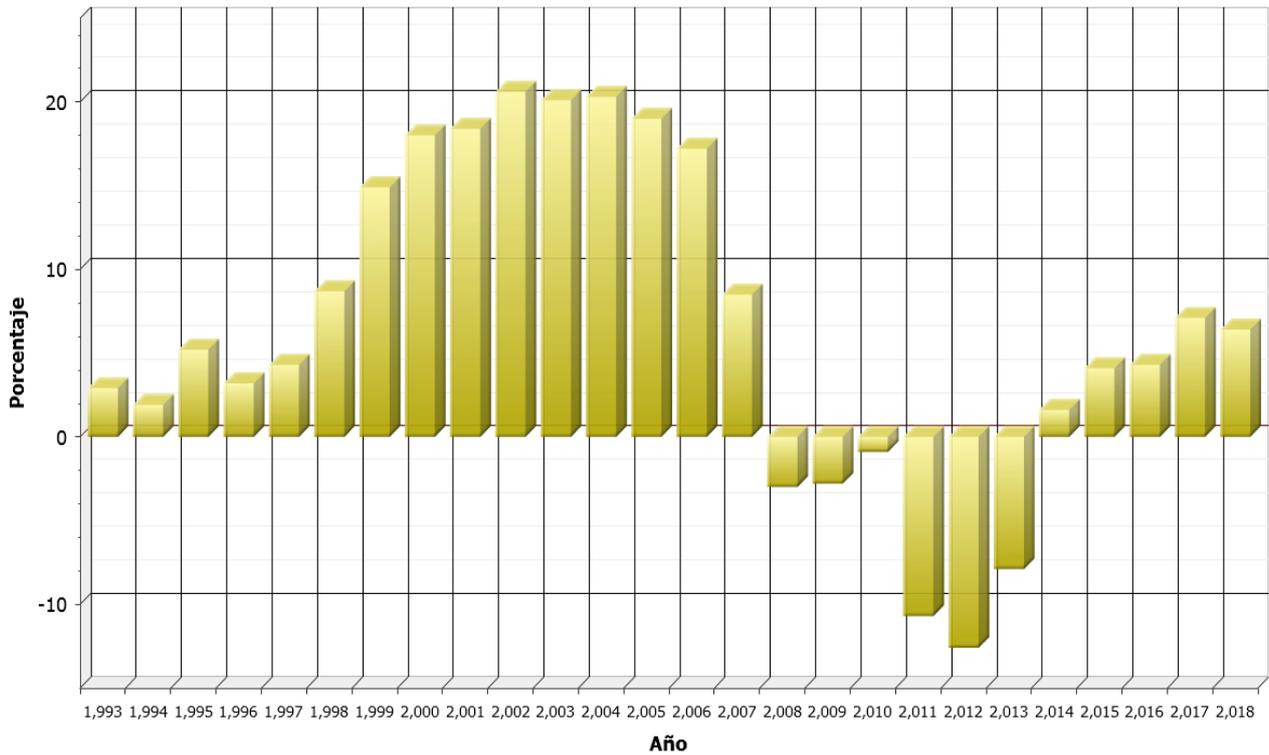
Fuente: Banco de España

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



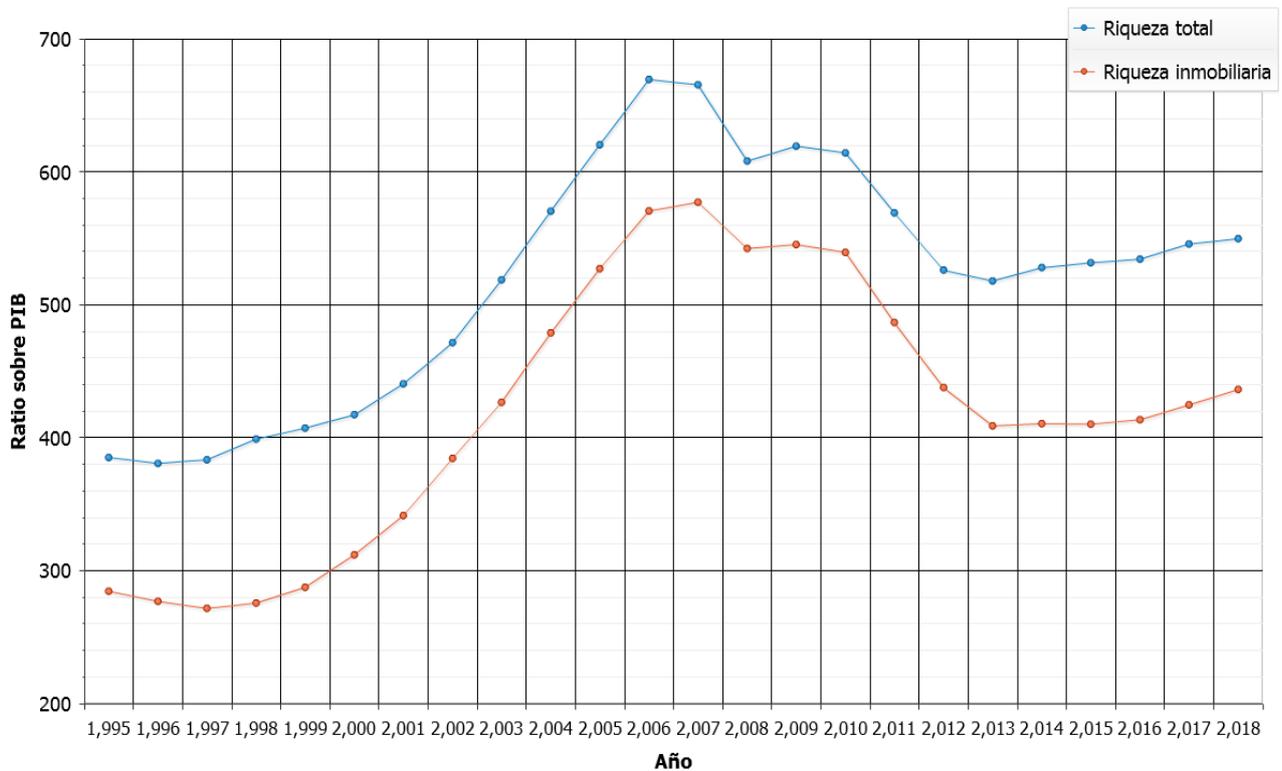
Fuente: Banco de España

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



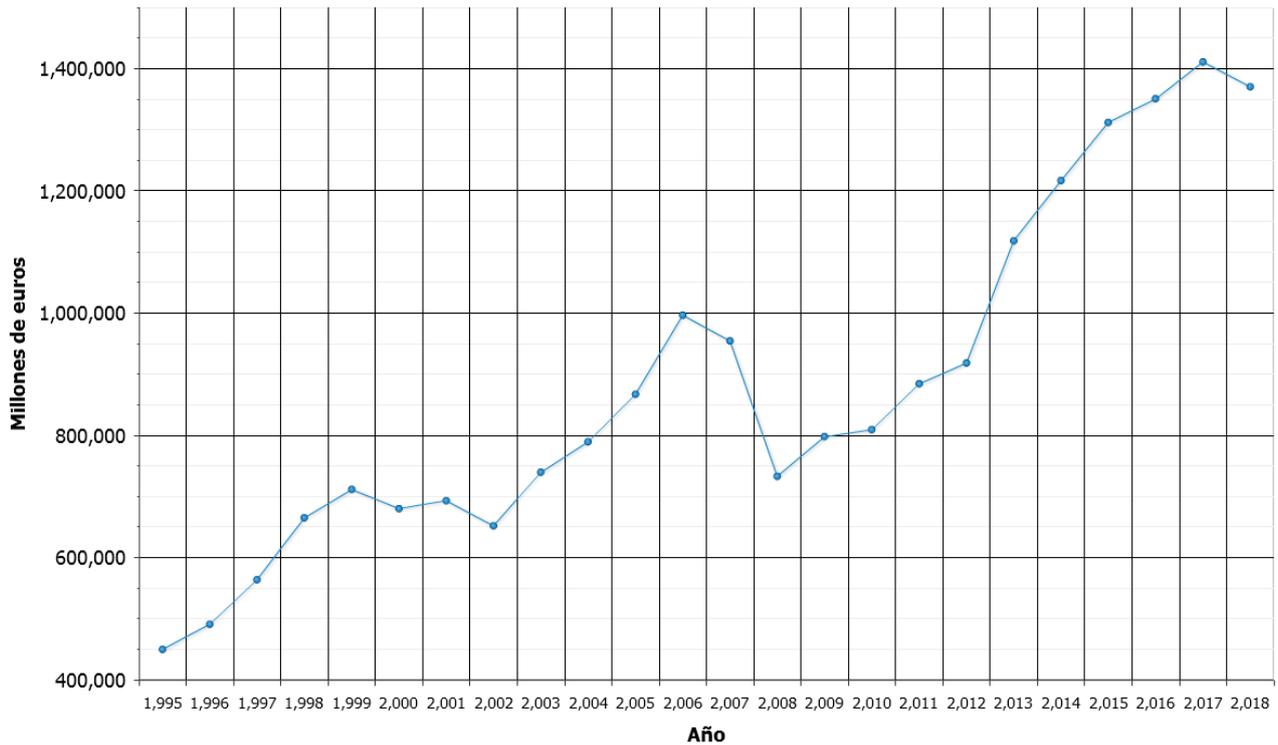
Fuente: Banco de España

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



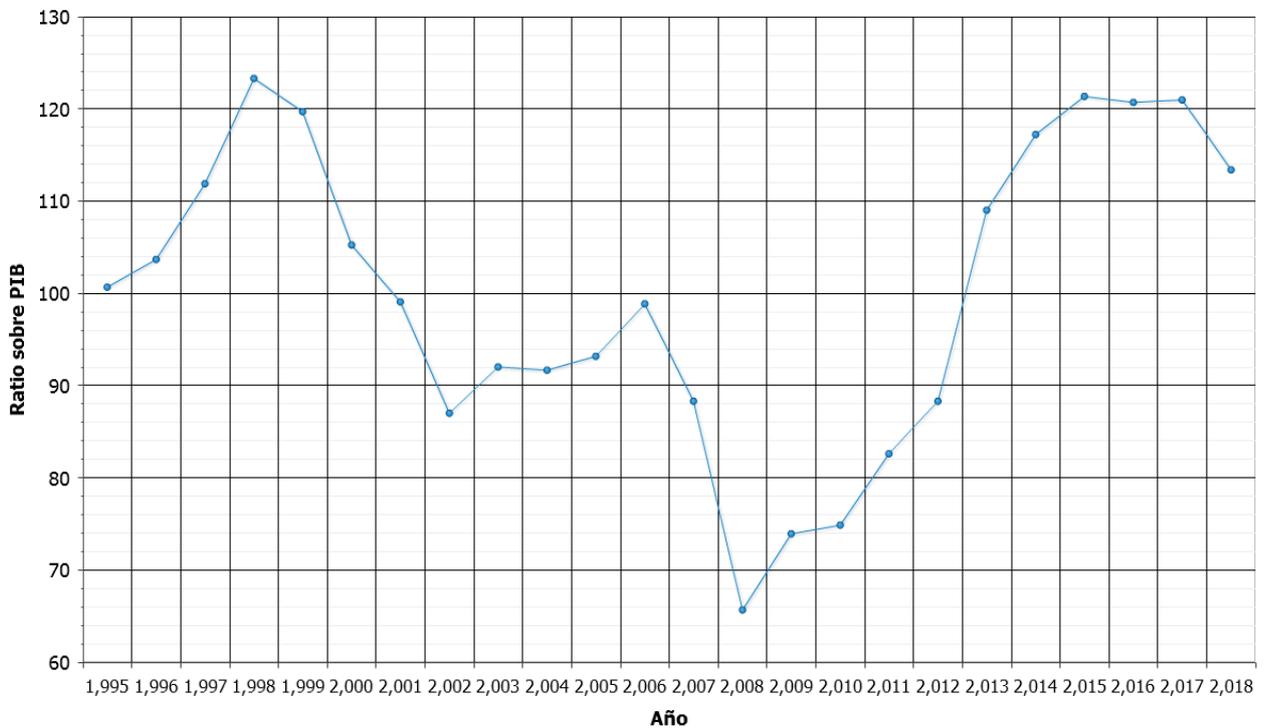
Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

Stock de viviendas nuevas no vendidas.

Desde el servicio de Estadística del Ministerio de Fomento se realizó hace cuatro años 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 2017, 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 2017 el stock es de 476.938 viviendas, con un descenso respecto al año anterior del 3%, que representan 14.755 viviendas menos.

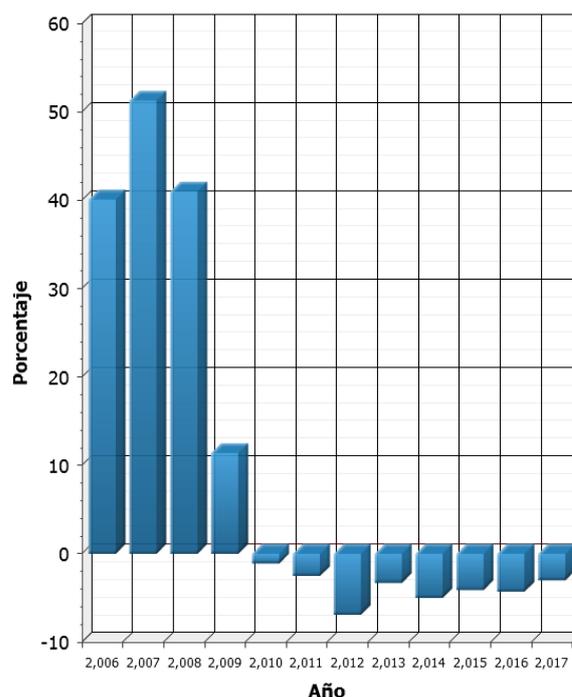
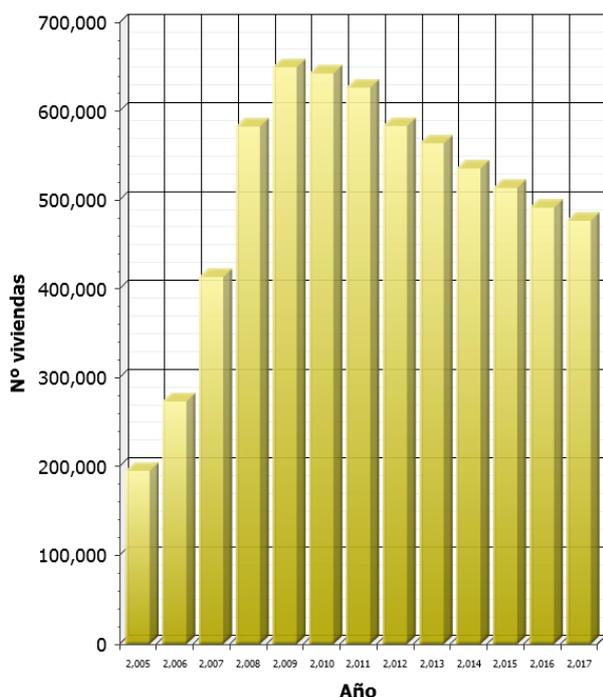
Tabla 2.14. Estimación del stock de vivienda nueva sin vender

	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
2014	535.734	-28.174	-5,0
2015	513.848	-21.886	-4,1
2016	491.693	-22.155	-4,3
2017	476.938	-14.755	-3,0

Fuente: Ministerio de Fomento

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

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



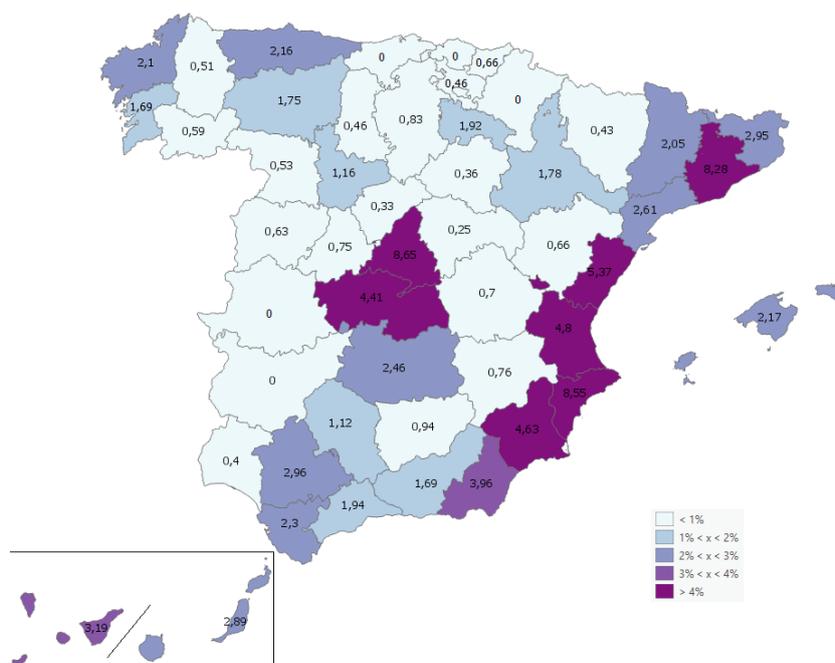
Fuente: Ministerio de Fomento

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, y 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, en el año 2017.

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. 2017

Provincia	%
Madrid (Comunidad de)	8,65
Alicante/Alacant	8,55
Barcelona	8,28
Castellón/Castelló	5,37
Valencia/València	4,80
Murcia (Región de)	4,63
Toledo	4,41
Almería	3,96
Santa Cruz de Tenerife	3,19
Sevilla	2,96
Girona	2,95
Palmas (Las)	2,89

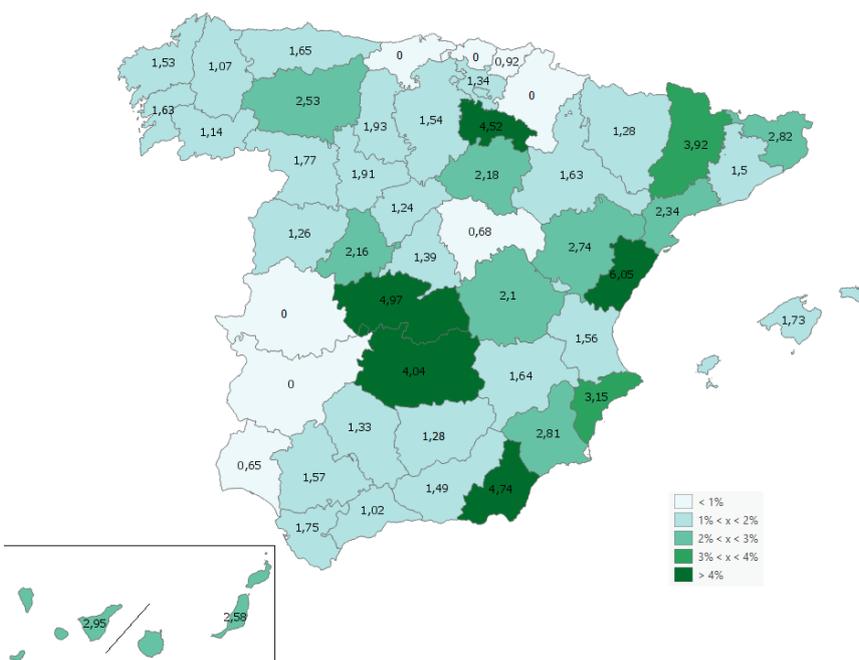


Fuente: Ministerio de Fomento

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

Mapa 2.16 Proporción stock de vivienda nueva sin vender provincial sobre el parque de viviendas. 2017

Provincia	%
Castellón/Castelló	6,05
Toledo	4,97
Almería	4,74
Rioja (La)	4,52
Ciudad Real	4,04
Lleida	3,92
Alicante/Alacant	3,15
Santa Cruz de Tenerife	2,95
Girona	2,82
Murcia (Región de)	2,81
Teruel	2,74
Palmas (Las)	2,58



Fuente: Ministerio de Fomento

Viviendas compradas por extranjeros.

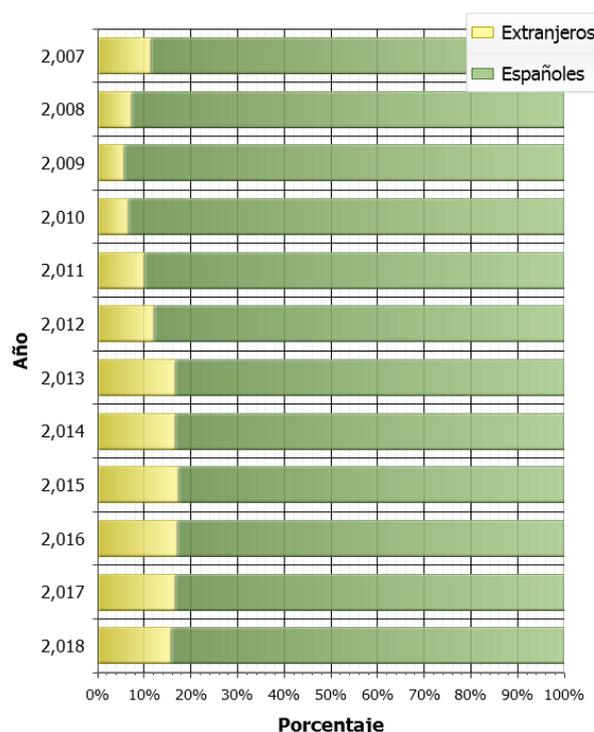
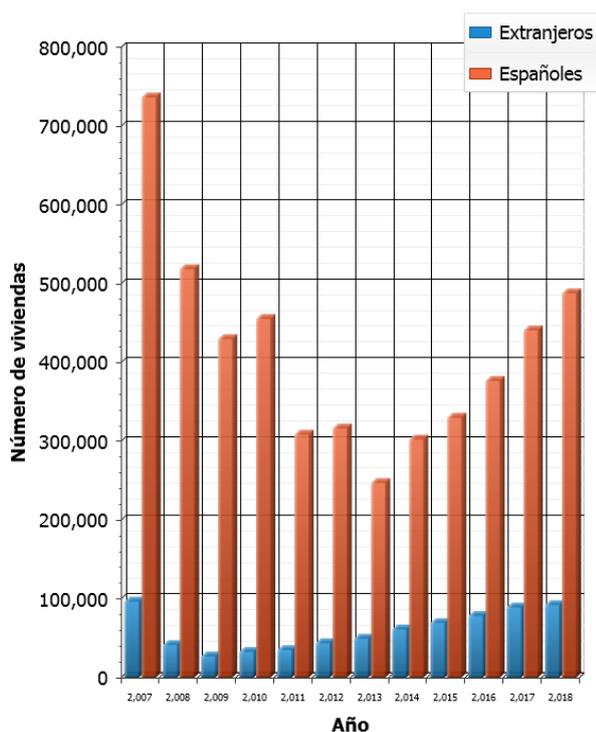
En la **Tabla y Gráficos 2.17** se observa el incremento de transacciones realizadas por extranjeros, con información del Ministerio de Fomento, que el último año alcanzó el 15,8% del total, hasta alcanzar las 91.987 transacciones.

Tabla 2.17. Transacciones de vivienda según residencia del comprador. 2018.

	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	365.621	302.055	82,6	56.767	4.399	61.166	16,7	2.400	0,7
2015	401.713	330.025	82,2	64.518	4.866	69.384	17,3	2.304	0,6
2016	457.738	376.643	82,3	74.277	4.101	78.378	17,1	2.717	0,6
2017	532.367	440.693	82,8	85.578	3.627	89.205	16,8	2.469	0,5
2018	581.793	487.991	83,9	89.344	2.643	91.987	15,8	1.815	0,3

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

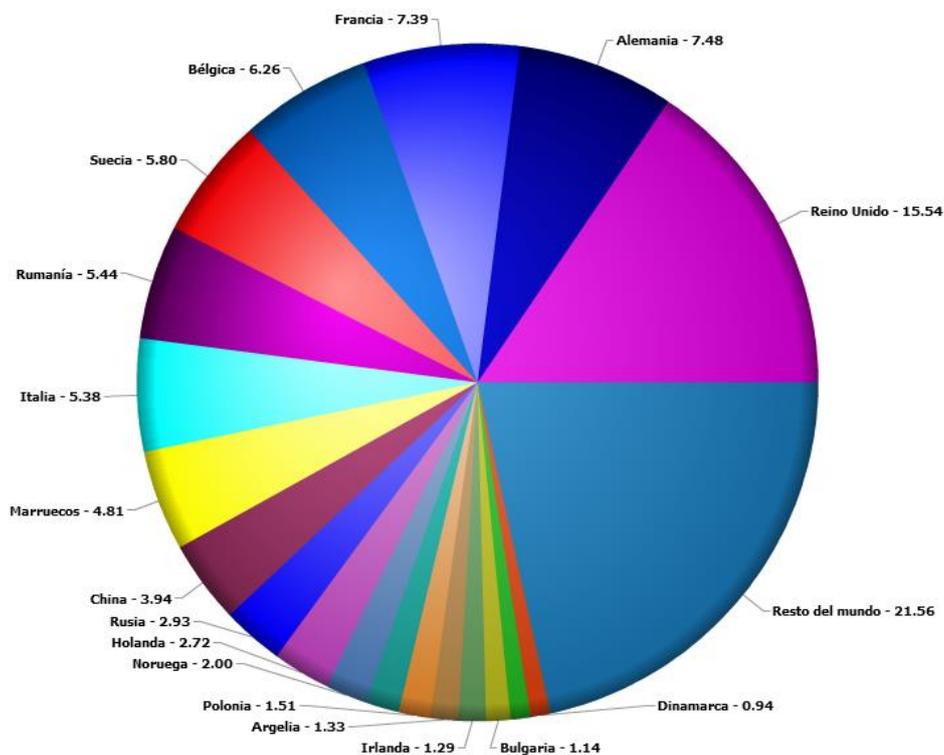
En la **Tabla 2.18**, con información facilitada por los registradores de la propiedad, se analiza la procedencia de los compradores extranjeros de vivienda. El listado lo encabeza el Reino Unido con un 15,5% del total de extranjeros, seguido de Alemania el 7,5%, y Francia con el 7,4%.

En la **Tabla 2.19** se recoge el tipo de vivienda. Analizando por países se detectan diferencias significativas. La mayor compra de vivienda nueva se produce por ciudadanos de países como Bélgica, un 33%, Noruega 26%, y Holanda 20%. La compra de vivienda de segunda mano es mayor en ciudadanos de países como Argelia el 94%, Marruecos y Francia 89%, y Bulgaria con un 88% de los compradores de vivienda de estos países, que eligen la vivienda usada.

Tabla 2.18. Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador. 2018.

	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,96	15,54
Alemania	0,95	7,48
Francia	0,93	7,39
Bélgica	0,79	6,26
Suecia	0,73	5,80
Rumanía	0,69	5,44
Italia	0,68	5,38
Marruecos	0,61	4,81
China	0,50	3,94
Rusia	0,37	2,93
Holanda	0,34	2,72
Noruega	0,25	2,00
Ucrania	0,20	1,58
Polonia	0,19	1,51
Argelia	0,17	1,33
Irlanda	0,16	1,29
Bulgaria	0,14	1,14
Suiza	0,12	0,96
Dinamarca	0,12	0,94
Resto	2,73	21,56
Extranjeros	12,64	100,00
Nacionales	87,36	
Total	100,00	

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Gráficos 2.18. Compraventa de viviendas por extranjeros; porcentaje de reparto por nacionalidad.**Año 2018**

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Tabla 2.19. Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero. 2018.

	% nueva	% usada
Reino Unido	12,91	87,09
Alemania	15,95	84,05
Francia	10,69	89,31
Bélgica	32,84	67,16
Suecia	20,49	79,51
Rumanía	15,00	85,00
Italia	15,01	84,99
Marruecos	11,19	88,81
China	18,46	81,54
Rusia	18,39	81,61
Holanda	19,87	80,13
Noruega	25,67	74,33
Ucrania	15,99	84,01
Polonia	18,24	81,76
Argelia	6,31	93,69
Irlanda	12,93	87,07
Bulgaria	11,76	88,24
Suiza	19,33	80,67
Dinamarca	15,28	84,72
Resto	15,39	84,61
Extranjeros	16,27	83,73
Nacionales	17,97	82,03
Total	17,75	82,25

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

En la **Tabla 2.20** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2018. Destacan las islas, tanto Baleares como Canarias, y la Comunidad Valenciana como destinos preferentes a la hora de comprar vivienda.

Por otra parte, la reforma legislativa que permite la concesión de permiso de residencia a extranjeros que adquieran propiedades inmobiliarias, que sumen un importe igual o superior a 500.000 euros, mantiene su incidencia en el entorno del 6% del total.

En la **Tabla 2.21** se analiza la distribución territorial de este tipo de compra, que el último año represento el 5,99% de las compras efectuadas por extranjeros, de los que el 65% son de origen comunitario, y el resto el 35% no comunitario.

Destacan las islas Baleares con el 20,3% del total, siendo mayoritariamente comunitarios los compradores, el 86,6%. A continuación, está Cataluña con el 8,3% y Madrid con el 8,4% de las compras de este tipo, y en este caso los compradores son en su mayor parte no comunitarios con el 55 y 60% respectivamente.

En Andalucía el porcentaje es el 7,9% de las compras efectuadas por extranjeros y que superan los 500.000 euros de precio, y la distribución entre comunitarios y no comunitarios es del 67,5 y 32,5% respectivamente.

En cinco comunidades autónomas, Asturias, Castilla La Mancha, Castilla y León, Extremadura, y La Rioja, no se han producido transacciones en 2018 que superen los 500.000 euros.

Tabla 2.20 Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, según nacionalidad del comprador, por CCAA. 2018.

	% nacionales	% extranjeros
Andalucía	86,88	13,12
Aragón	93,65	6,35
Asturias	97,26	2,74
Baleares (Illes)	69,46	30,54
Canarias	71,68	28,32
Cantabria	97,09	2,91
Castilla y León	97,27	2,73
Castilla La Mancha	96,42	3,58
Cataluña	88,26	11,74
Madrid	94,24	5,76
Com. Valenciana	73,99	26,01
Extremadura	99,02	0,98
Galicia	99,37	0,63
Rioja (La)	96,06	3,94
Murcia	80,45	19,55
Navarra	95,13	4,87
País Vasco	97,64	2,36
Total nacional	87,36	12,64

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

Tabla 2.21. Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA. 2018.

	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	7,92	67,49	32,51
Aragón	0,12	0,00	100,00
Asturias	0,00	0,00	0,00
Baleares (Illes)	20,32	86,63	13,37
Canarias	4,15	81,82	18,18
Cantabria	2,12	25,00	75,00
Castilla y León	0,00	0,00	0,00
Castilla La Mancha	0,00	0,00	0,00
Cataluña	8,33	45,21	54,79
Madrid	8,42	39,89	60,11
Com. Valenciana	2,18	59,69	40,31
Extremadura	0,00	0,00	0,00
Galicia	1,90	0,00	100,00
Rioja (La)	0,00	0,00	0,00
Murcia	0,45	86,67	13,33
Navarra	0,34	0,00	100,00
País Vasco	4,74	34,78	65,22
Total nacional	5,99	65,11	34,89

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

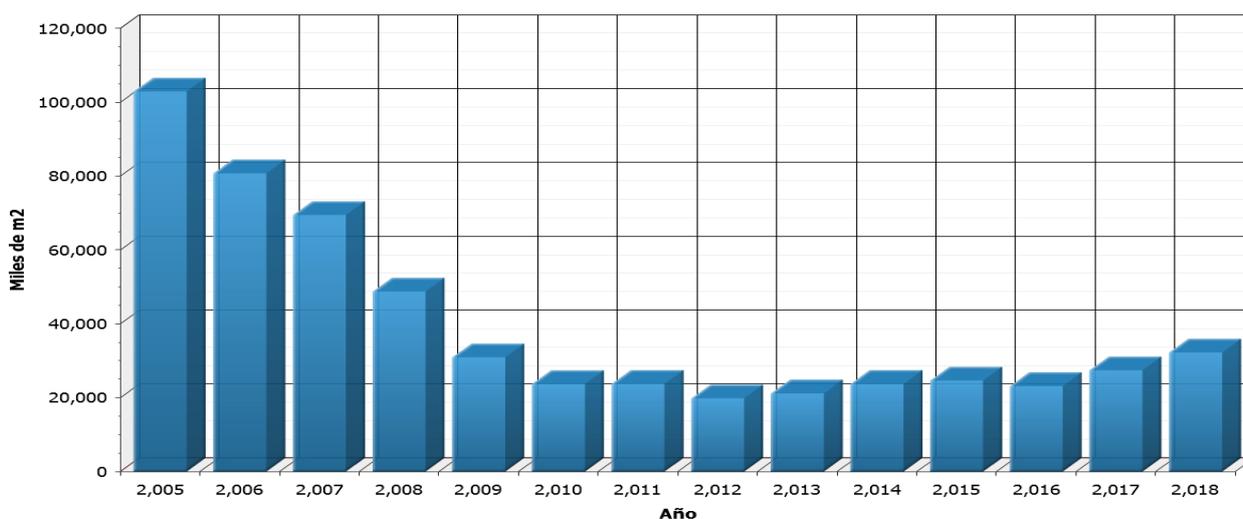
La información publicada por el Ministerio de Fomento proviene de la Estadística Registral. En la **Tabla y Gráfico 3.1** se observa que la superficie de suelo transaccionado ha descendido progresivamente desde las 10.292 hectáreas, en 2005, hasta las 3.223 ha. de suelo del año 2018. Es decir, en trece años se ha reducido la superficie de suelo transaccionado al 31%.

Tabla 3.1. Superficie transaccionada de suelo

	Miles m ²	Var. anual (%)
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
2015	24.627	3,8
2016	23.143	-6,0
2017	27.410	18,4
2018	32.235	17,6

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

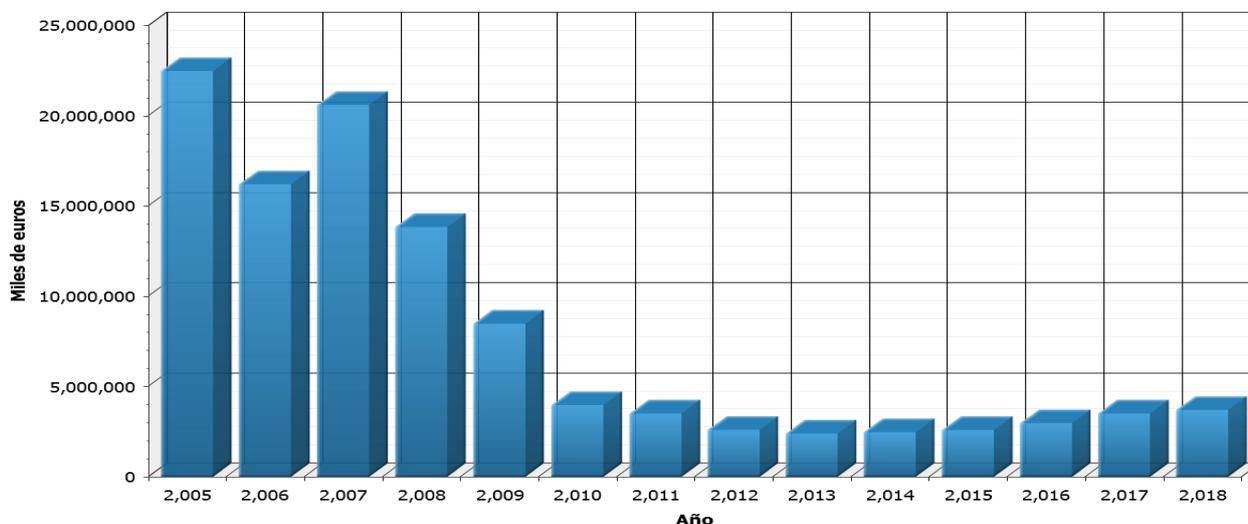
Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo

	Miles €	Var. anual (%)
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
2015	2.585.046	4,6
2016	2.965.534	14,7
2017	3.502.536	18,1
2018	3.695.360	5,5

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 3.695 millones de euros de 2018, observándose una recuperación del 5,5% el último año 2018, como refleja la **Tabla y Gráfico 3.2**.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

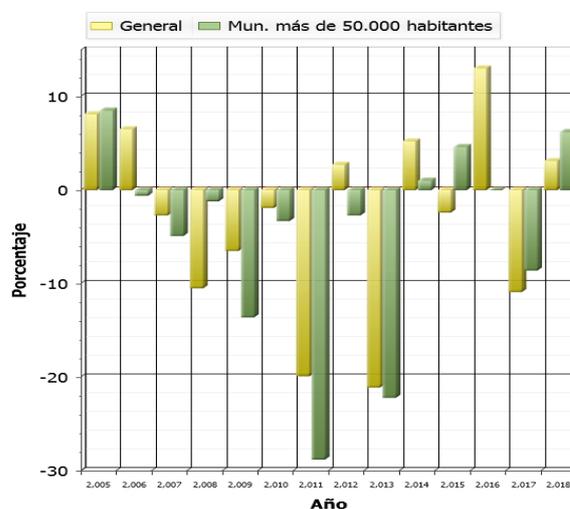
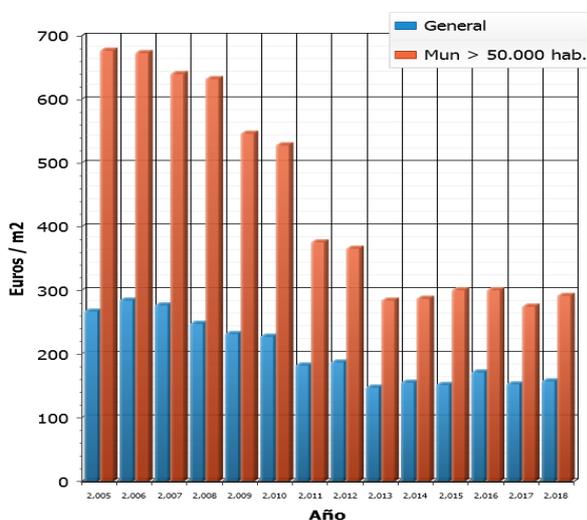
Los datos de precio medio del suelo urbano vendido, se presentan en la **Tabla y Gráficos 3.3**.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado ($\text{€}/\text{m}^2$ y %)

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Var. anual general (%)	Var. anual Mun >50 (%)
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
2015	152	301	2,0	-2,4	4,6
2016	172	301	1,8	13,0	0,0
2017	153	275	1,8	-10,9	-8,6
2018	158	292	1,9	3,1	6,2

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la tabla 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 285 €/m² en 2013, aunque sigue casi duplicando el precio general. En 2015 y 2016 el valor es de 301 €/m² y el último año 2018 desciende a 292 €/m²

El precio medio general del suelo urbano ha tenido un ligero aumento del 3% en el último año hasta los 158 €/m²

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

Los datos del último año reflejan un precio medio del suelo urbano de 158 €/m², con datos del cuarto trimestre según la información del Ministerio de Fomento, y 95 €/m² es el dato provisional que facilita el Banco de España.

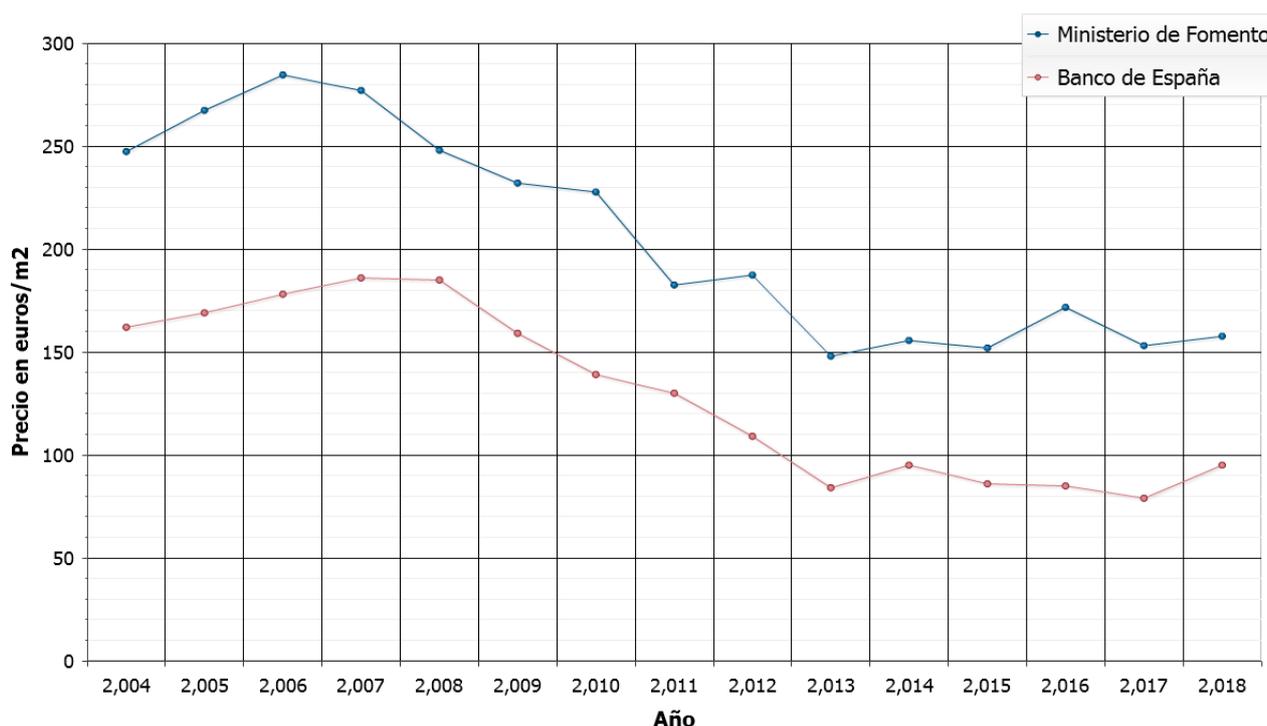
Tabla 3.4. Precio medio del suelo urbano (€/m²): comparación de fuentes

	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	95
2015	152	86
2016	172	85
2017	153	79
2018	158	*95

Datos del 4T * provisional

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España

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 (EEIC) (**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 en 2015 el 62% del total residencial, y el último año 2017 el 55%. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2017 fue de 44.294 millones de euros, distribuidos como se señalaba anteriormente una parte, el 55% en restauración y conservación, y un porcentaje del 45% en obra nueva.

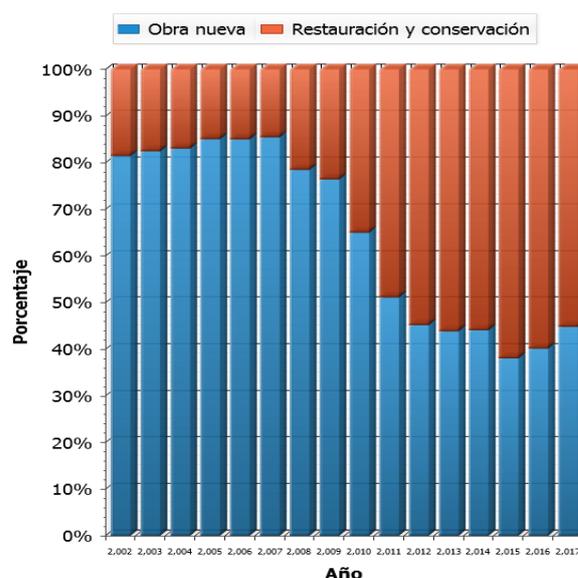
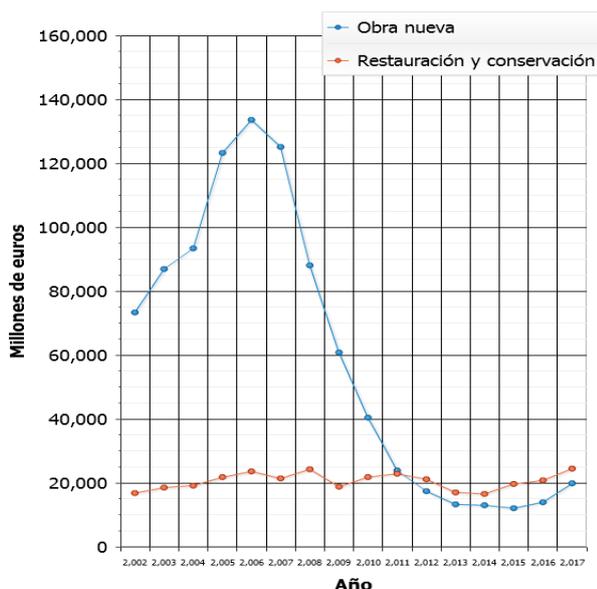
Tabla 4.1. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €)

	Total Residencial	Obra nueva	Restauración y conservación	% Obra nueva	% Restauración y conservación
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
2014	29.573,3	13.026,1	16.547,2	44,0	56,0
2015	31.715,3	12.052,9	19.662,4	38,0	62,0
2016	34.734,0	13.931,8	20.802,1	40,1	59,9
2017	44.293,9	19.829,4	24.464,5	44,8	55,2

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 2018 la cifra se reduce a 9.746 viviendas, si bien dada la fuerte disminución de licencias de obra nueva supone un 11,5% del total de licencias.

Las licencias de viviendas familiares de nueva planta en 2018 son 75.060, destacando Andalucía con 19.314, Madrid con 15.837, Cataluña con 11.818 y la Comunidad Valenciana 8.873 viviendas.

Los datos correspondientes al año 2018 proporcionados por el M. de Fomento no están completos, ya que no incluyen algunos meses de 7 comunidades autónomas.

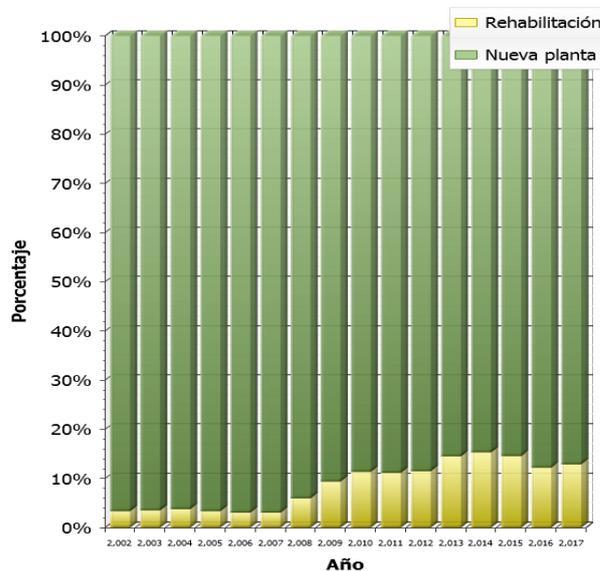
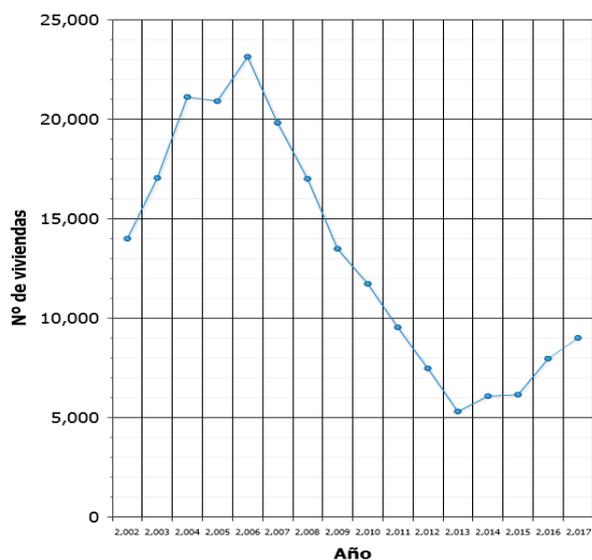
Tabla 4.2. Viviendas con licencia: nueva planta, rehabilitación.

	Total	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehabilitación
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
2015	42.202	36.065	6.137	14,5
2016	65.151	57.209	7.942	12,2
2017	72.564	63.063	9.501	13,1
2018	84.806	75.060	9.746	11,5

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los visados de dirección de obra presentados en la **Tabla y Gráficos 4.3**, alcanzan un máximo de 59.152 viviendas en 2000 para la ampliación y reforma, un 10% de los visados de obra residencial, para descender en 2018 a 28.066, representando un 22% del total de los visados de vivienda. En estos 18 años el número se ha reducido más de la mitad.

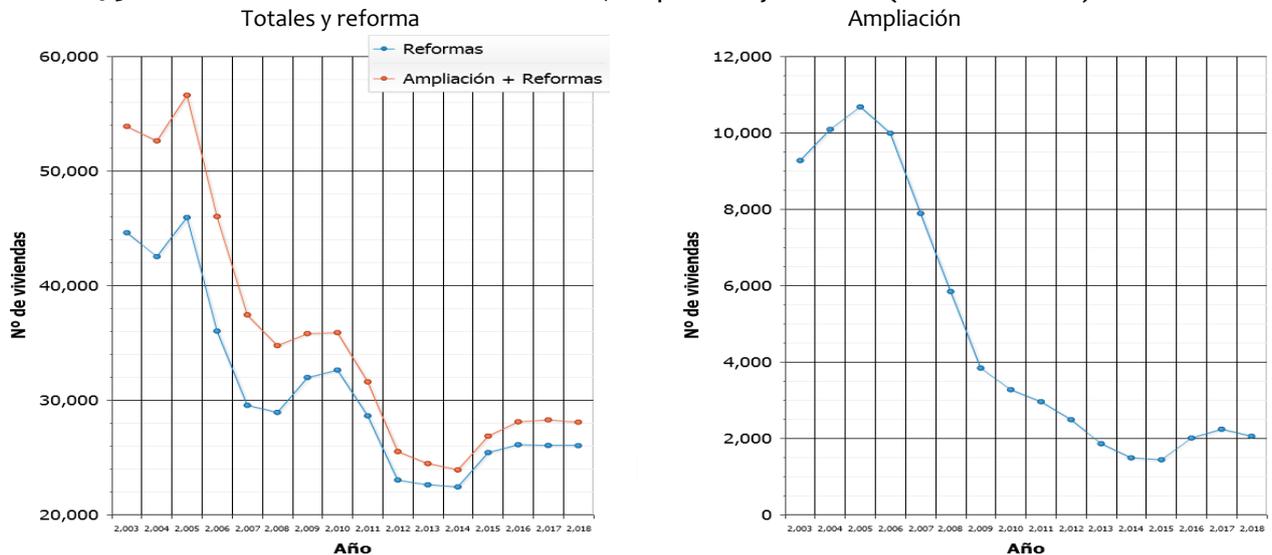
En el caso de los visados de obra nueva la reducción ha sido mucho mayor. El máximo se produce en 2006, antes del inicio de la crisis, con 865.561 visados que se reducen en 2018 a solo 100.733 visados de obra nueva. Es decir, en doce años se reduce a casi un 12% del máximo.

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 (%)
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
2015	76.542	49.695	1.434	25.413	26.847	35,1	30,2	12,3
2016	92.135	64.038	2.003	26.094	28.097	30,5	20,4	4,7
2017	109.047	80.786	2.237	26.024	28.261	25,9	18,4	0,6
2018	128.799	100.733	2.049	26.017	28.066	21,8	18,1	-0,7

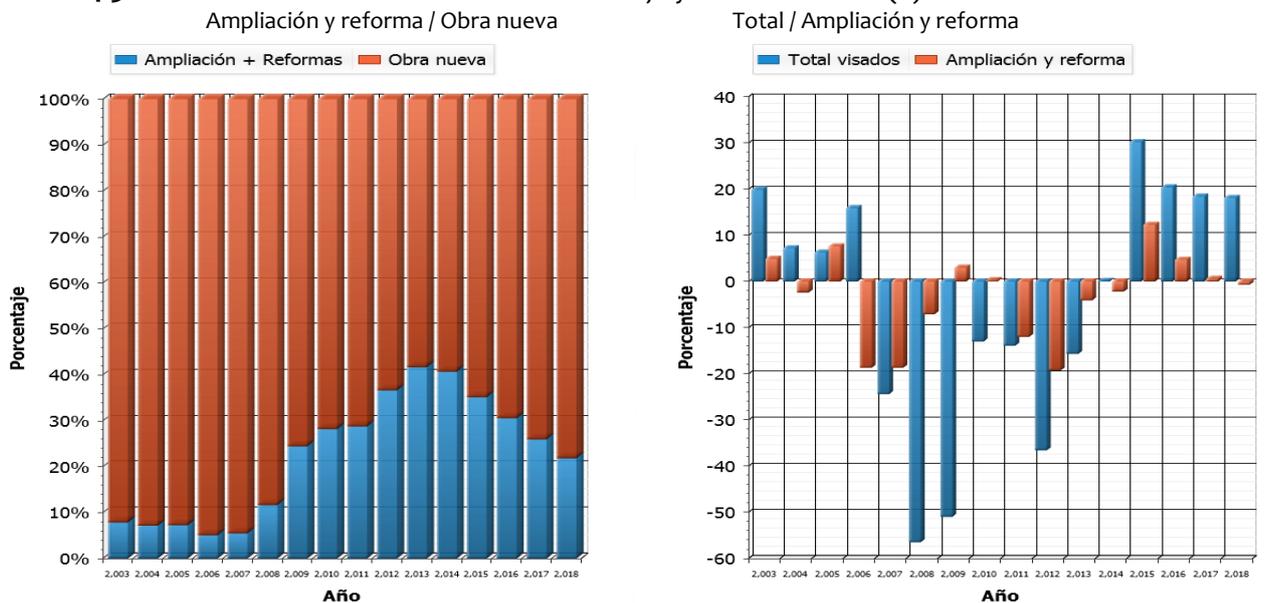
Fuente: Ministerio de Fomento

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 2.795 millones de euros presupuestados en los visados de 2018, que suponen 18%, es decir casi la quinta parte del total (**Tabla y Gráficos 4.4**).

Este descenso se produce hasta 2013, iniciándose en los cinco últimos años una cierta recuperación, tanto en obra nueva como en ampliación y reforma.

El incremento en obra nueva es del 25% en relación con el año anterior, y en ampliación y reforma el incremento es del 5%.

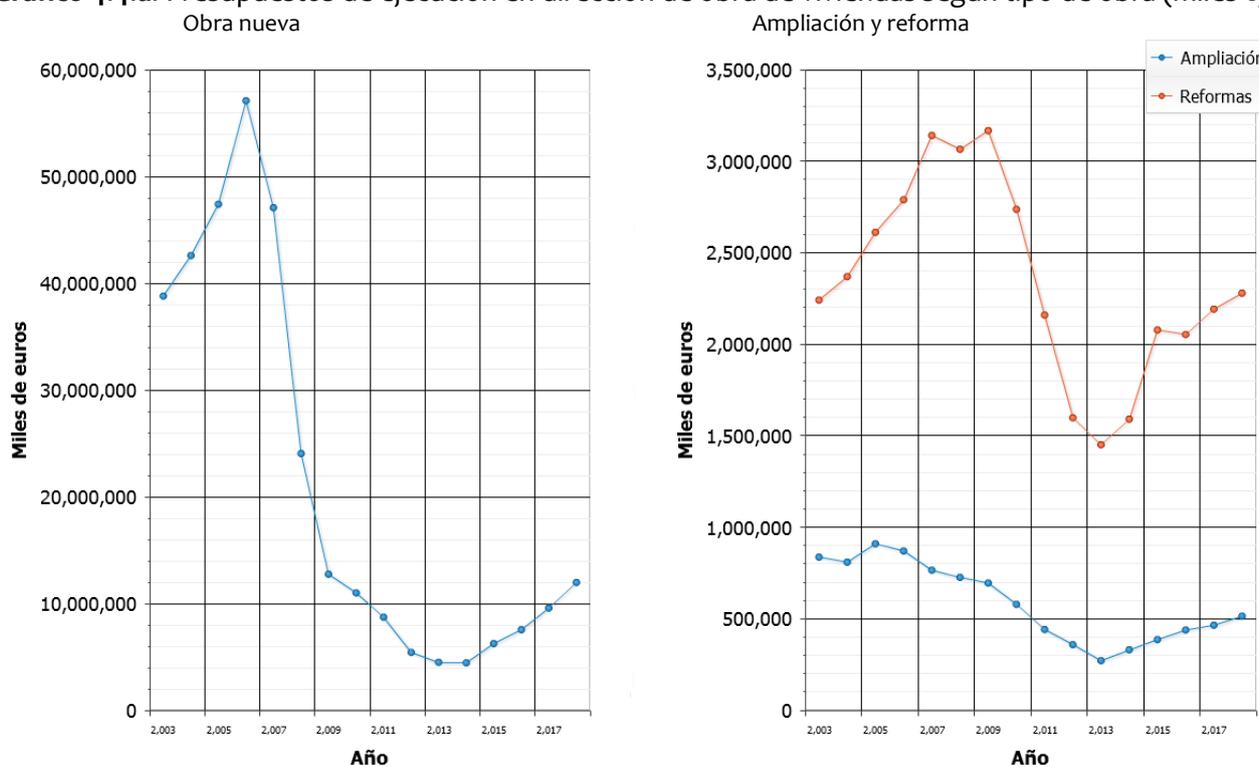
La inversión actual en ampliación y reforma es similar a valores de finales de los años 90.

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

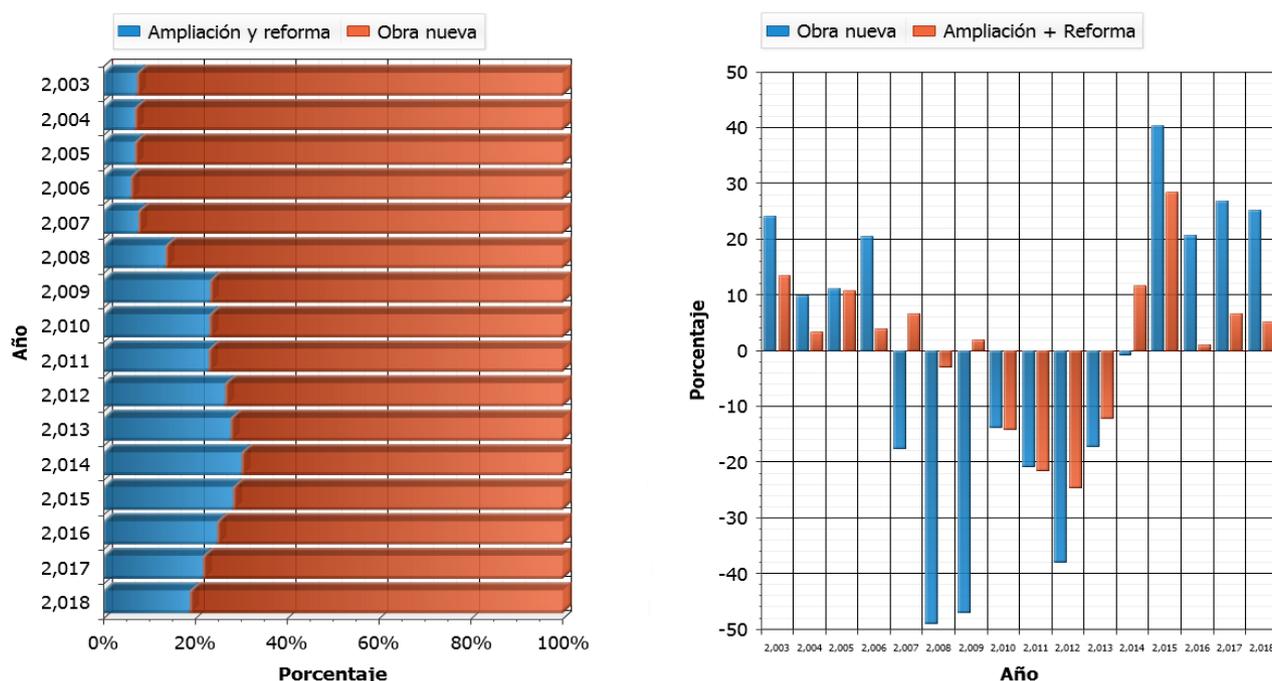
	Total	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp + Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2003	43.586.142	38.798.717	837.063	2.241.507	3.078.569	7,1	24,1	13,5
2004	47.592.887	42.609.769	809.934	2.370.185	3.180.119	6,7	9,8	3,3
2005	52.995.746	47.398.117	910.430	2.611.307	3.521.737	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
2015	9.330.259	6.248.133	387.014	2.078.238	2.465.252	26,4	40,3	28,4
2016	10.639.593	7.541.892	439.401	2.053.284	2.492.685	23,4	20,7	1,1
2017	12.927.936	9.571.937	465.160	2.192.005	2.657.164	20,6	26,9	6,6
2018	15.640.547	11.983.569	514.967	2.279.880	2.794.846	17,9	25,2	5,2

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

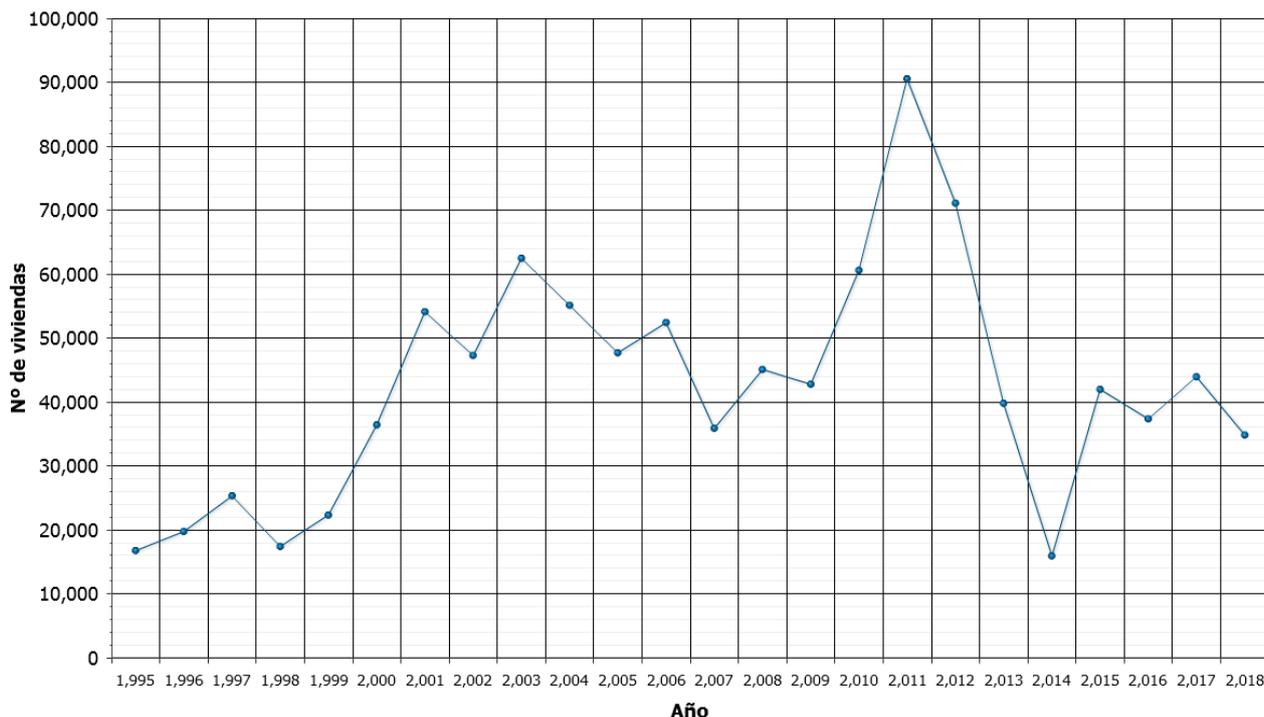
En la **Tabla y Gráficos 4.5** se presentan los datos de calificación definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas tuvieron un máximo en 2011, superando las 90.000 actuaciones. Desde 2001 se superaron las 50.000 actuaciones, salvo en 2002 y 2005 y el periodo de inicio de la recesión, de 2007 a 2009, recuperándose con un fuerte crecimiento en 2010 y 2011. En el año 2014 se observa un fuerte retroceso, con solo 15.929 calificaciones definitivas, recuperándose al año siguiente con 41.989 calificaciones, volviendo a descender al año siguiente, y el último año 2018 vuelve a descender contabilizando 34.820 calificaciones definitivas, es decir un 21% menos que el año anterior.

Tabla 4.5. Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida

	Actuaciones (Uds.)	Variación anual (%)
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	15.929	-60,0
2015	41.989	163,6
2016	37.345	-11,1
2017	43.943	17,7
2018	34.820	-20,8

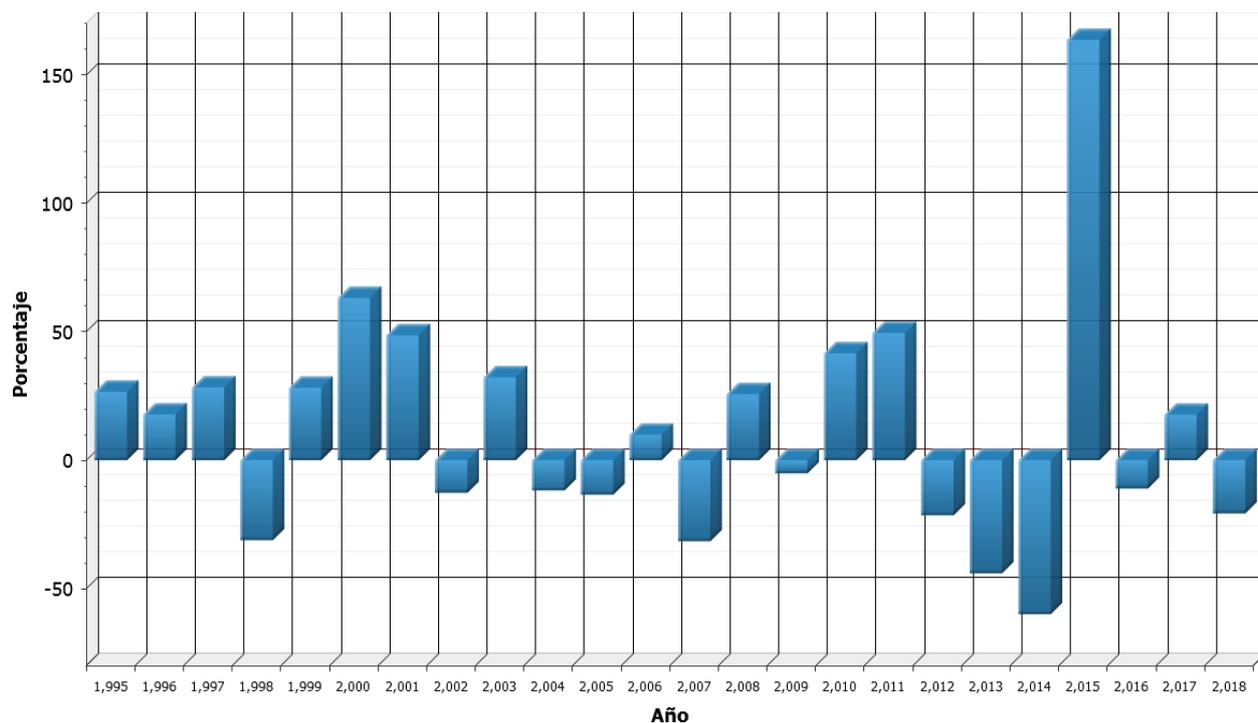
Fuente: Ministerio de Fomento

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 trece 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 2015 se puede considerar como atípico, por la cantidad de comunidades autónomas que no registran ninguna actuación. También el año 2018 es irregular puesto que en diez comunidades autónomas el dato es cero.

Con los datos aportados, casi el 95% de las actuaciones en este último año 2018 se concentran en tres comunidades autónomas. Destaca Cataluña con el 61% de las actuaciones, País Vasco con un 23%, y por último Navarra con el 10% del total de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida.

El País Vasco, que hasta este año no aportaba información, en 2018 si aporta información.

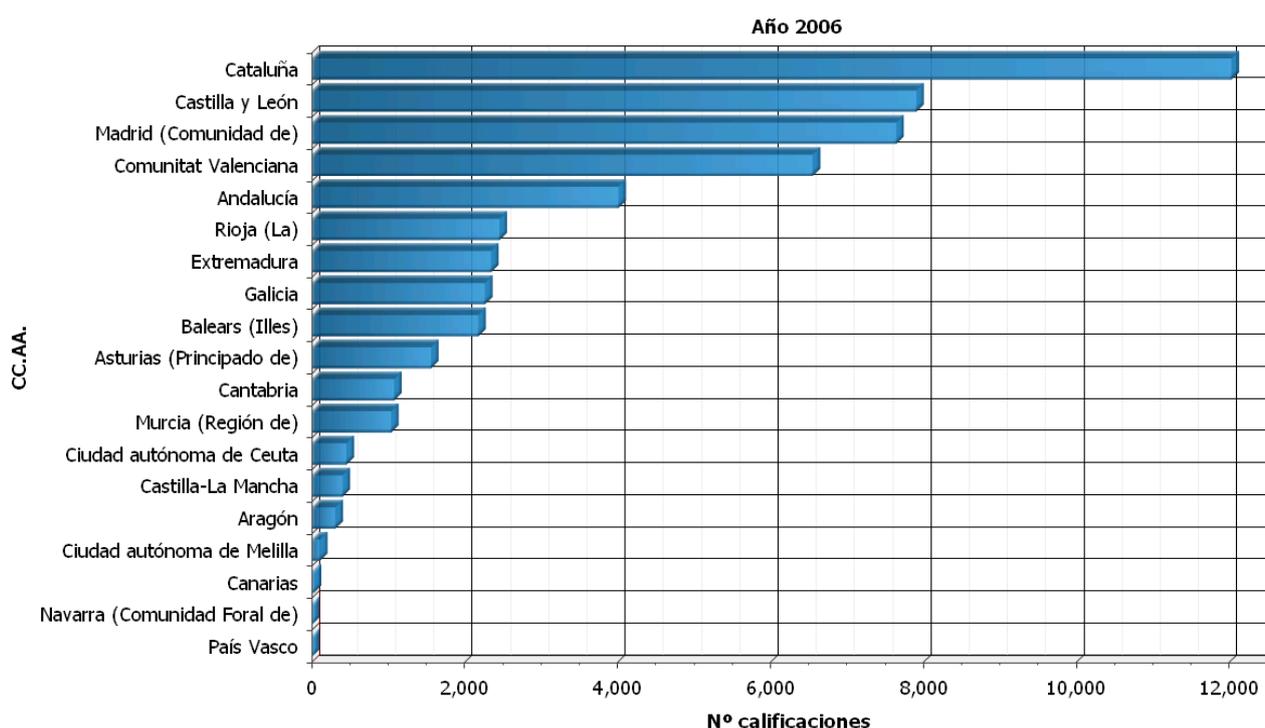
Tabla 4.6. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NACIONAL	52.412	35.859	45.081	42.774	60.578	90.558	71.101	39.779	15.929	41.989	37.345	43.943	34.820
Andalucía	4.014	1.407	641	89	211	132	0	6.855	20	11.332	827	0	0
Aragón	312	38	0	0	1.525	6.923	5.721	567	40	98	184	350	139
Asturias	1.564	2.149	2.497	2.753	3.420	3.473	3.057	971	0	118	0	0	0
Baleares (Illes)	2.181	1.128	1.856	2.026	2.745	3.320	1.319	1.801	474	0	149	410	0
Canarias	30	0	18	45	15	21	1	44	0	0	32	32	0
Cantabria	1.080	674	852	899	2.525	6.314	6.712	2.235	40	0	1.467	2.253	0
Castilla y León	7.909	8.213	7.877	5.489	3.896	6.054	615	4.018	0	0	0	0	0
Castilla - La Mancha	405	897	718	568	401	1.457	641	1.482	813	495	7.221	4.045	0
Cataluña	12.031	0	0	0	19.629	26.620	18.959	0	4.072	25.401	19.216	24.624	21.320
Com Valenciana	6.555	6.855	7.312	7.906	9.241	8.494	5.460	5.351	452	302	204	28	250
Extremadura	2.348	1.032	2.355	2.870	2.198	2.224	2.970	1.640	267	89	135	1.326	1.322
Galicia	2.268	4.209	8.629	8.379	6.011	5.849	5.963	2.098	0	144	324	99	175
Madrid	7.647	4.707	6.976	7.766	4.600	6.732	7.134	703	3.801	874	5.166	7.941	0
Murcia	1.041	1.303	1.600	1.060	1.053	3.599	4.584	5.395	1.810	0	0	79	0
Navarra						5.673	5.609	5.311	4.033	3.102	2.420	2.681	3.501
País Vasco													8.113
Rioja (La)	2.459	2.830	3.090	2.567	2.375	3.098	1.948	692	28	0	0	0	0

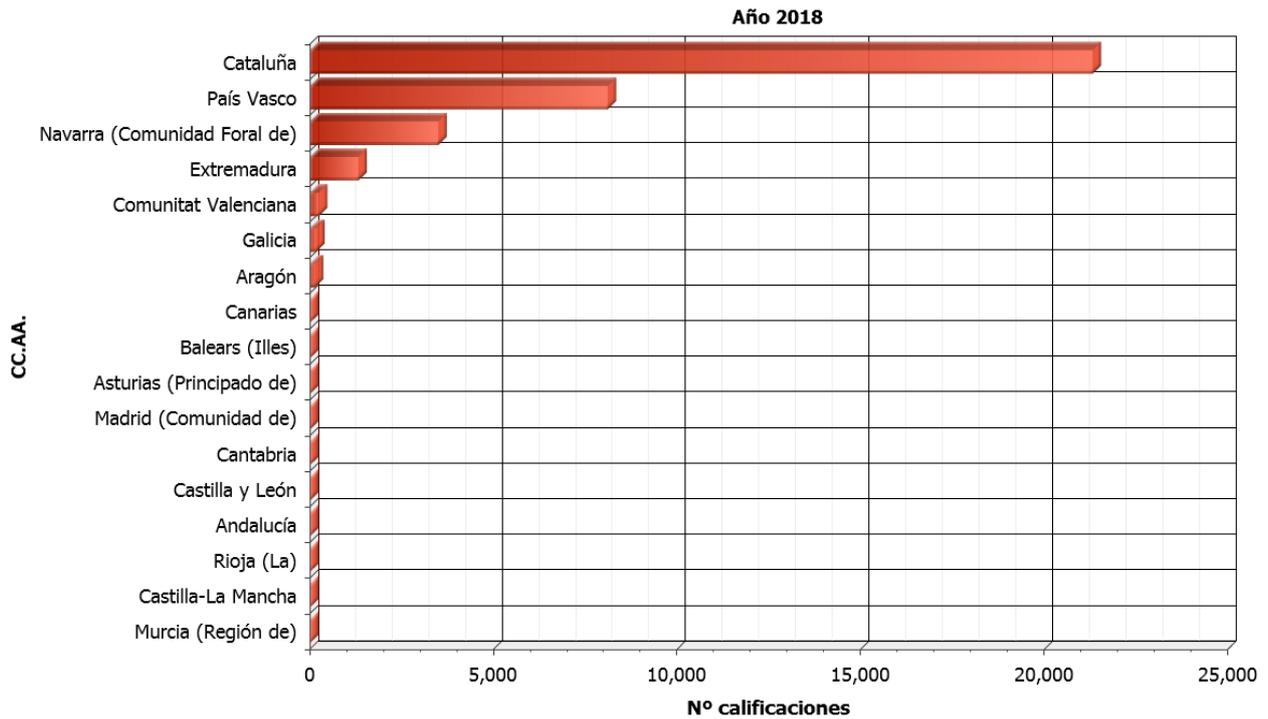
Nota: sin datos del País Vasco, hasta 2018

Fuente: Ministerio de Fomento

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

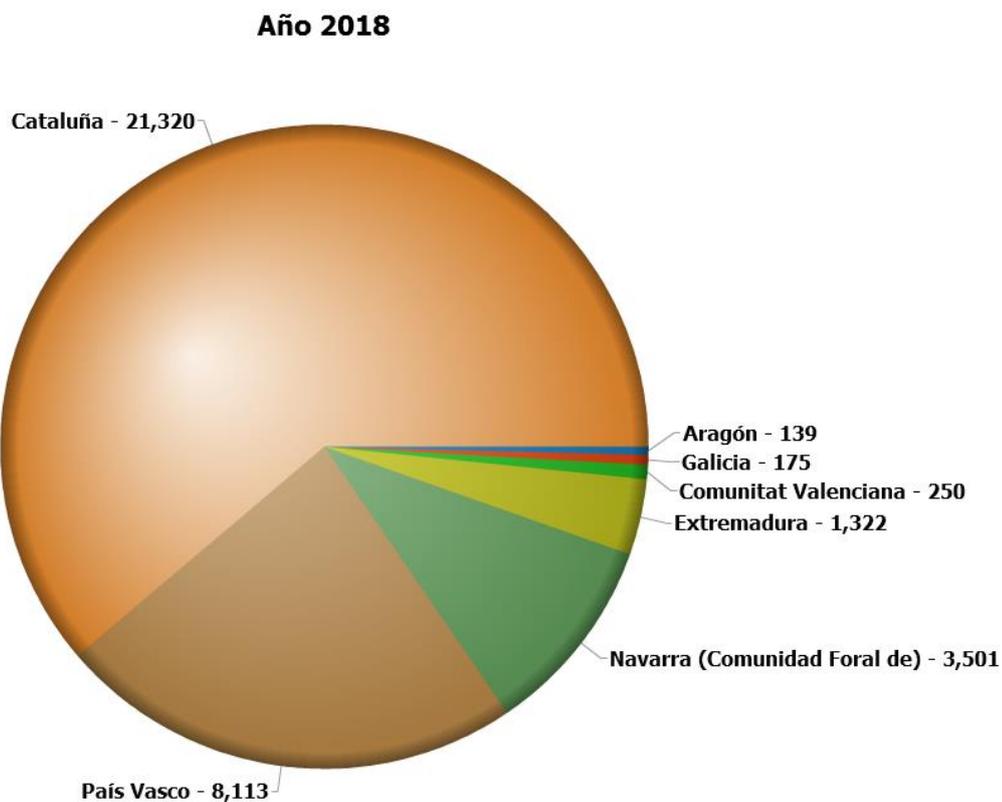


Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 4.6.b. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2018.

Fuente: Ministerio de Fomento

Como se puede observar en el siguiente gráfico las comunidades autónomas de Cataluña, País Vasco y Navarra integran el 95% de las calificaciones definitivas en rehabilitación protegida, en el año 2018.

Gráfico 4.6.c. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2018.

Fuente: Ministerio de Fomento

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, el precio de venta se ha incrementado un 19% en los últimos tres años. Ambos índices tienen base 100 en el primer trimestre de 2015.

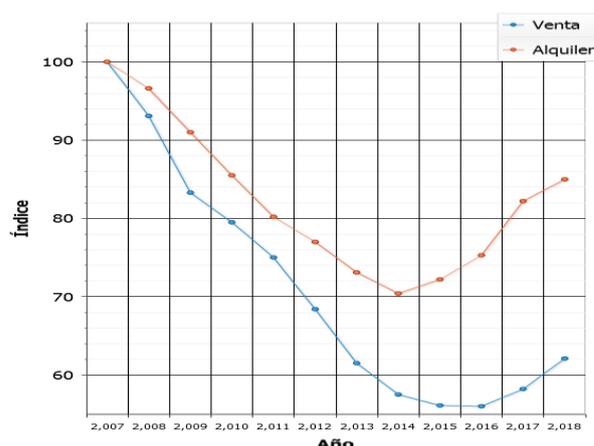
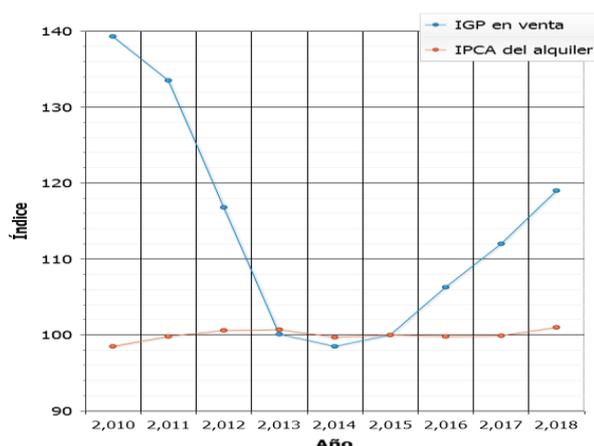
Tabla 5.1. Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda Libre y el IPCA del alquiler

	IGP Viv Libre	IPCA Alquiler
2010	139,3	98,5
2011	133,5	99,8
2012	116,8	100,6
2013	100,1	100,7
2014	98,5	99,7
2015	100,0	100,0
2016	106,3	99,8
2017	112,0	99,9
2018	119,0	101,0

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, sobre oferta del portal inmobiliario FOTOCASA.

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

	Precio medio venta Vivienda Libre. €/m ²	Precio medio alquiler anual. €/m ²	Índice venta. %	Índice alquiler. %	Alquiler/venta. %
2007	2.911	116	100,0	100,0	4,00
2008	2.709	112	93,1	96,6	4,15
2009	2.424	106	83,3	91,0	4,37
2010	2.316	99	79,5	85,5	4,30
2011	2.183	93	75,0	80,2	4,28
2012	1.991	90	68,4	77,0	4,50
2013	1.789	85	61,5	73,1	4,75
2014	1.674	82	57,5	70,4	4,90
2015	1.634	84	56,1	72,2	5,14
2016	1.631	88	56,0	75,3	5,37
2017	1.695	96	58,2	82,2	5,64
2018	1.807	99	62,1	85,0	5,48

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 y elaboración propia

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, recupera los últimos años, hasta el 3,99% del cuarto trimestre de 2018.

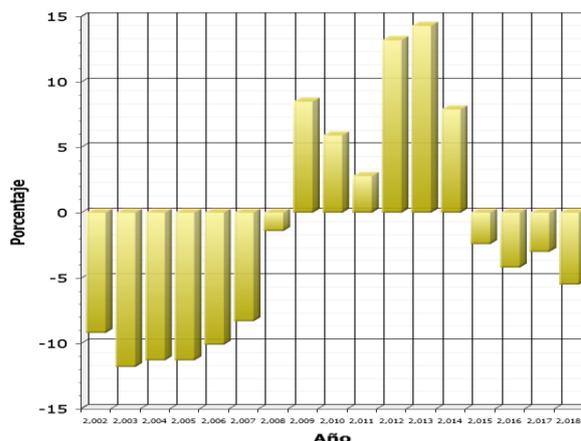
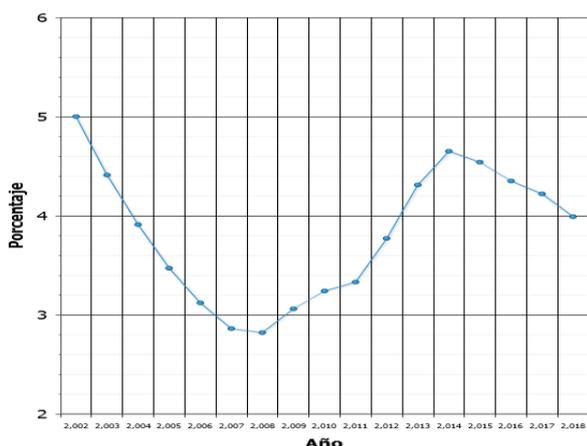
Tabla 5.3. Rentabilidad bruta por alquiler.

	Rentabilidad (%)	Var. anual (%)
2003	4,41	-11,8
2004	3,91	-11,3
2005	3,47	-11,3
2006	3,12	-10,1
2007	2,86	-8,3
2008	2,82	-1,4
2009	3,06	8,5
2010	3,24	5,9
2011	3,33	2,8
2012	3,77	13,2
2013	4,31	14,3
2014	4,65	7,9
2015	4,54	-2,4
2016	4,35	-4,2
2017	4,22	-3,0
2018	3,99	-5,5

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año.

Fuente: Banco de España

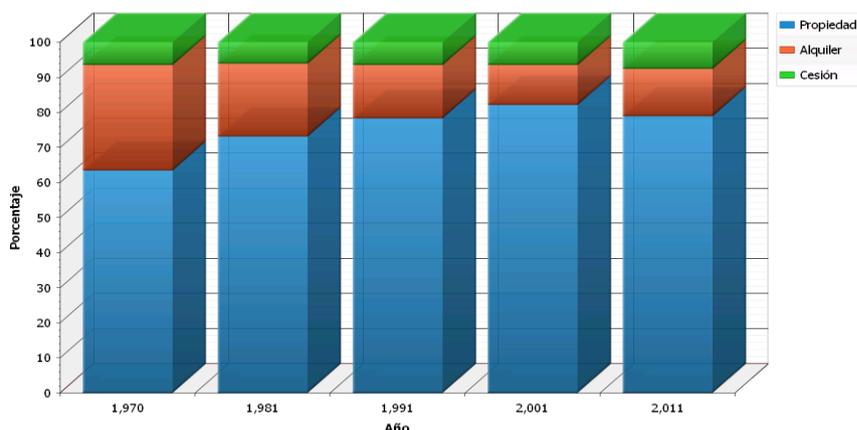
Gráfico 5.3.a. y 5.3.b. Rentabilidad bruta por alquiler (%).Variación anual (%)



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)

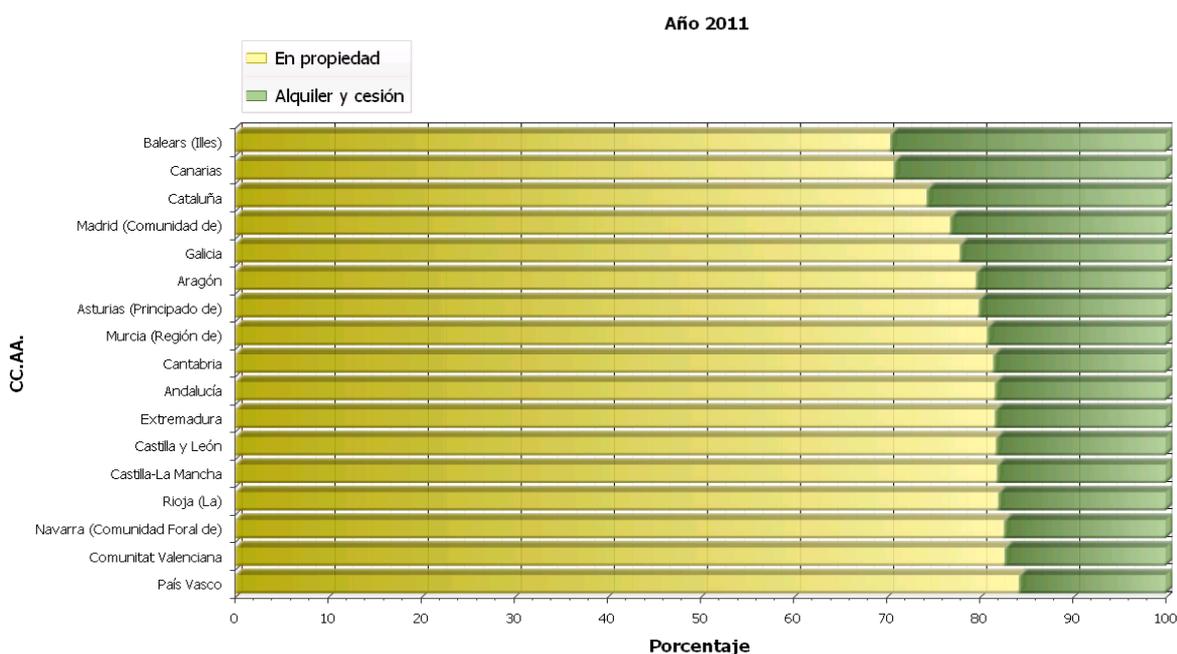
En la **Tabla y Gráfico 5.4** se recogen los datos del régimen de tenencia de la vivienda, correspondientes a los Censos de los últimos cuarenta años. La vivienda en alquiler en 1970 correspondía al 30% de las viviendas principales. Este porcentaje fue disminuyendo en las décadas posteriores hasta un 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 Población con vivienda en propiedad en la UE 15. (%)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 28		70,7	70,5	70,5	70,0	69,9	69,4	69,2	69,3	
UE 18	71,6	66,6	66,7	67,0	66,6	66,7	66,2	66,1	65,9	
Alemania		53,2	53,4	53,3	52,6	52,5	51,9	51,7	51,4	
Austria	57,6	57,4	52,4	57,5	57,3	57,2	55,7	55,0	55,0	55,4
Bélgica	72,7	71,6	71,8	72,4	72,3	72,0	71,4	71,3	72,7	
Dinamarca	66,3	66,6	68,7	66,0	64,5	63,3	62,7	62,0	61,7	60,5
España	79,6	79,8	79,7	78,9	77,7	78,8	78,2	77,8	77,1	
Finlandia	74,1	74,3	74,1	73,9	73,6	73,2	72,7	71,6	71,4	71,6
Francia	63,0	62,0	63,1	63,7	64,3	65,0	64,1	64,9	64,4	
Grecia	76,4	77,2	75,9	75,9	75,8	74,0	75,1	73,9	73,3	
Irlanda	73,7	73,3	70,2	69,6	69,9	68,6	70,0	69,8	69,5	
Italia	72,8	72,6	73,2	74,2	73,3	73,1	72,9	72,3	72,4	
Luxemburgo	70,4	68,1	68,2	70,8	73,0	72,5	73,2	73,9	74,7	
Holanda	68,4	67,2	67,1	67,5	67,1	67,0	67,8	69,0	69,4	
Portugal	74,6	74,9	75,0	74,5	74,2	74,9	74,8	75,2	74,7	
Reino Unido	69,9	70,0	67,9	66,7	64,6	64,4	63,5	63,4	65,0	
Suecia	69,9	67,3	65,7	66,1	66,3	65,6	66,2	65,2	65,2	

* estimado

Fuente: EUROSTAT

En la **Tabla 5.6** se recogen los datos de la población en 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, el 77,1% de la población en el año 2017, último dato publicado, seguido de Italia con el 72,4%.

En el segundo gráfico se comparan los datos de España, Grecia, Portugal e Irlanda.

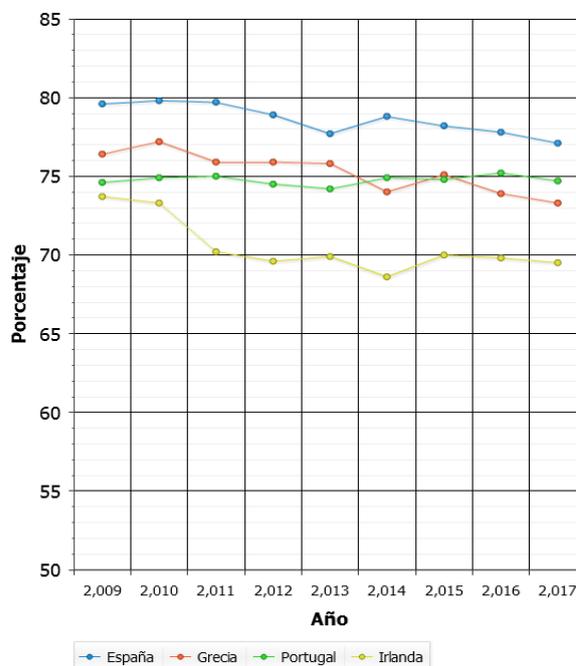
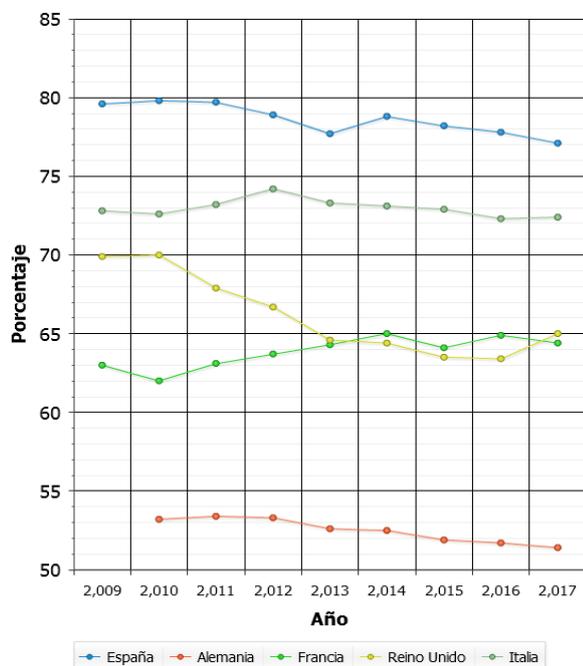
En la **Tabla 5.7** se recogen los datos de población en viviendas en alquiler o cesión en los países de la UE 15, y en los gráficos correspondientes, se recogen los países con la misma configuración del caso anterior.

El último año comparable es 2017, destacando el dato de Alemania con un 48,6%, y Austria 45% de la población con viviendas en alquiler o cesión. Le siguen Dinamarca con un 37,8%, Francia 35,6% y Reino Unido con un 35% de la población. La media de los países de la UE18 tienen un 34,1% de su población en viviendas en alquiler, y el conjunto de países de la UE 28 tienen un porcentaje del 30,7%.

En el caso de España se aumenta ligeramente hasta el 22,9% de la población en viviendas en alquiler o cesión, de acuerdo con los datos del año 2017 publicados por EUROSTAT.

Gráfico 5.6.a. Población con vivienda en propiedad en la UE, en los cinco países con mayor población. %

Gráfico 5.6.b. Población con vivienda en propiedad en la UE, en Grecia, Portugal, Irlanda y España. (%)



Fuente: EUROSTAT

Se han marcado en color rojo los cambios relativos a los datos publicados en el boletín anterior.

Tabla 5.7. Población con vivienda en alquiler o cesión en la UE 15. (%)

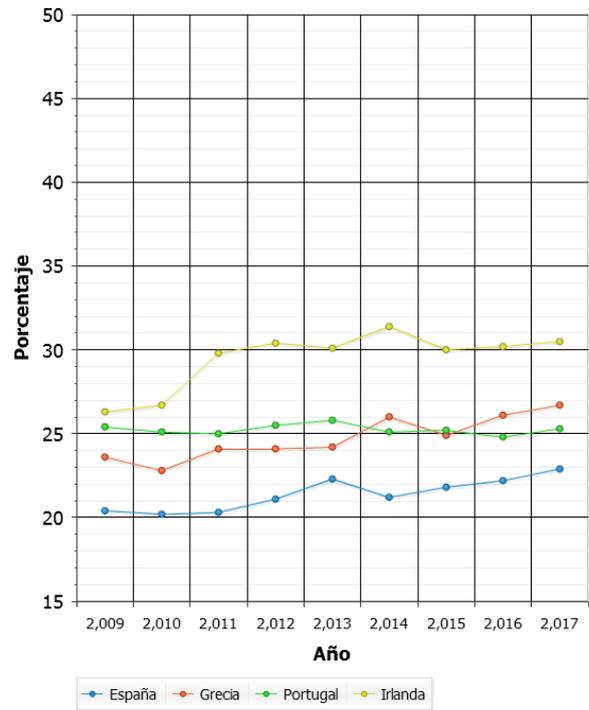
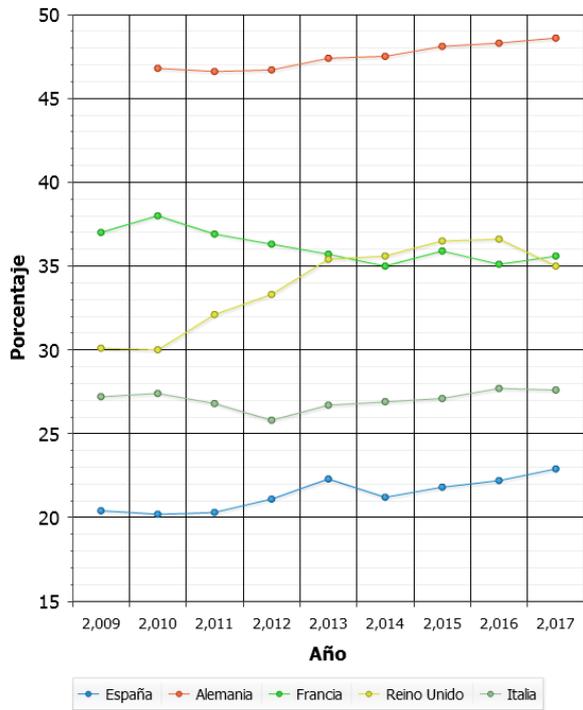
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 28		29,4	29,6	29,5	30,0	30,1	30,6	30,8	30,7	
UE 18	28,4	33,4	33,3	33,0	33,4	33,3	33,8	33,9	34,1	
Alemania		46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1	48,3	48,6	
Austria	42,4	42,6	47,6	42,5	42,7	42,8	44,3	45,0	45,0	44,6
Bélgica	27,3	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0	28,6	28,7	27,3	
Dinamarca	33,7	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3	38,3	37,8	39,5
España	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2	22,9	
Finlandia	25,9	25,7	25,9	26,1	26,4	26,8	27,3	28,4	28,6	28,4
Francia	37,0	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9	35,1	35,6	
Grecia	23,6	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0	24,9	26,1	26,7	
Irlanda	26,3	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4	30,0	30,2	30,5	
Italia	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1	27,7	27,6	
Luxemburgo	29,6	31,9	31,8	29,2	27,0	27,5	26,8	26,1	25,3	
Holanda	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2	31,0	30,6	
Portugal	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2	24,8	25,3	
Reino Unido	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5	36,6	35,0	
Suecia	33,1	32,7	34,3	33,9	33,7	34,4	33,8	34,8	34,8	

* estimado

Fuente: EUROSTAT

Gráfico 5.7.a Población con vivienda en alquiler o cesión en la UE, en los cinco países con mayor población. (%)

Gráfico 5.7.b Población con 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 315.500 hipotecas, observándose en los últimos cuatro años una ligera recuperación hasta alcanzar las 477.485 hipotecas en 2018.

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 nuevamente en un 72%

En 2009 los cambios en las hipotecas de vivienda, llegaron a las 339.650, y actualmente están en 48.011.

Las cancelaciones de hipotecas de vivienda han disminuido de manera notable desde las 650.836 en 2006, hasta las 341.810 actuales.

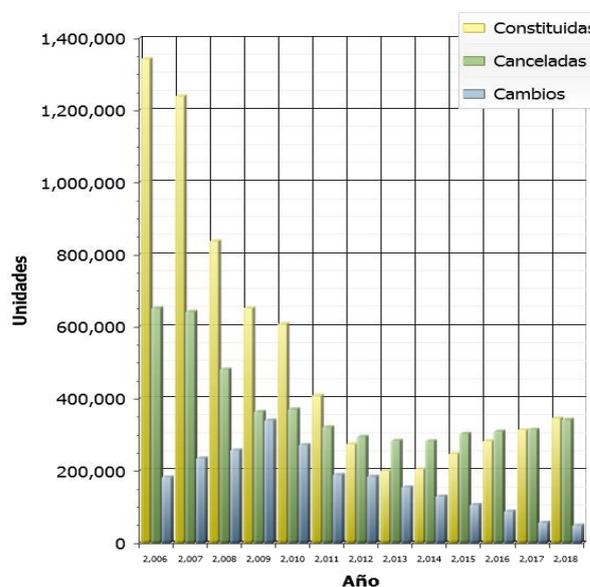
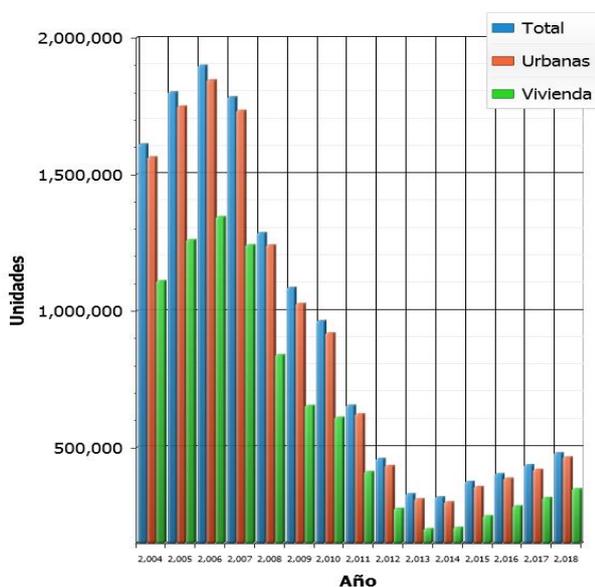
Tabla 6.1. Hipotecas inmobiliarias (unidades)

	Total Constituidas	Constituidas Urbanas	Constituidas Vivienda	Total Canceladas	Canceladas Urbanas	Canceladas Viviendas	Total cambios	Cambios urbanas	Cambios Viviendas
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	315.535	297.779	204.302	444.312	424.293	282.360	215.560	205.054	129.109
2015	371.981	353.302	246.767	477.341	456.692	302.418	177.507	168.072	105.550
2016	400.873	384.128	282.707	481.831	461.813	309.357	138.059	130.959	87.217
2017	432.952	416.288	312.843	478.524	458.715	313.911	89.454	85.944	56.269
2018	477.485	461.695	345.481	513.266	494.885	341.810	72.739	69.898	48.011

Fuente: INE

Gráfico 6.1.a. Hipotecas inmobiliarias constituidas (unidades)

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

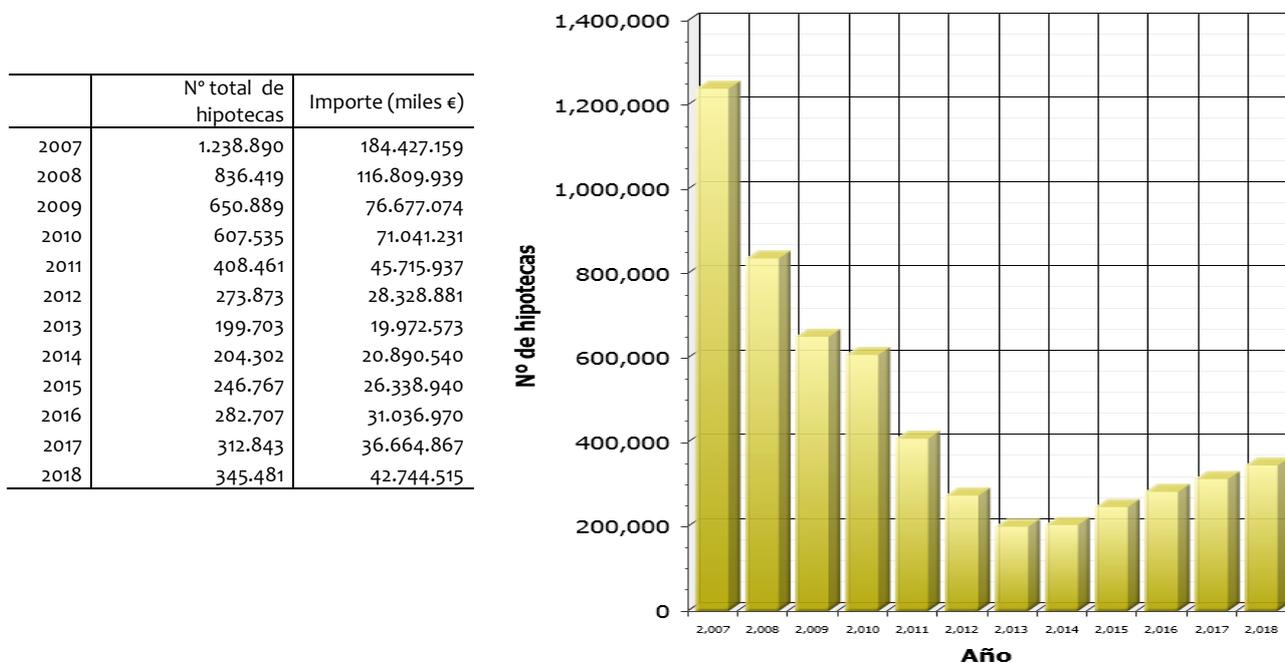


Fuente: INE

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 once años de crisis el número se ha reducido desde los 1.239.000 de préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta los 345.481 del último año del que se disponen datos. Es decir que el número de préstamos se ha reducido a algo más de la cuarta parte.

Tabla y Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad

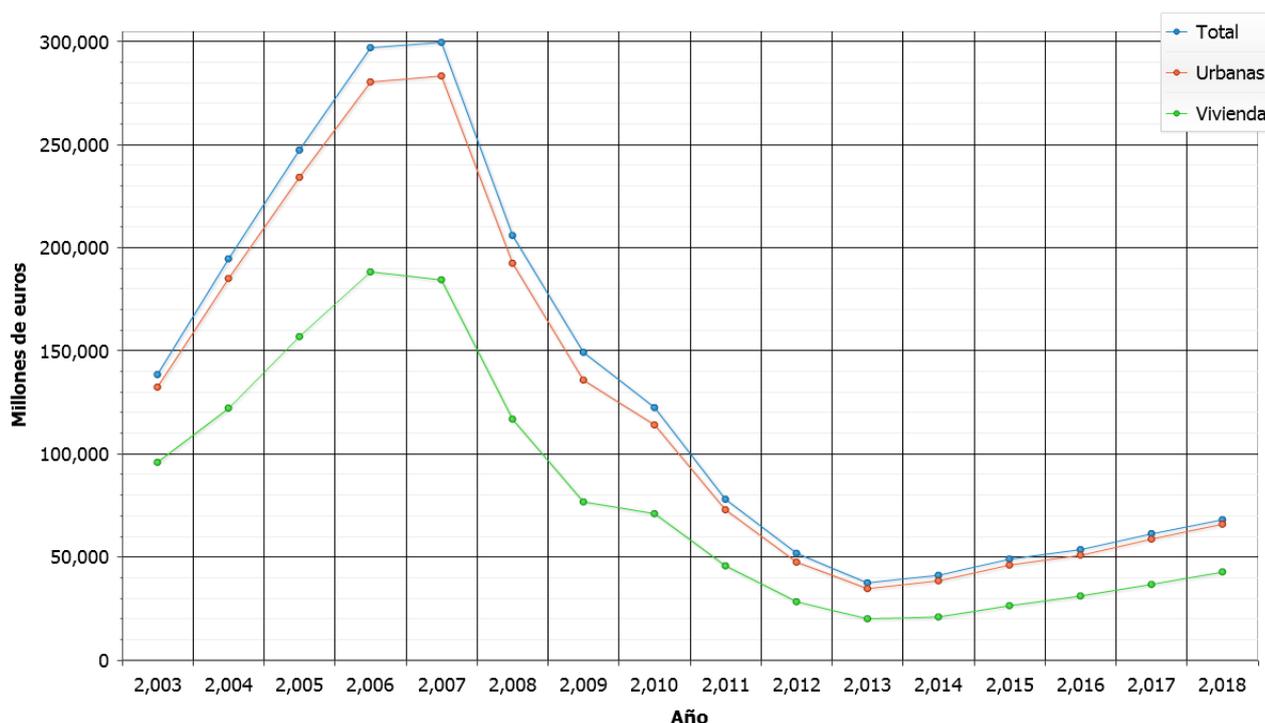
En la **Tabla y Gráfico 6.3** se muestra los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, permitiendo observar cómo se duplicaron de 2003 a 2007, para descender a menos de la tercera parte en el periodo de 2007 a 2014.

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 2018 hasta casi el 65%.

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

	Total (Uds)	Total (M €)	Urbanas (Uds)	Urbanas (M €)	Vivienda (Uds)	Vivienda (M €)
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	315.535	41.098	297.799	38.493	204.302	20.891
2015	371.981	48.936	353.302	46.107	246.767	26.339
2016	400.873	53.610	384.128	50.845	282.707	31.037
2017	432.952	61.265	416.288	58.692	312.843	36.665
2018	477.485	68.118	461.695	65.909	345.186	42.709

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 2018 la tasa de variación anual es negativa con un 1,3%, situándose en 496.698 millones de euros el importe del crédito para adquisición, y el correspondiente a rehabilitación en 17.968 millones de euros.

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 14,9% y un 20% respectivamente.

El saldo crediticio de la construcción, en el año 2018 es de 29.462 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 87.988 millones de euros.

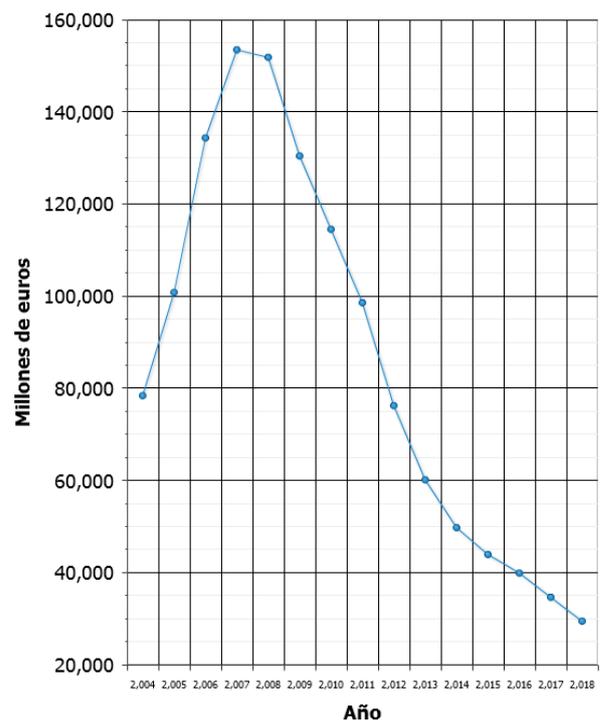
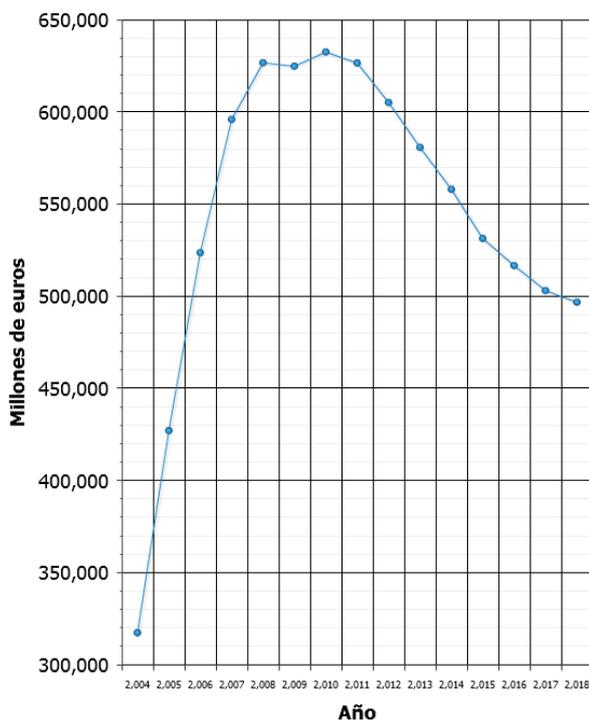
Tabla 6.4. Crédito vivo financiación vivienda (millones de € y %)

	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
2.015	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1
2.016	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6
2.017	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2.018	496.698	17.968	29.462	87.988	-1,3	-4,7	-14,9	-20,0

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año

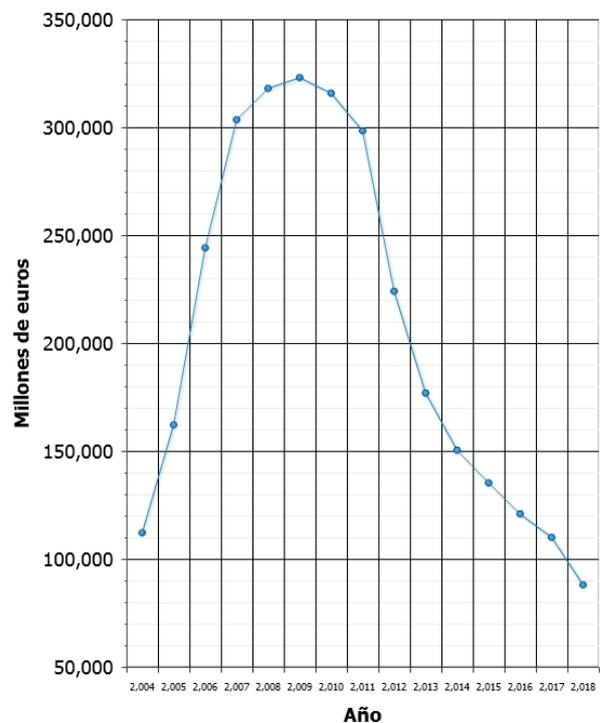
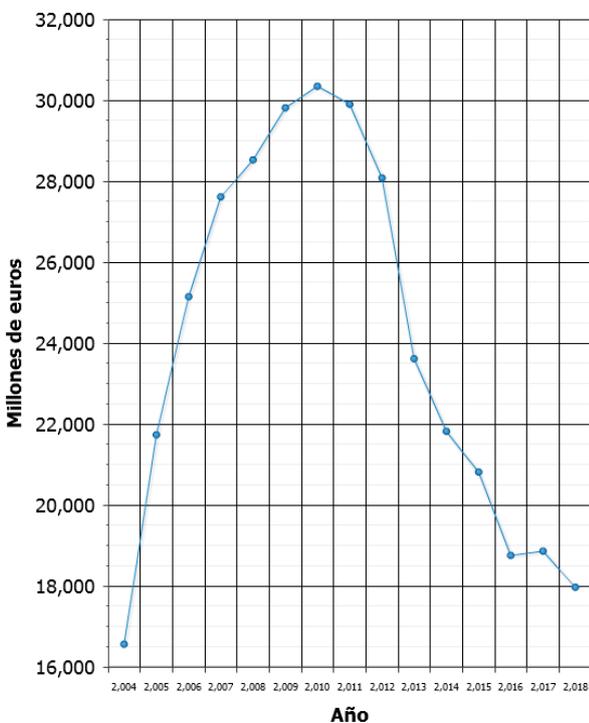
Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

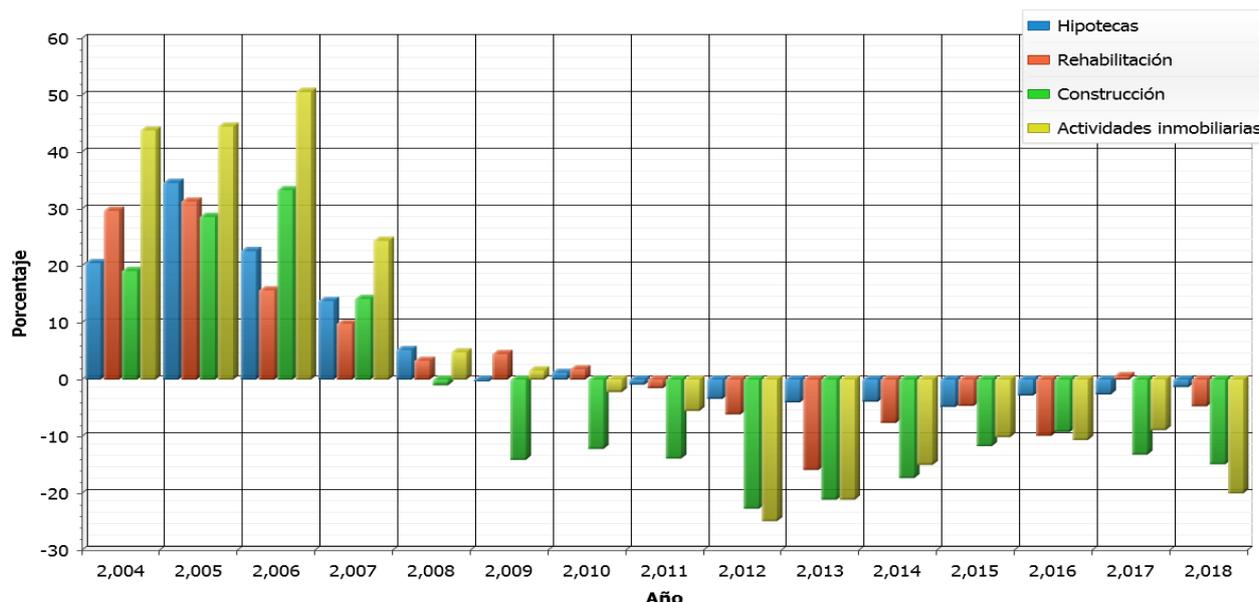


Fuente: Banco de España y elaboración propia

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 mantuvo en el 5%.

Los últimos datos que publica el Banco de España, del año 2015, reflejan una cifra de 24.421 millones de euros, y representa un 4,4% sobre el crédito para adquisición de vivienda.

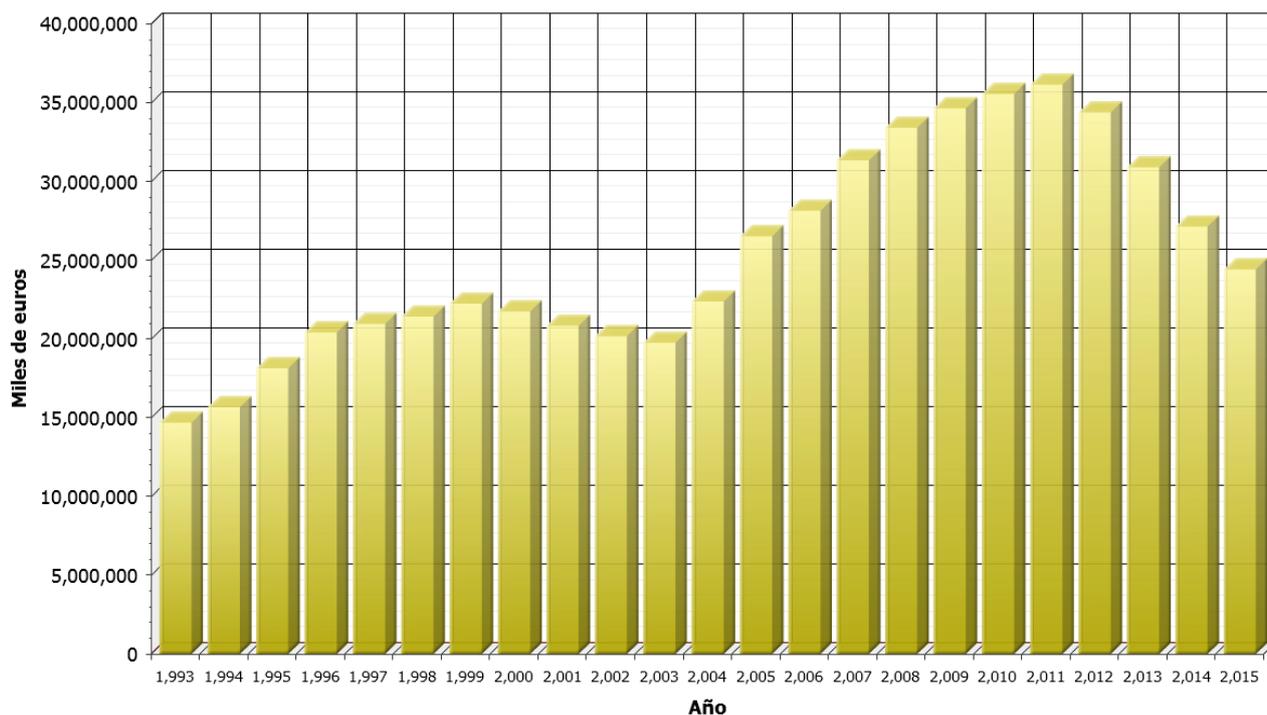
Tabla 6.5. Financiación acogida a Planes de Vivienda

	Miles de €	% sobre Crédito adq vivienda,
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
2015	24.421.822	4,4

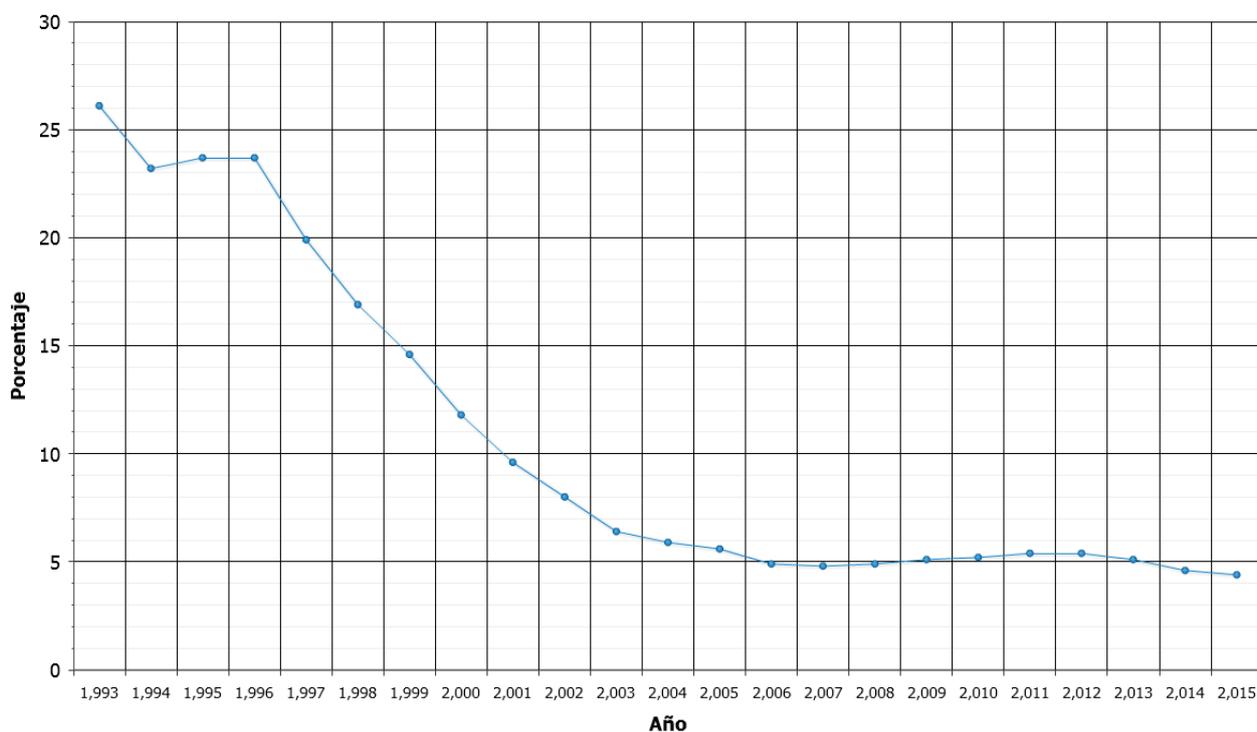
Nota: datos de diciembre de cada año.

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 2018 tienen mayor participación de crédito a la vivienda protegida, en el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio son, Extremadura 23,6%, Asturias 17,3%, y Aragón y Navarra 15,4%, en tanto que las que tienen la proporción menor son, Baleares el 1,9% Canarias el 5,1% y Castilla La Mancha con el 6,5%.

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.

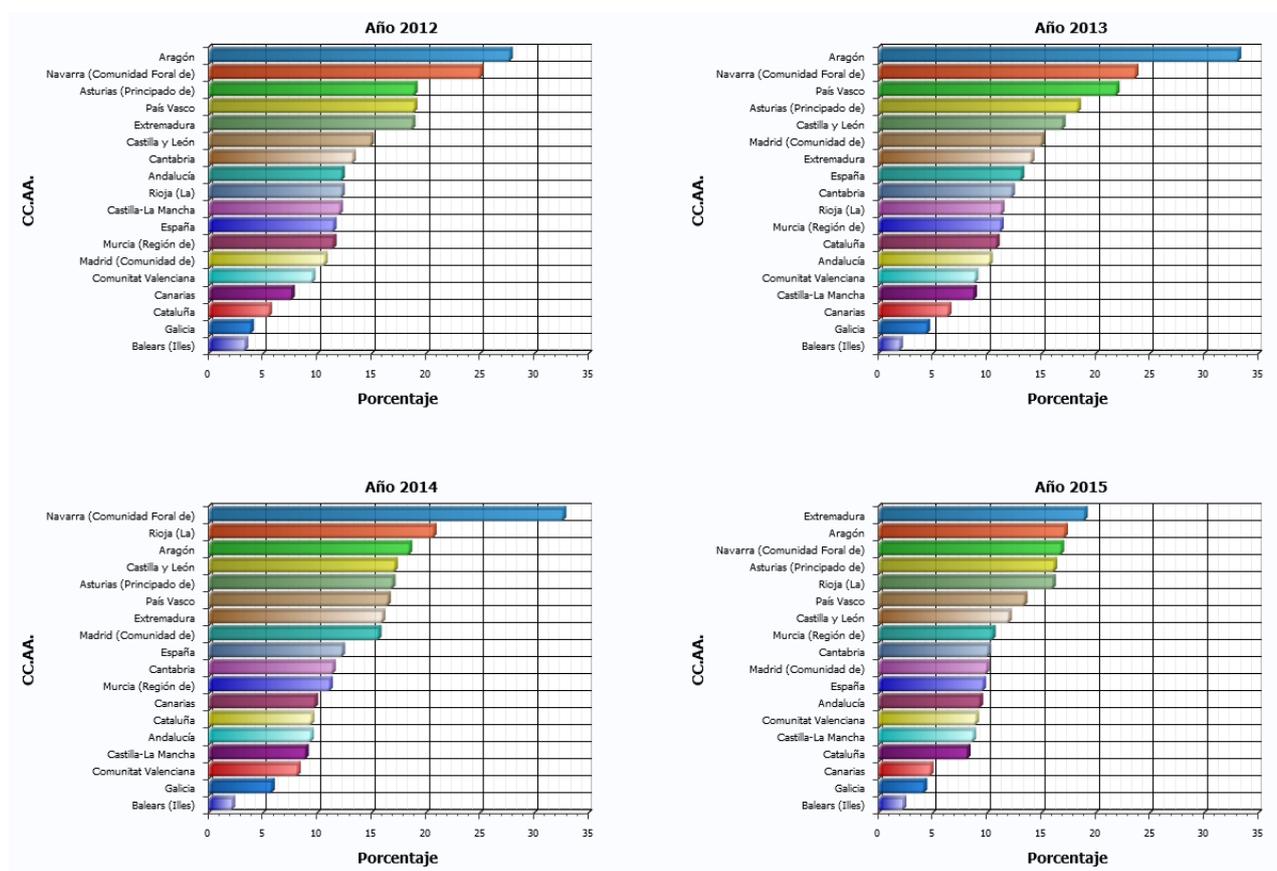
Entre 2007-2014 Navarra aumentó su participación casi 5 veces, y la duplicaron las comunidades de Castilla y León, Cataluña, Aragón, Madrid, y País Vasco. La Rioja multiplicó por 3.

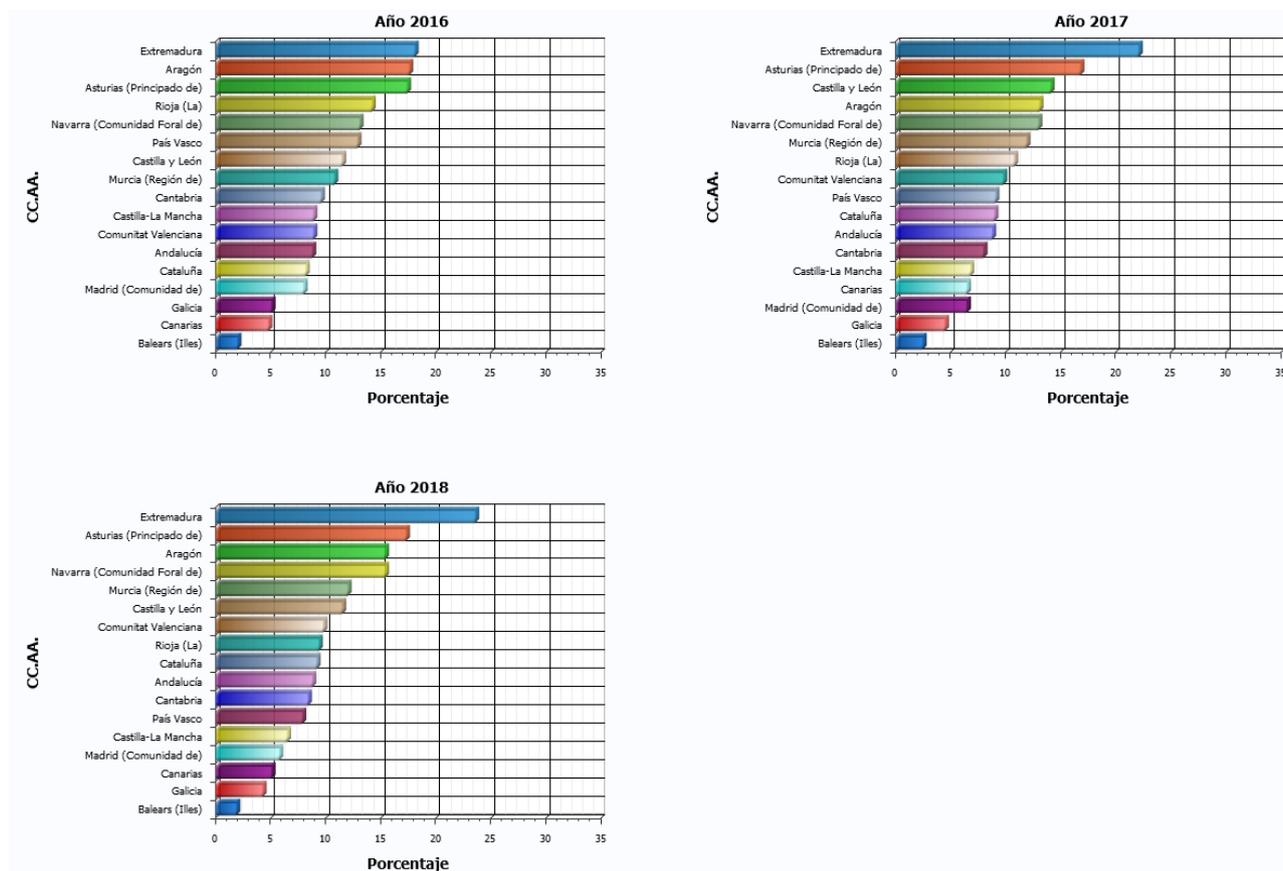
Tabla 6.6. Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NACIONAL	6,8	9,3	10,2	12,2	11,5	13,1	12,3	9,6	8,9	8,5	8,2
Andalucía	7,9	9,6	11,6	15,0	12,3	10,2	9,4	9,3	8,8	8,8	8,8
Aragón	9,4	8,2	21,8	20,5	27,7	33,1	18,5	17,1	17,6	13,1	15,4
Asturias	10,8	15,6	22,5	17,9	18,9	18,4	16,9	16,2	17,4	16,8	17,3
Baleares (Illes)	2,0	2,4	3,9	6,4	3,3	1,9	2,1	2,3	2,0	2,5	1,9
Canarias	4,7	5,4	6,8	7,4	7,6	6,4	9,8	4,8	4,8	6,5	5,1
Cantabria	8,5	10,1	6,1	11,4	13,3	12,3	11,4	10,1	9,6	8,0	8,4
Castilla - La Mancha	6,1	12,3	12,1	14,1	12,1	8,8	8,9	8,7	8,9	6,8	6,5
Castilla y León	7,0	9,5	9,0	17,5	14,9	16,9	17,1	12,0	11,5	14,1	11,5
Cataluña	4,5	5,4	6,2	6,1	5,5	10,9	9,4	8,2	8,2	9,0	9,2
Com Valenciana	9,2	10,8	10,6	11,8	9,5	8,9	8,2	9,0	8,9	9,8	9,8
Extremadura	16,0	13,4	20,1	18,8	18,8	14,1	16,0	19,0	18,1	22,1	23,6
Galicia	4,2	4,2	4,7	7,2	3,9	4,5	5,8	4,2	5,1	4,5	4,3
Madrid	6,8	12,6	10,8	13,3	10,7	15,0	15,6	9,9	8,0	6,5	5,8
Murcia	4,5	9,2	10,5	10,3	11,5	11,2	11,1	10,5	10,8	11,9	12,0
Navarra	12,8	14,1	21,5	33,2	25,0	23,7	32,6	16,8	13,1	13,0	15,4
País Vasco	7,3	12,3	11,8	12,6	18,9	21,9	16,5	13,4	12,9	9,1	7,9
Rioja (La)	8,5	8,5	8,7	9,4	12,2	11,3	20,7	16,1	14,2	10,8	9,4

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

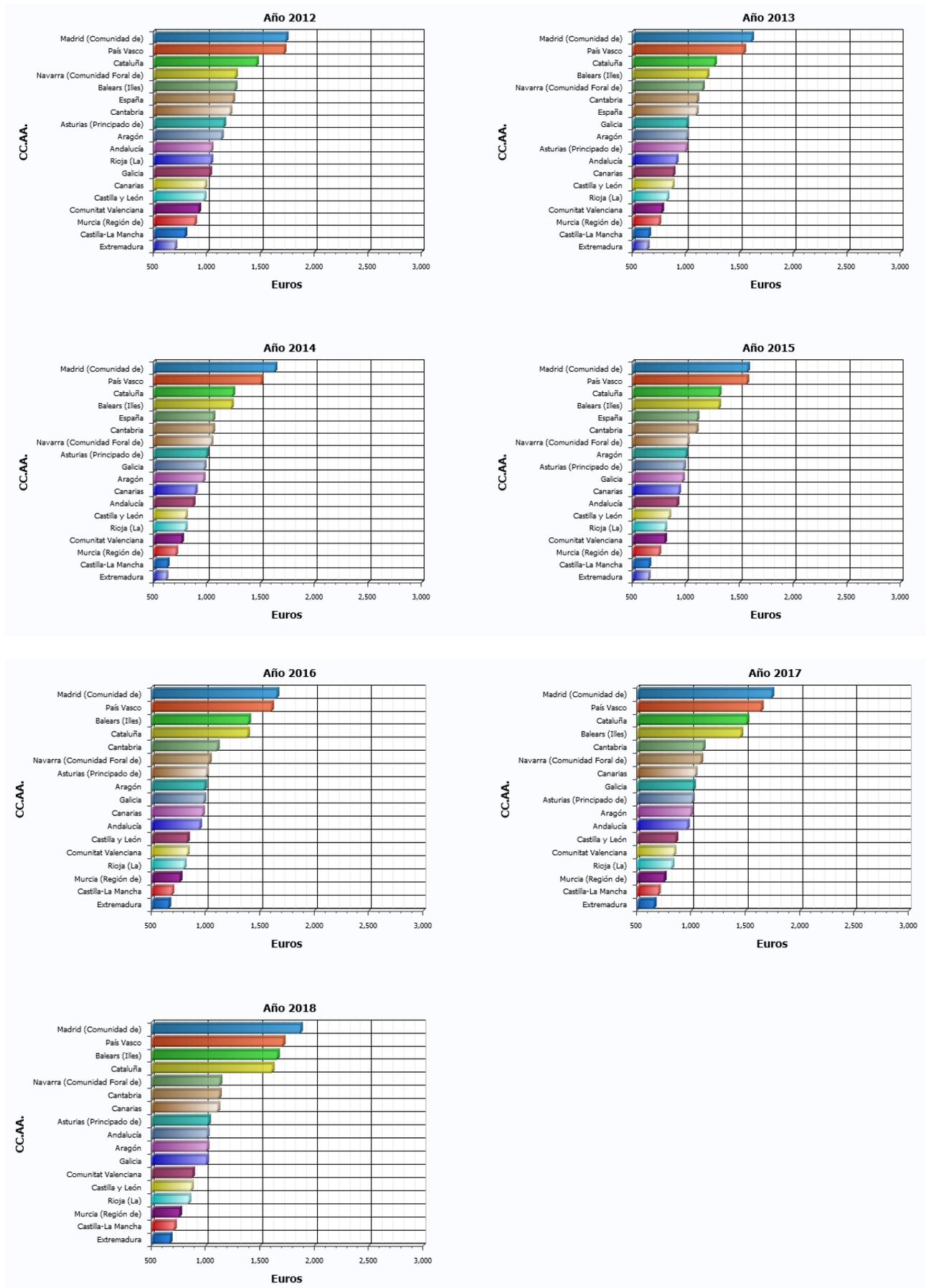
El crédito hipotecario contratado por metro cuadrado adquirido por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la **Tabla y Gráfico 6.7**. Utilizando el importe medio nacional de 2018 como referencia, las Comunidades con mayores importes por superficie adquirida, son las de Madrid, Cataluña, País Vasco, Navarra, 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 2007-2018 fue a nivel nacional el 29%, pasando de 1.797 €/m² a 1.275 €/m², reduciéndose en todas las comunidades autónomas.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NACIONAL	1.797	1.598	1.624	1.511	1.240	1.095	1.056	1.102	1.146	1.210	1.275
Andalucía	1.501	1.336	1.312	1.206	1.038	908	871	915	943	965	1.013
Aragón	1.767	1.595	1.563	1.654	1.134	1.005	965	999	989	997	1.011
Asturias	1.447	1.425	1.425	1.333	1.156	997	995	978	1.006	1.010	1.025
Balears (Illes)	2.036	1.762	1.679	1.508	1.261	1.196	1.228	1.305	1.393	1.456	1.658
Canarias	1.588	1.354	1.354	1.233	980	880	890	932	970	1.036	1.111
Cantabria	1.677	1.532	1.593	1.438	1.214	1.101	1.054	1.096	1.106	1.109	1.125
Castilla - La Mancha	1.218	1.111	1.124	998	794	652	629	655	689	698	711
Castilla y León	1.288	1.243	1.228	1.135	974	872	800	840	832	858	868
Cataluña	2.480	2.055	2.057	1.882	1.461	1.266	1.240	1.309	1.385	1.512	1.611
Com Valenciana	1.472	1.289	1.242	1.131	923	775	764	801	830	841	879
Extremadura	892	850	919	845	700	639	619	649	659	659	672
Galicia	1.324	1.271	1.275	1.197	1.026	1.006	973	967	982	1.021	1.007
Madrid	2.604	2.173	2.197	2.061	1.736	1.611	1.633	1.573	1.653	1.742	1.870
Murcia	1.301	1.237	1.170	1.077	885	748	709	747	764	752	760
Navarra	1.592	1.514	1.451	1.419	1.265	1.153	1.038	1.013	1.032	1.089	1.130
País Vasco	2.270	2.004	2.050	1.967	1.717	1.537	1.505	1.567	1.604	1.644	1.711
Rioja (La)	1.482	1.433	1.342	1.235	1.036	823	797	803	802	822	845

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 2009 y 2018 un 15% hasta los 568 €.

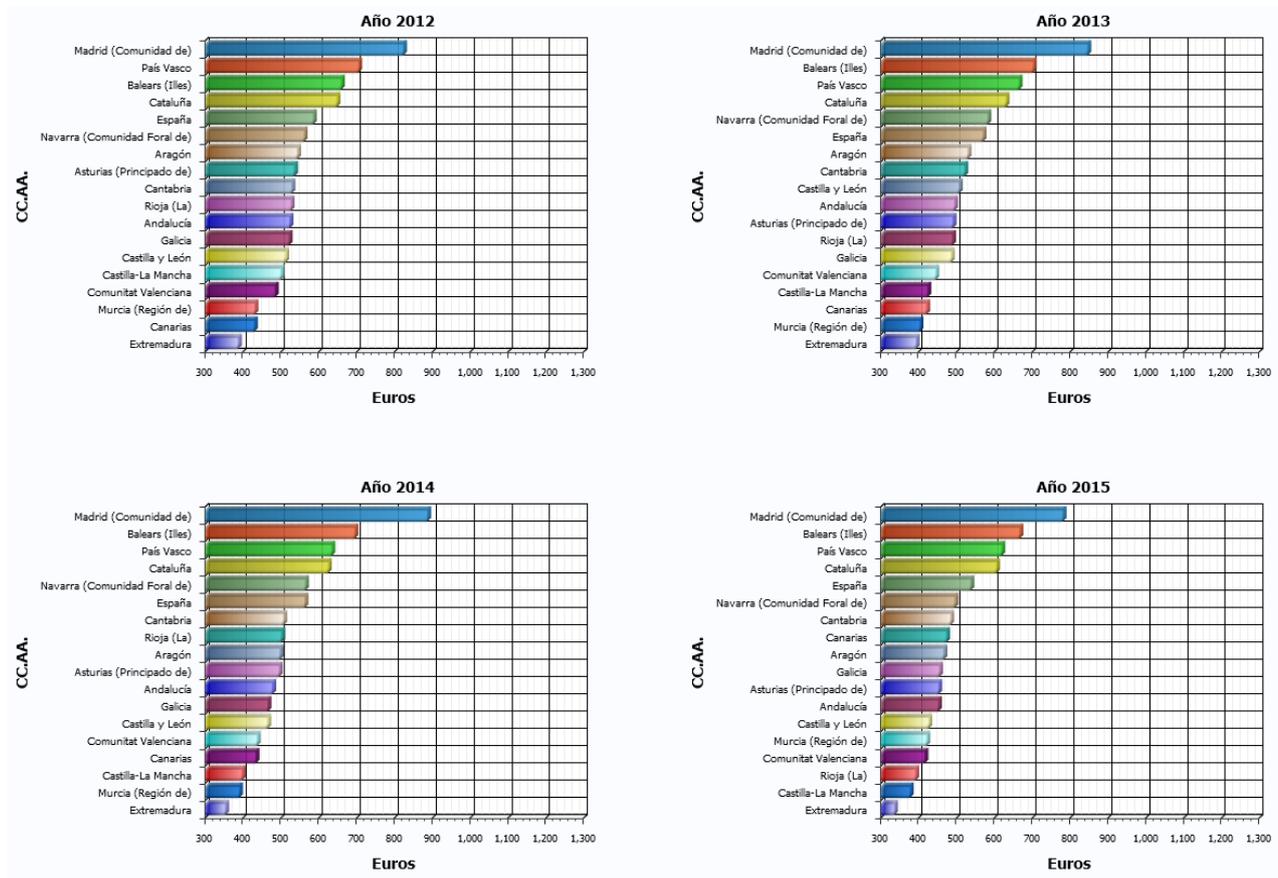
Las cuotas más altas se pagan en Madrid (806 euros), País Vaco (600 euros), Cataluña (673 euros) y Baleares (834 euros). Las más bajas son las de Extremadura (351 euros), Murcia (386 euros) y Castilla La Mancha (404 euros).

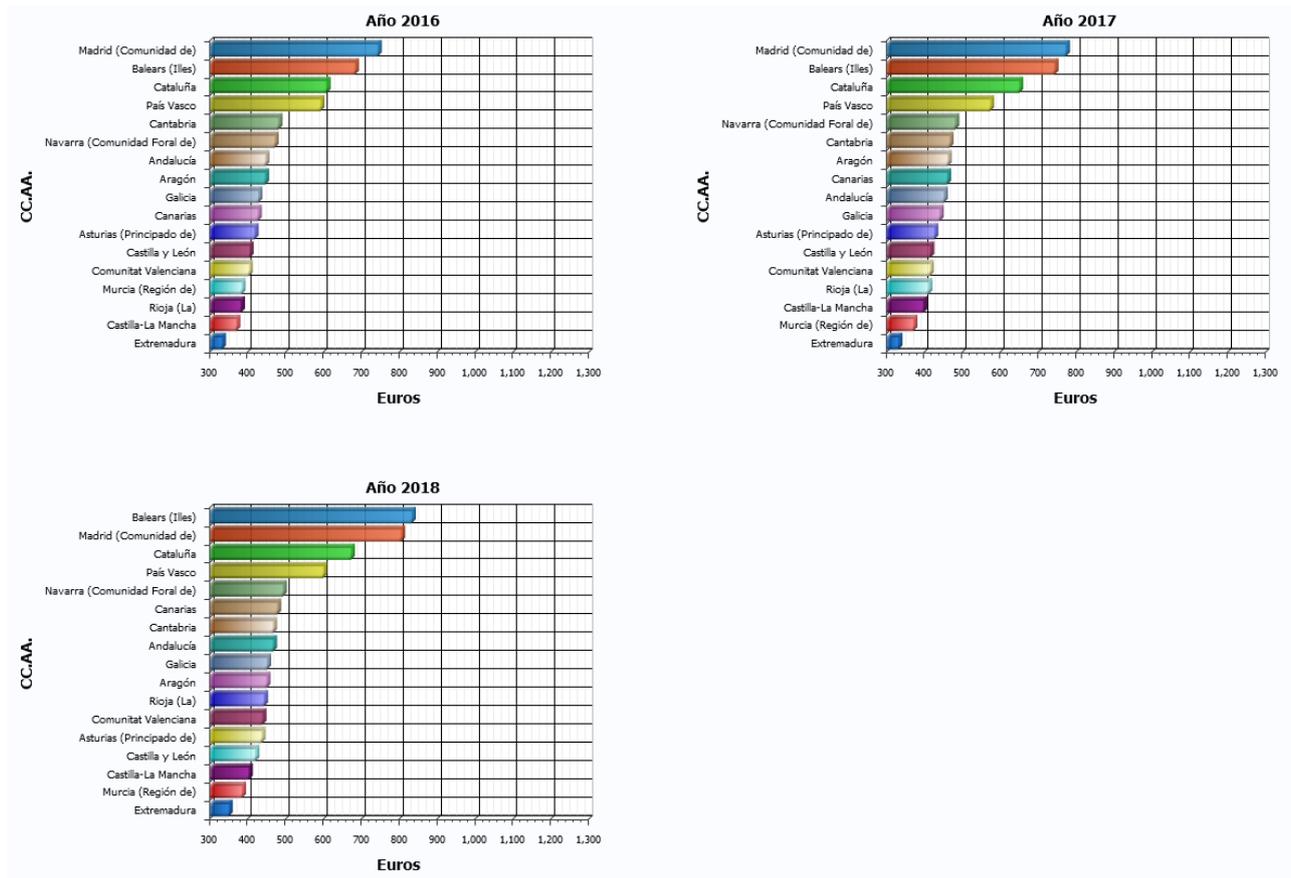
Tabla 6.8. Cuota hipotecaria mensual media por CCAA. (Euros)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NACIONAL	671	598	602	586	569	563	537	523	544	568
Andalucía	620	533	533	523	494	477	452	448	452	468
Aragón	648	577	583	543	530	498	466	447	462	451
Asturias	584	522	513	536	490	495	453	419	427	437
Balears (Illes)	791	662	673	659	703	695	667	684	744	834
Canarias	546	515	526	430	421	434	474	428	461	479
Cantabria	609	612	578	529	522	507	484	482	467	468
Castilla - La Mancha	569	519	504	500	424	397	377	371	398	404
Castilla y León	613	569	530	512	507	465	426	406	416	421
Cataluña	768	679	679	648	631	625	606	609	651	673
Com Valenciana	571	506	502	485	445	437	416	404	415	440
Extremadura	495	431	409	387	393	354	336	333	332	351
Galicia	569	515	529	522	486	466	455	429	441	452
Madrid	960	799	817	824	846	887	781	744	774	806
Murcia	528	481	470	431	403	390	421	385	372	386
Navarra	625	552	565	561	582	565	496	472	482	494
País Vasco	755	685	745	705	665	634	619	593	574	600
Rioja (La)	659	580	569	527	489	502	392	383	411	444

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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





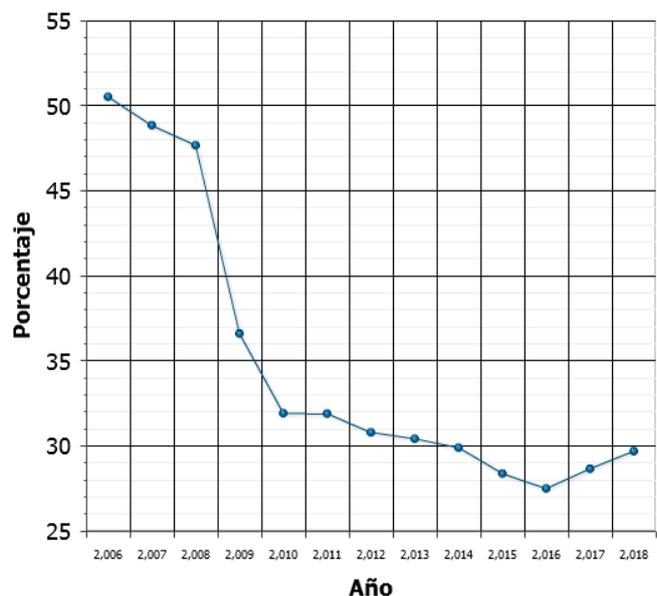
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

En la **Tabla y Grafico 6.9** se muestra la relación de la cuota hipotecaria mensual media con el coste salarial. A nivel nacional, hasta 2007 la relación era del 50%, descendiendo progresivamente todos los años y situándose en 2018 en el 29,7%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar, dándose los valores más altos en Baleares (45,1%) que en 2007 era del 60%, y en Madrid (35%) que en 2007 era del 58%.

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

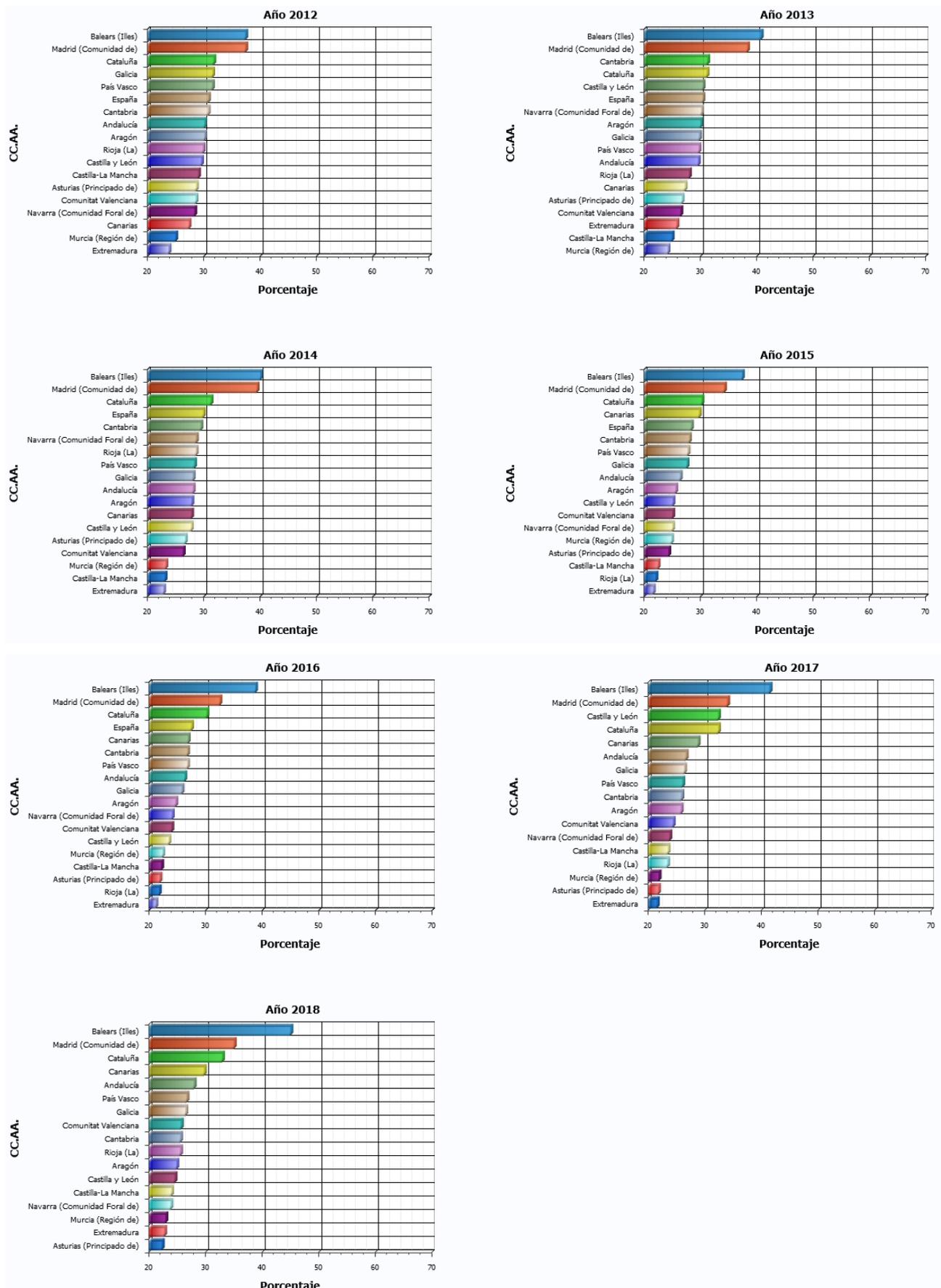
Gráfico 6.9.a. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: total nacional (%)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
NACIONAL	30,8	30,4	29,9	28,4	27,5	28,7	29,7
Andalucía	30,2	29,6	28,1	26,4	26,3	26,7	28,0
Aragón	30,1	30,0	27,9	25,6	24,7	25,8	24,9
Asturias	28,7	26,7	26,7	24,4	21,9	21,8	22,3
Balears (Illes)	37,4	40,8	40,1	37,4	38,8	41,5	45,1
Canarias	27,4	27,2	27,8	29,8	26,9	28,8	29,8
Cantabria	30,8	31,3	29,5	28,0	26,8	25,9	25,6
Castilla - La Mancha	29,0	25,0	23,1	22,5	22,2	23,5	24,0
Castilla y León	29,6	30,5	27,8	25,1	23,5	32,4	24,6
Cataluña	31,7	31,1	31,3	30,2	30,2	32,4	33,0
Com Valenciana	28,6	26,5	26,3	25,1	24,0	24,4	25,7
Extremadura	23,8	25,8	22,9	21,6	21,2	21,6	22,7
Galicia	31,6	29,8	28,1	27,6	25,8	26,4	26,5
Madrid	37,4	38,3	39,4	34,2	32,5	34,0	35,0
Murcia	25,0	24,2	23,3	24,9	22,4	21,9	23,0
Navarra	28,4	30,2	28,7	25,0	24,1	23,8	23,8
País Vasco	31,5	29,7	28,3	27,8	26,8	26,1	26,7
Rioja (La)	29,9	28,0	28,6	22,1	21,8	23,4	25,6



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**) ha descendido desde el 64% de hace catorce años, hasta el 56% del año 2009, y desde este año ha tenido un crecimiento continuo hasta el 66,5% del año 2018.

La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar y se sitúa en 2018 en el 14,9%.

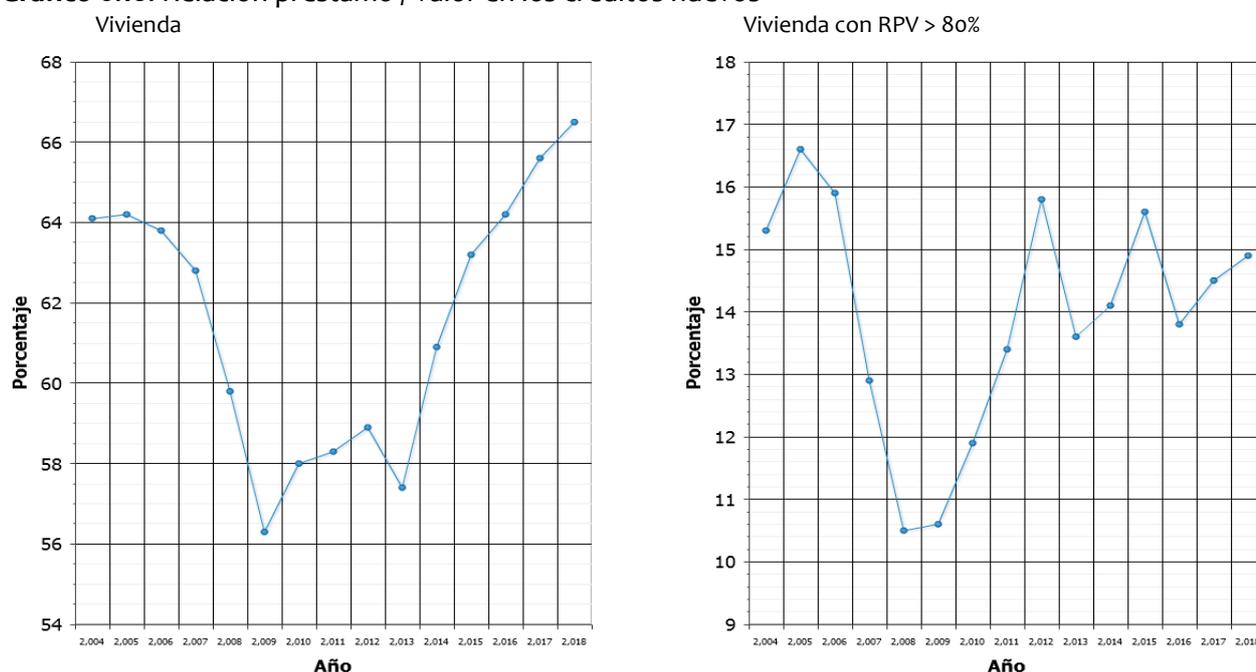
Tabla 6.10. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos

	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
2015	63,2	15,6
2016	64,2	13,8
2017	65,6	14,5
2018	66,5	14,9

Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España, Estadística Registral

Gráfico 6.10. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos



Fuente: Banco de España

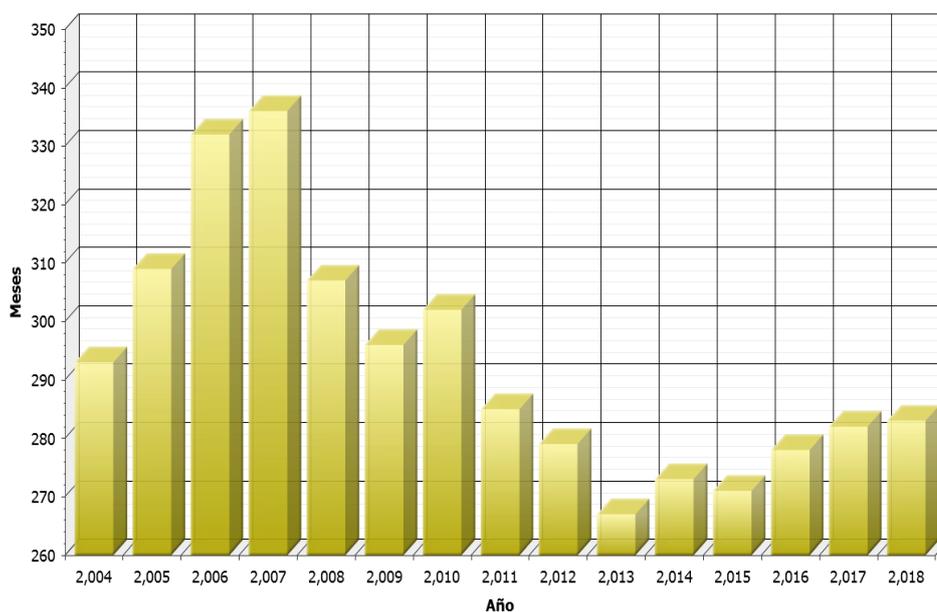
En la **Tabla y Gráficos 6.11** se puede observar como los tipos de interés que bajaron rápidamente en la década de los noventa, desde valores del 17% en 1990, situándose en 2003 en el 3,5%, para volver a subir hasta el 5,8% en 2008. Desde esa última fecha el tipo de interés se ha ido reduciendo hasta el último año 2018 en el que el tipo de interés es del 2,28%.

Los plazos medios de las nuevas hipotecas se han ido reduciendo en los últimos once años desde los 336 meses del año 2007, hasta los 283 meses actuales en el año 2018.

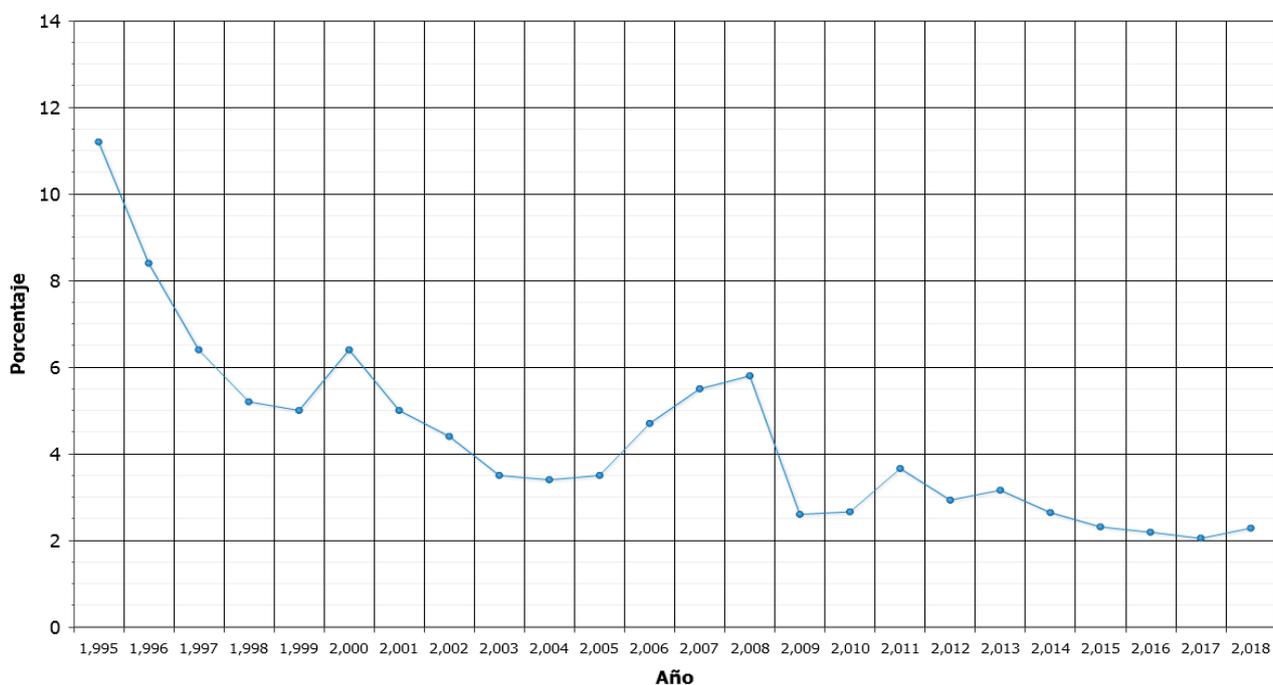
Tabla 6.11. Plazos y tipos de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda**Gráfico 6.11.a.** Plazo medio de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda (meses)

	Plazo medio. (Meses)	Tipo de interés. %
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	2,66
2011	285	3,66
2012	279	2,93
2013	267	3,16
2014	273	2,64
2015	271	2,31
2016	278	2,19
2017	282	2,05
2018	283	2,28

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 53% hasta el 88% en 2010, disminuyendo en 2018 hasta el 64,7%.

La renta bruta disponible ha pasado de 115.425 millones de euros en el año 2000 a 197.522 millones de euros en 2018, con un incremento este último año del 3,5%, y alcanzando el 64,7% de endeudamiento de los hogares sobre el PIB.

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

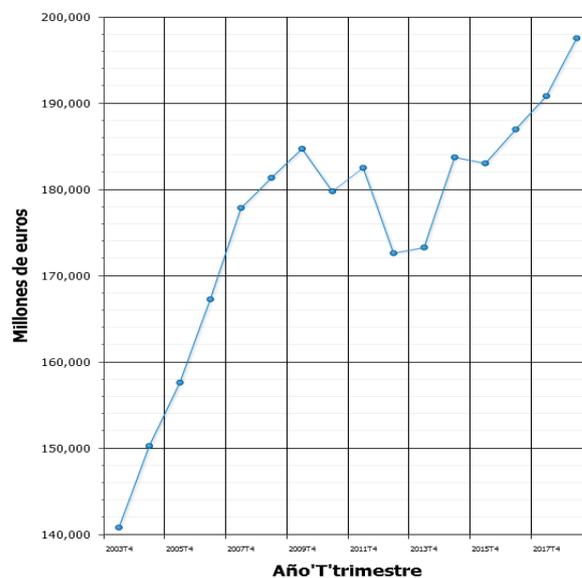
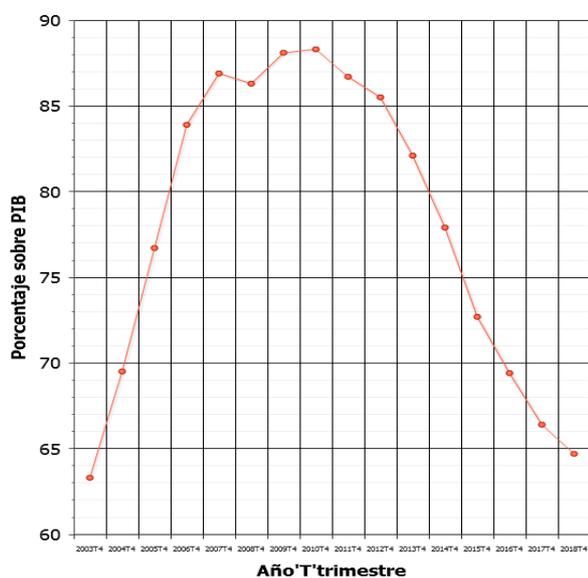
	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2003	63,3	140.779	7,2
2004	69,5	150.249	6,7
2005	76,7	157.594	4,9
2006	83,9	167.256	6,1
2007	86,9	177.833	6,3
2008	86,3	181.327	2,0
2009	88,1	184.702	1,9
2010	88,3	179.763	-2,7
2011	86,7	182.490	1,5
2012	85,5	172.590	-5,4
2013	82,1	173.266	0,4
2014	77,9	183.701	6,0
2015	72,7	183.007	-0,4
2016	69,4	186.949	2,2
2017	66,4	190.824	2,1
2018	64,7	197.522	3,5

Nota: Dato de diciembre 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, ya que desde enero de 2013 desaparecen este tipo de deducciones.

Analizando los datos conocidos se puede señalar que 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 aumentaron 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.

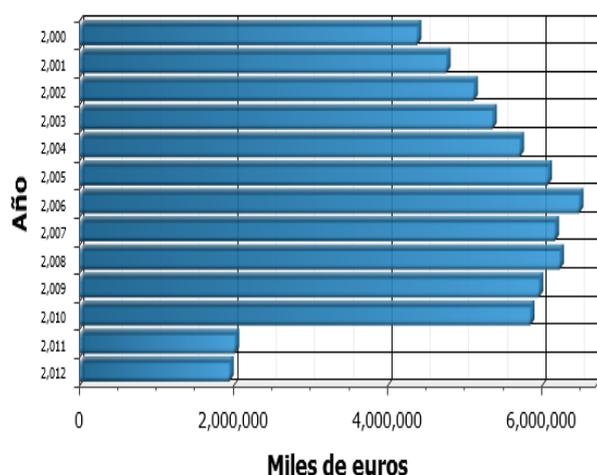
Tabla 6.13. Importe de declaraciones con deducciones de vivienda en cuota íntegra del IRPF (miles de €)

	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

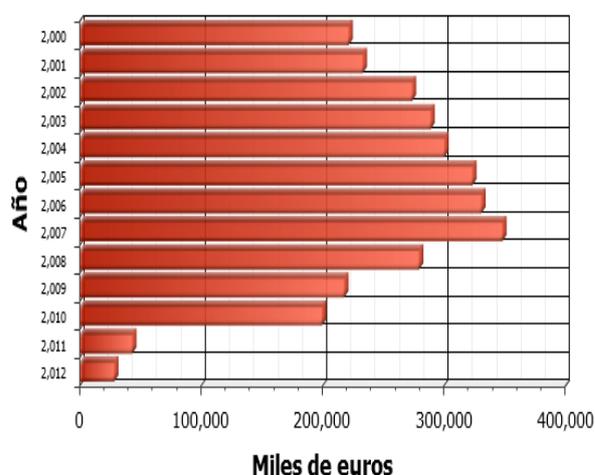
Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

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

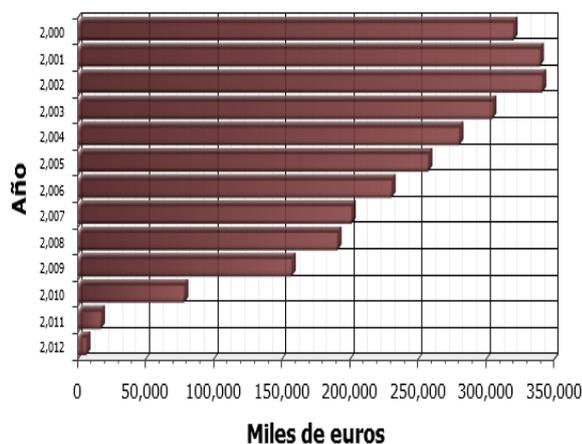
Adquisición y rehabilitación de vivienda habitual



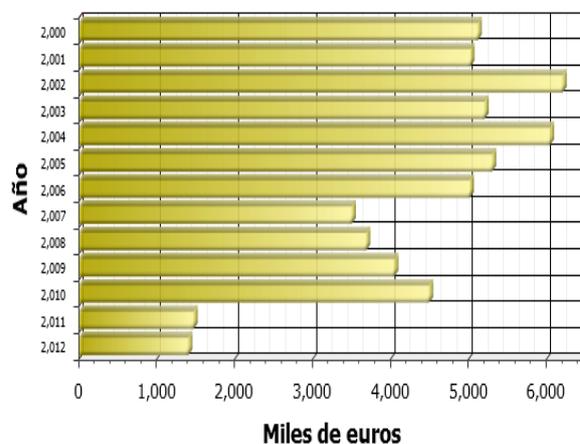
Construcción o ampliación de vivienda habitual



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 2018 del 4,1% y 6,2%, respectivamente.

En los créditos a los constructores, que se mantuvieron hasta 2007 por debajo del 1%, los impagos crecieron de forma continua y acelerada hasta el 34% en 2013, y en 2018 se reduce al 13,7%. Paralelamente pero de forma aún más rápida, los créditos dudosos a la actividad inmobiliaria pasaron del 0,5 % en 2007, al 38% en 2013, y actualmente están en el 9,6%.

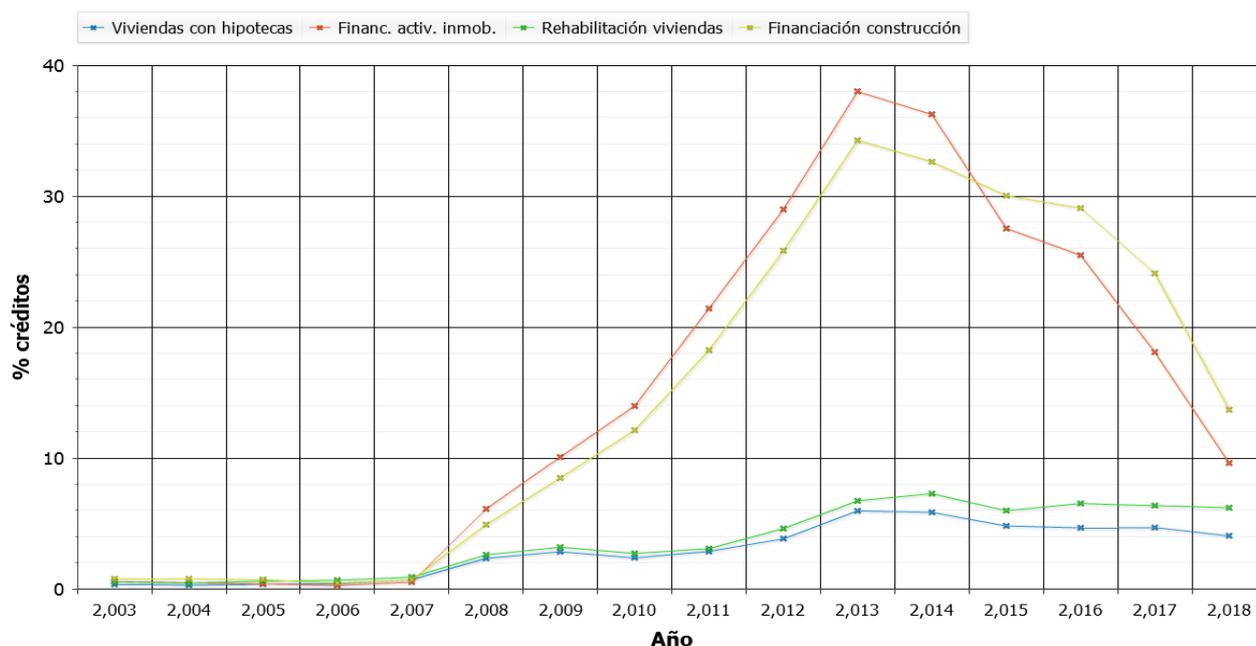
Tabla 6.14. Dudosidad en los créditos de vivienda (%)

	% Adquisición con gar hipot	% Rehabilitación	% Construcción	% Actividad inmobiliaria
2003	0,3	0,5	0,8	0,6
2004	0,3	0,4	0,8	0,5
2005	0,4	0,6	0,7	0,4
2006	0,4	0,7	0,5	0,3
2007	0,7	0,9	0,7	0,5
2008	2,3	2,6	4,9	6,1
2009	2,8	3,2	8,5	10,1
2010	2,4	2,7	12,1	14,0
2011	2,9	3,1	18,2	21,4
2012	3,8	4,6	25,8	29,0
2013	6,0	6,7	34,3	38,0
2014	5,9	7,3	32,6	36,3
2015	4,8	6,0	30,0	27,5
2016	4,7	6,5	29,1	25,5
2017	4,7	6,4	24,1	18,1
2018	4,1	6,2	13,7	9,6

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 752.668 actuaciones en los últimos once años, a un ritmo medio de 68.424 al año. La última cifra disponible de 2018 alcanza un total de 27.483 ejecuciones hipotecarias, que representan un descenso del 8,7% en relación con el año anterior.

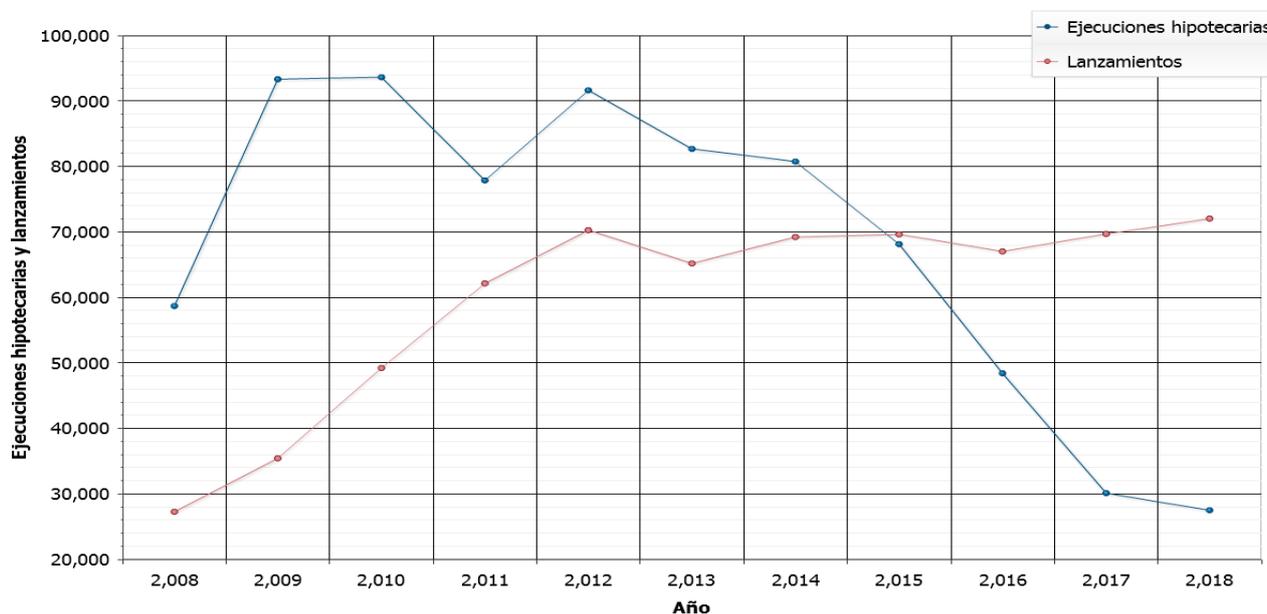
Respecto al número de lanzamientos, recibidos por el TSJ, han alcanzado en los últimos once años 657.070 actuaciones. La cifra de lanzamientos correspondiente al año 2018 es de 72.023, un 3,3% superior a la cifra del año anterior.

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
2015	68.135	69.631
2016	48.410	67.030
2017	30.094	69.693
2018	27.483	72.023
Acumulado 2008-18	752.668	657.070

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 2018 un total de 37.284.

El Banco de España inició hace cinco años la publicación de una estadística del proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas, del sector bancario español, que permitía conocer la incidencia real de los procesos de desahucio en la vivienda habitual, y los datos eran aportados por el total de las entidades de depósito.

Sin embargo el Banco de España finalizó esta estadística con los datos de 2015, señalando que el INE iniciaba en junio de 2014 la publicación de series sobre ejecuciones hipotecarias, más completas, con frecuencia trimestral, incluyendo la vivienda habitual, y con los datos desglosados por Comunidades Autónomas.

En este boletín publicamos por segunda vez estos datos en la NUEVA **Tabla 6.16**, en la que se reflejan los últimos datos completos publicados por el INE, correspondientes a las ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad, en los últimos cinco años.

El total de fincas ejecutadas en 2018 son 53.857, de las que 25.903 corresponden a viviendas, 3.352 a solares, 2.543 a fincas rústicas, y las restantes 22.059 a otros.

Concretamente en el apartado de vivienda han sido 25.903, que representan casi la tercera parte de las viviendas con ejecución hipotecaria en 2014, y se distribuyen en 5.252 viviendas nuevas, y 20.651 viviendas de segunda mano. El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual que se había reducido a la mitad en 2017, se reduce nuevamente el 40% el último año, ya que en 2017 fueron 10.749 viviendas, y en 2018 solo se ejecutaron un total de 6.523 viviendas habituales.

Tabla 6.16. Ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad.

	total	fincas rústicas	fincas urbanas					
	fincas		viviendas			vivienda habitual	solares	otros
			nueva	segunda mano				
2014	120.539	5.669	70.422	11.312	59.110	34.680	5.967	38.481
2015	102.477	5.294	60.032	8.056	51.976	30.334	4.299	32.852
2016	73.104	3.761	41.288	5.344	35.944	21.064	3.700	24.355
2017	53.010	3.306	27.719	4.750	22.969	10.749	2.698	19.287
2018	53.857	2.543	25.903	5.252	20.651	6.523	3.352	22.059

Fuente: INE

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 disponible 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 (%)
2003	6,30	31,7
2004	7,39	36,2
2005	8,09	38,0
2006	8,72	45,5
2007	8,88	50,6
2008	8,27	51,6
2009	8,02	35,9
2010	8,23	36,4
2011	7,38	37,8
2012	6,76	32,8
2013	6,35	32,1
2014	6,44	31,1
2015	6,57	30,5
2016	6,78	30,4
2017	7,16	31,3
2018	7,43	32,3

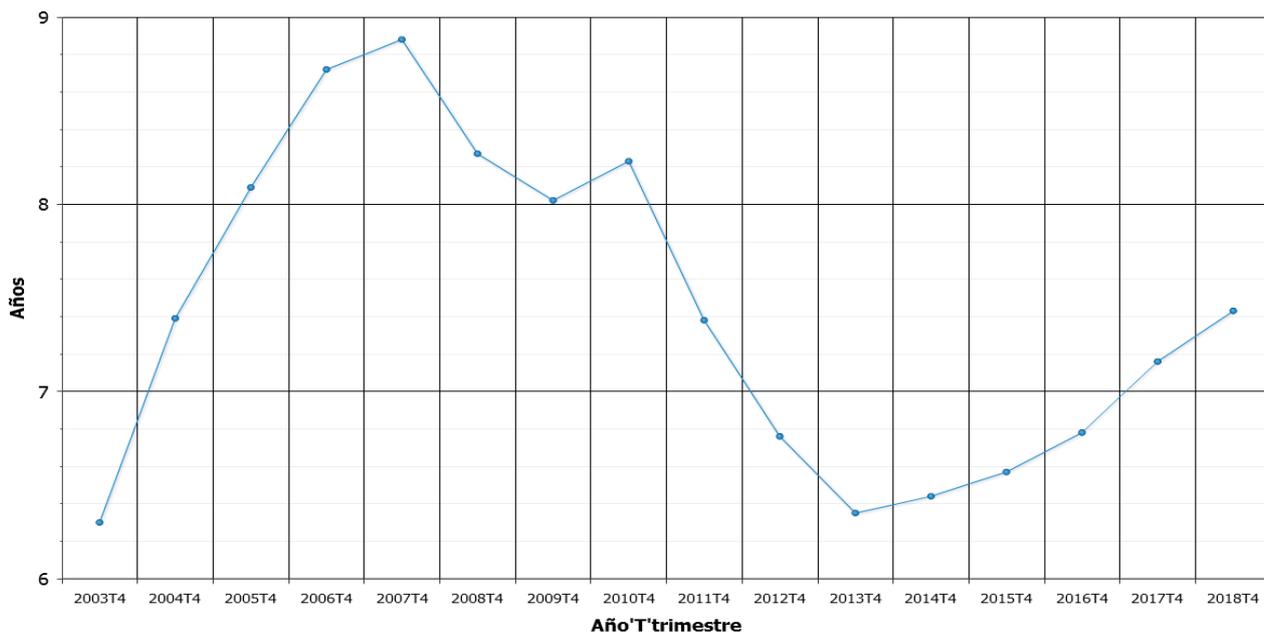
Nota: Dato del último trimestre de cada año

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 7,43 años de renta bruta disponible por hogar.

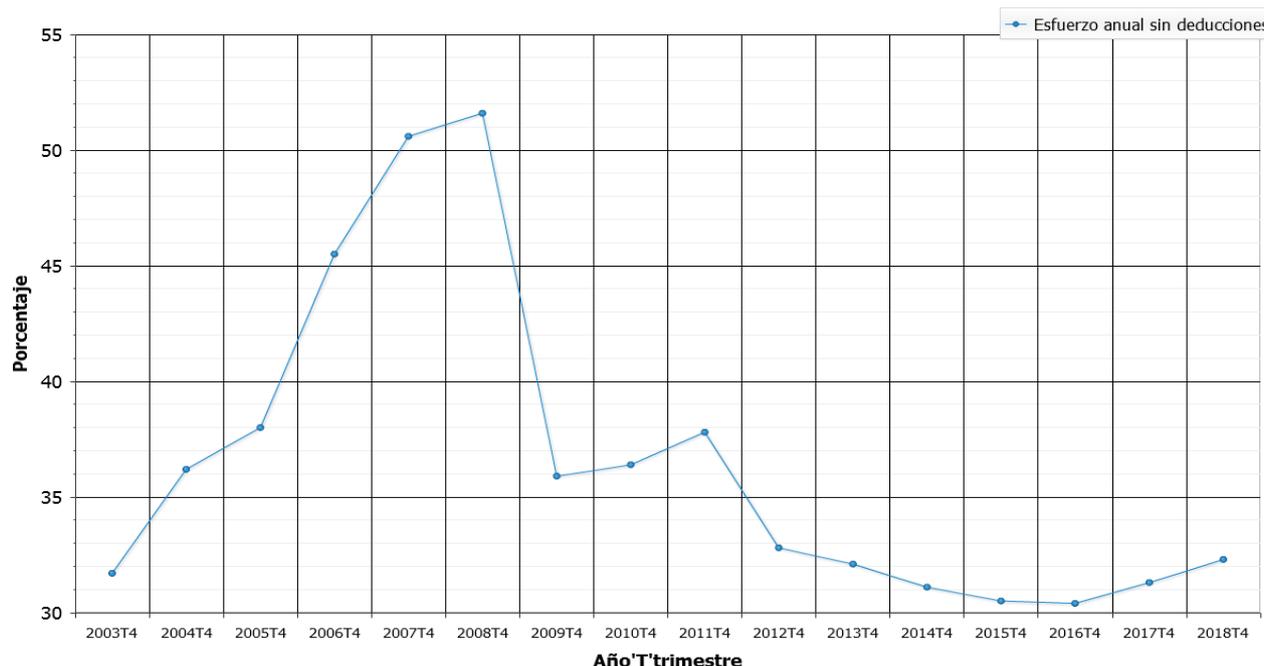
El esfuerzo teórico anual, que iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haber desaparecido las deducciones por vivienda en enero de 2013, supone en el último año 2018 dedicar un 32,3% de la renta anual a la compra de la vivienda, habiendo alcanzado en la década pasada un máximo en el entorno del 50% de la renta.

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 produjo un cambio a Base 2010, en los datos de la contabilidad nacional que publica el INE, que hizo variar los datos de las tablas desde el boletín de 2015.

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(P)	2017(A)
PIB (M €)	1.080.807	1.116.225	1.079.052	1.080.935	1.070.449	1.039.815	1.025.693	1.037.820	1.081.165	1.118.743	1.166.319
Var anual (%)	7,2	3,3	-3,3	0,2	-1,0	-2,9	-1,4	1,2	4,2	3,5	4,3

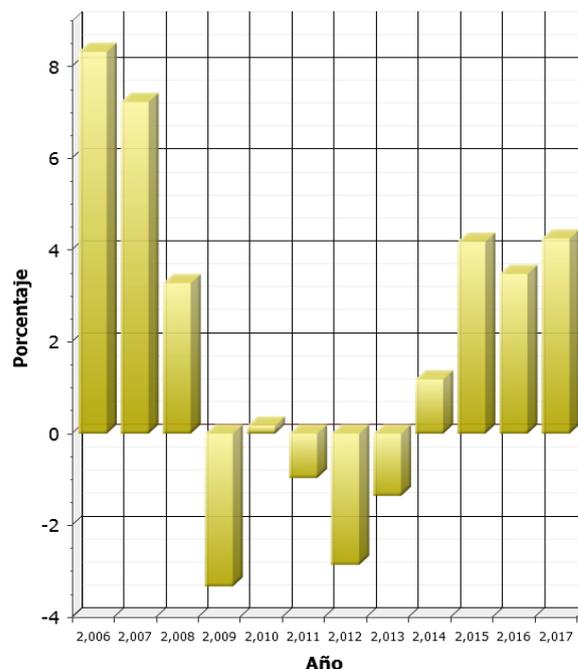
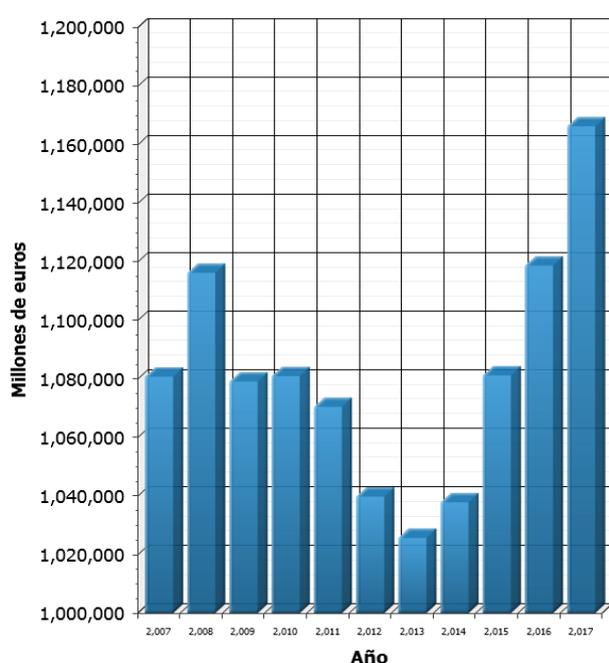
(P) Estimación provisional

(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

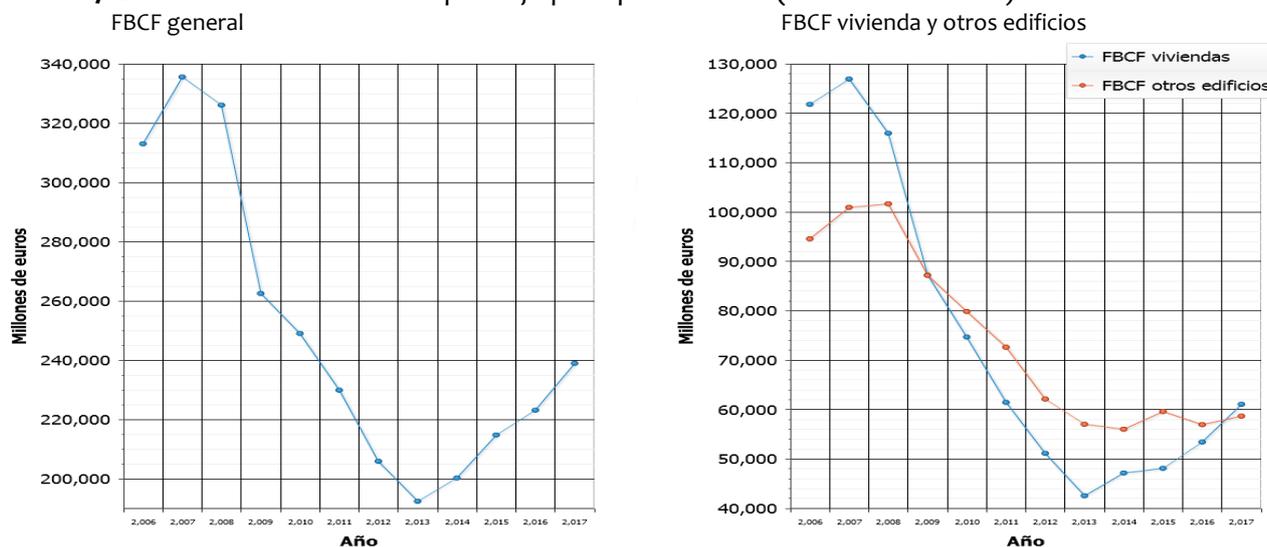
Tabla 7.2. Formación bruta de capital fijo por tipo de activo. Base 2010. (millones de euros)

Precios corrientes en M €											
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(P)	2017(A)
PIB	1.080.807	1.116.225	1.079.052	1.080.935	1.070.449	1.039.815	1.025.693	1.037.820	1.081.165	1.118.743	1.166.319
FBCF	335.552	326.064	262.499	248.987	229.884	205.839	192.371	200.265	214.734	223.131	238.952
Viviendas	126.927	115.946	87.224	74.677	61.433	51.135	42.542	47.167	48.095	53.417	61.082
Otros edificios	100.930	101.632	87.164	79.868	72.617	62.124	57.026	56.014	59.622	56.932	58.676

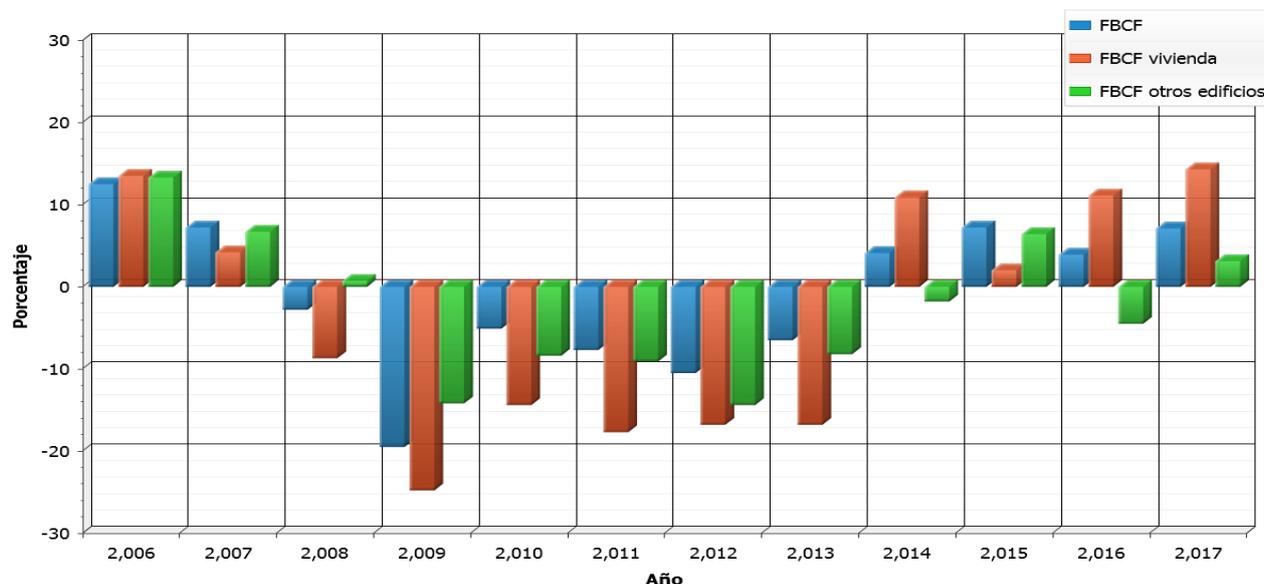
Variación interanual (%)											
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015(A)	2016(P)	2017(A)
PIB	7,2	3,3	-3,3	0,2	-1,0	-2,9	-1,4	1,2	4,2	3,5	4,3
FBCF	7,2	-2,8	-19,5	-5,1	-7,7	-10,5	-6,5	4,1	7,2	3,9	7,1
Viviendas	4,2	-8,7	-24,8	-14,4	-17,7	-16,8	-16,8	10,9	2,0	11,1	14,3
Otros edificios	6,7	0,7	-14,2	-8,4	-9,1	-14,4	-8,2	-1,8	6,4	-4,5	3,1

(P) Estimación provisional (A) 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)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(P)	2017(A)
PIB	1.116.225	1.079.052	1.080.935	1.070.449	1.039.815	1.025.693	1.037.820	1.081.165	1.118.743	1.166.319
VaB Total	1.025.645	1.008.093	989.883	983.670	953.986	935.616	944.470	980.992	1.014.839	1.057.467
VaB Construcción	113.190	106.503	87.526	73.980	63.521	53.948	53.128	55.884	59.563	64.751
Vab Act inmobiliarias	91.968	89.901	100.489	106.819	110.666	113.229	112.629	110.752	111.972	112.981

Variación interanual (%)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(P)	2017(A)
PIB	3,3	-3,3	0,2	-1,0	-2,9	-1,4	1,2	4,2	3,5	4,3
VaB Total	5,4	-1,7	-1,8	-0,6	-3,0	-1,9	0,9	3,9	3,5	4,2
VaB Construcción	3,7	-5,9	-17,8	-15,5	-14,1	-15,1	-1,5	5,2	6,6	8,7
VaB Act inmobiliarias	6,1	-2,2	11,8	6,3	3,6	2,3	-0,5	-1,7	1,1	0,9

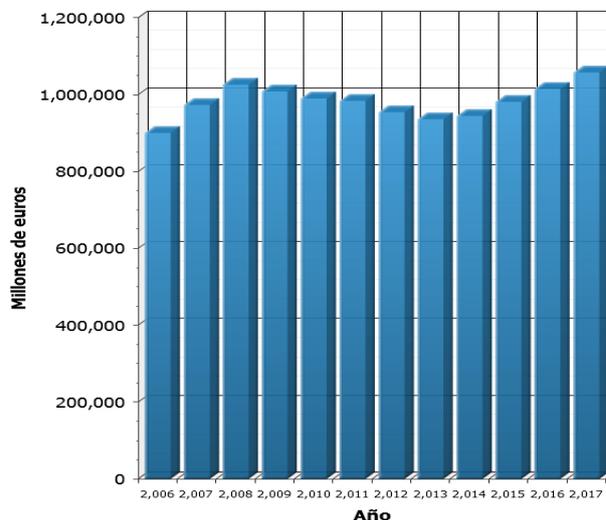
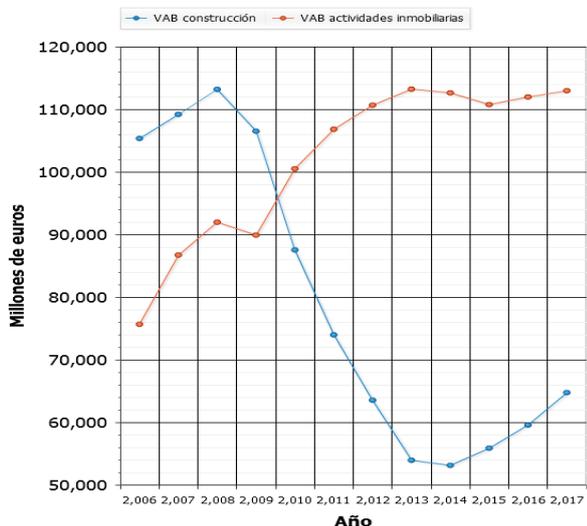
(P) Estimación provisional (A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

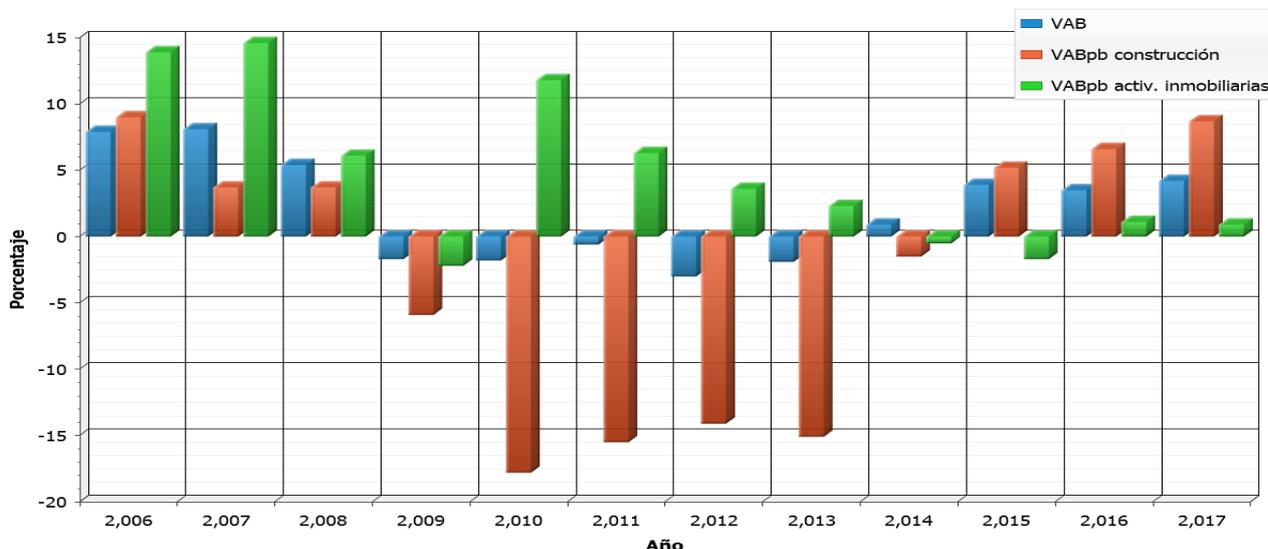
VABpb construcción y actividades inmobiliarias

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 2017, se observa que entre 2007 y 2013, el empleo total, en puestos de trabajo, se ha reducido en 3,7 millones, y concretamente en la construcción en este mismo periodo se ha reducido en un millón setecientos mil. En los tres últimos años se observa una ligera recuperación.

Tabla 7.4. Empleo equivalente nacional. (miles de puestos de trabajo)

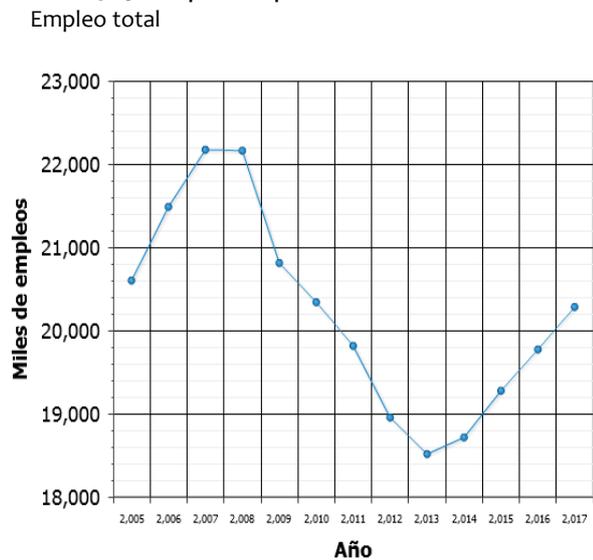
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(P)	2017(A)
Empleo total	21.487	22.171	22.162	20.811	20.339	19.815	18.954	18.515	18.715	19.273	19.773	20.282
Construcción	2.585	2.724	2.403	1.859	1.617	1.377	1.134	994	968	1.036	1.054	1.116
Act. inmobiliarias	212	222	235	206	199	192	188	178	189	202	212	225

Variación anual del empleo equivalente total (%)												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(P)	2017(A)
Empleo total	4,3	3,2	0,0	-6,1	-2,3	-2,6	-4,3	-2,3	1,1	3,0	2,6	2,6
Construcción	6,6	5,4	-11,8	-22,6	-13,1	-14,8	-17,6	-12,4	-2,6	6,9	1,8	5,9
Act. inmobiliarias	16,0	4,5	6,1	-12,4	-3,3	-3,8	-1,7	-5,4	6,3	6,6	5,2	5,9

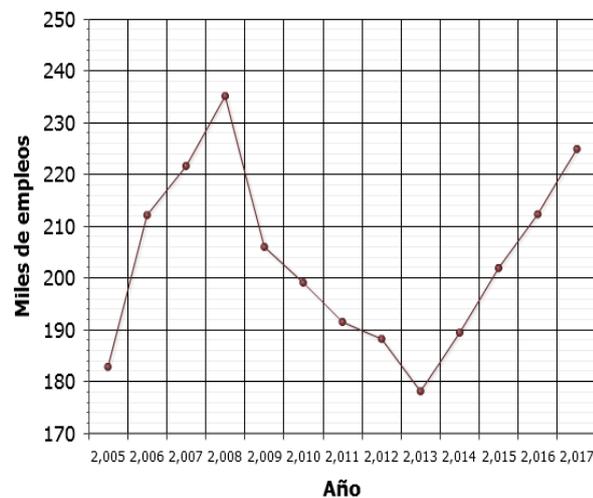
(P) Estimación provisional (A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

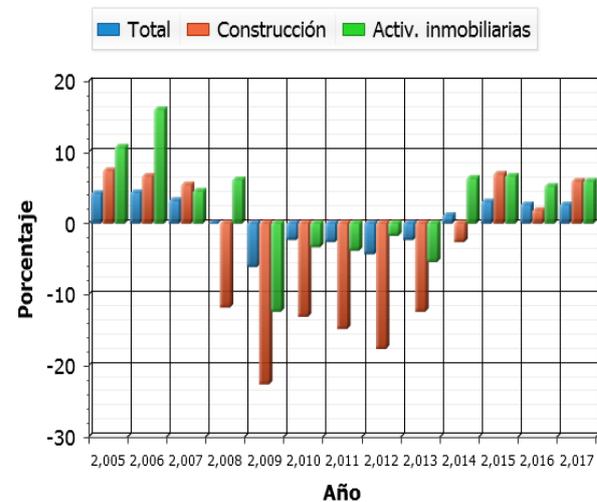
Gráfico 7.4. Empleo equivalente nacional. Variación anual (miles y %)



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 de los tres últimos años, la inversión total se está recuperando lentamente alcanzando en 2017 los 116.996 millones.

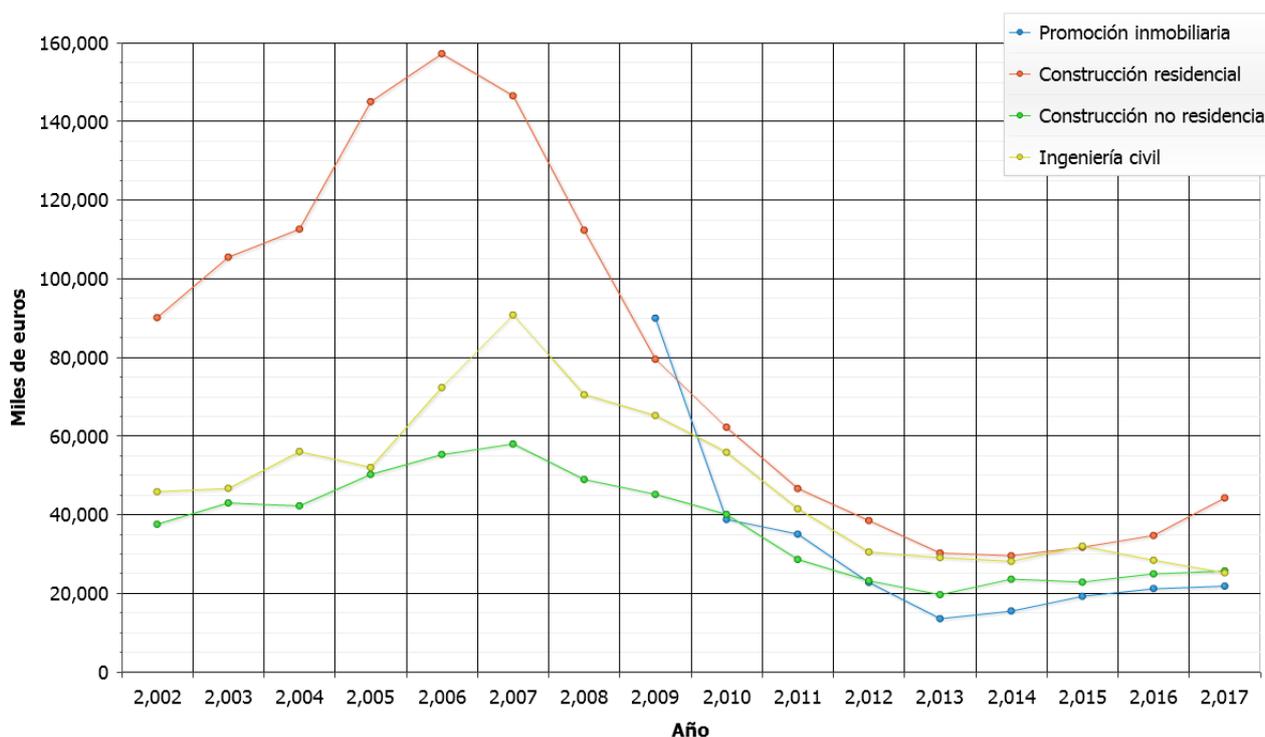
La distribución porcentual del volumen de negocio de la actividad de la construcción es la siguiente: promoción inmobiliaria 18,6%, construcción residencial 37,9%, no residencial 22% e ingeniería civil 21,5%.

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

	TOTAL	Promoción inmobiliaria	Construcción residencial	Construcción no residencial	Ingeniería civil	%Prom Inmob	% Constr Resid	% Constr No Resid	% Ingen civil
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
2014	96.779,9	15.486,7	29.573,3	23.580,6	28.139,3	16,0	30,6	24,4	29,1
2015	105.866,4	19.273,8	31.715,3	22.869,0	32.008,3	18,2	30,0	21,6	30,2
2016	109.226,5	21.181,1	34.734,0	24.937,8	28.373,7	19,4	31,8	22,8	26,0
2017	116.995,9	21.817,3	44.293,9	25.690,1	25.194,6	18,6	37,9	22,0	21,5

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

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



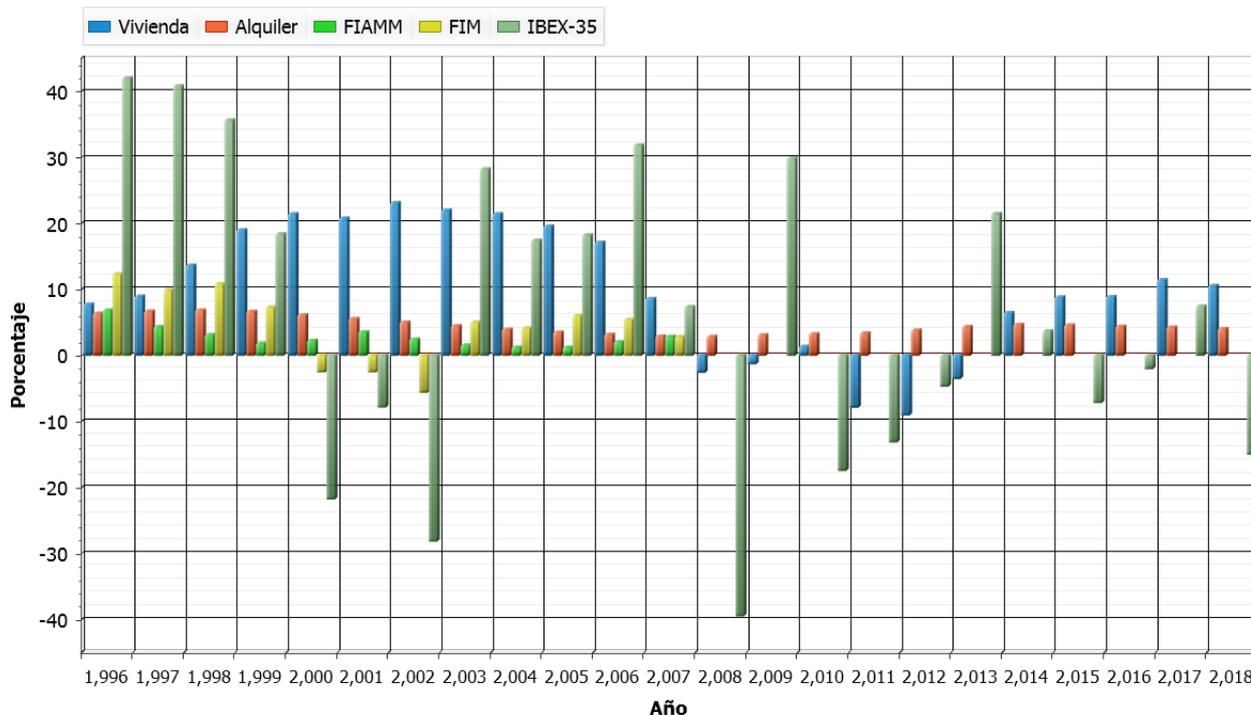
Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%)

	Rentabilidad anual de la vivienda (%)	Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler (Acum 12 meses) (%)	Rentabilidad anual de FIAMM (%)	Rentabilidad anual de FIM (%)	Rentabilidad anual de inversiones alternativas 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	21,37	6,10	2,20	-2,50	-21,75
2001	20,72	5,52	3,50	-2,50	-7,82
2002	23,07	5,00	2,40	-5,60	-28,11
2003	21,95	4,41	1,50	5,00	28,17
2004	21,39	3,91	1,20	4,10	17,37
2005	19,54	3,47	1,20	6,00	18,20
2006	17,08	3,12	2,00	5,40	31,79
2007	8,56	2,86	2,80	2,80	7,32
2008	-2,58	2,82			-39,43
2009	-1,29	3,06			29,84
2010	1,33	3,23			-17,43
2011	-7,84	3,33			-13,11
2012	-9,02	3,77			-4,66
2013	-3,49	4,31			21,42
2014	6,41	4,64			3,66
2015	8,77	4,54			-7,15
2016	8,84	4,35			-2,01
2017	11,41	4,22			7,40
2018	10,53	3,99			-14,97

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)

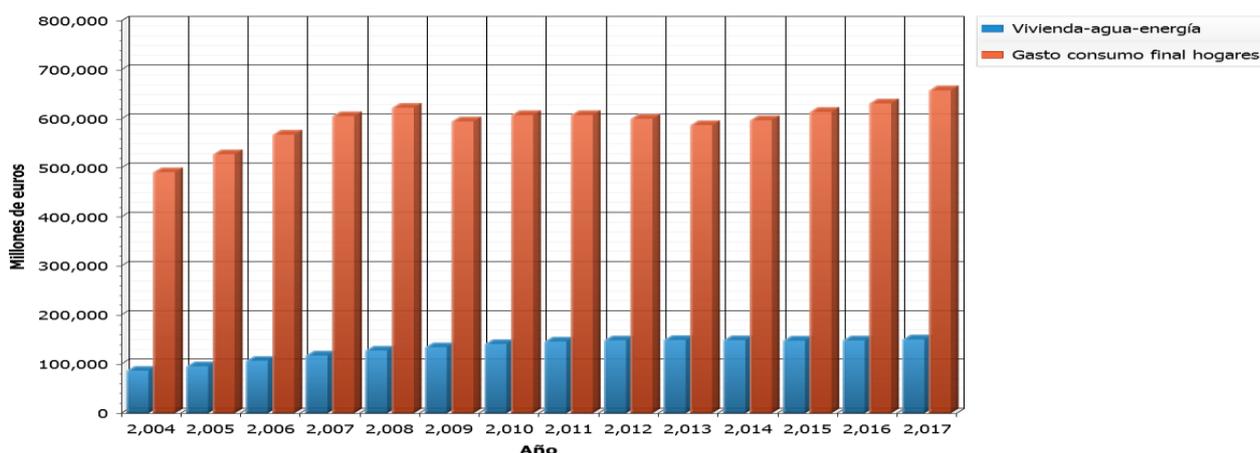
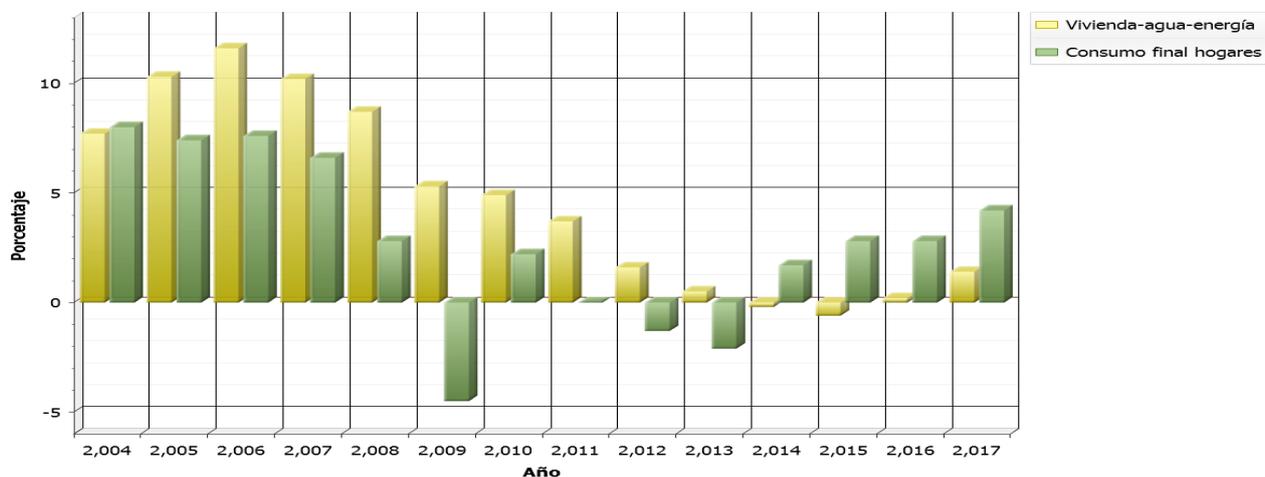
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(P)	2017(A)
Gasto en consumo final de los hogares	623.029	595.010	607.981	608.153	600.532	587.697	597.653	614.517	631.793	658.488
Vivienda, agua y energía doméstica	127.692	134.475	141.119	146.279	148.620	149.340	149.003	148.048	148.377	150.436
Alquileres reales de la vivienda	12.856	13.945	14.619	15.207	15.436	15.639	16.195	16.704	16.660	17.434
Alquileres imputados de la vivienda	80.390	83.673	85.866	88.078	89.452	90.022	88.755	87.571	88.222	87.866
Mantenimiento y reparación de la viv.	5.818	5.926	5.986	5.409	4.754	4.599	4.645	4.869	5.114	5.276
Suministro de agua y servicios diversos	11.326	12.037	12.563	13.413	13.691	14.052	14.369	14.277	14.673	15.028
Electricidad, gas y otros combustibles	17.302	18.894	22.085	24.172	25.287	25.028	25.039	24.627	23.708	24.832

Variación anual (%)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016(P)	2017(A)
Gasto en consumo final de los hogares	2,8	-4,5	2,2	0,0	-1,3	-2,1	1,7	2,8	2,8	4,2
Vivienda, agua y energía doméstica	8,7	5,3	4,9	3,7	1,6	0,5	-0,2	-0,6	0,2	1,4
Alquileres reales de la vivienda	13,7	8,5	4,8	4,0	1,5	1,3	3,6	3,1	-0,3	4,6
Alquileres imputados de la vivienda	7,5	4,1	2,6	2,6	1,6	0,6	-1,4	-1,3	0,7	-0,4
Mantenimiento y reparación de la viv.	-3,8	1,9	1,0	-9,6	-12,1	-3,3	1,0	4,8	5,0	3,2
Suministro de agua y servicios diversos	11,4	6,3	4,4	6,8	2,1	2,6	2,3	-0,6	2,8	2,4
Electricidad, gas y otros combustibles	13,7	9,2	16,9	9,4	4,6	-1,0	0,0	-1,6	-3,7	4,7

(P) Estimación provisional (A) 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.

Los últimos datos publicados por EUROSTAT, en relación con la evolución en los diferentes países de la Unión Europea (UE) de los componentes macroeconómicos, como el Producto Interior Bruto (PIB), la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), la población en riesgo de pobreza o exclusión social, y el empleo, relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria, son los que se recogen en las siguientes tablas y gráficos.

Se han marcado en color rojo los cambios relativos a los datos publicados en el boletín anterior.

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

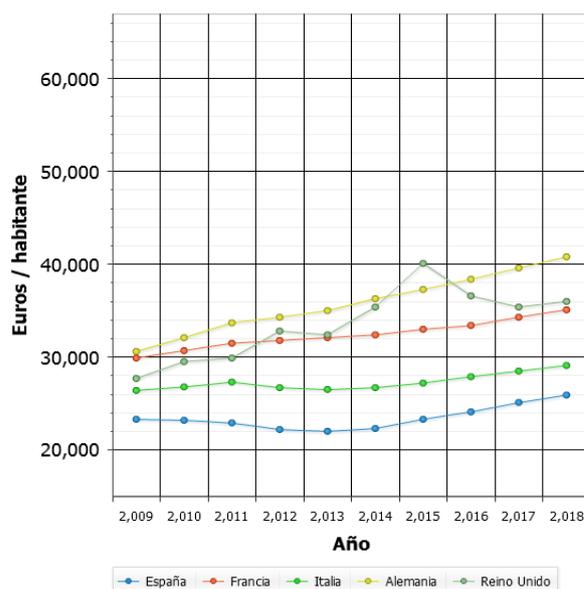
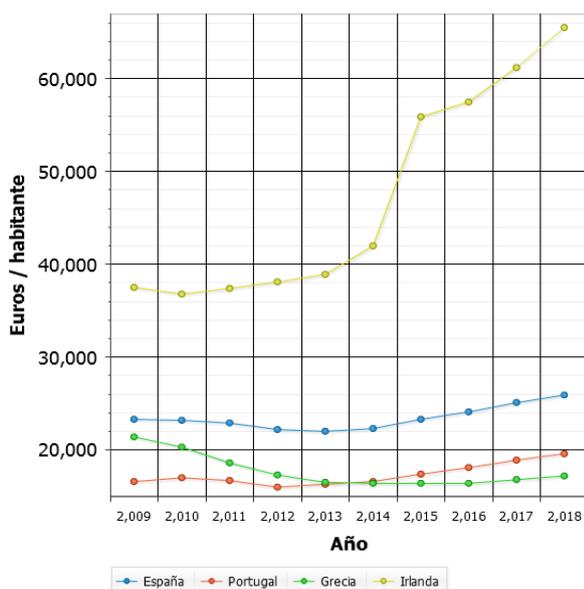
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 28	24.500	25.500	26.200	26.600	26.800	27.700	29.100	29.300	30.000	30.900
Alemania	30.600	32.100	33.700	34.300	35.000	36.300	37.300	38.400	39.600	40.800
Austria	34.500	35.400	37.000	37.800	38.200	39.000	39.900	40.800	42.100	43.700
Bélgica	32.300	33.500	34.500	35.000	35.300	35.800	36.600	37.600	38.700	39.500
Dinamarca	41.900	43.800	44.500	45.500	46.100	47.100	48.000	49.200	50.800	51.400
España	23.300	23.200	22.900	22.200	22.000	22.300	23.300	24.100	25.100	25.900
Finlandia	33.900	34.900	36.500	36.900	37.400	37.600	38.300	39.300	40.600	42.300
Francia	29.900	30.700	31.500	31.800	32.100	32.400	33.000	33.400	34.300	35.100
Grecia	21.400	20.300	18.600	17.300	16.500	16.400	16.400	16.400	16.800	17.200
Irlanda	37.500	36.800	37.400	38.100	38.900	42.000	55.900	57.500	61.200	65.500
Italia	26.400	26.800	27.300	26.700	26.500	26.700	27.200	27.900	28.500	29.100
Luxemburgo	74.200	79.200	83.100	83.000	85.300	89.200	90.600	91.300	92.600	96.700
Holanda	37.800	38.500	39.000	39.000	39.300	39.800	40.700	41.600	43.000	44.900
Portugal	16.600	17.000	16.700	16.000	16.300	16.600	17.400	18.100	18.900	19.600
Reino Unido	27.700	29.500	29.900	32.800	32.400	35.400	40.100	36.600	35.400	36.000
Suecia	33.300	39.400	42.900	44.500	45.400	44.700	45.800	46.700	47.200	45.900

* provisional

Fuente: EUROSTAT

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

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



Fuente: EUROSTAT

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 28	640.948	636.586	643.078	630.764	616.760	641.676	665.862	702.247	754.644	801.777
UE 15	605.267	602.715	610.918	598.287	586.206	609.868	633.853	668.063	714.432	757.617
Alemania	126.066	133.266	150.704	160.243	163.622	172.722	174.244	186.936	198.342	213.207
Austria	12.509	12.817	13.561	13.730	14.038	14.268	14.659	15.243	16.213	17.174
Bélgica	21.430	22.338	22.138	22.854	22.452	23.790	23.998	25.020	25.691	26.510
Dinamarca	71.972	66.871	79.695	77.186	71.327	76.473	81.793	89.734	102.750	107.674
España	87.224	74.677	61.433	51.135	42.542	47.167	48.095	53.417	61.082	68.062
Finlandia	9.475	11.341	12.358	12.559	12.111	11.393	11.704	13.231	14.422	15.945
Francia	121.318	125.811	131.289	130.376	129.780	129.845	128.967	132.848	142.014	146.629
Grecia	15.538	11.205	9.567	5.903	4.020	1.815	1.310	1.127	1.048	1.233
Irlanda	7.926	5.037	3.361	2.535	2.795	3.402	3.756	4.768	5.993	8.101
Italia	87.912	89.549	86.203	81.160	77.794	72.551	71.988	72.918	74.935	77.929
Luxemburgo	1.309	1.166	1.300	1.398	1.667	1.873	1.581	1.744	1.763	2.038
Holanda	35.163	29.857	27.497	23.158	19.966	20.620	24.127	29.196	32.673	37.002
Portugal	7.114	6.500	5.750	4.967	4.194	4.287	4.401	4.816	5.450	6.201
Reino Unido	46.628	48.705	51.537	51.329	56.405	63.643	67.945	74.573	82.400	86.165
Suecia	109.181	127.752	141.572	127.078	131.888	157.099	191.259	224.848	260.473	264.286

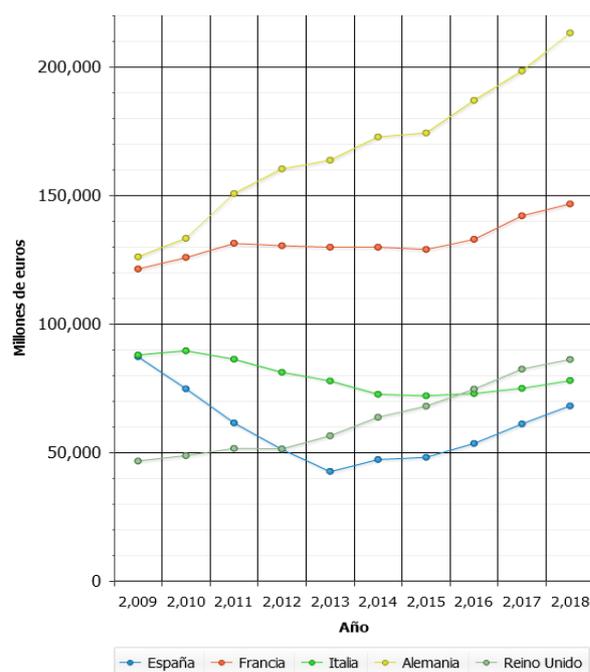
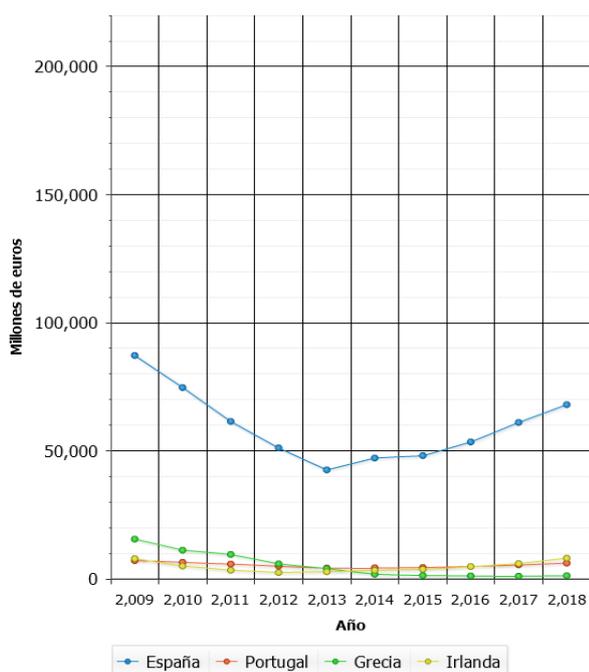
* provisional

Fuente: EUROSTAT

La publicación de EUROSTAT correspondiente a la Formación Bruta de Capital Fijo se ha modificado también en relación con lo publicado en boletines anteriores, básicamente los años 2015, 2016 y 2017, marcándose en rojo todos los cambios, y afectan a esta tabla y las dos siguientes.

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 cápita, a precios corrientes en la UE15 (€/hab)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 28	1.277	1.265	1.279	1.251	1.221	1.265	1.309	1.376	1.476	1.565
UE 19	1.810	1.798	1.826	1.784	1.744	1.806	1.872	1.966	2.098	2.221
Alemania	1.537	1.629	1.879	1.995	2.032	2.139	2.146	2.275	2.404	2.575
Austria	1.501	1.535	1.619	1.633	1.661	1.677	1.708	1.752	1.848	1.947
Bélgica	1.993	2.061	2.012	2.063	2.016	2.128	2.136	2.212	2.263	2.326
Dinamarca	13.059	12.082	14.332	13.831	12.731	13.590	14.452	15.723	17.873	18.625
España	1.886	1.606	1.316	1.092	910	1.014	1.035	1.150	1.313	1.459
Finlandia	1.779	2.119	2.299	2.325	2.232	2.090	2.139	2.411	2.621	2.892
Francia	1.885	1.946	2.020	1.997	1.978	1.962	1.941	1.994	2.126	2.191
Grecia	1.401	1.008	860	532	365	166	121	105	97	115
Irlanda	1.753	1.107	735	552	606	734	803	1.009	1.253	1.677
Italia	1.490	1.513	1.452	1.366	1.303	1.194	1.184	1.202	1.237	1.288
Luxemburgo	2.653	2.323	2.540	2.664	3.104	3.407	2.809	3.026	2.985	3.386
Holanda	2.133	1.801	1.651	1.384	1.190	1.225	1.428	1.720	1.913	2.154
Portugal	673	615	544	471	400	411	424	466	529	603
Reino Unido	752	779	818	808	883	989	1.048	1.141	1.251	1.300
Suecia	11.795	13.677	15.036	13.401	13.802	16.288	19.622	22.825	26.060	26.115

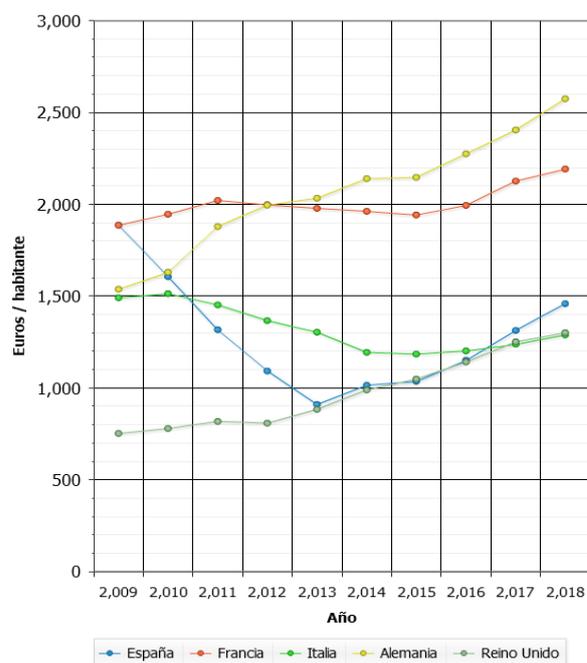
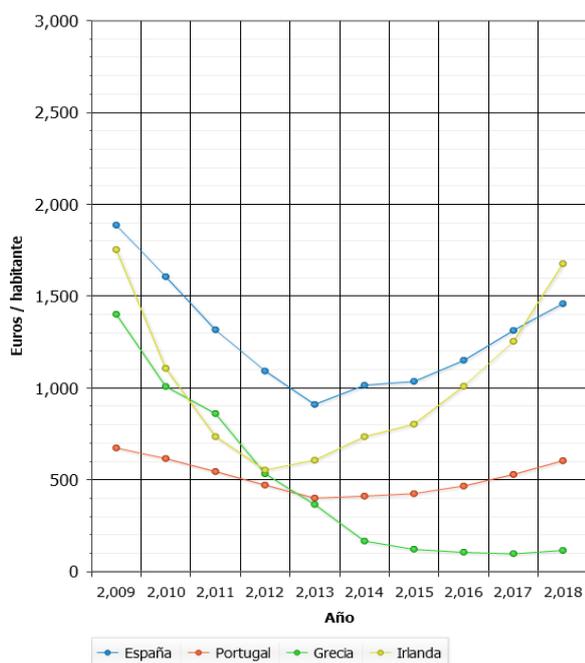
* provisional

Fuente: EUROSTAT y elaboración propia

Para el cálculo per cápita se ha utilizado el dato de población de los diferentes países a uno de enero, publicado por 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

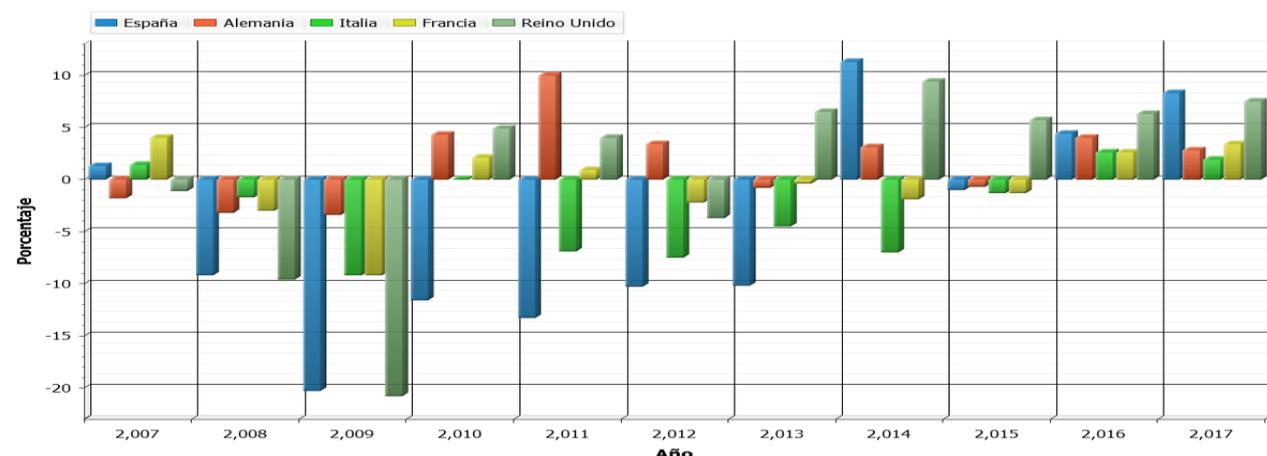
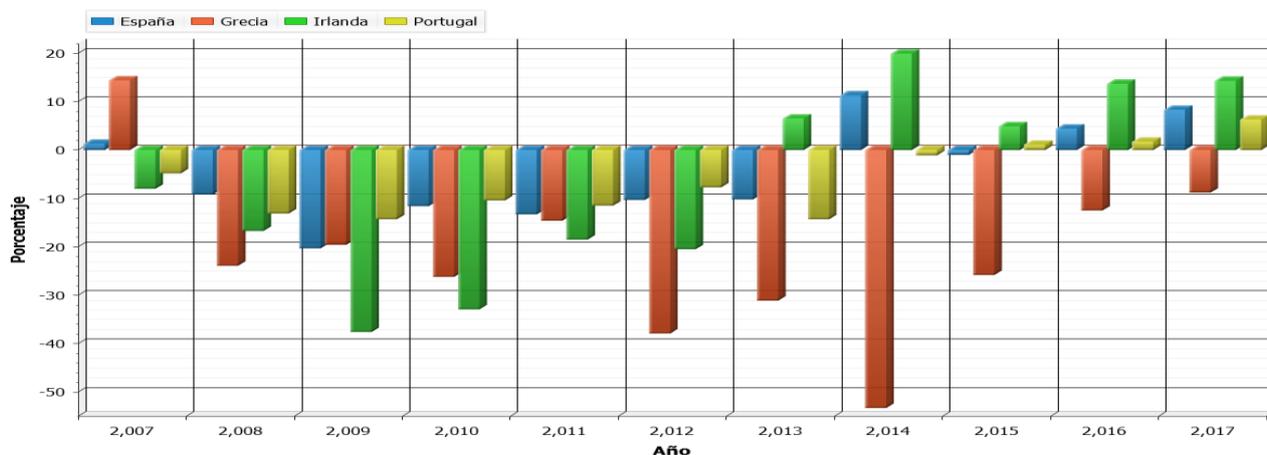
Tabla 7.11. Variación anual FBCF vivienda, en la UE 15 (%)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 28	-12,6	-2,0	-0,6	-3,8	-2,3	2,1	1,5	5,6	5,7	3,4
UE 19	-11,7	-2,5	-1,2	-3,7	-3,3	0,4	0,1	4,9	4,6	3,7
Alemania	-3,4	4,3	10,0	3,4	-0,8	3,0	-0,7	5,0	3,0	2,9
Austria	-5,7	0,6	2,9	-1,4	-0,2	-0,4	0,9	2,3	4,0	2,3
Bélgica	-8,6	2,6	-2,4	0,2	-3,3	5,6	0,3	3,7	0,1	1,0
Dinamarca	-20,4	-8,9	15,8	-5,5	-7,8	6,8	5,3	6,8	12,9	4,8
España	-20,3	-11,6	-13,3	-10,3	-10,2	11,3	-0,9	7,0	9,0	6,9
Finlandia	-13,9	24,1	5,3	-3,5	-5,3	-6,6	2,8	10,7	6,5	5,4
Francia	-9,2	2,1	0,9	-2,2	-0,4	-1,9	-1,1	2,2	4,7	1,6
Grecia	-19,6	-26,2	-14,6	-37,9	-31,1	-53,3	-25,8	-12,5	-5,5	17,2
Irlanda	-37,6	-32,9	-31,5	-24,8	7,3	14,5	6,0	21,6	19,5	24,4
Italia	-9,2	0,0	-6,9	-7,5	-4,5	-7,0	-1,3	1,2	2,7	3,8
Luxemburgo	-22,3	-11,7	8,3	4,7	17,0	10,5	-16,5	9,1	-0,8	13,4
Holanda	-14,7	-16,0	-3,6	-12,9	-12,2	6,1	20,1	21,7	12,0	7,7
Portugal	-14,3	-10,4	-11,5	-7,7	-14,3	-1,1	1,1	5,1	6,4	5,9
Reino Unido	-20,3	4,2	3,9	-3,7	6,7	9,5	6,5	8,2	7,6	1,6
Suecia	-19,0	12,7	8,0	-11,8	0,9	15,6	18,0	10,9	11,6	-0,7

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 (%)

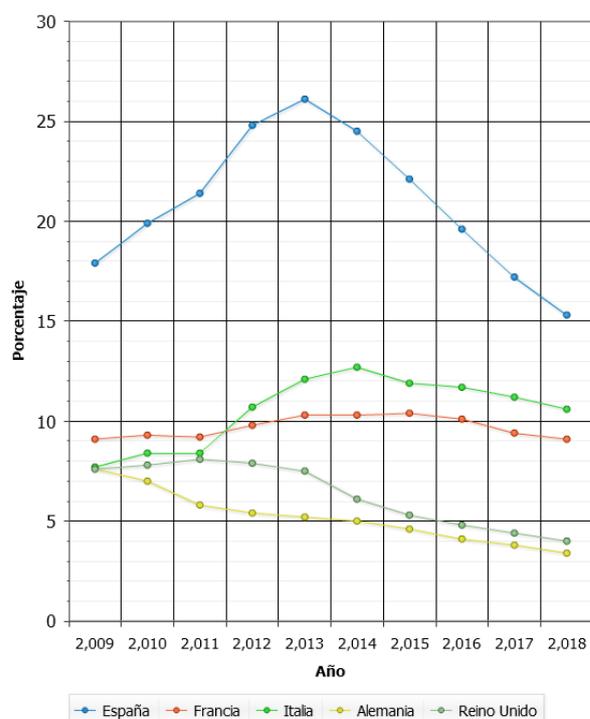
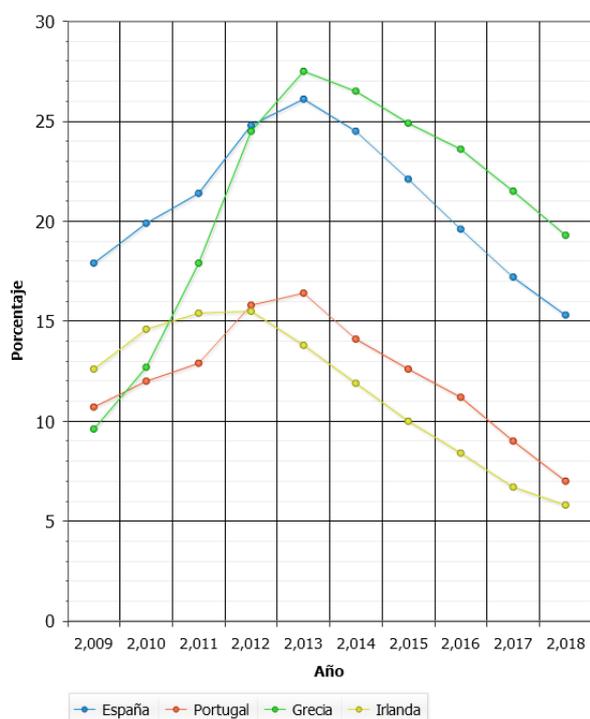
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 28	9,2	9,9	9,9	10,9	11,4	10,9	10,0	9,1	8,1	7,3
Alemania	7,6	7,0	5,8	5,4	5,2	5,0	4,6	4,1	3,8	3,4
Austria	5,3	4,8	4,6	4,9	5,4	5,6	5,7	6,0	5,5	4,9
Bélgica	7,9	8,3	7,2	7,6	8,4	8,5	8,5	7,8	7,1	6,0
Dinamarca	6,0	7,5	7,6	7,5	7,0	6,6	6,2	6,2	5,7	5,0
España	17,9	19,9	21,4	24,8	26,1	24,5	22,1	19,6	17,2	15,3
Finlandia	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7	9,4	8,8	8,6	7,4
Francia	9,1	9,3	9,2	9,8	10,3	10,3	10,4	10,1	9,4	9,1
Grecia	9,6	12,7	17,9	24,5	27,5	26,5	24,9	23,6	21,5	19,3
Irlanda	12,6	14,6	15,4	15,5	13,8	11,9	10,0	8,4	6,7	5,8
Italia	7,7	8,4	8,4	10,7	12,1	12,7	11,9	11,7	11,2	10,6
Luxemburgo	5,1	4,6	4,8	5,1	5,9	6,0	6,5	6,3	5,6	5,4
Holanda	4,4	5,0	5,0	5,8	7,3	7,4	6,9	6,0	4,9	3,8
Portugal	10,7	12,0	12,9	15,8	16,4	14,1	12,6	11,2	9,0	7,0
Reino Unido	7,6	7,8	8,1	7,9	7,5	6,1	5,3	4,8	4,4	4,0
Suecia	8,3	8,6	7,8	8,0	8,0	7,9	7,4	6,9	6,7	6,3

* 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

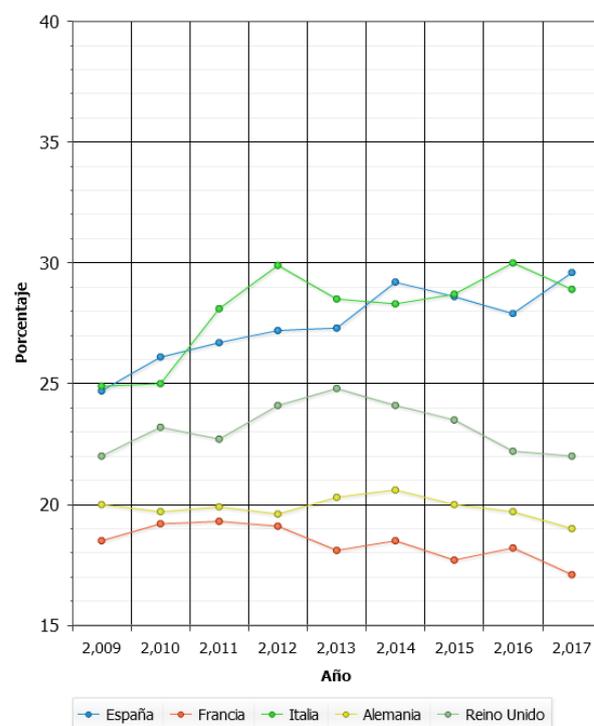
Como se puede observar en el gráfico, la tasa de paro desciende de manera significativa, con un ángulo de inclinación bastante parecido, desde valores máximos en el año 2013, tanto en España, como en Grecia, Portugal e Irlanda.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
UE 28		23,8	24,3	24,8	24,6	24,4	23,8	23,5	22,4	
Alemania	20,0	19,7	19,9	19,6	20,3	20,6	20,0	19,7	19,0	
Austria	19,1	18,9	19,2	18,5	18,8	19,2	18,3	18,0	18,1	17,5
Bélgica	20,2	20,8	21,0	21,6	20,8	21,2	21,1	20,7	20,3	
Dinamarca	17,6	18,3	17,6	17,5	18,3	17,9	17,7	16,8	17,2	17,6
España	24,7	26,1	26,7	27,2	27,3	29,2	28,6	27,9	29,6	
Finlandia	16,9	16,9	17,9	17,2	16,0	17,3	16,8	16,6	15,7	16,5
Francia	18,5	19,2	19,3	19,1	18,1	18,5	17,7	18,2	17,1	
Grecia	27,6	27,7	31,0	34,6	35,7	36,0	35,7	35,6	34,8	
Irlanda	25,7	27,3	29,4	30,3	29,9	27,7	26,0	24,4	22,7	
Italia	24,9	25,0	28,1	29,9	28,5	28,3	28,7	30,0	28,9	
Luxemburgo	17,8	17,1	16,8	18,4	19	19,0	18,5	19,8	21,5	
Holanda	15,1	15,1	15,7	15,0	15,9	16,5	16,4	16,7	17,0	
Portugal	24,9	25,3	24,4	25,3	27,5	27,5	26,6	25,1	23,3	
Reino Unido	22,0	23,2	22,7	24,1	24,8	24,1	23,5	22,2	22,0	
Suecia	17,8	17,7	18,5	17,7	18,3	18,2	18,6	18,3	17,7	

* 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 2017 por el Ministerio de Fomento es de 25,64 millones de viviendas, de las que 19,12 millones son viviendas principales. Los datos correspondientes al año 2018 se publicaran en el verano de 2019.

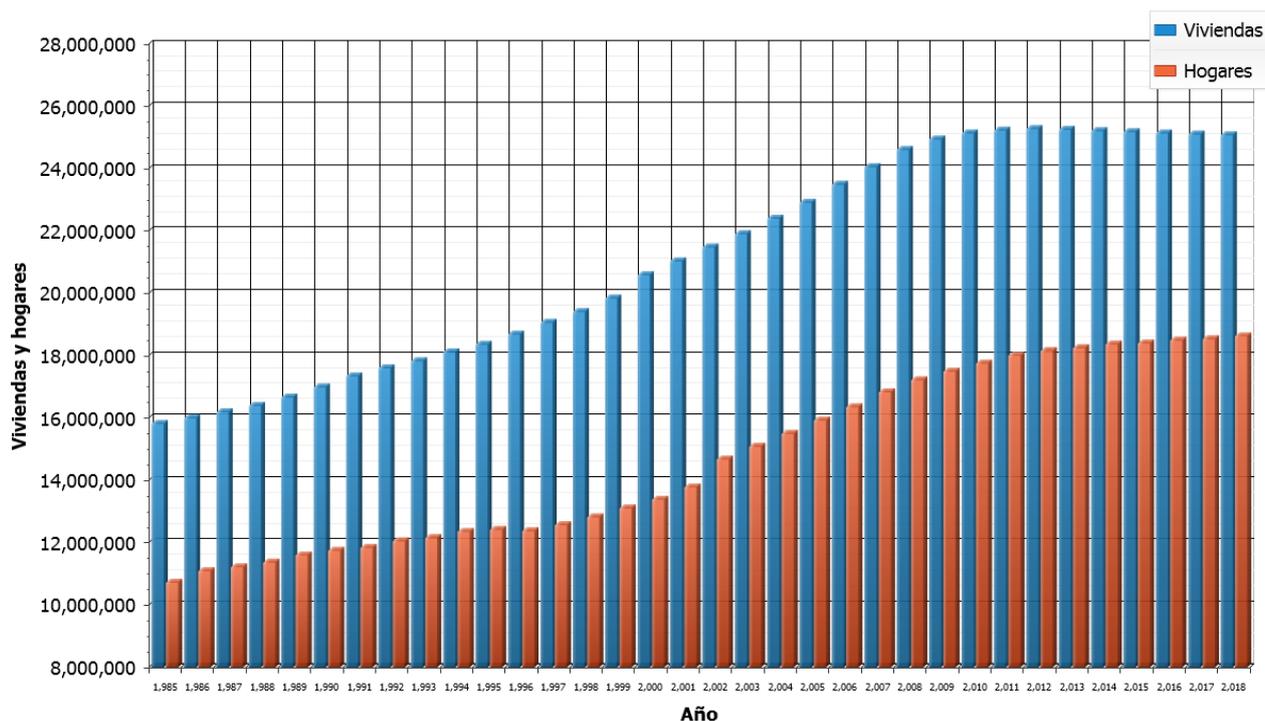
El número de hogares según la EPA, realizada por el INE en 2018, es de 18,62 millones, con un mínimo aumento en relación con el año anterior del 0,5%.

Por otra parte hay que señalar que en las tres últimas décadas se ha pasado de 1,44 a 1,35 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		20.585.624				13.382.000	1,54	3,8	2,2
2001	21.033.759	21.025.227	20.946.554	14.184.026	14.187.169	13.776.000	1,53	2,1	2,9
2002	21.487.307	21.472.256		14.587.227		14.669.200	1,46	2,1	6,5
2003	21.926.409	21.904.435		15.016.057		15.082.800	1,45	2,0	2,8
2004	22.417.950	22.393.548		15.442.540		15.489.800	1,45	2,2	2,7
2005	22.927.382	22.906.911		15.996.763		15.922.700	1,44	2,3	2,8
2006	23.493.772	23.485.624		16.508.248		16.350.400	1,44	2,5	2,7
2007	24.034.966	24.051.167		16.936.413		16.824.600	1,43	2,4	2,9
2008	24.569.715	24.600.125		17.396.800		17.211.600	1,43	2,3	2,3
2009	24.908.126	24.939.826		17.628.199		17.490.800	1,43	1,4	1,6
2010	25.106.251	25.131.037		17.762.862		17.746.500	1,42	0,8	1,5
2011	25.249.053	25.224.256	25.208.623	18.099.406	18.083.692	17.995.800	1,40	0,4	1,4
2012	25.382.415	25.271.295		18.112.437		18.154.100	1,39	0,2	0,9
2013	25.441.306	25.245.153		18.991.031		18.245.100	1,38	-0,1	0,5
2014	25.492.335	25.209.090		19.113.128		18.362.000	1,37	-0,1	0,6
2015	25.541.915	25.170.713		18.976.018		18.395.100	1,37	-0,2	0,2
2016	25.586.279	25.128.576		19.056.443		18.486.400	1,36	-0,2	0,5
2017	25.645.100	25.096.904		19.120.417		18.529.700	1,35	-0,1	0,2
2018		25.075.595				18.625.000	1,35	-0,1	0,5

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

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

Fuentes: INE y Ministerio de Fomento

La estimación del parque de viviendas familiares y sus componentes de viviendas principales y no principales (secundarias y desocupadas), realizada por el 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, 2017, 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 2017 ha aumentado un 0,3% y en viviendas no principales se ha producido una mínima reducción del -0,1%.

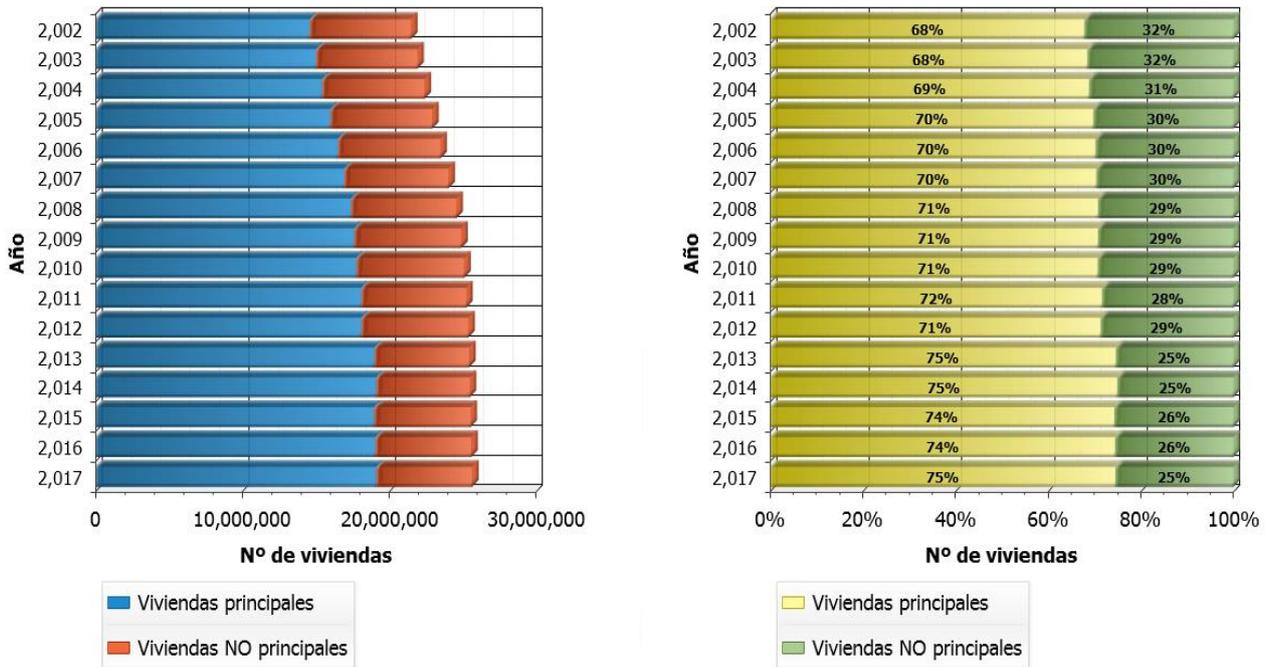
En el total de viviendas familiares el crecimiento en el último año conocido ha sido del 0,2%, cifra que se ha mantenido los cinco últimos años.

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 (%)
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
2014	25.492.335	19.113.128	6.379.207	75,0	25,0	0,2	0,6	-1,1
2015	25.541.915	18.976.018	6.565.897	74,3	25,7	0,2	-0,7	2,9
2016	25.586.279	19.056.443	6.529.836	74,5	25,5	0,2	0,4	-0,5
2017	25.645.100	19.120.417	6.524.683	74,6	25,4	0,2	0,3	-0,1

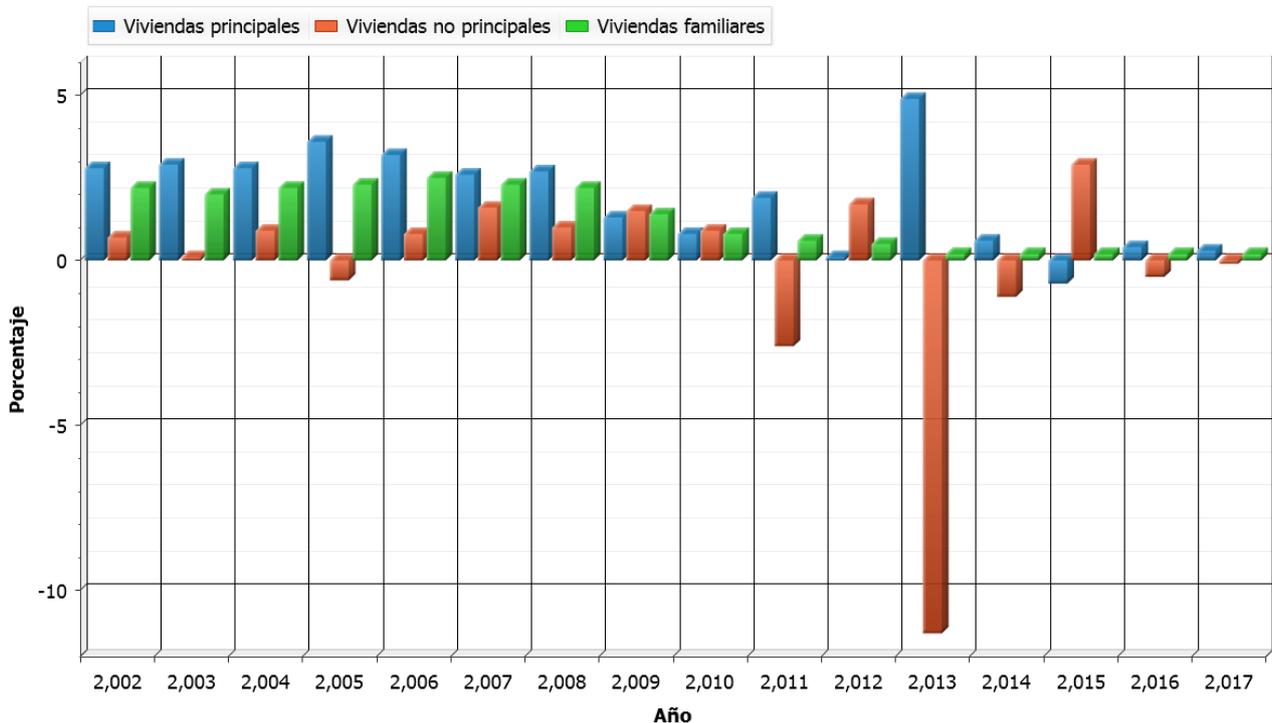
Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

En el último año conocido 2017 el número de viviendas principales aumentó en 80.425 viviendas, con una variación anual del 0,4%.

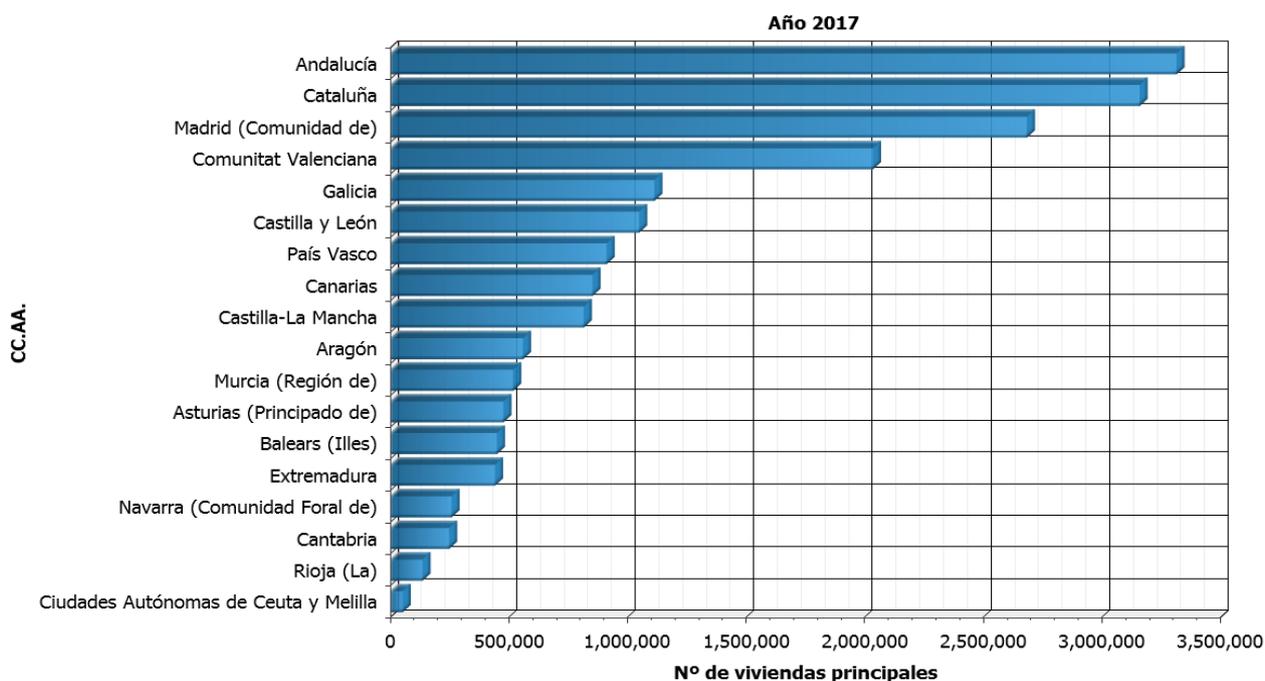
Por comunidades los mayores incrementos se producen en Cataluña con 1,49%, y en Ceuta y Melilla 2,33% de incremento de viviendas principales, y disminuye ligeramente en nueve.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
TOTAL NACIONAL	17.628.199	17.762.862	18.099.406	18.112.437	18.991.031	19.113.128	18.976.018	19.056.443	19.120.417
Andalucía	3.016.676	3.043.316	3.094.866	3.086.326	3.281.209	3.314.344	3.294.515	3.314.568	3.317.027
Aragón	522.069	519.140	538.869	541.197	568.990	570.233	561.298	562.161	561.428
Asturias	443.276	437.773	460.354	465.585	490.648	489.769	484.121	484.851	479.930
Balears (Illes)	404.281	411.111	429.945	431.621	445.057	449.435	448.407	450.824	452.067
Canarias	724.107	737.541	790.188	804.207	834.001	840.011	833.415	843.821	854.627
Cantabria	224.257	231.669	235.425	234.436	251.975	253.382	249.697	251.631	250.665
Castilla y León	1.015.931	1.025.836	1.034.882	1.020.304	1.070.215	1.067.995	1.058.455	1.058.094	1.051.940
Castilla-La Mancha	769.028	781.670	783.786	784.306	829.001	830.914	821.843	824.105	818.306
Cataluña	2.883.159	2.887.895	2.952.777	2.932.434	3.118.750	3.125.370	3.109.207	3.114.763	3.161.200
Com.Valenciana	1.968.265	1.977.457	1.995.668	1.999.081	2.056.283	2.064.416	2.032.589	2.026.269	2.037.408
Extremadura	415.916	424.619	426.968	423.103	448.214	449.713	446.112	447.377	443.915
Galicia	1.038.636	1.055.387	1.057.682	1.069.974	1.109.816	1.116.325	1.111.191	1.118.068	1.115.982
Madrid	2.413.004	2.425.145	2.468.367	2.506.626	2.607.888	2.643.769	2.640.078	2.667.416	2.686.321
Murcia	508.587	517.028	514.423	508.870	517.817	524.125	518.735	520.342	520.657
Navarra	231.275	232.663	248.692	247.877	257.775	260.130	258.235	262.190	261.222
País Vasco	878.951	882.251	888.017	878.667	913.833	922.274	917.246	918.410	914.491
Rioja (La)	125.869	126.387	128.176	128.420	137.627	138.006	137.281	137.782	138.263
Ceuta y Melilla	44.912	45.974	50.321	49.403	51.932	52.917	53.593	53.771	54.968

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**. Los parques más elevados se encuentran en la Comunidad Valenciana, Andalucía, y Cataluña, seguidas por Castilla y León, Galicia, Castilla-La Mancha y Madrid.

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, y actualmente, en 2017, sólo se contabilizan 391 viviendas no principales.

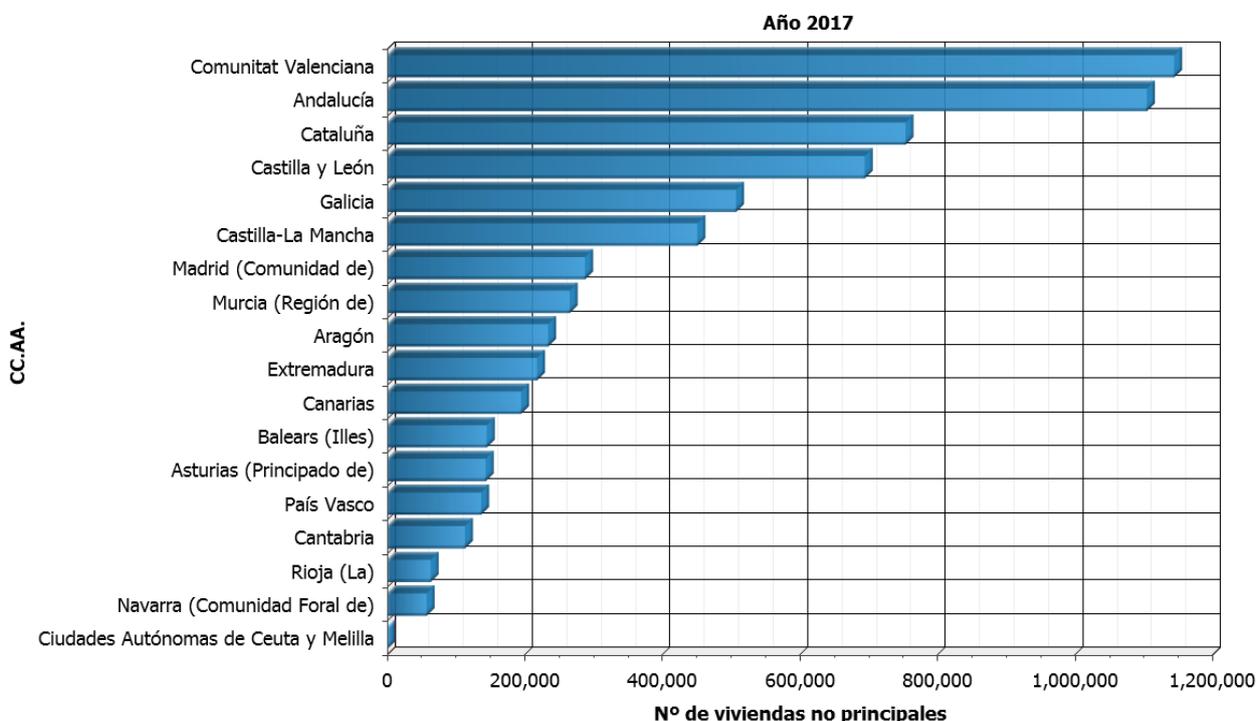
En el año 2017 el número de viviendas no principales en el total nacional se redujo en 5.153 viviendas, destacando la disminución de 36.611 viviendas en Cataluña, 8.699 en Canarias y 6.206 en Madrid. En Castilla y León el incremento es de 8.150 viviendas no principales.

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

	2010	2011	2012	2013	2.014	2.015	2.016	2.017
TOTAL NACIONAL	7.343.389	7.149.647	7.269.978	6.450.275	6.379.207	6.565.897	6.529.836	6.524.683
Andalucía	1.286.940	1.267.707	1.298.628	1.113.306	1.087.473	1.113.278	1.098.682	1.105.020
Aragón	254.775	240.248	244.660	218.948	220.108	230.881	231.851	234.497
Asturias	172.162	154.809	153.725	130.630	132.090	138.262	137.918	144.071
Baleares (Illes)	174.576	157.289	158.464	146.652	143.528	146.062	144.806	145.434
Canarias	301.159	252.132	240.430	211.618	206.345	213.892	204.017	195.318
Cantabria	124.425	123.241	126.191	109.698	108.974	113.498	112.221	113.803
Castilla y León	683.822	685.500	710.420	665.099	671.256	684.400	686.921	695.071
Castilla-La Mancha	458.884	463.856	472.345	431.105	432.050	443.950	443.700	451.726
Cataluña	964.062	916.490	950.467	769.483	768.589	790.417	790.781	754.170
Com.Valenciana	1.165.481	1.153.550	1.158.576	1.104.812	1.100.170	1.137.683	1.150.584	1.144.750
Extremadura	221.650	223.130	231.686	208.569	208.781	213.900	213.763	218.463
Galicia	540.608	549.198	543.158	507.022	503.248	509.263	503.496	507.697
Madrid	460.716	431.694	416.884	325.027	298.227	311.735	294.632	288.426
Murcia	261.043	265.070	274.132	266.058	260.856	266.988	265.797	266.076
Navarra	74.526	60.726	64.428	56.916	56.314	59.185	55.968	58.109
País Vasco	121.425	131.547	149.857	120.105	116.680	127.326	129.747	137.521
Rioja (La)	70.887	70.797	71.763	63.178	63.210	64.272	64.187	64.140
Ceuta y Melilla	6.248	2.663	4.164	2.049	1.308	905	765	391

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Al cierre del boletín no se han publicado por el INE los datos correspondientes a la Encuesta de Condiciones de Vida de 2018, que saldrán a finales de junio de 2019.

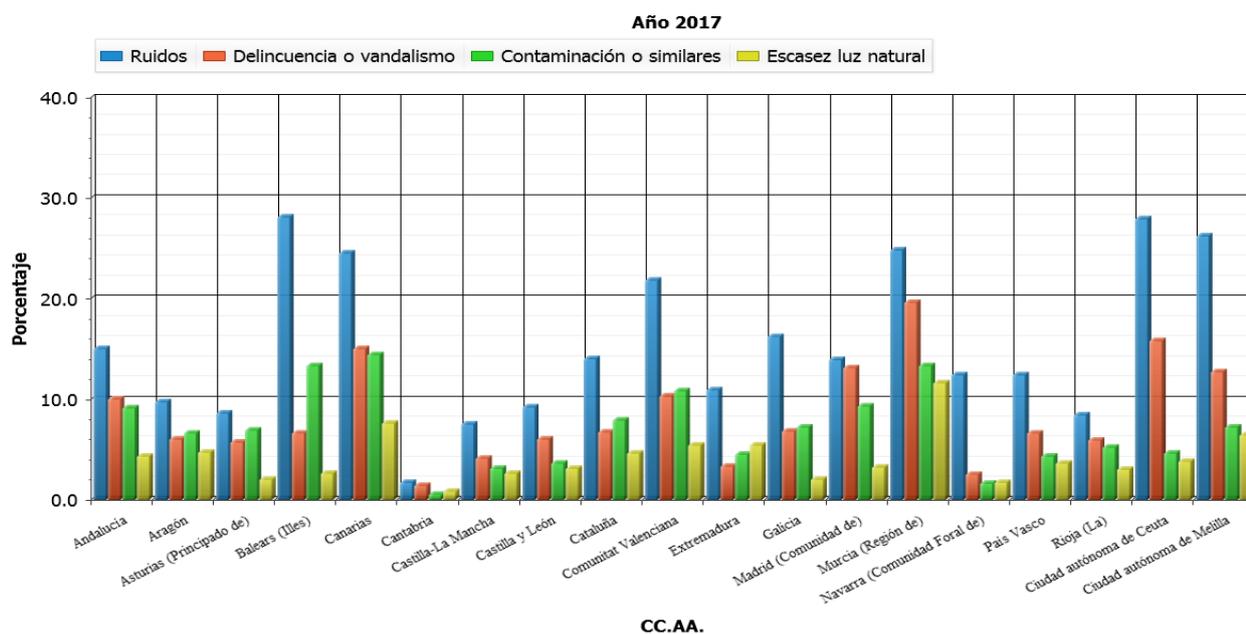
En la **Tabla y Gráfico 8.5** se presentan datos sobre los problemas de las viviendas que sufren los hogares, por comunidades autónomas, reflejados en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2017. Manifiestan no tener problemas, entre el 77 y 86% de la población en ocho comunidades autónomas, destacando Cantabria con el 97%. Los problemas más sentidos son los relacionados con el ruido, seguidos por los de delincuencia o vandalismo. Las diferencias entre comunidades son elevadas, de 7 a 28% en ruido y Cantabria solo el 1,7%, y de 1 a 20% en delincuencia. En contaminación las diferencias regionales oscilan entre el 1 y 14%.

Tabla 8.5. Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2017

	Escasez de luz natural	Ruidos del vecindario o exterior	Contaminación y otros problemas ambientales	Delincuencia o vandalismo	Ningún problema
TOTAL NACIONAL	4,2	15,1	8,2	8,9	75,8
Andalucía	4,3	15,0	9,1	10,0	76,0
Aragón	4,7	9,7	6,6	6,0	83,7
Asturias	2,0	8,6	6,9	5,7	85,0
Baleares (Illes)	2,6	28,1	13,3	6,6	65,5
Canarias	7,6	24,5	14,4	15,0	59,2
Cantabria	0,8	1,7	0,5	1,4	97,4
Castilla y León	3,1	9,2	3,6	6,0	83,6
Castilla-La Mancha	2,6	7,5	3,1	4,1	85,8
Cataluña	4,6	14,0	7,9	6,7	77,7
Com. Valenciana	5,4	21,8	10,8	10,3	68,8
Extremadura	5,4	10,9	4,5	3,3	80,0
Galicia	2,0	16,2	7,2	6,8	75,3
Madrid	3,2	13,9	9,3	13,1	75,1
Murcia	11,6	24,8	13,3	19,6	55,7
Navarra	1,7	12,4	1,6	2,5	85,1
País Vasco	3,6	12,4	4,3	6,6	80,4
Rioja (La)	3,0	8,4	5,2	5,9	85,8
Ceuta	3,8	27,9	4,6	15,8	66,0
Melilla	6,4	26,2	7,2	12,7	60,6

Fuente: INE.ECV. 2017

Gráfico 8.5 Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2017



Fuente: INE.ECV. 2017

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 2017.

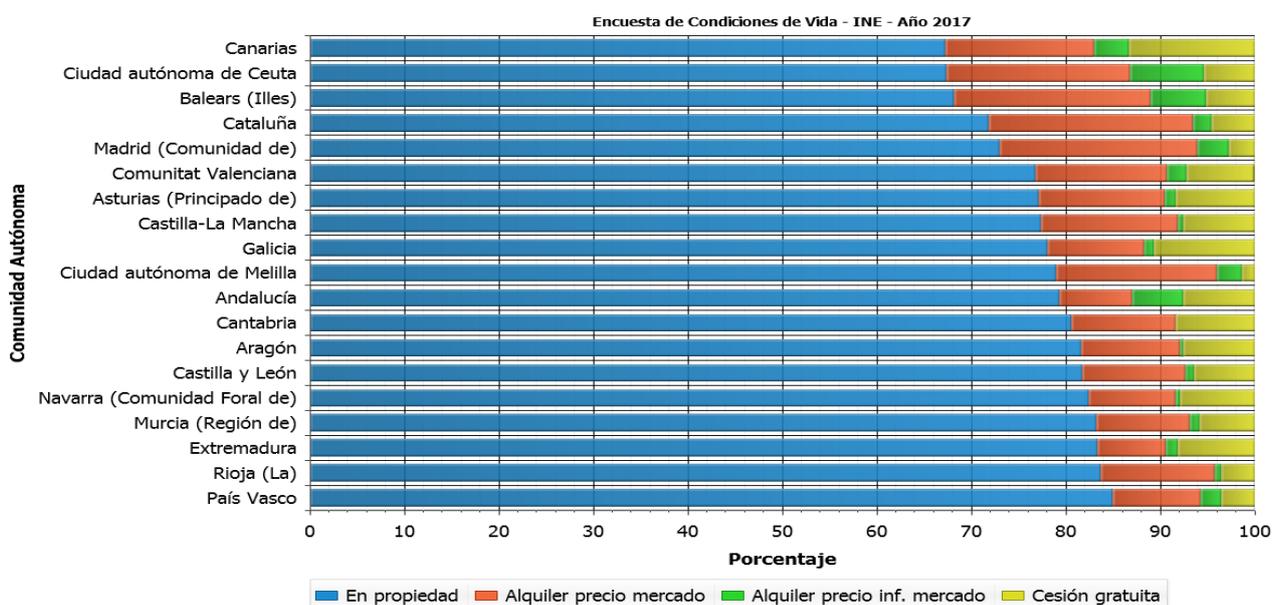
La Rioja, Castilla y León, Aragón, Extremadura y Navarra destacan con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, aproximadamente entre el 82 y 84%, y el País Vasco el máximo con el 85%. La comunidad con mayor porcentaje de viviendas en alquiler a precio de mercado es Cataluña 21,6%, seguido de Madrid e las Islas Baleares, con el 21% y 20,8% respectivamente.

Tabla 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2017

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior a precio de mercado	Cesión gratuita
TOTAL NACIONAL	76,7	14,3	2,6	6,4
Andalucía	79,3	7,8	5,3	7,6
Aragón	81,6	10,5	0,3	7,6
Asturias	77,2	13,3	1,1	8,4
Baleares (Illes)	68,2	20,8	5,9	5,1
Canarias	67,3	15,7	3,7	13,4
Cantabria	80,6	11,0	0,1	8,3
Castilla y León	81,8	10,9	0,9	6,4
Castilla-La Mancha	77,4	14,5	0,5	7,6
Cataluña	71,9	21,6	2,0	4,5
Com. Valenciana	76,8	13,9	2,1	7,1
Extremadura	83,4	7,2	1,3	8,1
Galicia	78,1	10,2	1,0	10,7
Madrid	73,0	21,0	3,3	2,7
Murcia	83,3	9,8	1,1	5,8
Navarra	82,4	9,2	0,5	7,9
País Vasco	85,0	9,3	2,2	3,5
Rioja (La)	83,7	12,1	0,7	3,5
Ceuta	67,4	19,4	7,8	5,4
Melilla	79,0	17,0	2,7	1,3

Fuente: INE.ECV. 2017

Gráfico 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2017



Fuente: INE.ECV. 2017



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES