

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín anual 2020



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE AGENDA URBANA
Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DE 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 2020
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2021

Características edición digital:

1ª edición electrónica: junio 2021

Formato: PDF

Tamaño: 7,73 MB

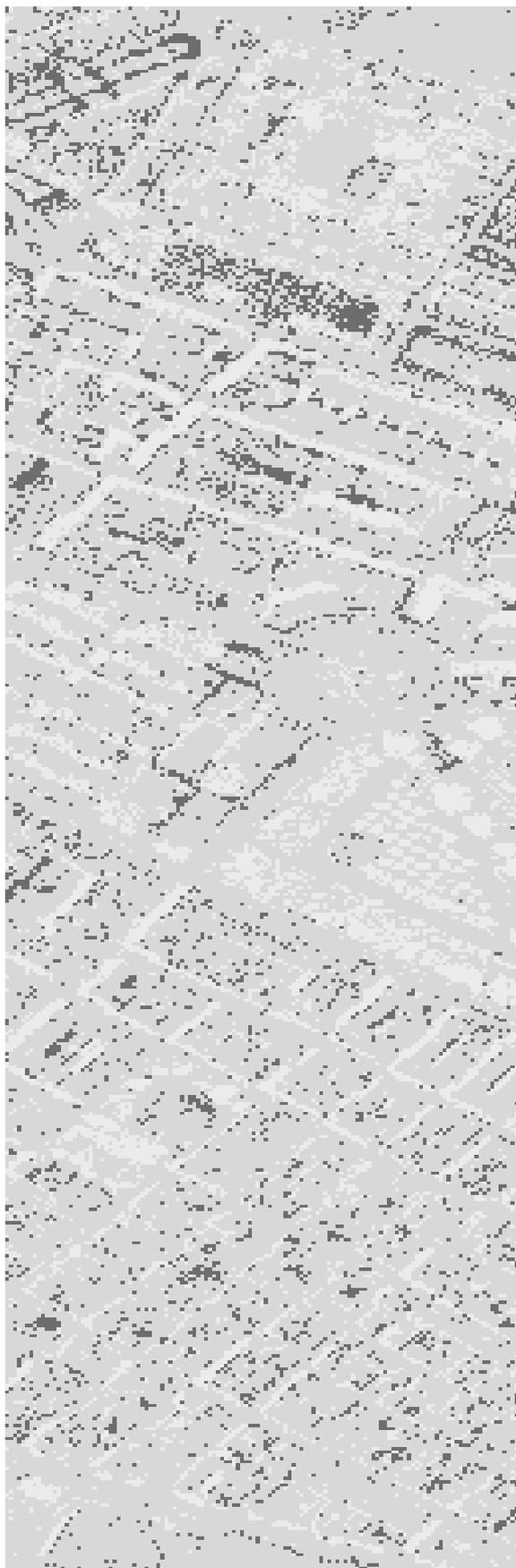
Edita:

© Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones

NIPO: 796-20-110-9

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	40
4. REHABILITACIÓN	43
5. ALQUILER DE VIVIENDA	51
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA	57
7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	80
8. PARQUE RESIDENCIAL	94

9 de junio de 2021

0. PRESENTACIÓN

Este nuevo boletín del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, constituye un número anual que recoge, con un mayor alcance y profundidad que los boletines trimestrales, la evolución hasta el año 2020 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 pasado 5 de junio de 2021.

Datos más relevantes

- A pesar del contexto marcado por la crisis sanitaria derivada de la pandemia, el número de viviendas terminadas en 2020 ascendió a 86.263, incluyendo viviendas libres y protegidas, lo que supone un incremento interanual del 10% y consolida la progresiva recuperación de la actividad registrada en los últimos cuatro años.
- Después de un periodo de cinco años de crecimiento, el precio de la vivienda libre refleja un descenso interanual del -1,8%, hasta situarse en los 1.622,3 €/m². Si bien, en los trece años transcurridos desde el comienzo de la crisis en 2007, año en el que alcanzó el valor máximo, el precio se ha reducido un 22%.
- El número de transacciones de vivienda escrituradas en el año 2020, se situó en 487.089, lo que supone una reducción del 14,3% en relación con el año anterior. Resulta significativo que una gran mayoría, cerca del 88% de las transacciones, corresponden a vivienda usada, y sólo 60.380, es decir, un 12%, corresponden a vivienda nueva. Si bien, también cabe destacar que las transacciones de vivienda nueva han experimentado un ligero incremento del 7% con respecto al año 2019.
- La compra de vivienda realizada por extranjeros representó en 2020 el 14,7% del total de transacciones, situándose en las 71.592 viviendas, registrándose una significativa reducción con respecto al año anterior. Por países, destaca Reino Unido, con el 13% de las viviendas objeto de compra, seguido de Francia, Alemania, Marruecos, Bélgica, Rumanía e Italia, ya que entre los siete suman más de la mitad del total de compras realizadas, las cuales son en su mayor parte, en una media del 84%, de vivienda usada. Las zonas en las que se registra una mayor compra de vivienda por parte de extranjeros son Baleares, Comunidad Valenciana y Canarias, seguidas de Murcia, con un 18,5% de compra extranjera en este último caso.
- Según los últimos datos de la Encuesta de la Estructura de la Construcción del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, correspondientes al año 2019, el volumen de negocio de la construcción residencial fue de 54.217,50 millones, superando ligeramente la actividad de rehabilitación a la nueva construcción, ya que un 51,5% de la misma corresponde a restauración y conservación, y un porcentaje del 48,5%, corresponde a obra nueva.
- En relación con el mercado de suelo, se produjo una reducción del 17,5% en la superficie objeto de transacción en relación con el año anterior, hasta las 1.994,7 hectáreas de suelo objeto de transacción en 2020, cifra que está lejos de las 8.075,5 hectáreas del año 2006. Por otra parte, el valor del suelo vendido en 2020 alcanzó los 2.236 millones de euros, que supone una reducción del 28% con respecto al año anterior.
- El precio medio del suelo urbano en 2020, de acuerdo con los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, basado en el suelo objeto de transacción, ha experimentado una reducción del 9,7% respecto al año precedente, situándose en los 142 €/m². Se puede destacar que el valor máximo alcanzado se produjo en el año 2006, con 285 €/m², para descender después hasta 148 €/m², en el año 2013, y hasta los 142 €/m² actuales, siendo esta última cifra la más baja de todo el periodo analizado.
- En cuanto al alquiler de vivienda, se observa que en los seis últimos años ha descendido ligeramente su rentabilidad bruta, desde el 4,65% que suponía en el 2014, hasta situarse en un 3,70% en el último trimestre del año 2020.

- Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, en España, el 78,94% de las viviendas principales lo son en propiedad y sólo el 21,06% se encuentran en alquiler o cesión gratuita. Si bien, con los datos de EUROSTAT, se observa un incremento significativo del porcentaje de alquiler o cesión en España, hasta situarse en el 23,8% de la población en el año 2019.
- 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 2020 de 333.721 préstamos, aunque ésta supone una reducción de un 7,6% con respecto a la cifra del año anterior. El importe total de estas hipotecas también se redujo, aunque de forma más moderada, el último año, en concreto un 0,8% en relación con el anterior, situándose en 45.020 millones de euros, según los datos del Registro de la Propiedad.
- Por otra parte, se puede destacar que el tipo de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda en 2020 fue del 1,67%, marcando una clara tendencia a la reducción ya que en el año 2008 el tipo de interés se situaba en el 5,8%. El plazo medio de las nuevas hipotecas se situó en 2019 en 287 meses, es decir, casi 24 años, pudiendo recordarse que en 2007 el plazo medio alcanzó su máximo, con 336 meses.
- Los créditos dudosos se redujeron en 2020 a valores del 3,1% y del 5,5%, en los apartados de adquisición de vivienda y rehabilitación respectivamente. También se redujeron de forma muy significativa los correspondientes al crédito a constructores, situándose en el 9,2%; y el crédito dudoso a la actividad inmobiliaria, que se situó en el 5%. Ello teniendo en cuenta que, en estos dos últimos casos, en el año 2013 llegaron a alcanzar valores del 34% y el 38% respectivamente.
- En el año 2020, el número de viviendas afectadas por ejecución hipotecaria fue de 18.903, de las que 3.112 fueron viviendas nuevas y 15.791 viviendas de segunda mano. Teniendo en cuenta que en 2014 se ejecutaron 70.422 viviendas, la reducción en estos seis años ha sido de un 73%, haciéndose especialmente significativa en el último año, cuando se ejecutaron 8.152 viviendas menos que en el anterior. El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual también se ha reducido de manera notable en los tres últimos años, ya que en 2017 fueron 10.749 viviendas, y en 2020 las ejecuciones afectaron a un total de 7.367 viviendas habituales. No obstante, cabe señalar que en este caso sí aumentaron con respecto al año anterior, habiendo sido objeto de ejecución hipotecaria 2.190 viviendas habituales más que en 2019. En todo caso, debe recordarse que no todas las ejecuciones hipotecarias que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios.
- 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 2020, que proporciona el Banco de España, se sitúa en una cifra de 7,33 años de renta bruta, habiéndose reducido de forma significativa desde el máximo de casi nueve años alcanzado en 2007. Por otra parte, el esfuerzo teórico anual supone que, en el último año 2020, se dedicó un 30,8% de la renta bruta anual disponible para la compra de la vivienda.

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

Al cierre de este boletín faltaba completar los datos correspondientes al año 2020 relativos a licencias, y por tanto, se incorpora a este boletín la información disponible hasta 2019.

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 pasó en 2013 a una cifra que representaba apenas el 4,2% de la alcanzada en dicho año, con un total de 31.236 viviendas, habiéndose incrementado desde entonces la cifra, hasta alcanzar las 80.916 viviendas en 2019.

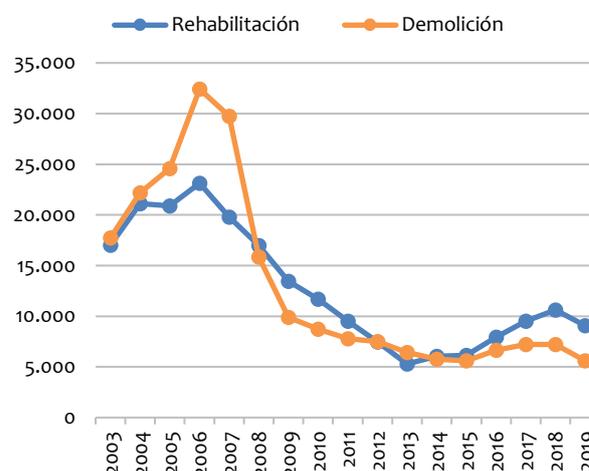
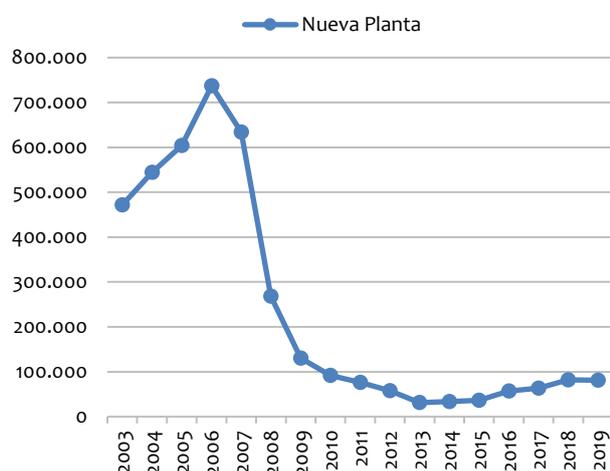
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.128 viviendas, hasta las 5.286 en 2013, es decir, casi la cuarta parte. En 2019 la cifra asciende a 9.072 viviendas, destacando que la rehabilitación ha aumentado su proporción en los últimos trece años, desde el escaso 3% sobre el total de las licencias de 2007, hasta el 11,2% que representa en 2019. Cabe señalar cómo, en todos los casos recogido en la tabla, se observa un ligero decremento de las cifras en el último año 2019.

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	81.926	10.617	7.203	13,0	8,8	29,9
2019	80.916	9.072	5.617	11,2	6,9	-1,2

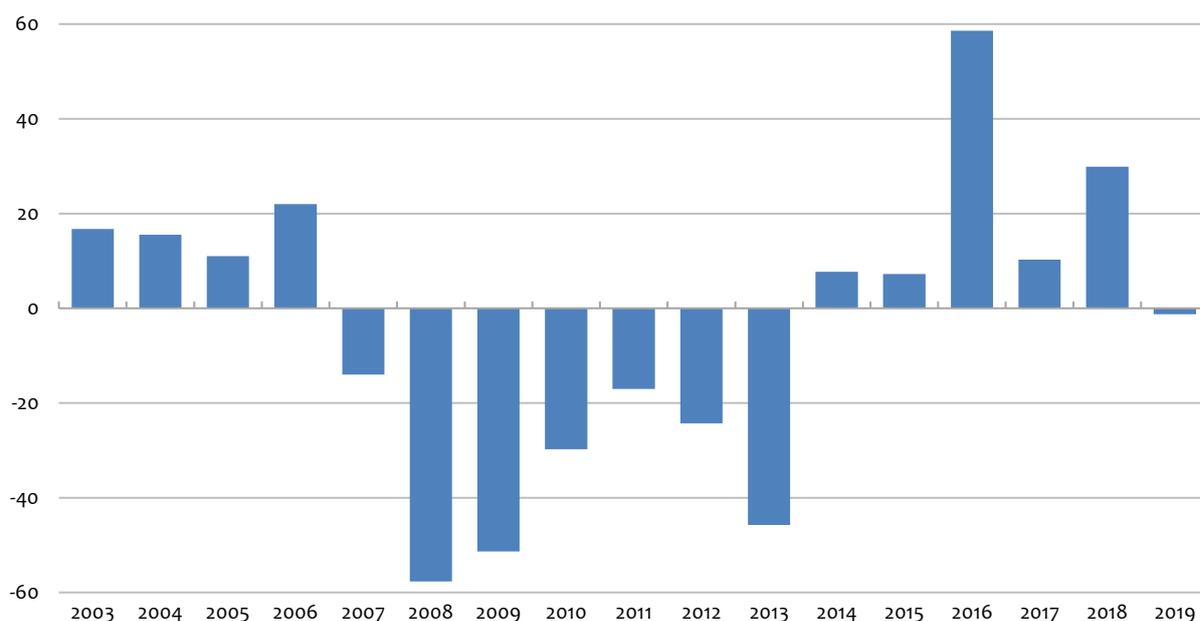
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Gráficos 1.2** se recogen las estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 2020 es de 75.820 viviendas, y representa solo un 11,4% de las iniciadas en el año 2006, cuando se alcanzó una cifra de 664.923 viviendas. En cuanto a la vivienda protegida, la reducción es igualmente significativa, habiendo pasado de un total de 97.617 viviendas iniciadas en el año 2006 a las 11.076 viviendas del año 2020, es decir, un 11,3% 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 2008 y 2012, con variaciones interanuales negativas, del 47% y el 40% respectivamente.

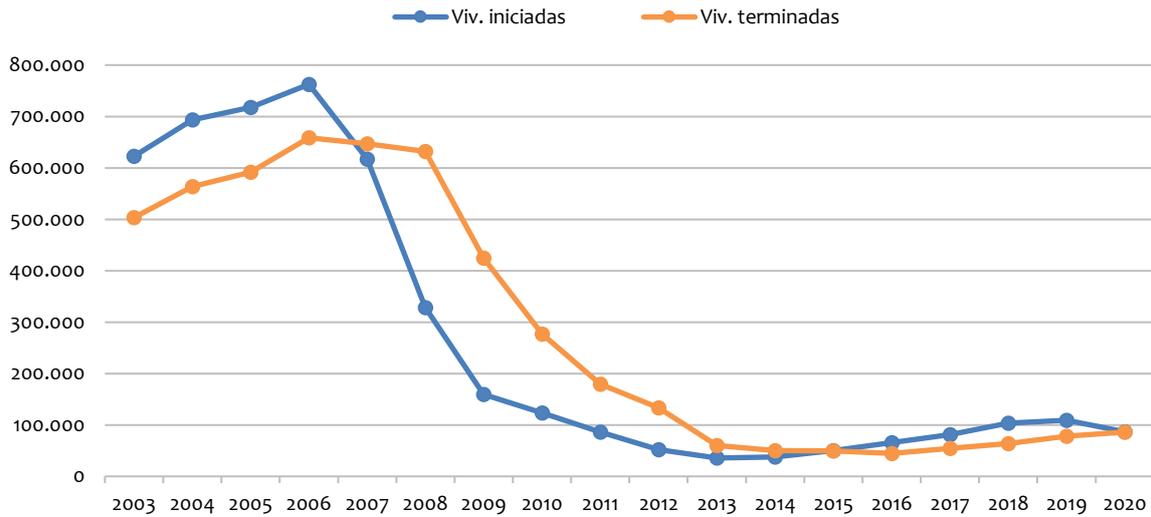
Destaca aquí el hecho de que, mientras en 2020 el número de viviendas iniciadas se redujo con respecto al año anterior, en cambio, las viviendas terminadas fueron un 10,3% superiores a las de 2019.

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	44.679	41.541	5.306	7.931	49.985	49.472	31,5	-1,9
2016	59.168	37.512	6.787	7.118	65.955	44.630	31,9	-9,8
2017	74.201	49.336	7.271	4.938	81.472	54.274	23,5	21,6
2018	91.477	58.853	11.903	5.191	103.380	64.044	26,9	18,0
2019	96.353	71.562	12.496	6.615	108.849	78.177	5,3	22,1
2020	75.820	77.531	11.076	8.732	86.896	86.263	-20,2	10,3

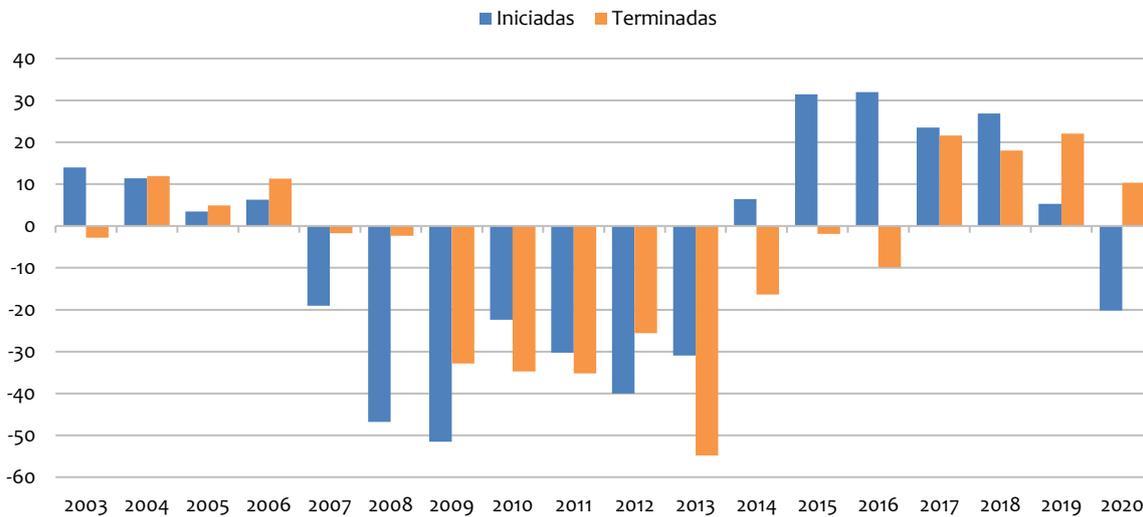
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



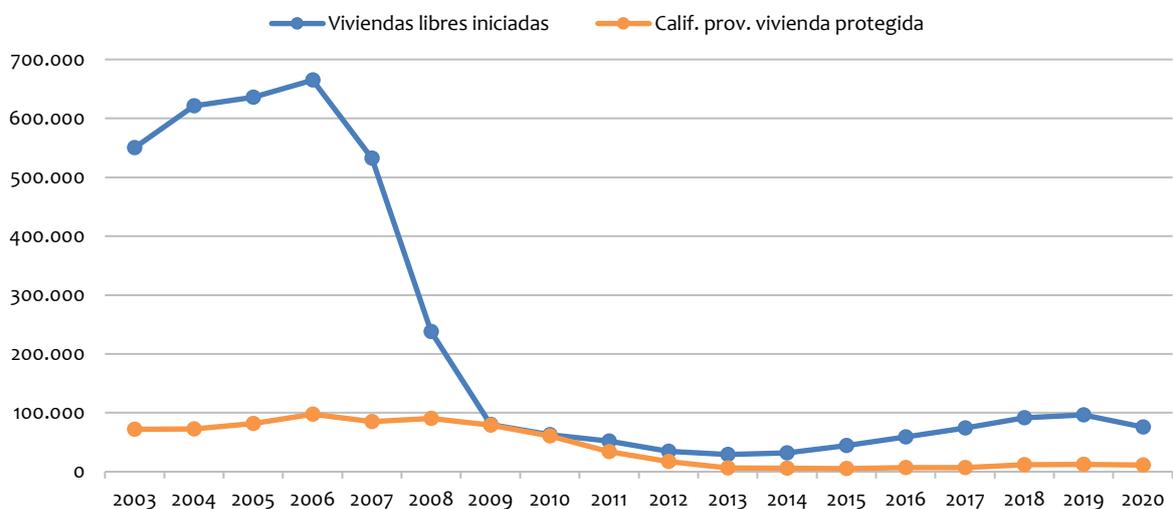
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



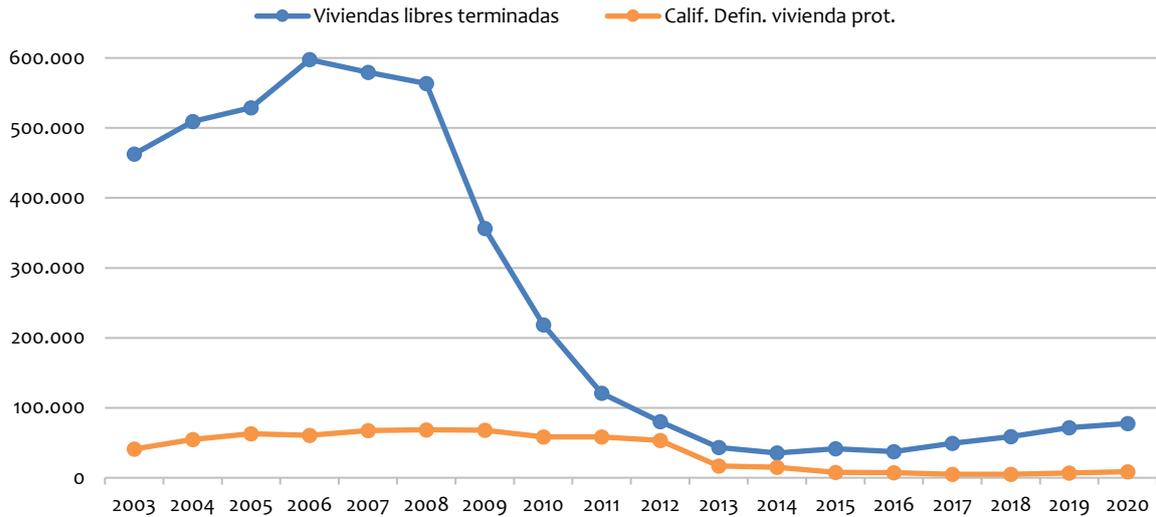
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



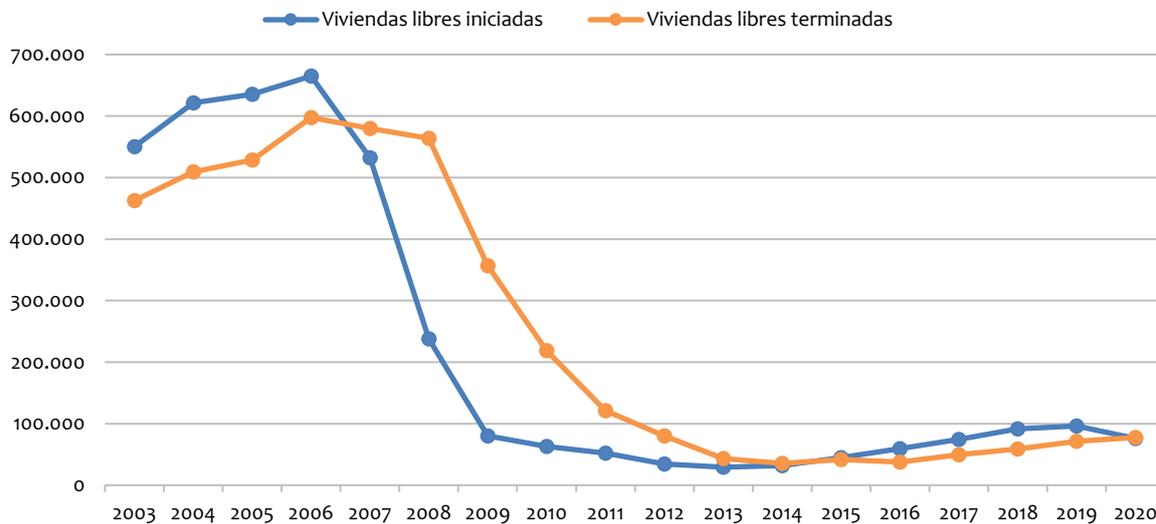
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



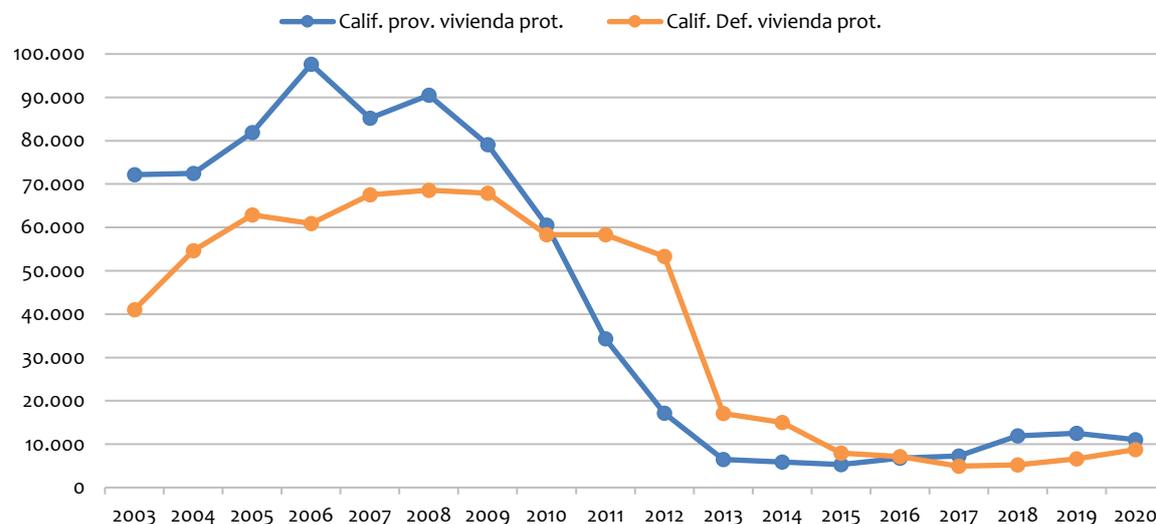
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.3**, en 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 37,8% en el año 2020.

En la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona el porcentaje ha permanecido relativamente estable, aumentando a lo largo de los cuatro últimos años, alcanzando el 32% en 2017, el 29% en 2018, el 36% en 2019 y el 28% en 2020.

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 un efecto de ida y vuelta, ya que en el año 2005 representaba el 33% del total de viviendas, aumentando hasta llegar al 59% en 2012. El último año 2020, la vivienda libre en estos territorios, pasa a representar sólo el 35% del total de viviendas libres terminadas.

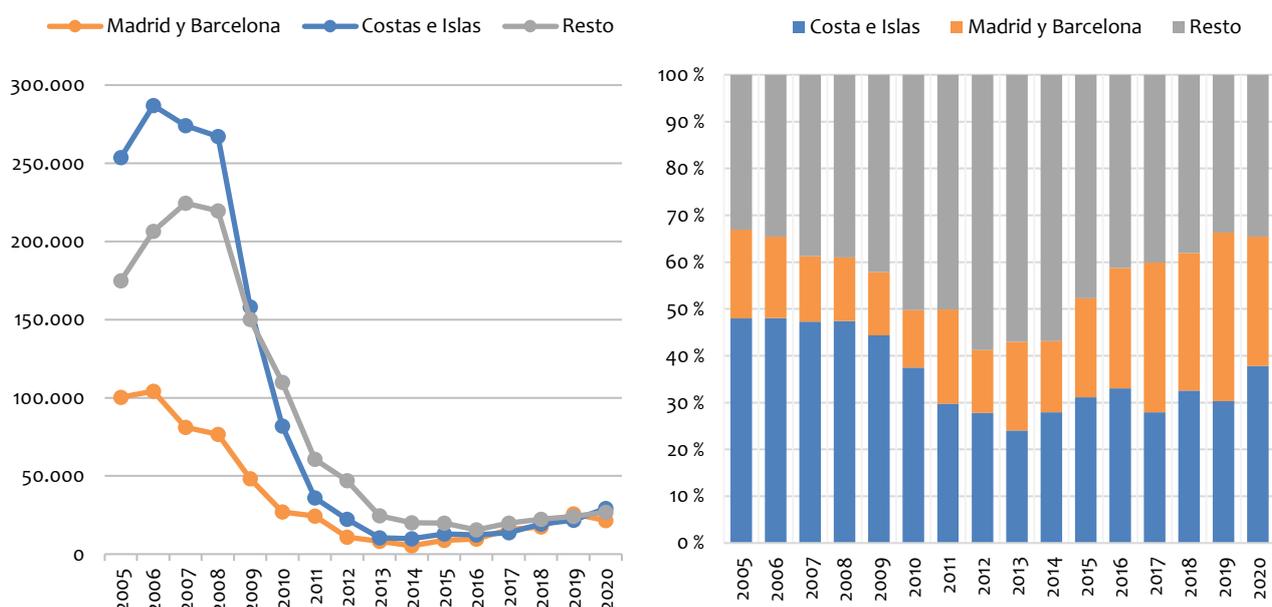
Debe señalarse que en todos estos ámbitos la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos trece años de crisis inmobiliaria de forma muy significativa, experimentando una recuperación progresiva a partir de 2017.

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	58.853	17.317	19.146	22.390	29,4	32,5	38,0
2019	71.562	25.790	21.680	24.092	36,0	30,3	33,7
2020	77.531	21.396	29.306	26.829	27,6	37,8	34,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. y elaboración propia.

Gráfico 1.3. Número de viviendas terminadas por ámbitos territoriales.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. 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.

En los años de 2015 a 2018 se han registrado importantes incrementos en los visados de obra nueva y, concretamente en 2015, el aumento fue del 42%. En 2020 el número de visados fue de 86.896, con un descenso del 20,2% en relación con el año anterior como consecuencia de la situación ocasionada por la Covid-19.

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

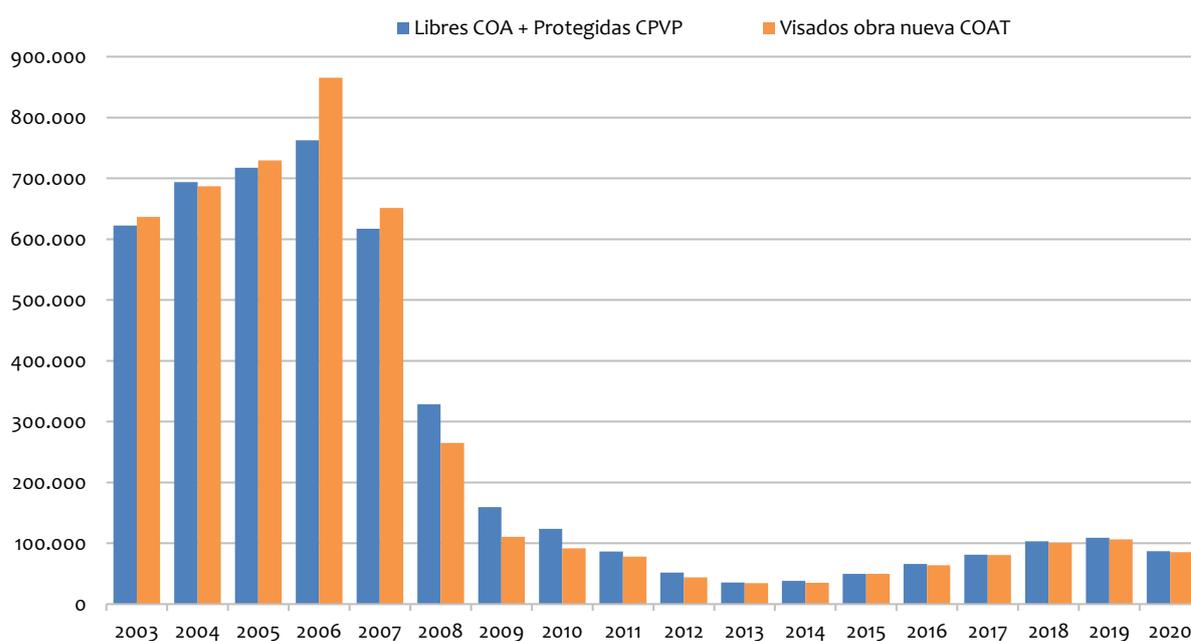
	Viv. Iniciadas total ¹	Visados obra nueva ²	Var. anual viv iniciadas (%)	Var. anual visados ON (%)
2003	622.633	636.332	14,0	21,4
2004	693.707	687.051	11,4	8,0
2005	717.463	729.652	3,4	6,2
2006	762.540	865.561	6,3	18,6
2007	617.350	651.427	-19,0	-24,7
2008	328.490	264.795	-46,8	-59,4
2009	159.286	110.849	-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	49.985	49.695	31,5	42,5
2016	65.955	64.038	31,9	28,9
2017	81.472	80.786	23,5	26,2
2018	103.380	100.733	26,9	24,7
2019	108.849	106.266	5,3	5,5
2020	86.896	85.535	-20,2	-19,5

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

Nota 2: Esta tabla se basa en la información de los visados de dirección para la iniciación de obra facilitados por los COAT.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 tres últimos años se inicia una recuperación, y concretamente en 2020, el dato es de 86.263 viviendas terminadas, dato similar al aportado por los Colegios de Arquitectos Técnicos, que asciende a 85.945 certificados finales de obra.

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

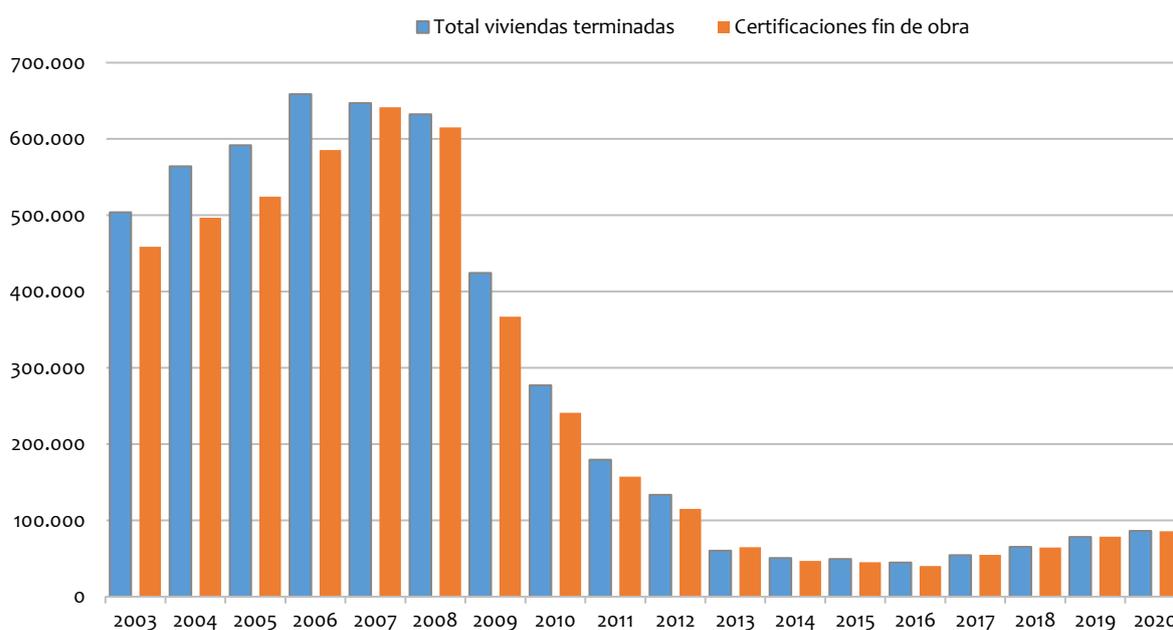
	total		Var. anual Viv Term (%)	Var. anual Certif Fin Obra (%)
	Viv. Terminadas ³	Cert. Final obra ⁴		
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	11,7
2007	647.179	641.419	-1,7	9,5
2008	632.218	615.072	-2,3	-4,1
2009	424.459	366.887	-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	65.122	64.354	20,0	17,8
2019	78.177	78.789	20,0	22,4
2020	86.263	85.945	10,3	9,1

Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL terminadas de la serie del Ministerio de Transportes M. y A.U. y el número de calificaciones definitivas de VP.

Nota 2: Esta tabla se basa en la información de los certificados finales de obra facilitados por los COAT.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

En la información ofrecida por los colegios oficiales de arquitectos técnicos 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.

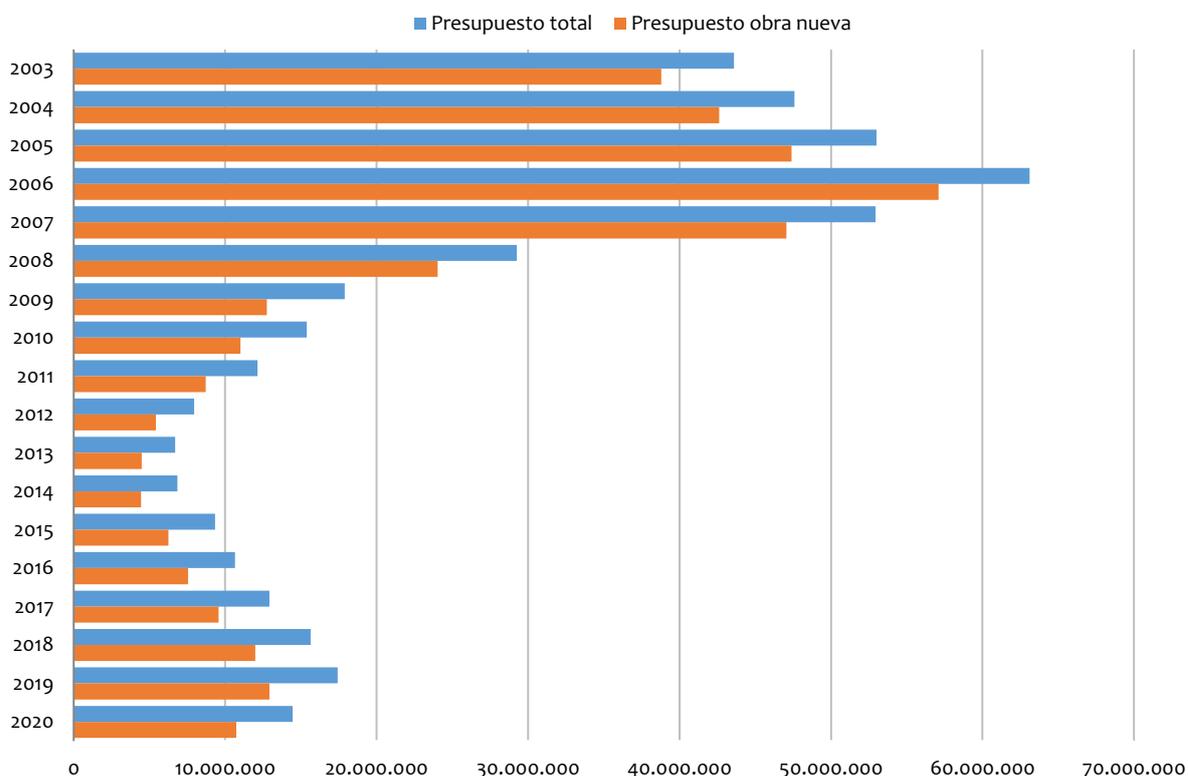
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6**, en la que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con caídas en los años 2008 y 2009 del entorno del 40% y una significativa reducción del peso de la construcción 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 2020, el porcentaje de obra nueva es del 74,3% del total, el mismo que en 2019.

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
2019	17.414.479	12.930.672	74,3	11,3
2020	14.458.712	10.741.997	74,3	-17,0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

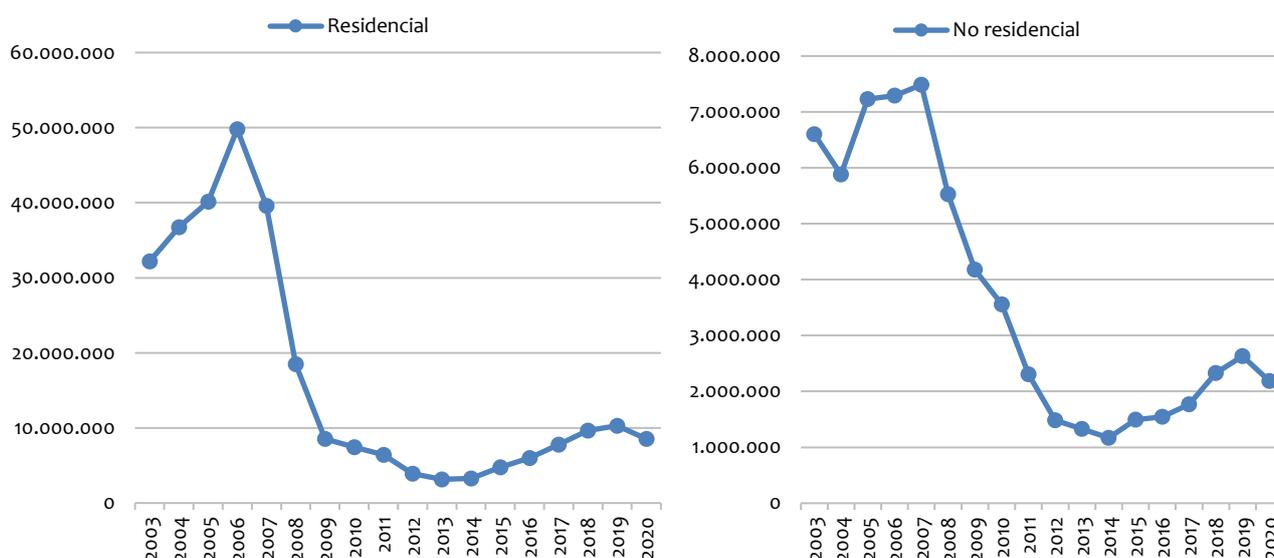
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.7**, en la que se distingue dentro del presupuesto para obra nueva entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial, un 87% de la obra nueva en 2006, a situarse en el 70% en 2013. A partir de ese año se ha ido recuperando hasta alcanzar el año 2020 un porcentaje de casi el 80%.

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
2019	12.930.672	10.301.097	2.629.575	79,7	7,9
2020	10.741.997	8.554.315	2.187.682	79,6	-16,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

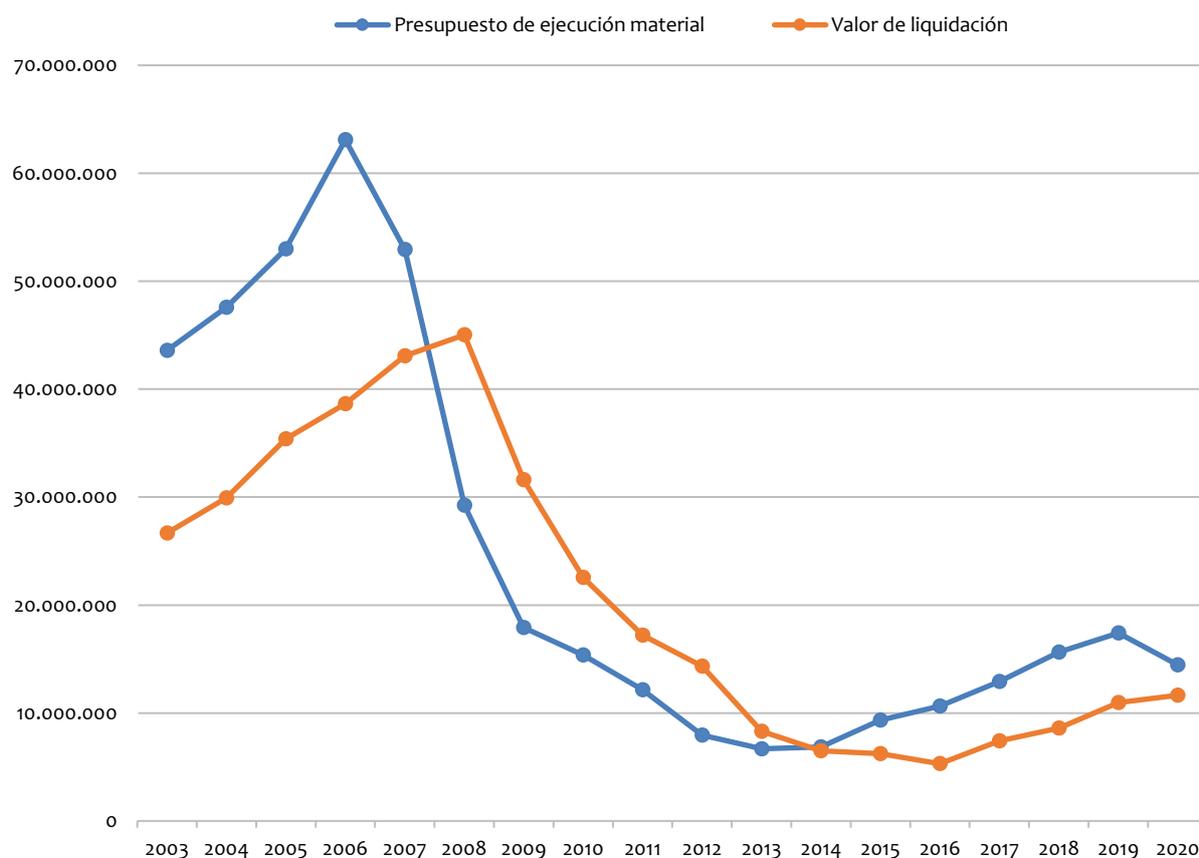
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.8** se puede comparar la variación experimentada por el valor total presupuestado al inicio de las obras y el valor de liquidación de las obras terminadas en cada año.

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 en 2020, alcanzando un valor de 14.459 millones de euros, lo que representa cerca de una cuarta parte de la cifra registrada en 2006, de 63.105 millones de euros. Si bien, también se observa una recuperación creciente en los últimos cinco años, de manera que el presupuesto de ejecución material en 2020 es notablemente superior al valor que experimentó en el 2015.

Tabla 1.8. Presupuestos de ejecución de los visados de obra nueva y valor de liquidación de los certificados 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
2019	17.414.479	10.963.618	11,3	27,5
2020	14.458.712	11.654.864	-17,0	6,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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).

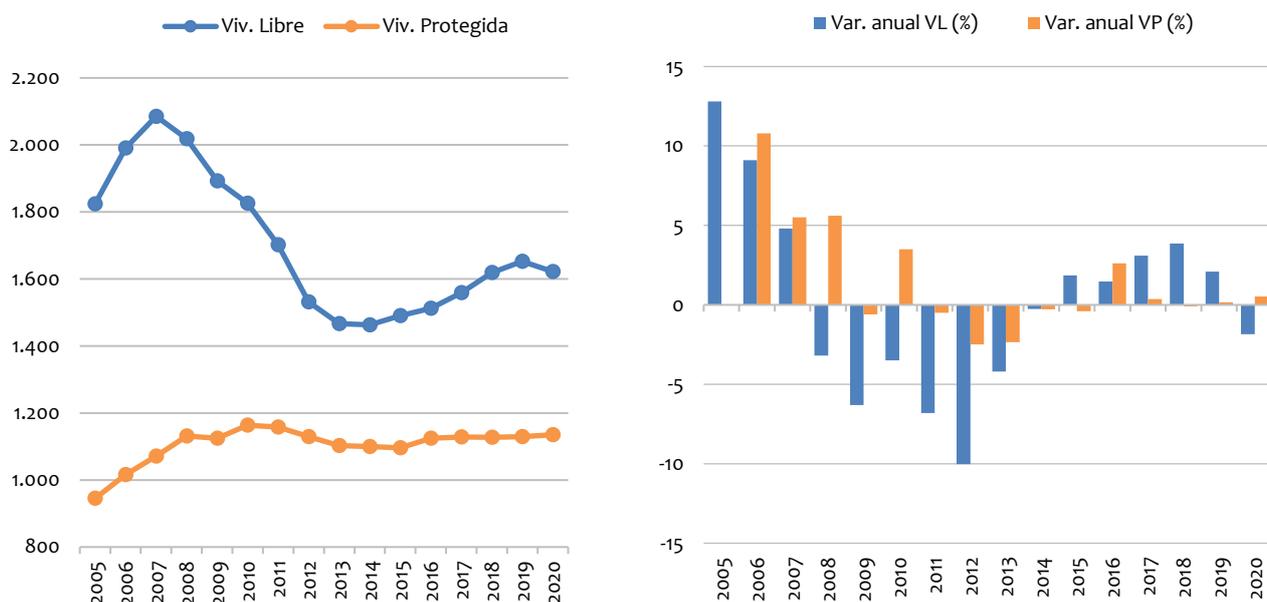
De acuerdo con la **Tabla y Gráficos 2.1**, en la que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, los elevados precios registrados hasta 2007, cuando se alcanzó un precio medio de 2.086 €/m², contrasta con la caída de precios experimentada entre los años 2007 y 2014, habiéndose alcanzado en ese último año un precio medio de la vivienda libre de 1.463 €/m². Los cuatro últimos años experimenta un ligero incremento, llegando en 2020 a alcanzar los 1.622,3 €/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 2020.

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
2019	1.652,8	1.129,0	1,46	2,1	0,2
2020	1.622,3	1.134,9	1,43	-1,8	0,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 esta última en el año 2020, un precio medio de 1.614,4 euros/m², por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva (1.884 euros/m²).

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

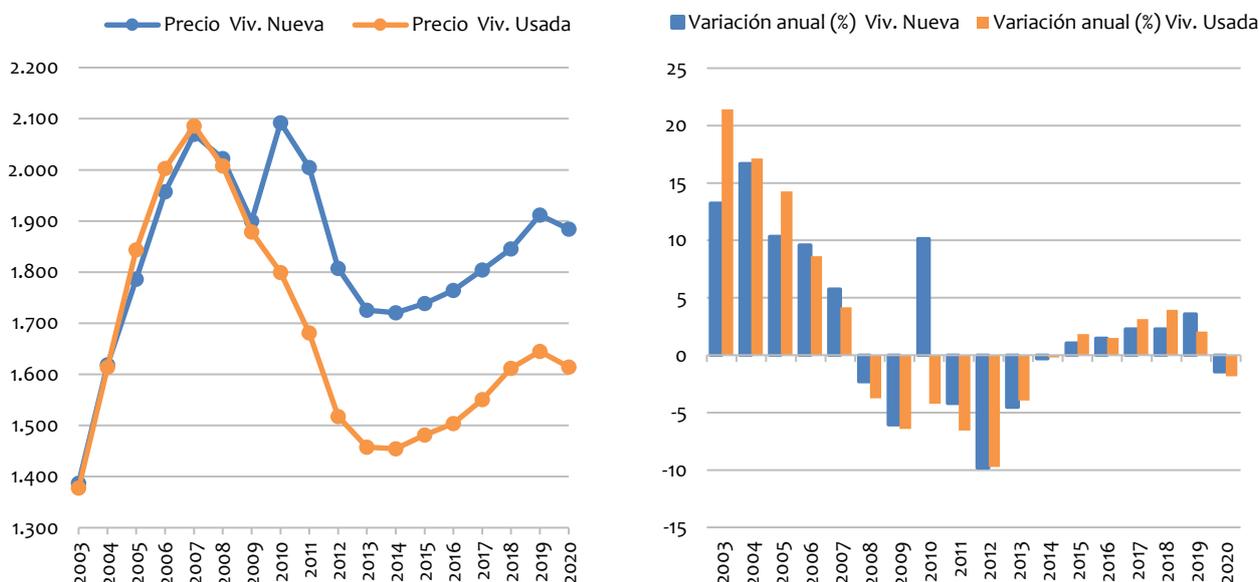
Tabla 2.2. Precio de la vivienda libre: total nacional general, nueva y usada (€/m²).

	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
2019	1.652,8	2,1	1.911,6	3,6	1.644,8	2,1
2020	1.622,3	-1,8	1.884,1	-1,4	1.614,4	-1,8

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (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 (%).

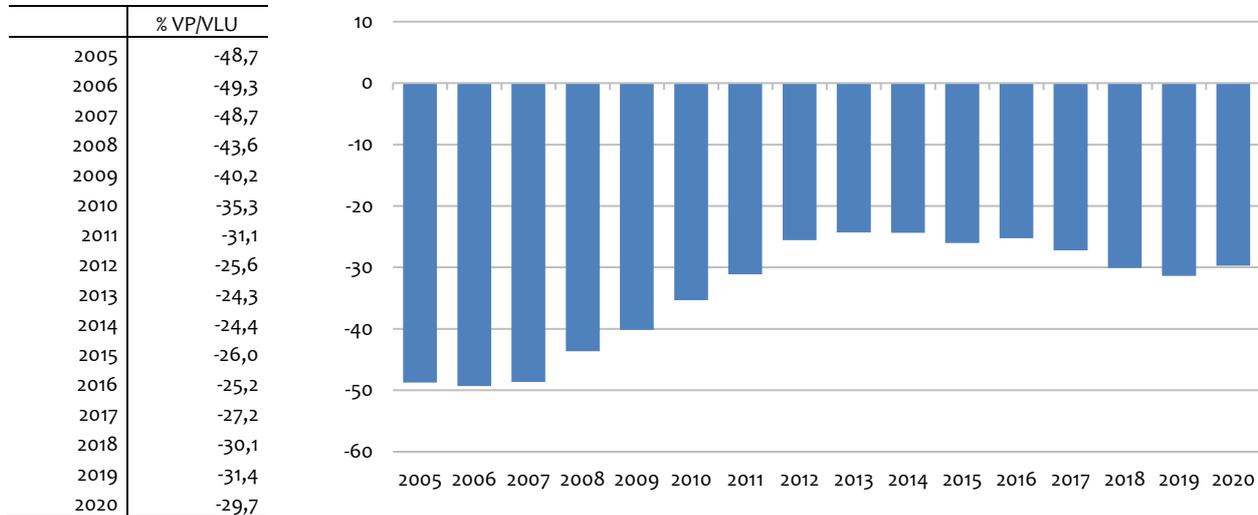


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 -29,7% en el año 2020. 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

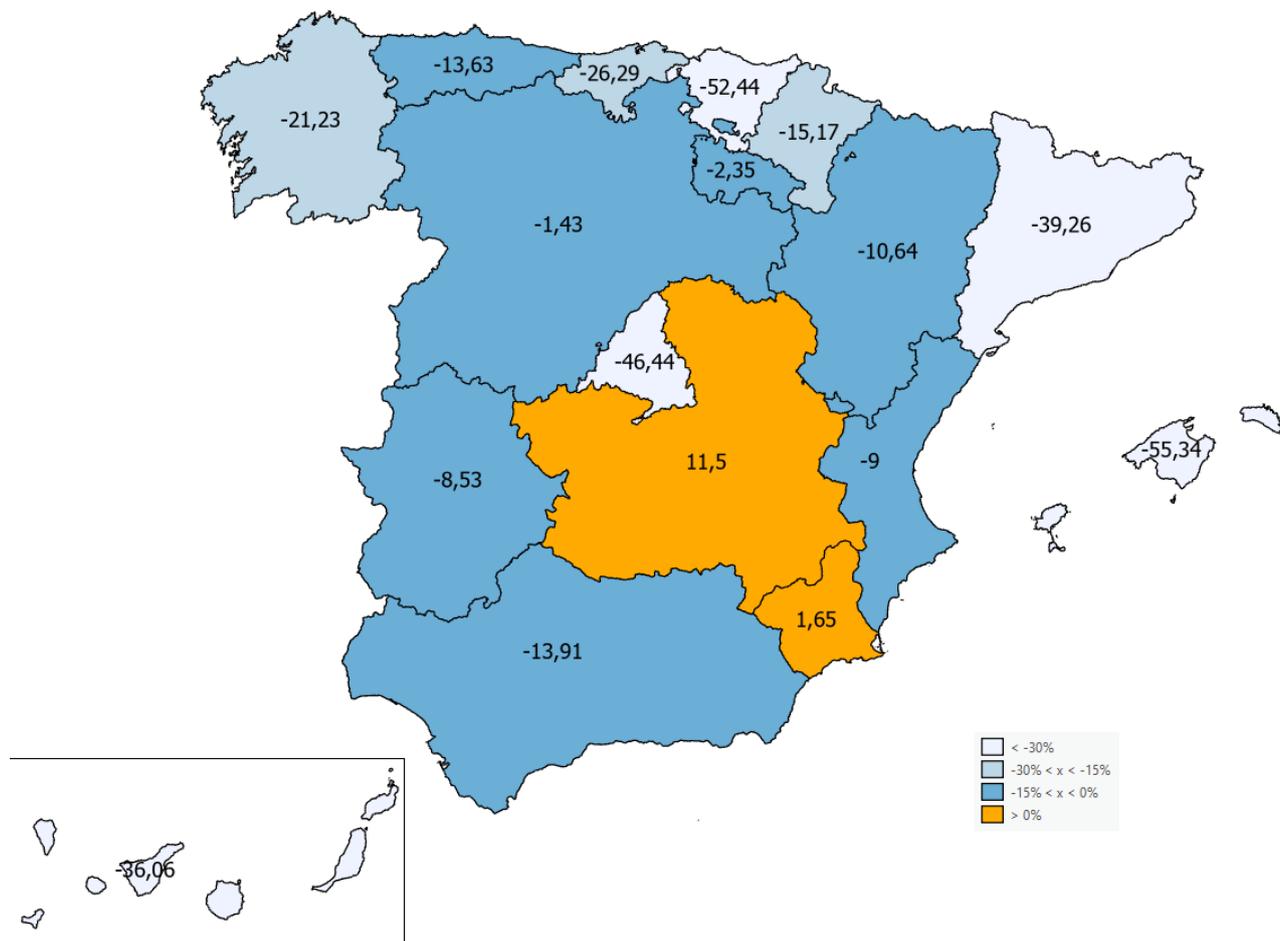
el precio medio de la vivienda protegida en 2020 es ligeramente superior al precio medio de la vivienda libre usada: Castilla La Mancha (11,5%) y Murcia (1,65%). Destacan también, con una relación inferior, el País Vasco, con -52,44%, Baleares, con -55,34%, Madrid, con -46,44%, y Cataluña con un precio de la vivienda protegida, inferior en un -39,26% 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.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mapa 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU), por CCAA, en 2020.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Gráfico 2.4** se puede observar que el índice general del precio de la vivienda, con medias anuales y con base 100 en 2015, perdió prácticamente una tercera parte de su valor en ocho años, desde el inicio de la crisis en 2007, hasta el año 2015.

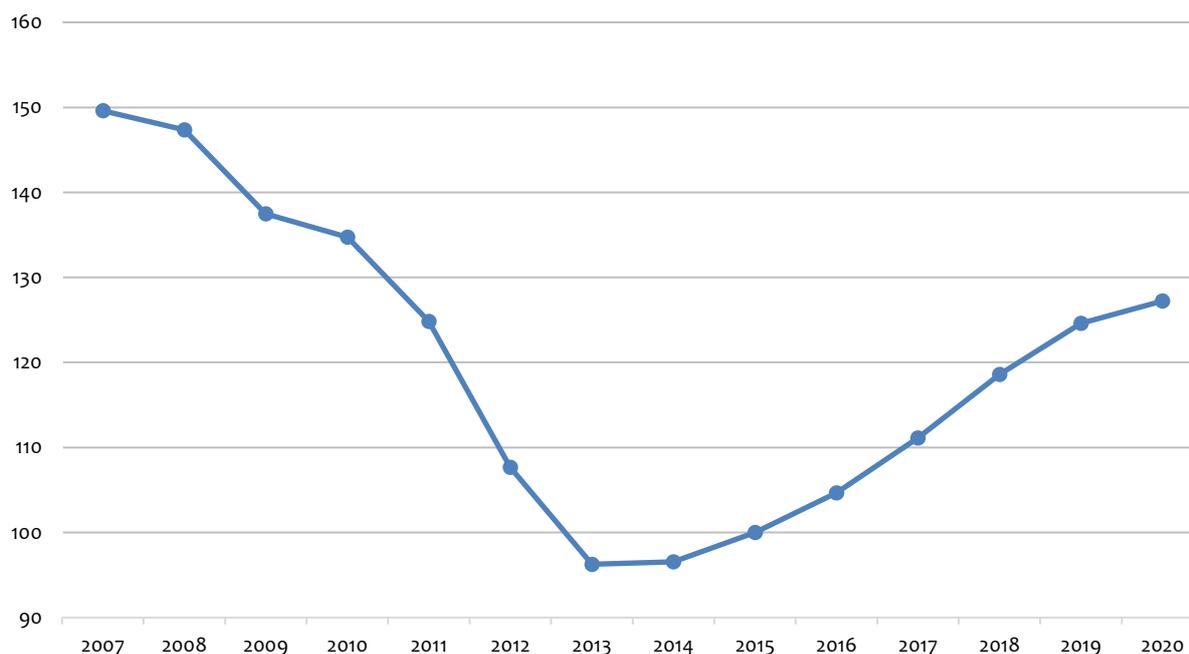
El índice general de precio de la vivienda correspondiente al INE en 2020 tiene un valor de 127,232%, teniendo en cuenta que nuevamente este índice se establece con base 100 en 2015.

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

	INE
2007	149,599
2008	147,336
2009	137,483
2010	134,745
2011	124,829
2012	107,678
2013	96,266
2014	96,553
2015	100,000
2016	104,664
2017	111,137
2018	118,595
2019	124,597
2020	127,232

Fuente: INE.

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



Fuente: INE y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Mapa 2.5** se muestra el precio general de la vivienda libre por provincias, destacando en 2020 los valores máximos de Gipúzkoa, con 2.698,9 €/m², Madrid, con 2.573,6 €/m², Baleares, con 2.398,1 €/m², Barcelona, con 2.352,7 €/m², y Bizkaia, con 2.328,2 €/m².

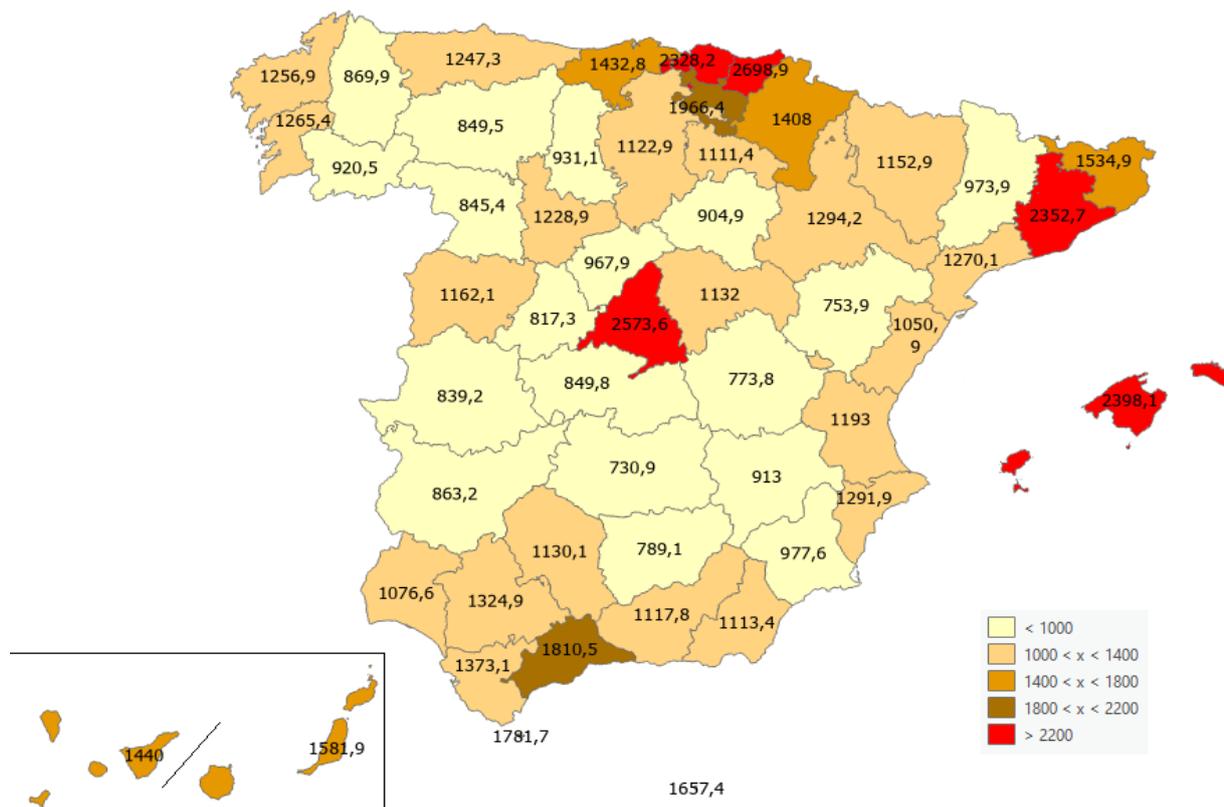
Por el contrario, con valores inferiores a 1.000 €/m², se encuentran Murcia, Lleida, Segovia, Palencia, Ourense, Albacete, Soria, Lugo, Badajoz, Toledo, Zamora, Cáceres, Ávila, Jaén, Cuenca, Teruel y, por último, Ciudad Real; esta última con el valor más bajo de todas las provincias, con 730,9 €/m².

Tabla 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2020 (€/m²).

provincia	2020	provincia	2020	provincia	2020
Andalucía		Castilla y León		Valencia	
Almería	1.113,4	Ávila	817,3	Alicante/Alacant	1.291,9
Cádiz	1.373,1	Burgos	1.122,9	Castellón/Castelló	1.050,9
Córdoba	1.130,1	León	849,5	Valencia/València	1.193,0
Granada	1.117,8	Palencia	931,1	Extremadura	
Huelva	1.076,6	Salamanca	1.162,1	Badajoz	863,2
Jaén	789,1	Segovia	967,9	Cáceres	839,2
Málaga	1.810,5	Soria	904,9	Galicia	
Sevilla	1.324,9	Valladolid	1.228,9	Coruña (A)	1.256,9
Aragón		Zamora	845,4	Lugo	869,9
Huesca	1.152,9	Castilla La Mancha		Ourense	920,5
Teruel	753,9	Albacete	913,0	Pontevedra	1.265,4
Zaragoza	1.294,2	Ciudad Real	730,9	Madrid (Comunidad de)	2.573,6
Asturias (Principado de)	1.247,3	Cuenca	773,8	Murcia (Región de)	977,6
Balears (Illes)	2.398,1	Guadalajara	1.132,0	Navarra (Com. Foral de)	1.408,0
Canarias		Toledo	849,8	País Vasco	
Palmas (Las)	1.581,9	Cataluña		Araba/Álava	1.966,4
Santa Cruz de Tenerife	1.440,0	Barcelona	2.352,7	Gipúzkoa	2.698,9
Cantabria	1.432,8	Girona	1.534,9	Bizkaia	2.328,2
		Lleida	973,9	Rioja (La)	1.111,4
		Tarragona	1.270,1	Ceuta	1.781,7
				Melilla	1.657,4

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mapa 2.5. Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2020 (€/m²).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 tiempos de recesión, no se corresponde con compraventas si no con adjudicaciones entre empresas y con las entidades financieras.

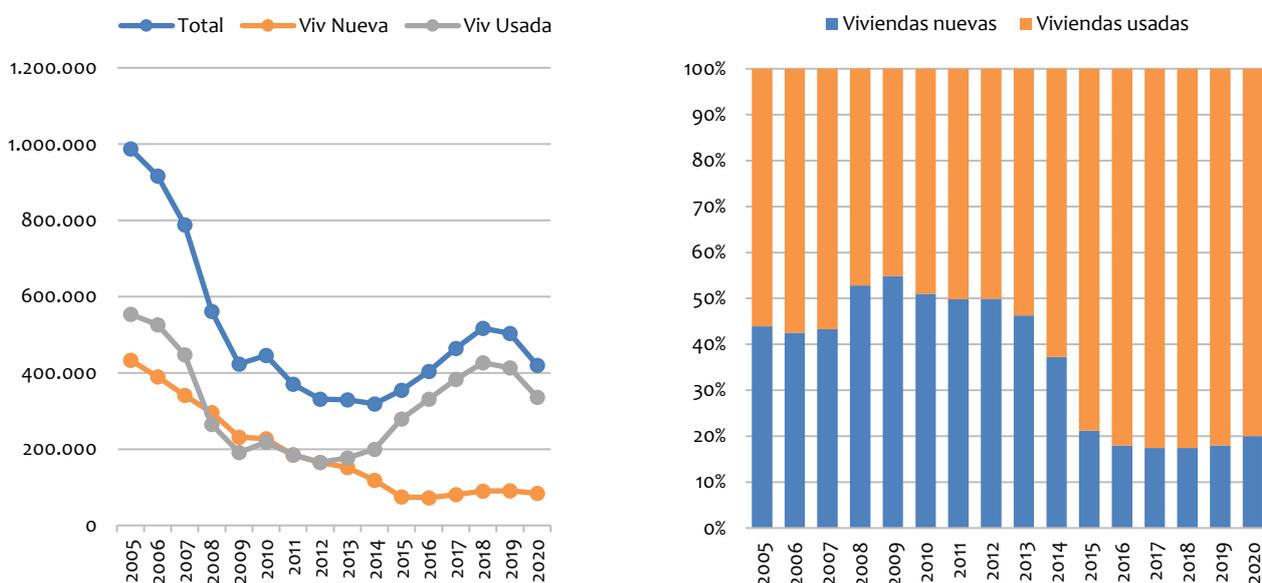
De acuerdo con ello, como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.6**, en los que se recogen el número de transacciones registradas, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda nueva, habiendo pasado de 433.408 transacciones en 2005, a las 84.029 transacciones registradas en el año 2020, cifra algo inferior a la del ejercicio previo 2019, con 90.690 transacciones de vivienda nueva realizadas. El número de transacciones de vivienda usada en 2019 fue, por su parte, de 413.185 viviendas, 4,5 veces superior a la cifra de transacciones de vivienda nueva de ese mismo año; mientras que en 2020 esta misma cifra se redujo hasta las 335.869 operaciones de transacción, 77.316 menos que en el ejercicio previo, las cuales suponen cerca del cuádruple de las operaciones realizadas en el caso de la obra 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
2019	503.875	90.690	413.185	4,56	-2,48
2020	419.898	84.029	335.869	4,00	-16,67

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

Gráfico 2.6. Transacciones registradas de vivienda. Número y porcentaje.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

En cuanto a las transacciones escrituradas de vivienda, como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 2.7**, han tenido una evolución similar. En los ocho últimos años han experimentado un descenso importante el número de viviendas nuevas escrituradas, y concretamente en 2020, fueron 60.380 nuevas viviendas, las cuales representan tan sólo un 15% de las 412.439 que se escrituraron en 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, mientras que, en los últimos cinco años, desde 2015, el número de viviendas usadas escrituradas multiplica por más de siete al número de transacciones escrituradas de vivienda nueva.

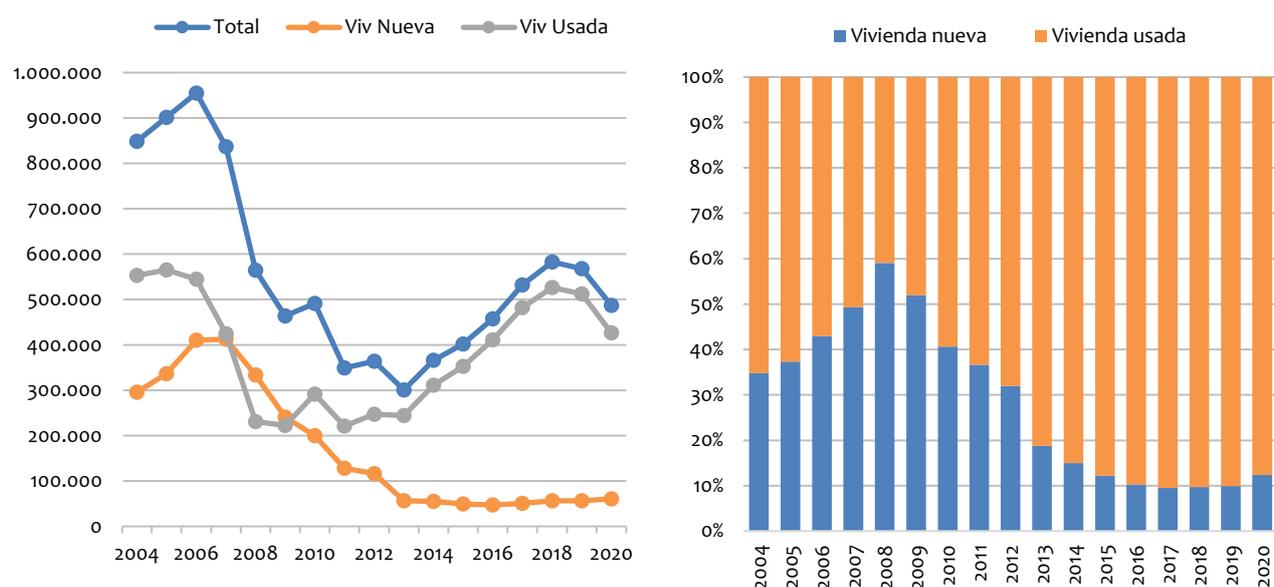
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso han sido el 2008, con un -32,6% y el 2011, con un -29%. En el último año 2020 la variación anual ha sido de un -14,3%, significativa con respecto al año anterior y, especialmente, teniendo en cuenta que durante los cinco ejercicios previos se venía produciendo una dinámica creciente del número de transacciones. El número total de viviendas escrituradas por los notarios en 2020 ascendió, no obstante, a una cifra nada desdeñable, 487.089 viviendas, de las que un 88% fueron 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	582.888	56.478	526.410	9,3	9,5
2019	568.180	56.219	511.961	9,1	-2,5
2020	487.089	60.380	426.709	7,1	-14,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. y elaboración propia.

Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda. Número y porcentaje.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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.

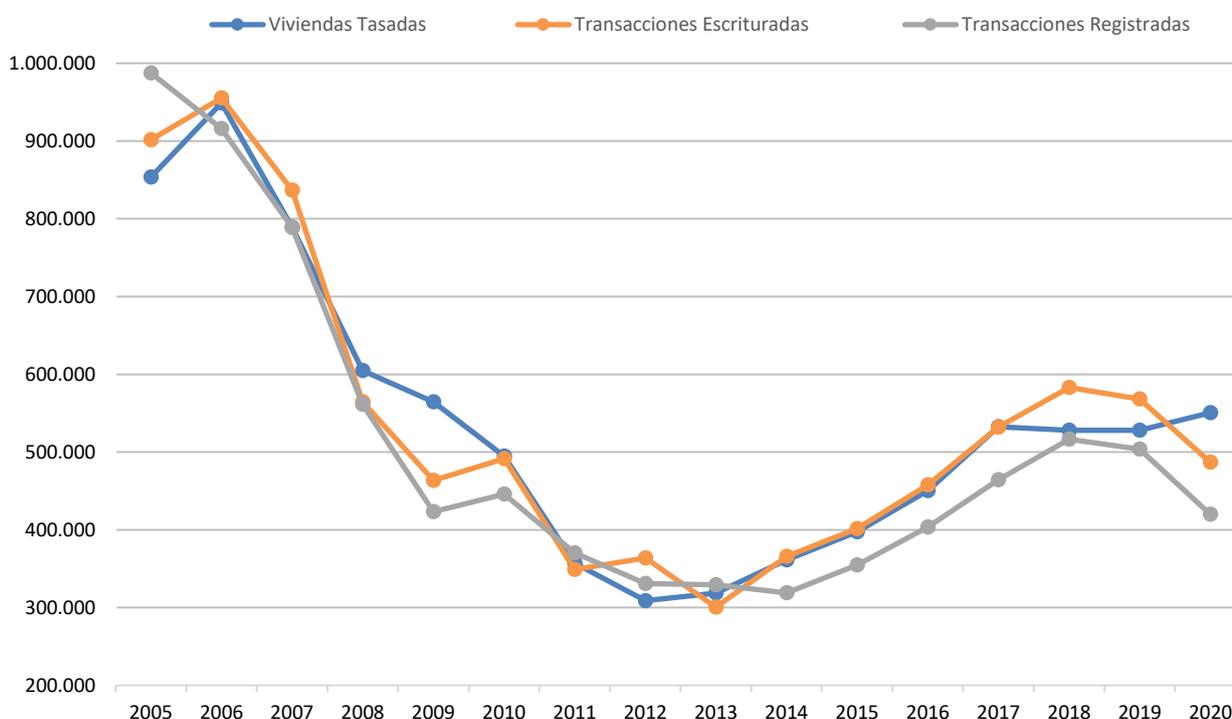
En los años 2005 a 2020 se producen 8,62 millones de transacciones escrituradas, 8,13 millones de transacciones registradas y 8,59 millones de tasaciones, es decir en periodos largos las tres fuentes de información, prácticamente confluyen y, concretamente en el último año, se contabilizan un total de 419.898 transacciones registradas, 487.089 transacciones escrituradas y un total de 550.469 tasaciones realizadas. Es significativo el hecho de que los tres datos presentan por primera vez una reducción en los dos últimos años, tras una dinámica de crecimiento progresivo que comenzó en 2014.

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	582.888	516.680	528.167
2019	568.180	503.875	528.039
2020	487.089	419.898	550.469
total 2005-2020	8.621.900	8.134.473	8.588.917

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. 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 y manteniéndose en niveles altos hasta 2009, para caer bruscamente en los tres años siguientes, hasta los 5.908 millones de euros de 2012, que representaron tan sólo el 13% de la inversión pública en el año 2006. Desde entonces, se ha venido recuperando ligeramente, hasta alcanzar los 9.471 millones de euros de inversión pública en 2020, lo cual supone una cifra algo inferior al ejercicio previo en lo que ingeniería civil se refiere, habiendo aumentado en cambio la inversión pública en construcción.

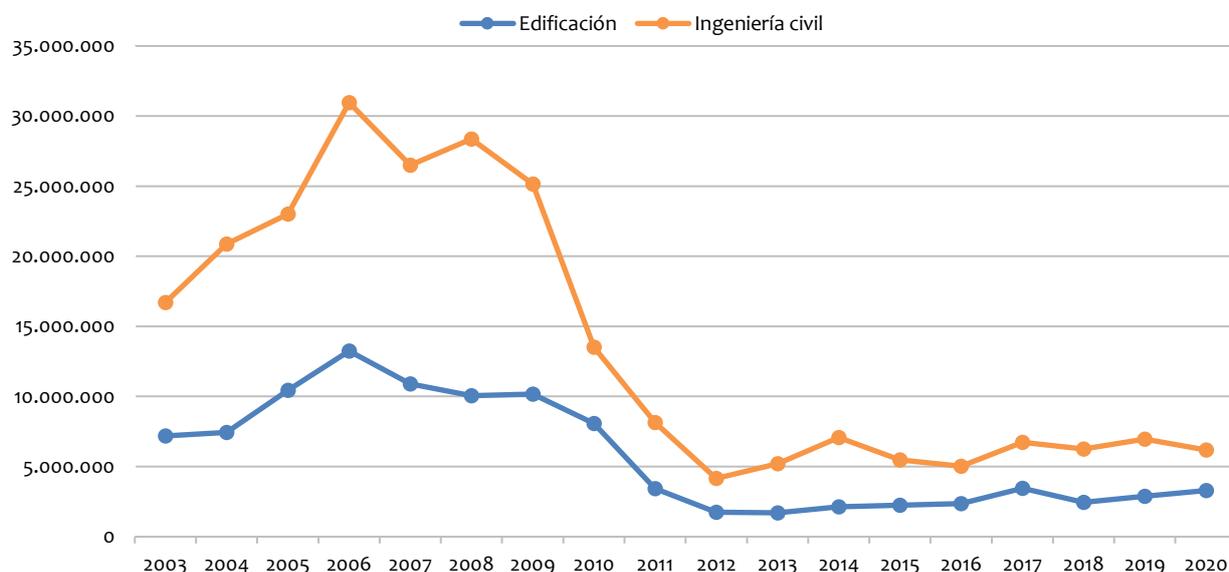
Pese a esta leve reducción de la actividad, la ingeniería civil sigue suponiendo la parte más alta de la inversión pública en construcción, situándose en el entorno del 65% del total.

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	7.386.534	2.365.792	32,0	5.020.742	68,0
2017	10.189.036	3.457.906	33,9	6.731.129	66,1
2018	8.702.226	2.459.388	28,3	6.242.838	71,7
2019	9.826.935	2.877.217	29,3	6.949.719	70,7
2020	9.471.077	3.290.900	34,7	6.180.177	65,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La licitación en edificación residencial, que llegó a suponer el 31% del total de la inversión en edificación en el año 2006, representa un 27,2% del total en 2020. Así, mientras en 2006 supuso 4.060 millones de euros del total de 13.243 millones de inversión edificatoria, dicha cifra máxima fue descendiendo en los años posteriores hasta los 895,8 millones de euros, que supuso la inversión residencial en 2020, siendo ésta un 36% superior a la de 2019.

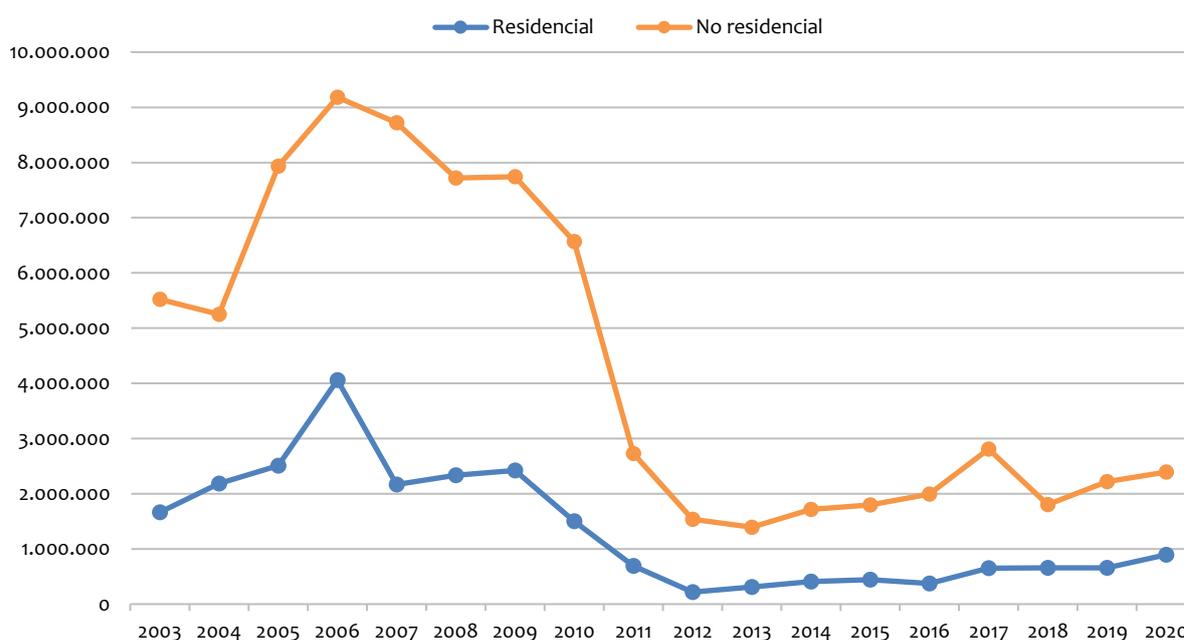
El total de licitación pública en edificación ha sido, por su parte, en 2020, de 3.291 millones de euros, representando la parte de licitación residencial el 27% del total. El restante 73%, es decir, 2.395 millones de euros corresponden a la inversión no residencial. Así pues, en el último año también se advierte un cierto crecimiento de la inversión en edificación no residencial por parte de las Administraciones Públicas, aunque no tan significativo como el residencial.

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

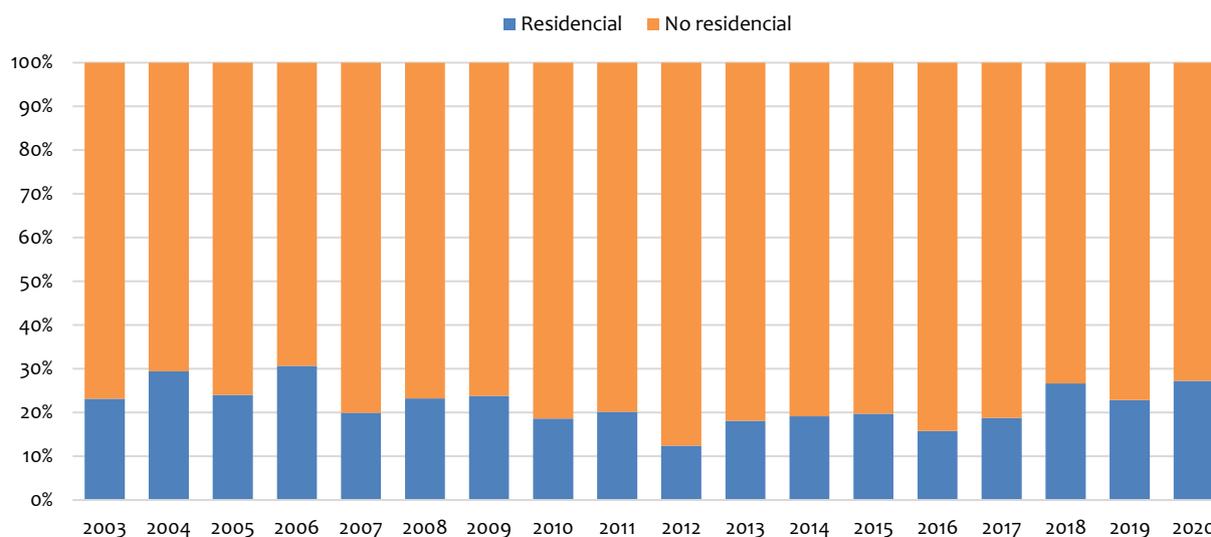
	Total Edificación	Residencial	%	Viviendas familiares	Etablec. Colectivos	No residencial	%
2003	7.187.693	1.663.830	23,1	880.827	783.002	5.523.863	76,9
2004	7.434.259	2.186.836	29,4	876.364	1.310.472	5.247.423	70,6
2005	10.442.596	2.507.891	24,0	1.140.640	1.367.252	7.934.704	76,0
2006	13.242.971	4.060.174	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	3.457.906	649.851	18,8	338.576	311.275	2.808.055	81,2
2018	2.459.388	655.242	26,6	202.567	452.675	1.804.146	73,4
2019	2.877.217	658.509	22,9	206.516	451.993	2.218.708	77,1
2020	3.290.900	895.826	27,2	415.504	480.322	2.395.073	72,8

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

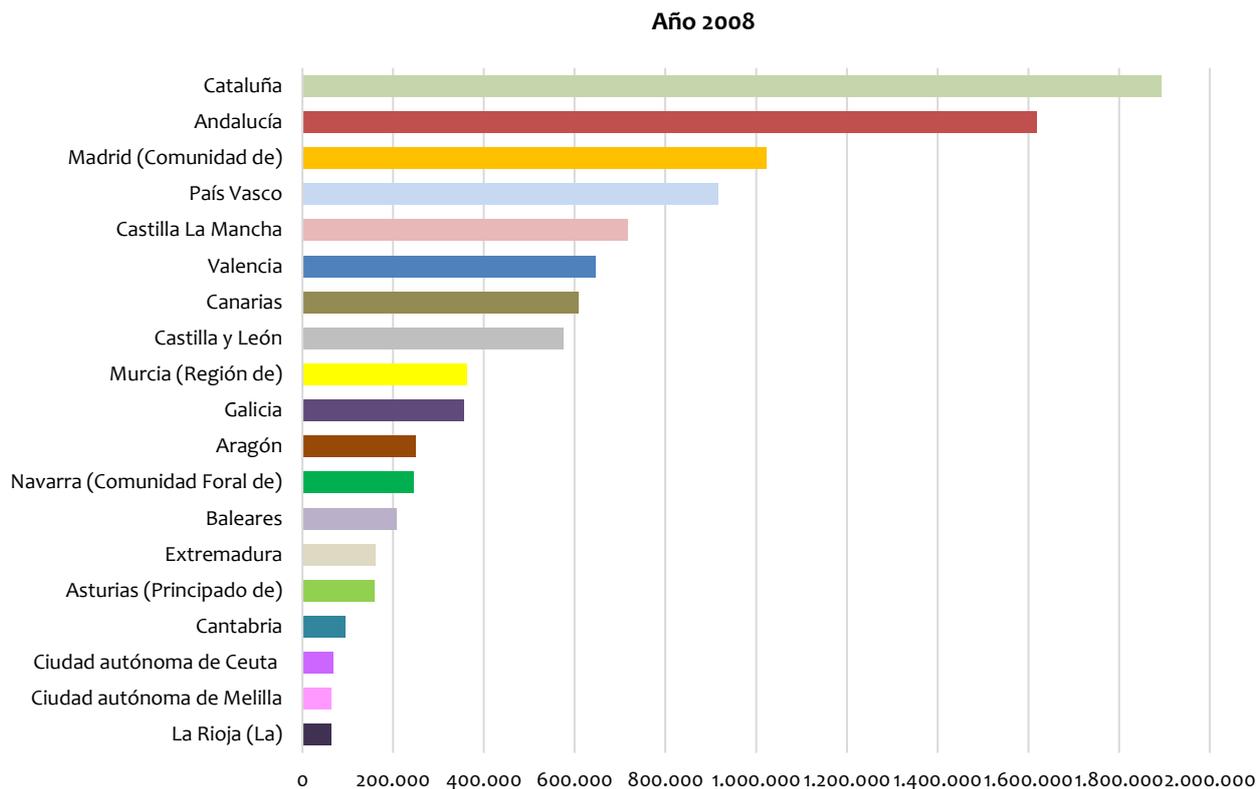
La **Tabla, Gráficos y Mapas 2.11.** presentan la información por comunidades autónomas de la licitación oficial, comparando el volumen correspondiente al año 2008 y el del último ejercicio 2020. En 2008, destacan el volumen de licitación de Cataluña, con casi un 19% del total, y de Andalucía, con un 16%; seguidos del de Madrid, Castilla-La Mancha y Valencia. En términos generales, se observa una reducción de un 67% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.000 millones de euros en 2008, a 3.291 millones de euros en 2020; si bien, esta última cifra de licitación se ha incrementado algo con respecto al ejercicio previo 2019. A nivel autonómico, vuelven a destacar las comunidades de Madrid y Cataluña, que representan en ambos casos un 16% de la inversión total nacional; también destaca Andalucía, con cerca de un 15% del total. La distribución del volumen de licitación en edificación de 2020 por habitante, (Padrón Continuo a 1 de enero de 2021), se recoge en el **Mapa 2.11.b**, en el que destacan por encima de la media: Melilla, con 187 euros por habitante; Navarra, con 116; Baleares, con 143; y Aragón, con 120. El mínimo de la inversión se registra en este caso en Asturias, con una inversión de tan sólo 19 euros por habitante; la siguen Murcia, Melilla y La Rioja, todas ellas con un gasto inferior a los 35 euros por habitante.

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

	2008	%	2020	%	habitantes 2020	€/habitante 2020
Andalucía	1.619.468	16,1	485.327	14,7	8.465.236	57,33
Aragón	248.146	2,5	158.739	4,8	1.325.371	119,77
Asturias	158.478	1,6	19.678	0,6	1.011.560	19,45
Baleares	207.162	2,1	167.250	5,1	1.172.333	142,66
Canarias	608.075	6,0	144.528	4,4	2.171.364	66,56
Cantabria	94.649	0,9	21.010	0,6	584.308	35,96
Castilla La Mancha	715.994	7,1	75.651	2,3	2.047.792	36,94
Castilla y León	574.053	5,7	115.917	3,5	2.381.281	48,68
Cataluña	1.894.184	18,8	532.322	16,2	7.756.928	68,63
Valencia	646.041	6,4	464.390	14,1	5.049.415	91,97
Extremadura	160.710	1,6	60.831	1,8	1.058.763	57,45
Galicia	356.002	3,5	144.715	4,4	2.694.245	53,71
Madrid	1.022.513	10,2	516.741	15,7	6.745.591	76,60
Murcia	363.267	3,6	30.816	0,9	1.517.938	20,30
Navarra	244.105	2,4	76.719	2,3	661.023	116,06
País Vasco	916.272	9,1	217.264	6,6	2.212.561	98,20
La Rioja	62.325	0,6	11.052	0,3	319.224	34,62
Ceuta	66.953	0,7	15.604	0,5	83.517	186,84
Melilla	63.188	0,6	1.860	0,1	86.199	21,58
No Regional	31.916	0,3	30.487	0,9		
TOTAL	10.053.501	100,0	3.290.901	100,0	47.344.649	69,51

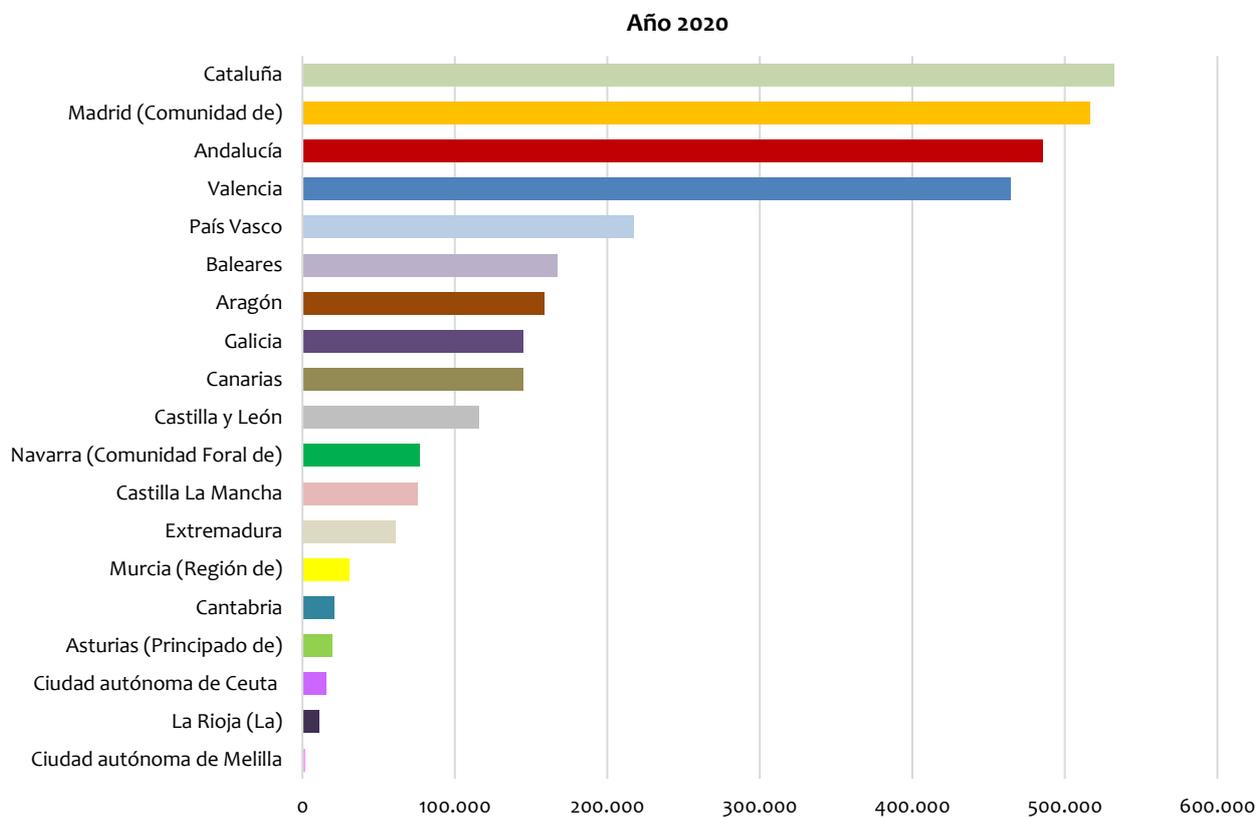
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



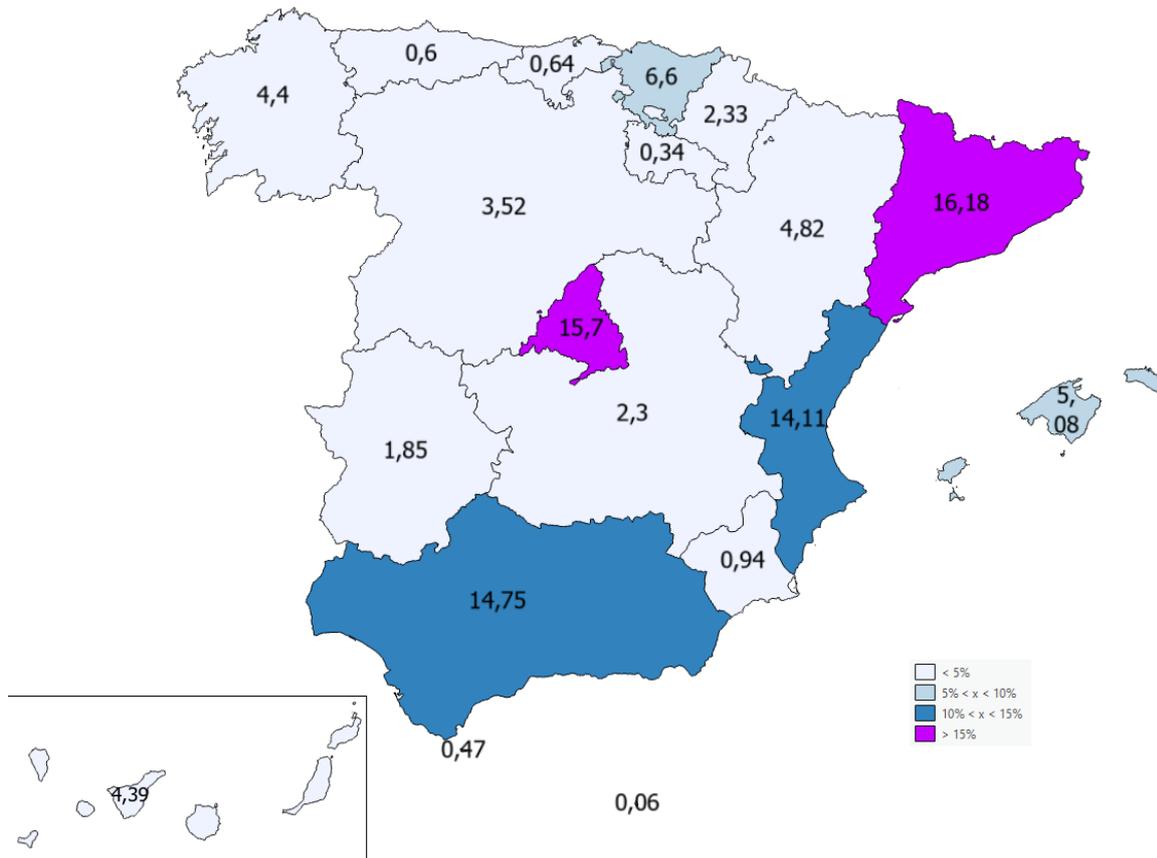
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 2.11.b Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA. Año 2020 (miles €).



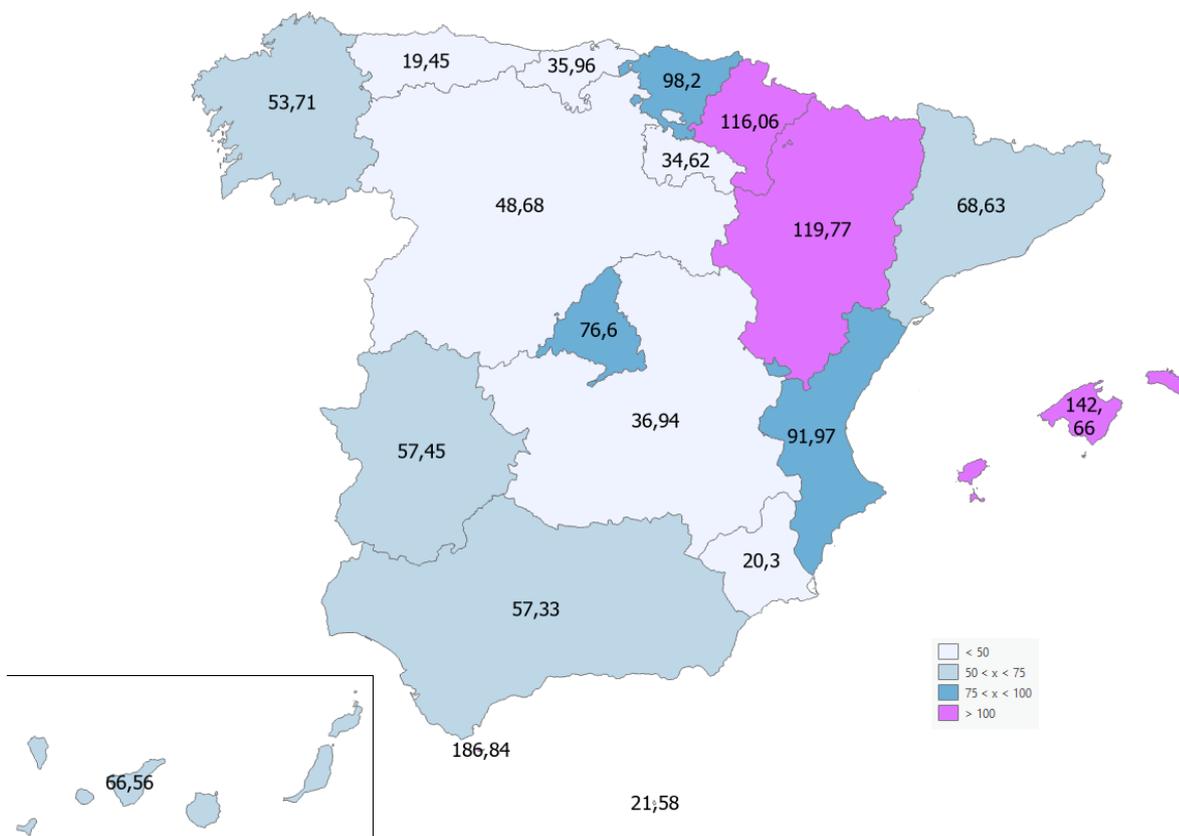
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mapa 2.11. a. Distribución volumen licitación pública en edificación en 2020 por CCAA (%).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Mapa 2.11. b. Distribución de licitación pública en edificación en 2020 por habitante y CCAA. (€/hab).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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**, el valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, que proporciona el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, habiendo cambiado su definición en el pasado ejercicio 2019 para hacerse más precisa, pasando a entenderse como extranjero residente sólo aquel que tiene su residencia fiscal en España. Así, en 2019, el valor de transacción de sus adquisiciones de vivienda fue de 15.456 millones de euros conforme a la definición anterior (cifra equiparable a la del año 2007, tras el cual se produjo una brusca reducción en los valores de compra de viviendas por parte de extranjeros, habiéndose producido el mayor descenso en 2009, con 4.712 millones). En cambio, de acuerdo con la nueva definición, ese mismo dato se sitúa en 7.662 millones, lo que nos da una noción de cómo repercute dicha nueva definición sobre las cifras, suponiendo una reducción de casi el 50% con respecto a la definición anterior. Al mismo tiempo se puede observar que de esta cantidad total invertida en 2019, el 92% corresponde a vivienda de segunda mano y sólo un 8% corresponde a vivienda nueva.

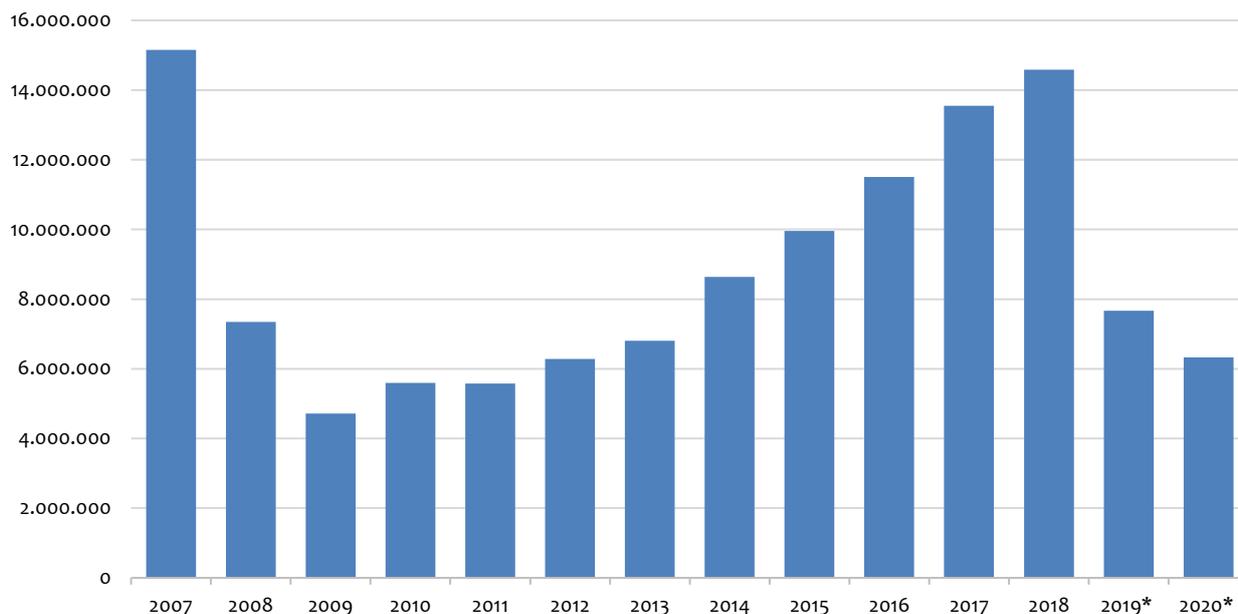
En cuanto a las transacciones de 2020, hay que destacar que su valor se ha visto reducido en un 17% tras una década de incremento progresivo de las cifras, de tal manera que, en 2020, el valor de las transacciones de extranjeros ha ascendido a un total de 6.332.112,7 millones de euros, correspondiendo una vez más el 89% de dicha cuantía, a viviendas de segunda mano.

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	14.584.262,2	1.790.942,5	12.793.319,7	7,6
*2019	7.661.528,9	611.499,0	7.050.029,9	-50,4
*2020	6.332.112,7	657.888,9	5.674.223,8	-17,4

Nota*: En los ejercicios marcados con (*) los datos de la tabla se han recalculado debido a la adopción de una definición más precisa de la variable residencia.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Nota*: En los ejercicios marcados con (*) los datos de la tabla se han recalculado debido a la adopción de una definición más precisa de la variable residencia.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 6,24 billones de euros en 2007, superando en más de cinco veces el PIB.

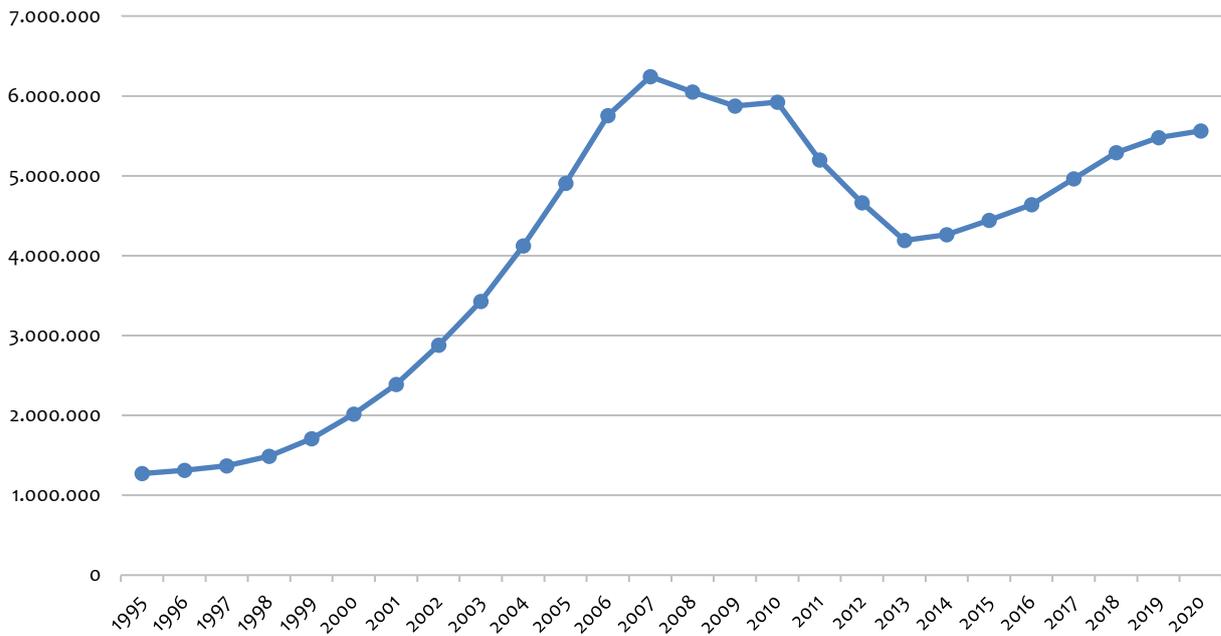
En 2020 la valoración de la riqueza inmobiliaria de los hogares se ha situado en 5,56 billones de euros, casi recuperando los valores de hace catorce años y habiéndose incrementado, pese a la crisis de la Covid-19, un en un 1,5% con respecto al 2019.

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

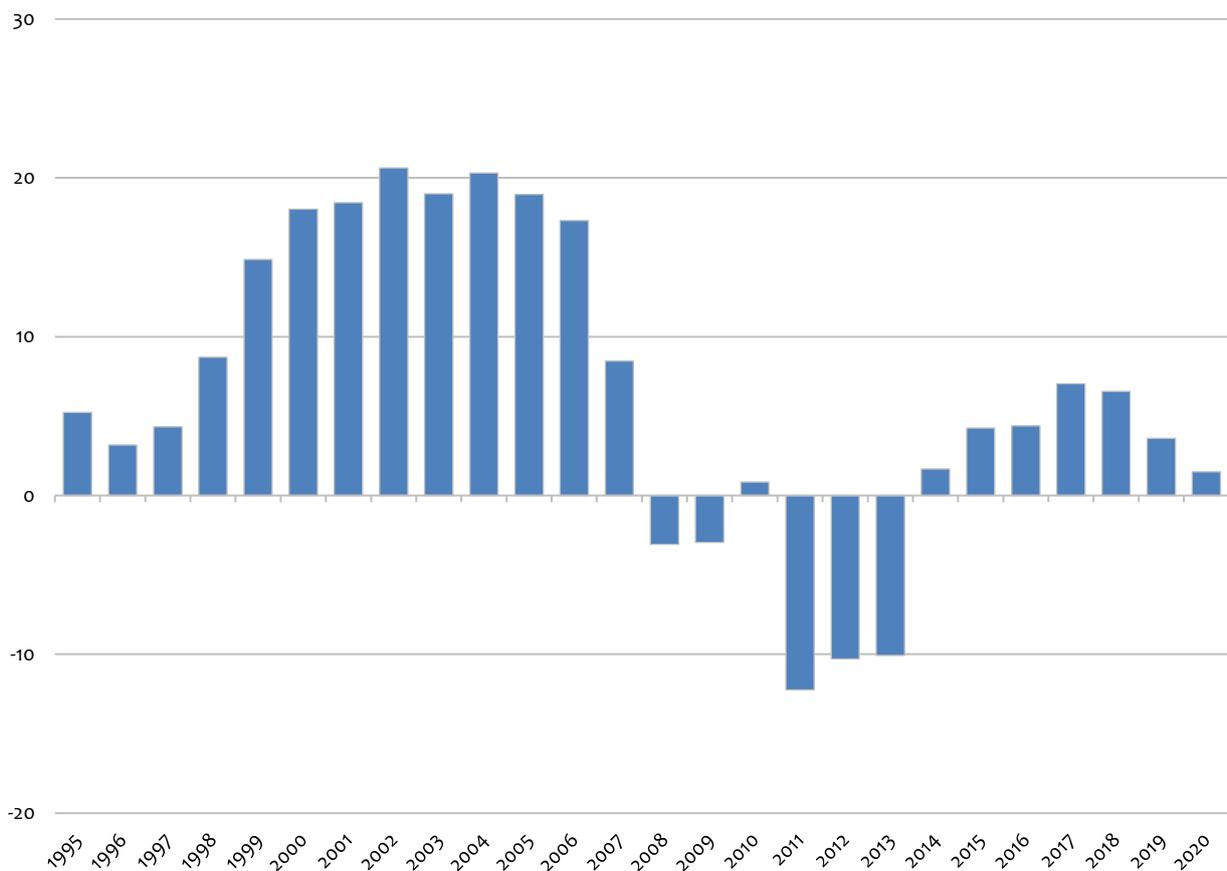
	Riqueza total de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Riqueza financiera neta de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza financiera neta de los hogares. (Millones €)
2003	518,68	426,65	3.427.988	20,1	92,03	792.201
2004	572,06	479,88	4.124.248	20,3	92,18	792.201
2005	624,00	529,03	4.906.038	19,0	94,97	880.743
2006	674,26	573,33	5.755.253	17,3	100,93	1.013.129
2007	673,06	580,43	6.242.793	8,5	92,63	996.319
2008	615,74	545,39	6.051.359	-3,1	70,35	780.538
2009	627,45	549,16	5.872.340	-3,0	78,29	837.184
2010	632,32	552,05	5.921.847	0,8	80,27	861.070
2011	574,02	488,55	5.196.963	-12,2	85,47	909.194
2012	547,31	452,11	4.661.740	-10,3	95,20	981.615
2013	526,54	410,83	4.191.884	-10,1	115,71	1.180.657
2014	537,33	412,94	4.262.208	1,7	124,39	1.283.880
2015	541,25	412,30	4.442.938	4,2	128,95	1.389.543
2016	545,15	416,40	4.638.041	4,4	128,75	1.434.111
2017	557,40	427,27	4.964.260	7,0	130,13	1.511.883
2018	564,60	439,26	5.289.783	6,6	125,34	1.509.447
2019	570,42	440,25	5.480.082	3,6	130,17	1.620.582
2020	638,71	495,81	5.561.496	1,5	142,90	1.590.213

Nota: datos del mes de diciembre de cada año.

Fuente: Banco de España.

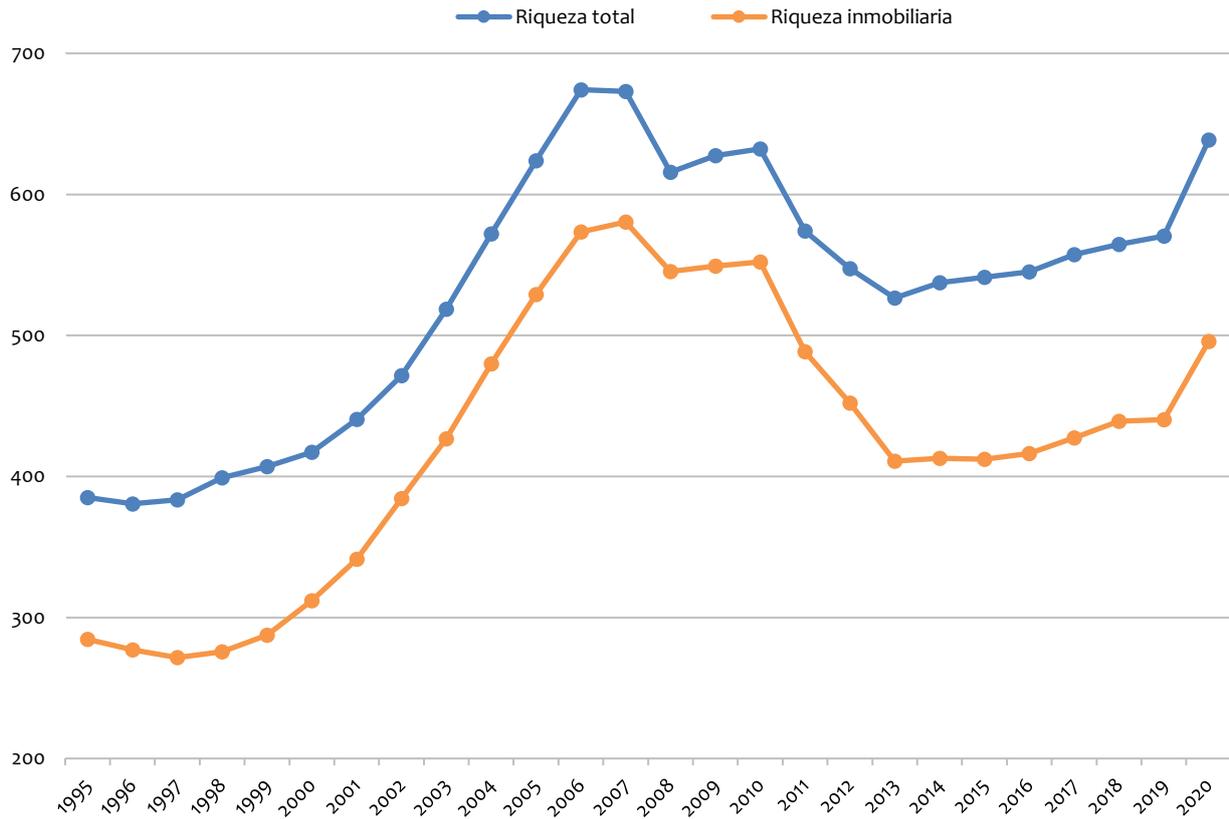
Gráfico 2.13.a. Riqueza inmobiliaria de los hogares (millones de euros).

Fuente: Banco de España.

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

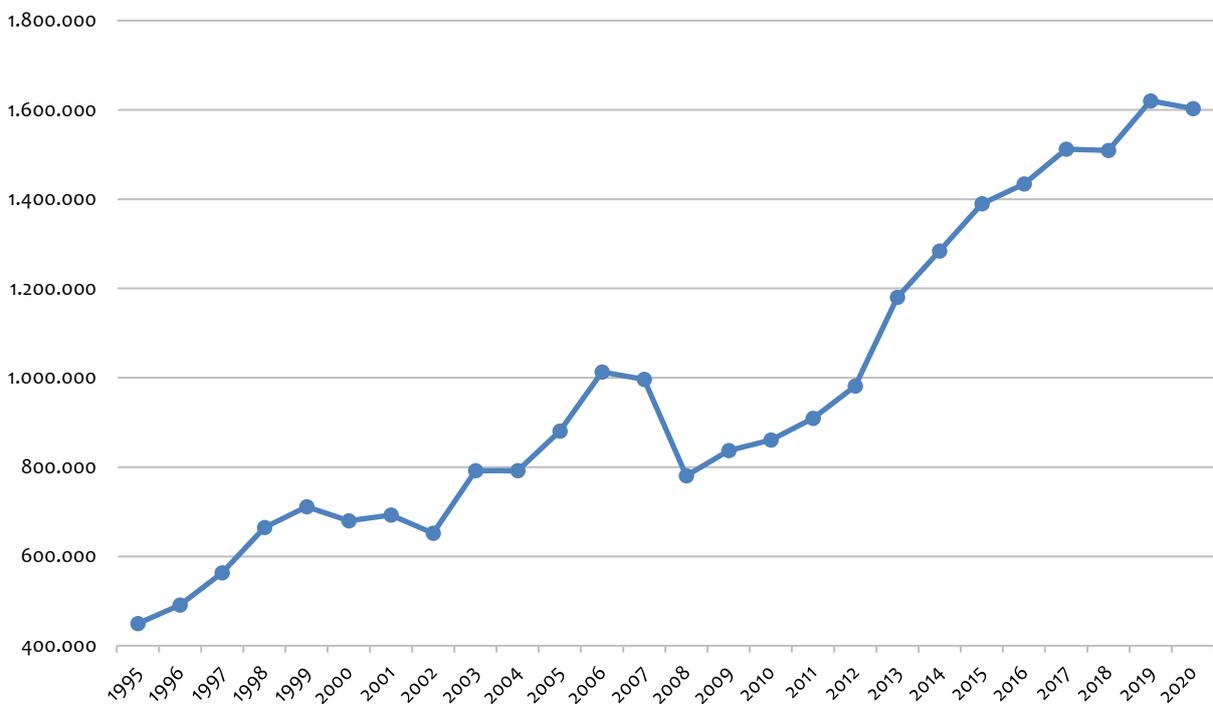
Fuente: Banco de España.

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

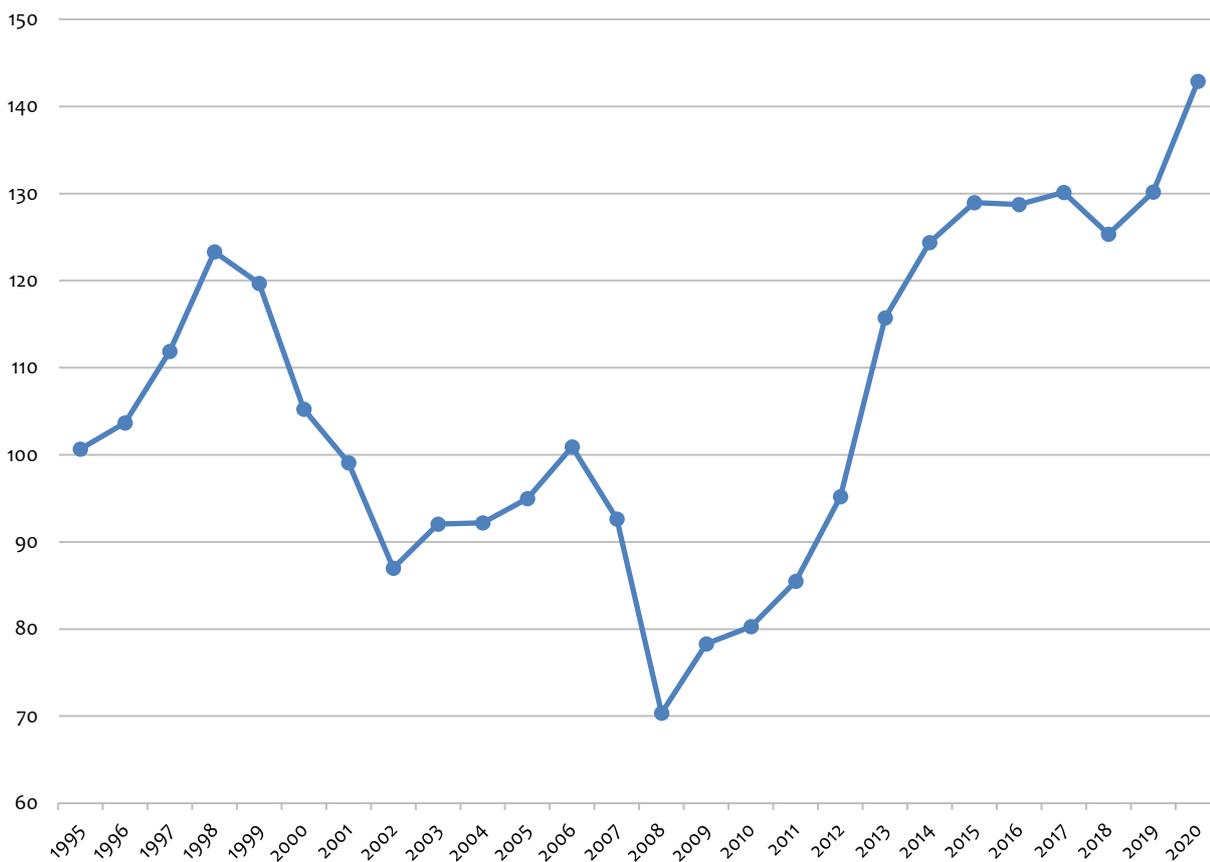


Fuente: Banco de España.

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se realizó hace cinco 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 2019, última 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 los años 2009 y comenzar a descender a partir de 2010. En 2019 el stock es de 457.109 viviendas, con un descenso respecto al año anterior del 0,6%, que representan un total de 2.767 viviendas menos.

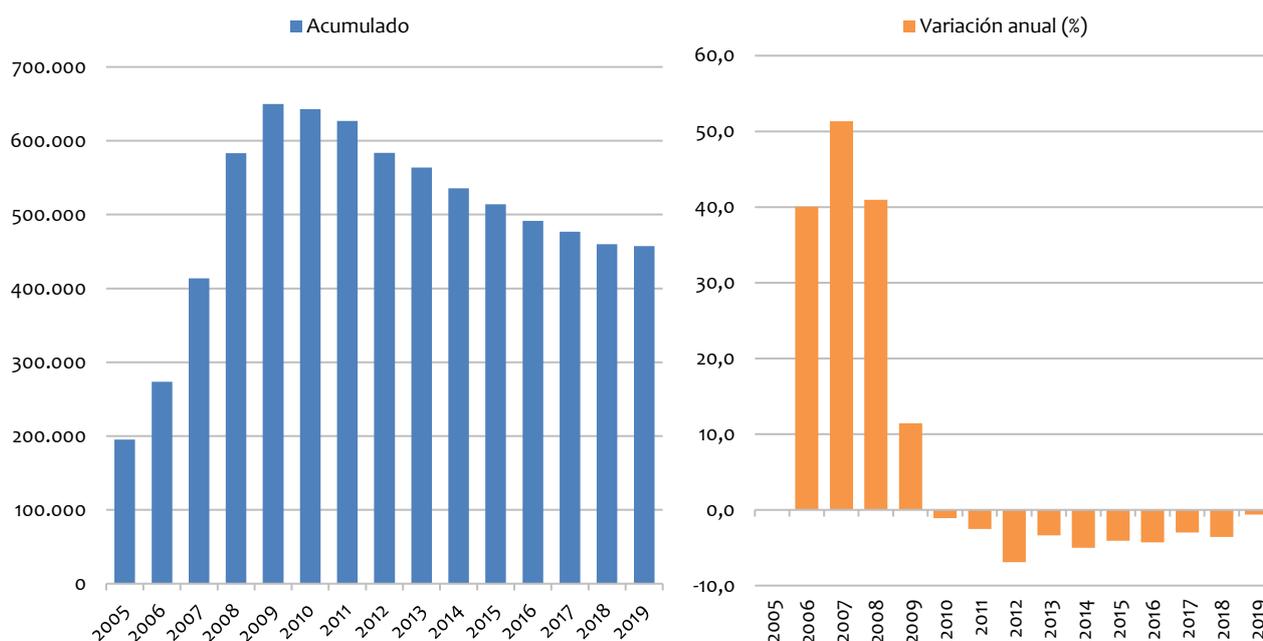
Tabla 2.14. Stock de vivienda nueva sin vender.

	Acumulado (Uds)	Variación anual (Uds)	Variación anual (%)
2005	195.184		
2006	273.363	78.179	40,1
2007	413.642	140.279	51,3
2008	583.033	169.391	41,0
2009	649.780	66.747	11,4
2010	642.793	-6.987	-1,1
2011	626.670	-16.123	-2,5
2012	583.453	-43.217	-6,9
2013	563.908	-19.545	-3,3
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
2018	459.876	-17.062	-3,6
2019	457.109	-2.767	-0,6

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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



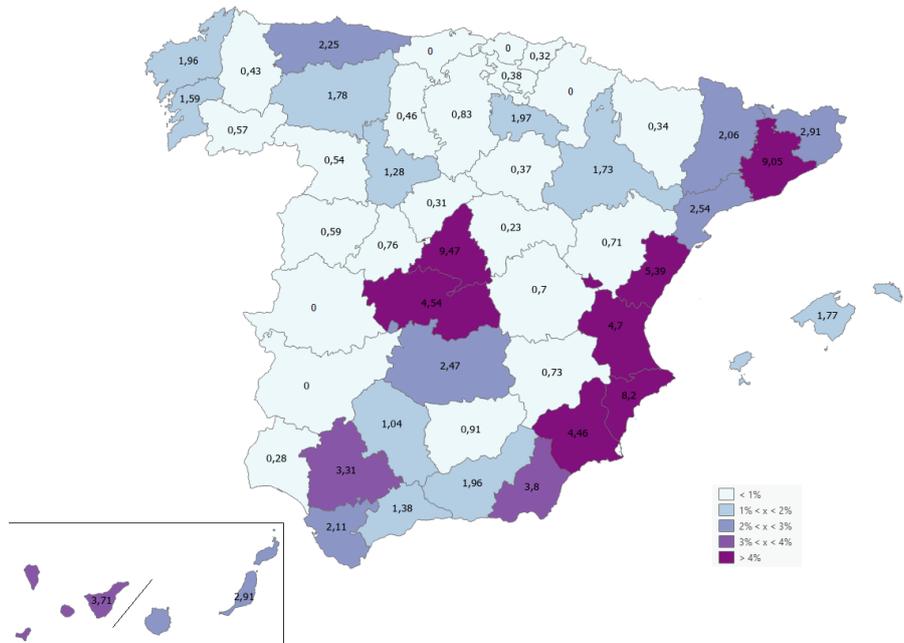
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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, para el año 2019, el stock provincial de vivienda nueva sin vender sobre el stock total y sobre el parque residencial provincial, respectivamente.

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

Mapa 2.15. Proporción del Stock provincial sobre el stock total de vivienda nueva sin vender. Año 2019.

Provincia	%
Madrid (Comunidad de)	9,47
Barcelona	9,05
Alicante/Alacant	8,20
Castellón/Castelló	5,39
Valencia/València	4,70
Toledo	4,54
Murcia (Región de)	4,46
Almería	3,80
Santa Cruz de Tenerife	3,71
Sevilla	3,31
Palmas (Las)	2,91
Girona	2,91

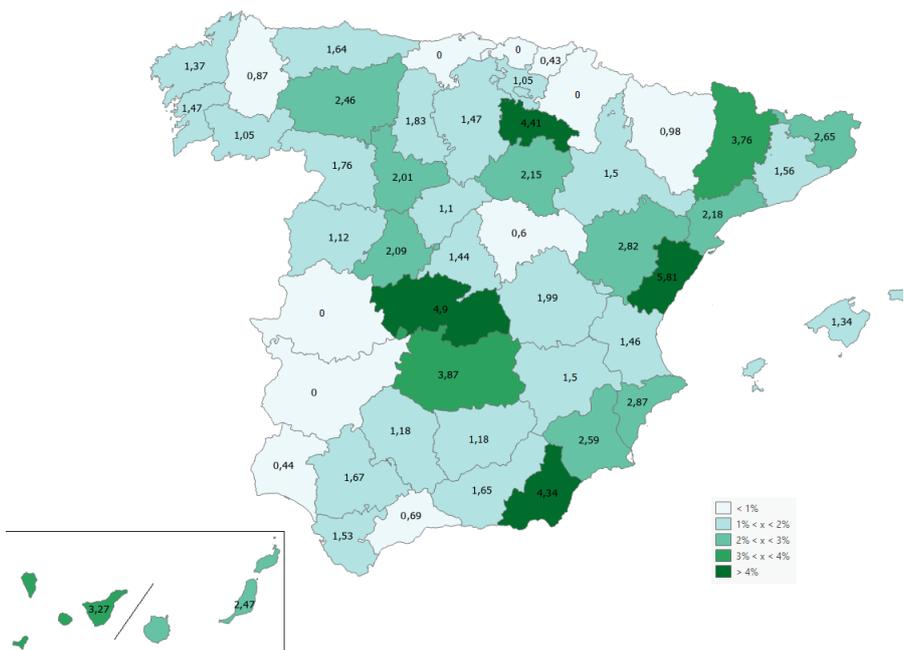


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Mapa 2.16 Proporción stock de vivienda nueva sin vender provincial sobre el parque de viviendas. Año 2019.

Provincia	%
Castellón/Castelló	5,81
Toledo	4,90
Rioja (La)	4,41
Almería	4,34
Ciudad Real	3,87
Lleida	3,76
Santa Cruz de Tenerife	3,27
Alicante/Alacant	2,87
Teruel	2,82
Girona	2,65
Murcia (Región de)	2,59
Palmas (Las)	2,47



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que el último año 2020 alcanzó el 14,7% del total, hasta alcanzar las 71.592 transacciones, casi 25.000 menos que en el ejercicio previo 2019.

Cabe señalar aquí, que la definición de extranjero residente ha sido actualizada en el último año debido a la adopción de una nueva definición (2019) más precisa de la variable residencia, de tal manera que ahora, se considera persona extranjera la nacida en un país diferente a España y residente a aquella que tiene la residencia fiscal establecida en el país.

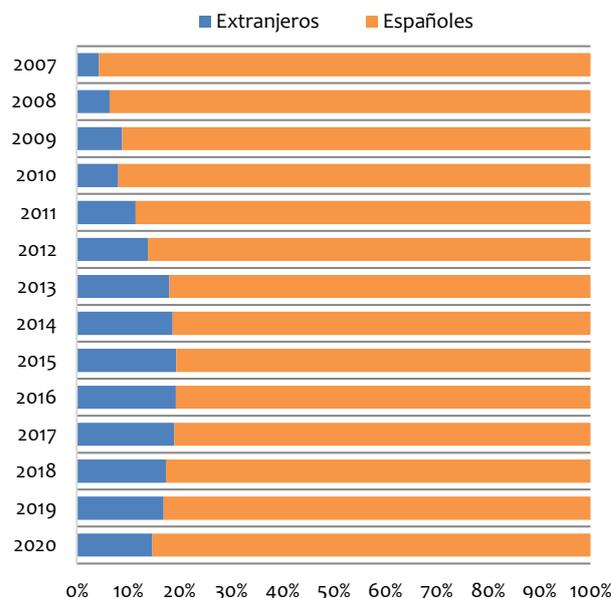
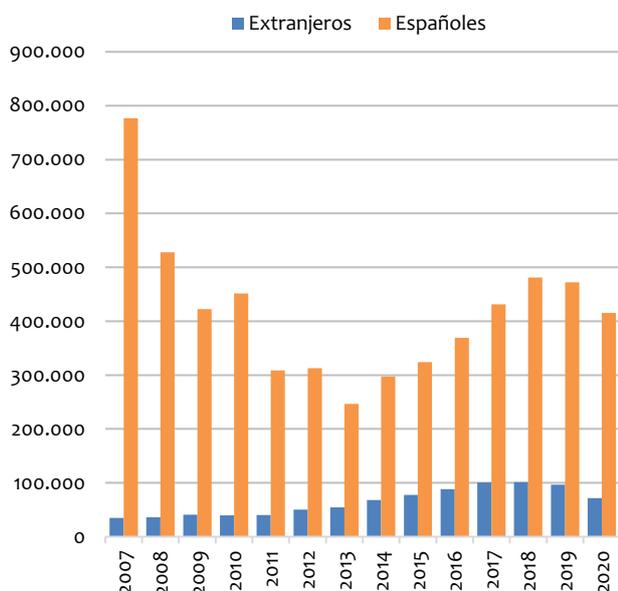
Tabla 2.17. Transacciones de vivienda según residencia del comprador.

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2007	836.871	776.768	0,9	19.653	15.356	35.009	0,0	503	0,0
2008	564.464	528.030	0,9	18.213	17.747	35.960	0,1	474	0,0
2009	463.719	422.523	0,9	26.832	14.124	40.956	0,1	239	0,0
2010	491.287	451.484	0,9	24.326	15.283	39.609	0,1	194	0,0
2011	349.118	308.834	0,9	21.614	18.382	39.996	0,1	288	0,0
2012	363.623	313.102	0,9	25.297	25.041	50.338	0,1	183	0,0
2013	300.568	246.287	0,8	24.695	29.496	54.191	0,2	90	0,0
2014	365.621	297.163	0,8	31.908	36.438	68.346	0,2	112	0,0
2015	401.713	323.939	0,8	38.122	39.590	77.712	0,2	62	0,0
2016	457.737	369.264	0,8	45.166	43.244	88.410	0,2	63	0,0
2017	532.261	431.224	81,0	54.566	46.412	100.978	19,0	59	0,0
2018	582.888	481.428	82,6	56.153	44.924	101.077	17,3	383	0,1
2019	569.223	472.255	83,0	54.764	41.515	96.279	16,9	689	0,1
2020	487.089	415.104	85,2	42.607	28.985	71.592	14,7	393	0,1

Nota: Esta tabla ha sido actualizada en el último año, conforme a la nueva definición establecida en 2019, más precisa, por la que se considera persona extranjera la nacida en un país diferente a España y residente a quien tiene la residencia fiscal en España.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



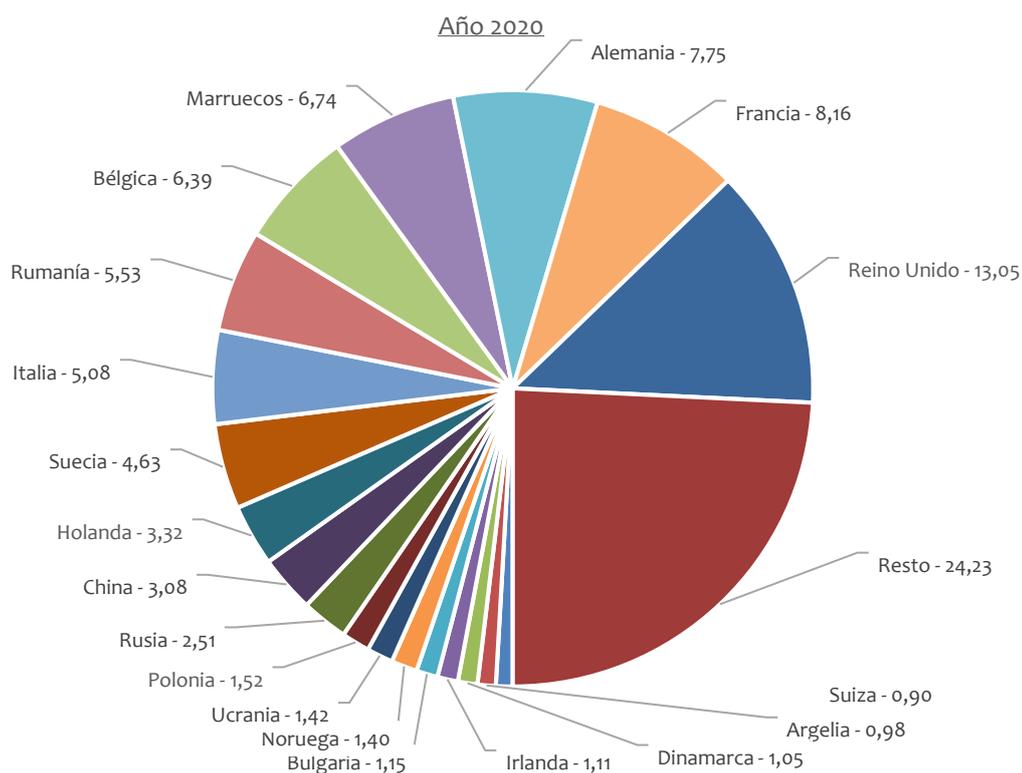
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 13,05 del total de extranjeros, seguido de Francia, con el 8,16%, y de Alemania, con el 7,75%.

Tabla 2.18. Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador. 2020.

	%	% s/extranjeros
Reino Unido	1,48	13,05
Francia	0,92	8,16
Alemania	0,88	7,75
Marruecos	0,76	6,74
Bélgica	0,72	6,39
Rumanía	0,63	5,53
Italia	0,58	5,08
Suecia	0,52	4,63
Holanda	0,38	3,32
China	0,35	3,08
Rusia	0,28	2,51
Polonia	0,17	1,52
Ucrania	0,16	1,42
Noruega	0,16	1,40
Bulgaria	0,13	1,15
Irlanda	0,13	1,11
Dinamarca	0,12	1,05
Argelia	0,11	0,98
Suiza	0,10	0,90
Resto	2,74	24,23
Extranjeros	11,32	100,00
Nacionales	88,68	
Total	100,00	

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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 33,2%), Noruega (32,4%) y Suecia (27%). La compra de vivienda de segunda mano es mayor en ciudadanos de países como Argelia (el 94%), Francia, Marruecos, Reino unido, Italia, Rumanía, Bulgaria e Irlanda, con más de un 84% de los compradores de vivienda de estos países que eligen la vivienda usada para su adquisición en España.

Tabla 2.19. Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero. 2020.

	% nueva	% usada
Reino Unido	14,74	85,26
Francia	10,11	89,89
Alemania	17,11	82,89
Marruecos	10,47	89,53
Bélgica	33,20	66,80
Rumanía	14,88	85,12
Italia	14,87	85,13
Suecia	26,98	73,02
Holanda	23,73	76,27
China	17,98	82,02
Rusia	20,29	79,71
Polonia	22,44	77,56
Ucrania	20,55	79,45
Noruega	32,41	67,59
Bulgaria	15,20	84,80
Irlanda	15,63	84,38
Dinamarca	21,60	78,40
Argelia	6,18	93,82
Suiza	18,18	81,82
Resto	17,38	82,62
Extranjeros	17,68	82,32
Nacionales	20,15	79,85
Total	19,87	80,13

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla 2.20** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2020. 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 7% del total.

En la **Tabla 2.21** se analiza la distribución territorial de la compra extranjera superior a los 500.000 €, que el último año represento el 6,96% de las compras efectuadas por extranjeros, de los que un 66% son de origen comunitario, y el resto, el 34%, no comunitario.

Destacan las islas Baleares, con el 24,8% del total, siendo mayoritariamente comunitarios sus compradores extranjeros (el 85%). A continuación está Madrid, con el 12,2%; Andalucía, con el 10,2%; y Cataluña, con el 8% de las compras comunitarias. En estas comunidades los compradores no comunitarios son del 62, 29 y 49% respectivamente.

En cambio, en cuatro comunidades autónomas: Galicia, Castilla La Mancha, Navarra y Extremadura, no se han producido transacciones en 2020 que superen los 500.000 euros de inversión en la adquisición de una propiedad inmobiliaria, por parte de extranjeros.

Tabla 2.20 Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, según nacionalidad del comprador, por CCAA. 2020.

	% nacionales	% extranjeros
Andalucía	88,42	11,58
Aragón	94,32	5,68
Asturias	97,74	2,26
Balears (Illes)	70,36	29,64
Canarias	77,20	22,80
Cantabria	96,97	3,03
Castilla y León	97,25	2,75
Castilla La Mancha	95,92	4,08
Cataluña	88,02	11,98
Madrid	95,06	4,94
Com. Valenciana	76,66	23,34
Extremadura	99,02	0,98
Galicia	99,18	0,82
Rioja (La)	94,66	5,34
Murcia	81,52	18,48
Navarra	94,37	5,63
País Vasco	97,64	2,36
Total nacional	88,66	11,34

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

Tabla 2.21. Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA. 2020.

	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	10,19	70,58	29,42
Aragón	0,47	33,33	66,67
Asturias	1,19	100,00	0,00
Balears (Illes)	24,83	84,76	15,24
Canarias	4,01	72,08	27,92
Cantabria	0,60	0,00	100,00
Castilla y León	0,40	0,00	100,00
Castilla La Mancha	0,00	0,00	0,00
Cataluña	8,07	50,56	49,44
Madrid	12,24	37,57	62,43
Com. Valenciana	2,36	64,58	35,42
Extremadura	0,00	0,00	0,00
Galicia	0,00	0,00	0,00
Rioja (La)	1,18	0,00	100,00
Murcia	0,53	78,57	21,43
Navarra	0,00	0,00	0,00
País Vasco	4,99	15,00	85,00
Total nacional	6,96	65,72	34,28

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

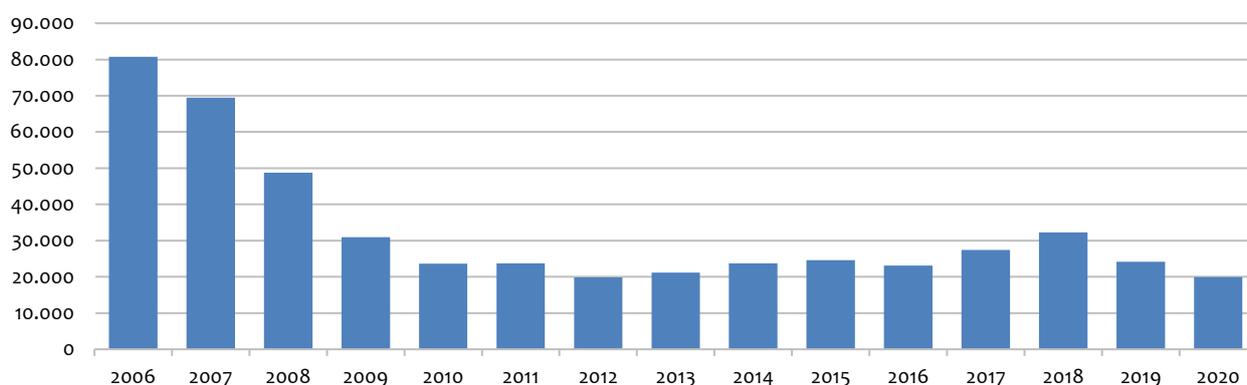
La información publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana proviene de la Estadística Registral. En la **Tabla y Gráfico 3.1** se observa que la superficie de suelo transaccionado en el año 2020 ha sido de 1.995 Ha. de suelo, que representa el segundo año de reducción consecutiva desde 2018, habiéndose reducido dicha superficie transaccionada en un 25% en 2019, y en un 17,5% en 2020. Si comparamos este dato con el máximo de 2006, observamos que entonces la superficie de suelo transaccionada era cuatro veces superior a la actual.

Tabla 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción.

	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
2019	24.167	-25,0
2020	19.947	-17,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m²).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

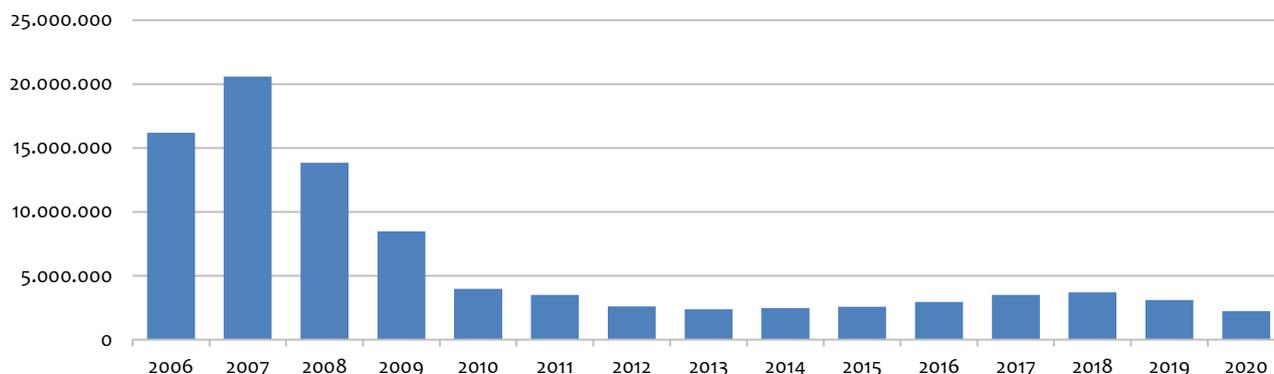
Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo.

	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
2019	3.109.129	-15,9
2020	2.236.462	-28,1

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El valor de estas transacciones también ha experimentado una disminución continua, desde los 20.604 millones de euros de 2007, hasta los 2.236 millones de euros de 2020, observándose nuevamente una reducción, por segundo año consecutivo, del 28% en relación con el año anterior, como reflejan la **Tabla y Gráfico 3.2**, a continuación.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

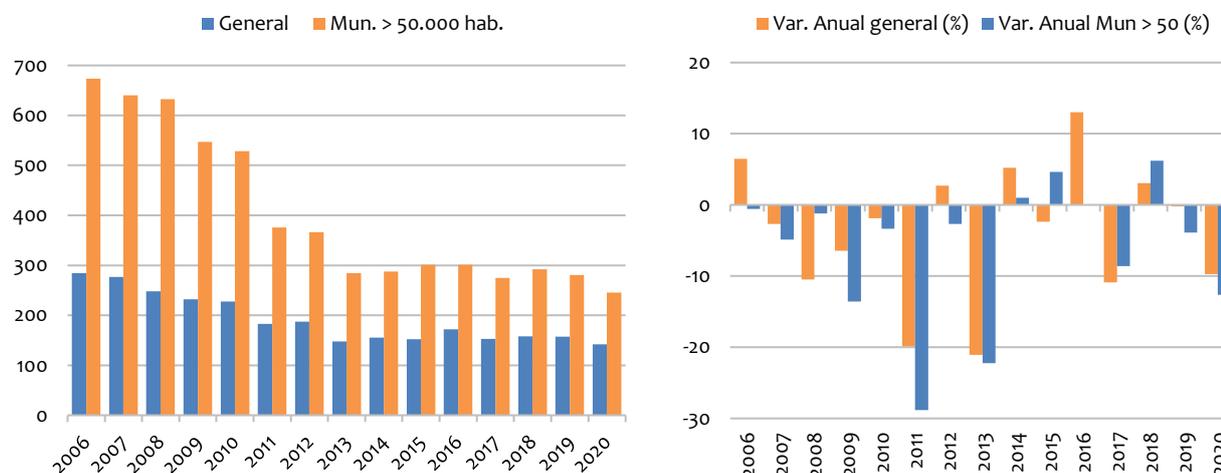
Los datos del precio medio del suelo urbano vendido, se presentan en la **Tabla y Gráficos 3.3.**, reflejando una notable disminución con respecto a los valores alcanzados en torno al 2006, cuando el valor medio del suelo urbano transaccionado suponía el doble del actual. Dicho valor alcanza en el último año 2020 los 142€/m², tras diez años de caída progresiva de los precios.

Tabla 3.3. Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m² 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
2019	157	281	1,8	-0,2	-3,9
2020	142	245	1,7	-9,7	-12,7

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (datos del 4T de cada año).

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla 3.3** se observa, así pues, 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, mientras que en el 2019 desciende a 281 €/m² y en el último año lo hace hasta alcanzar los 245€/m².

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

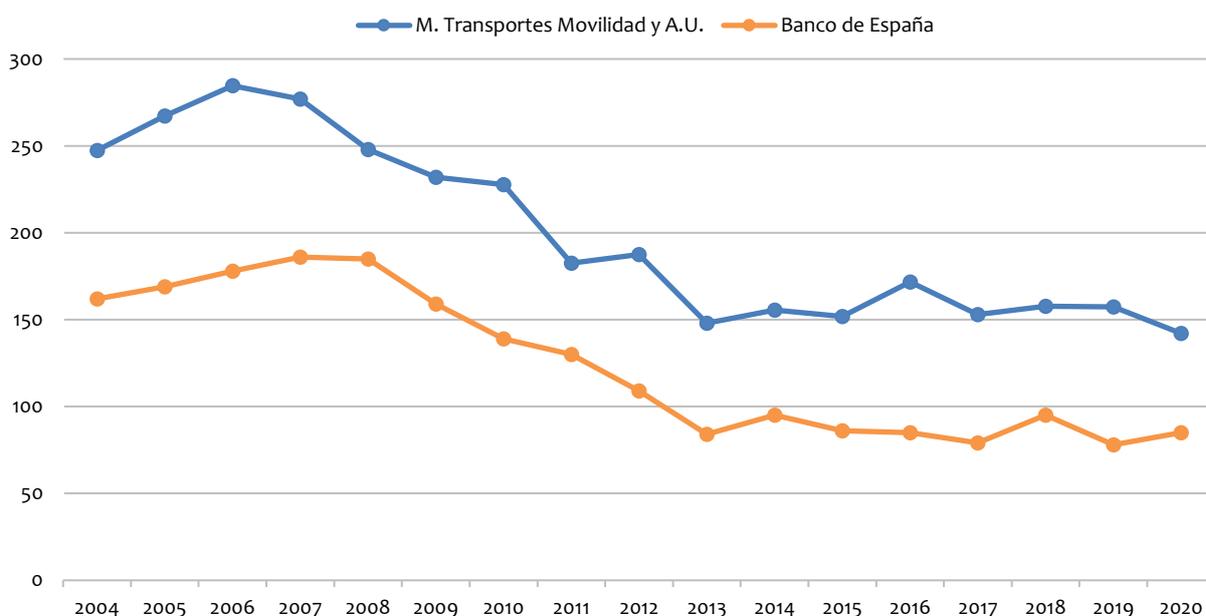
El precio medio general del suelo urbano ha experimentado una ligera reducción del 9,5% en el último, hasta los 142 €/m², según datos del cuarto trimestre de 2020 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, siendo el de 85 €/m² es el dato facilitado en el cuarto trimestre de 2020 por el Banco de España.

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

	M. Transportes Movilidad y A.U.	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
2019	157	78
2020	142	85

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. y Banco de España.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

Según la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (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% que representaba en 2006, hasta alcanzar en 2015 el 62% del total residencial, y en el último año 2019, el 51,5%. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2019 fue de 54.217,5 millones de euros, algo menor que en el ejercicio previo, y distribuidos de la siguiente manera: una parte, el 51,5% en restauración y conservación, y un porcentaje del 48,5% en obra nueva.

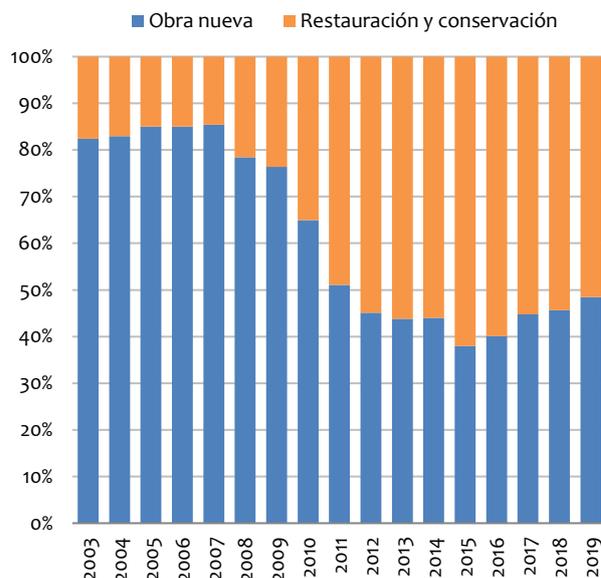
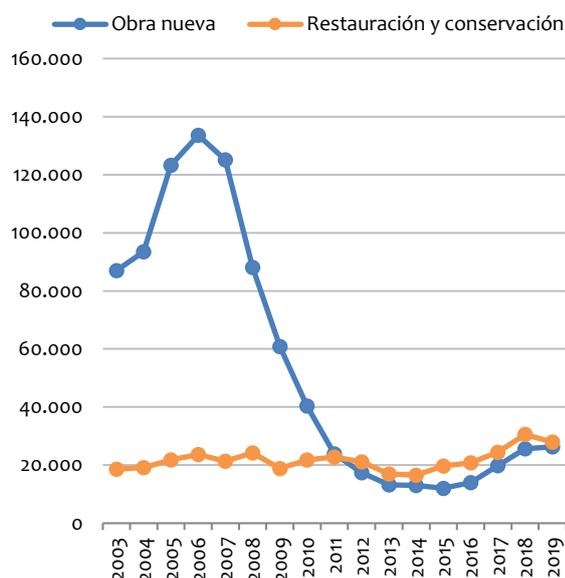
Tabla 4.1. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €).

	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
2018	56.239,0	25.693,7	30.545,3	45,7	54,3
2019	54.217,5	26.285,0	27.932,5	48,5	51,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (EEIC) y elaboración propia.

Las licencias municipales de rehabilitación residencial alcanzaron un máximo de 23.000 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 2019 la cifra se reduce a 9.072 viviendas, si bien, dada la fuerte disminución de licencias de obra nueva desde 2007, esta cifra de rehabilitación supone un 10,1% del total de las licencias.

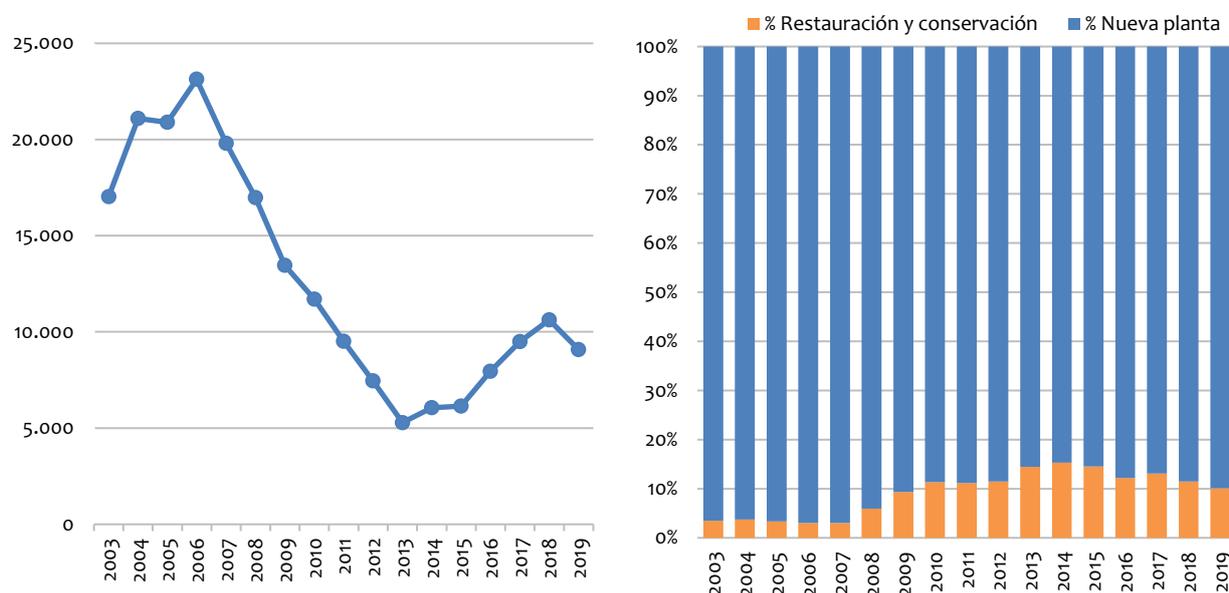
Tabla 4.2. Viviendas con licencia: nueva planta y rehabilitación.

	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	92.543	81.926	10.617	11,5
2019	89.988	80.916	9.072	10,1

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y elaboración propia.

Los visados de dirección de obra presentados en la **Tabla y Gráficos 4.3**, alcanzan un máximo de 53.874 en 2003 para la ampliación y reforma, representando un 10% del total de los visados de obra residencial, para descender en 2020 a 28.229, representando en cambio una proporción mayor: un 25% del total de los visados de construcción de vivienda. Sin embargo, en cifras absolutas, cabe señalar en estos casi veinte años de evolución cronológica el número de visados de ampliación y reforma se han reducido prácticamente a la mitad.

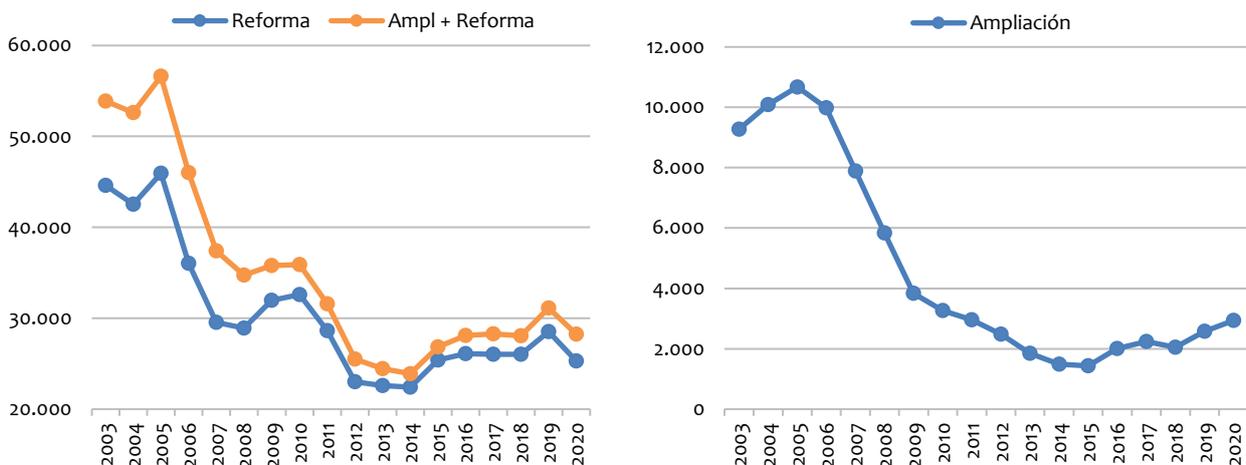
En el caso de los visados de obra nueva la reducción ha sido mucho mayor. El máximo se produce en 2006, antes del inicio de la crisis, con 865.561 visados que se reducen en 2020 a solo 85.535 visados de obra nueva. Es decir, en catorce años se han visto reducidos a tan sólo un 10% de su cifra máxima alcanzada en el periodo analizado.

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
2019	137.376	106.266	2.577	28.533	31.110	22,6	6,7	10,8
2020	113.764	85.535	2.935	25.294	28.229	24,8	-17,2	-9,3

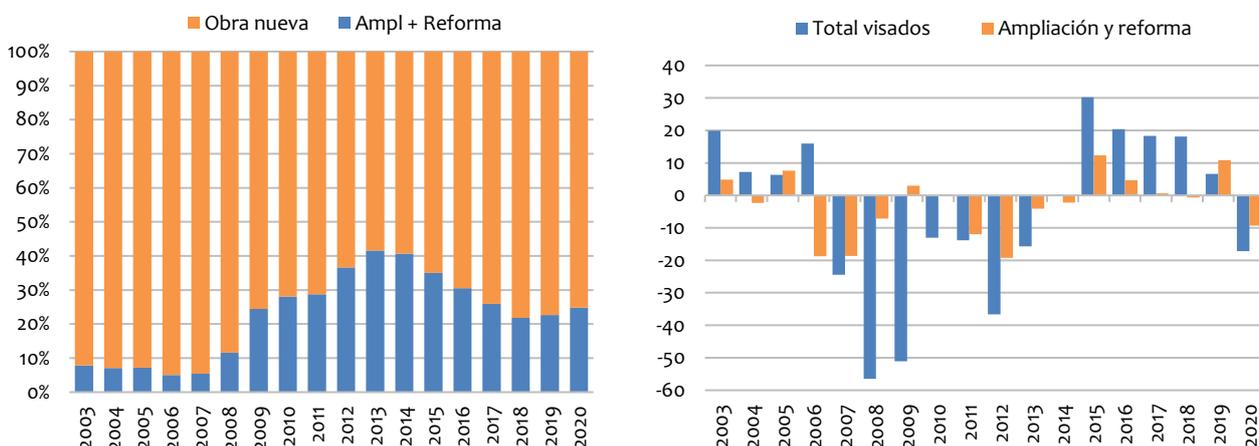
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En términos de valor inversión presupuestada en los visados de dirección de obra, la ampliación y reforma superó los 4.000 millones de euros en su máximo de 2007, representando un 8,3% de lo presupuestado en obra residencial, para producirse un posterior descenso hasta 2013, iniciándose en los siete últimos años una cierta recuperación, tanto en obra nueva como en ampliación y reforma. Así se han alcanzado los 3.403 millones de euros presupuestados en los visados de 2020, que suponen el 23,5%, es decir casi la quinta parte del total de la obra residencial pero que, al mismo tiempo, suponen una disminución con respecto a la cantidad presupuestada el año anterior, que ascendió a 4.213 millones de euros (**Tabla y Gráficos 4.4**).

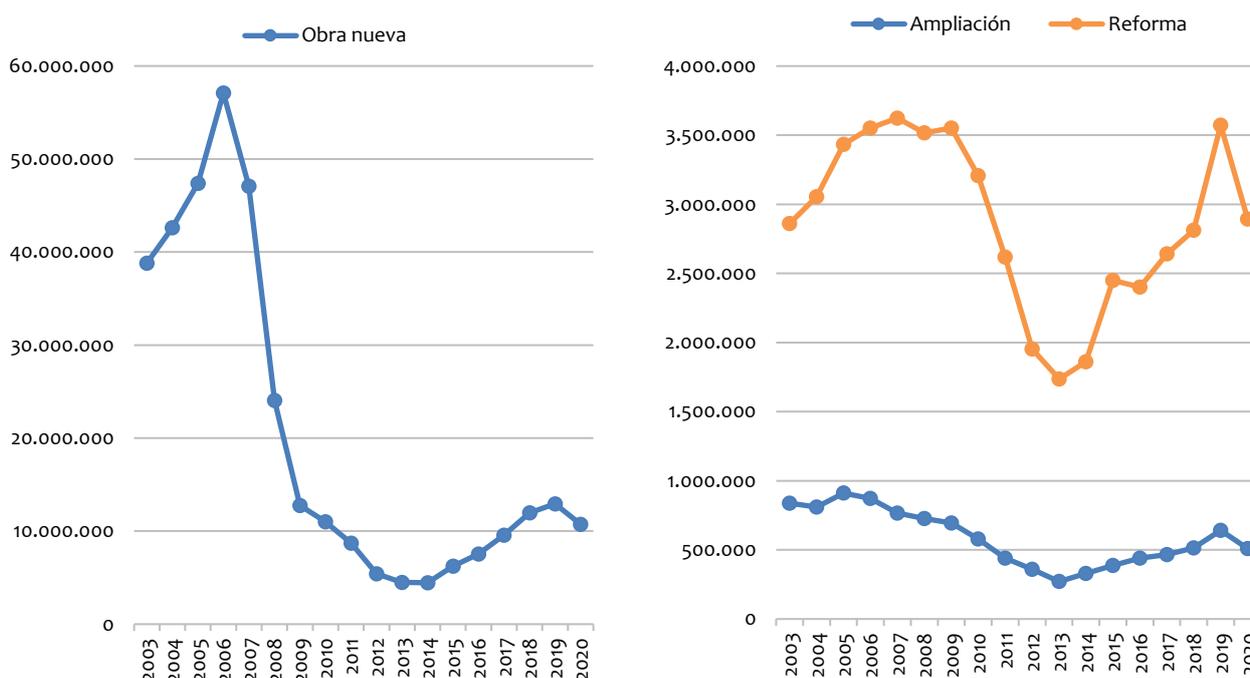
La disminución de la inversión presupuestaria en obra nueva es del 17% en relación con el año anterior, y en ampliación y reforma, el decremento es del 19%.

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

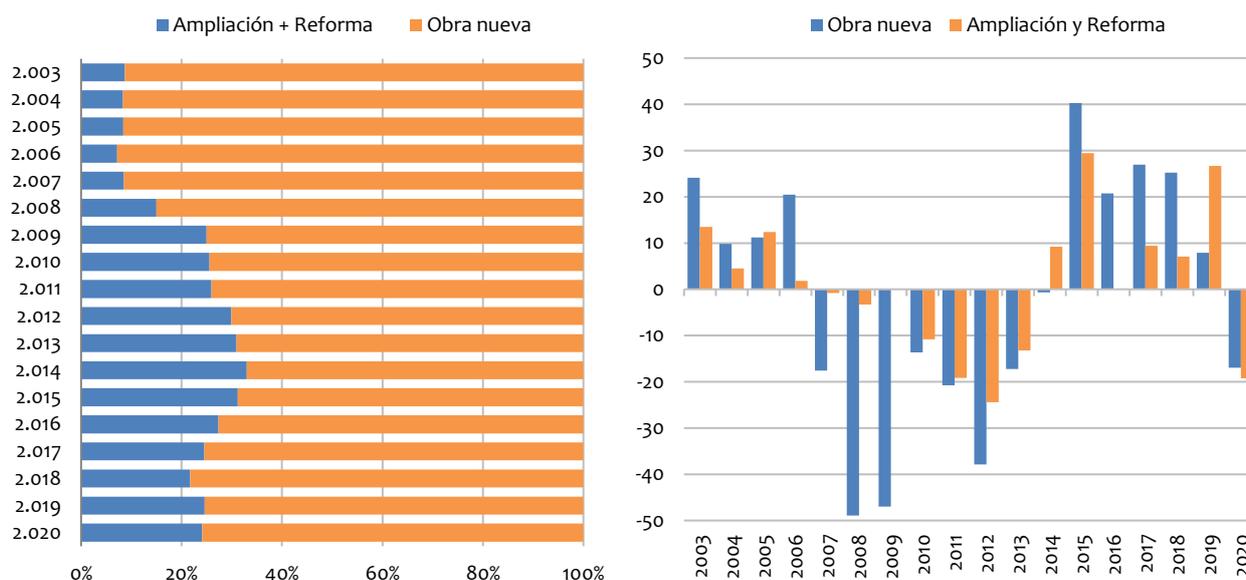
	Total	Obra nueva	Otros	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp + Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2.003	43.586.142	38.798.717	1.089.361	837.063	2.861.002	3.698.065	8,5	24,1	13,5
2.004	47.592.887	42.609.769	1.118.090	809.934	3.055.094	3.865.028	8,1	9,8	4,5
2.005	52.995.746	47.398.117	1.254.120	910.430	3.433.079	4.343.509	8,2	11,2	12,4
2.006	63.105.313	57.100.076	1.582.343	871.208	3.551.685	4.422.893	7,0	20,5	1,8
2.007	52.920.612	47.062.980	1.469.067	764.976	3.623.589	4.388.565	8,3	-17,6	-0,8
2.008	29.258.853	24.040.863	974.568	726.508	3.516.914	4.243.422	14,5	-48,9	-3,3
2.009	17.902.828	12.749.420	907.526	695.526	3.550.356	4.245.882	23,7	-47,0	0,1
2.010	15.387.126	11.007.235	594.083	578.233	3.207.575	3.785.808	24,6	-13,7	-10,8
2.011	12.141.744	8.719.947	361.662	441.360	2.618.776	3.060.136	25,2	-20,8	-19,2
2.012	7.942.228	5.418.347	210.548	359.285	1.954.049	2.313.334	29,1	-37,9	-24,4
2.013	6.692.702	4.485.797	199.646	270.913	1.736.347	2.007.260	30,0	-17,2	-13,2
2.014	6.846.811	4.454.579	200.706	330.222	1.861.304	2.191.526	32,0	-0,7	9,2
2.015	9.330.259	6.248.133	245.140	387.014	2.449.973	2.836.987	30,4	40,3	29,5
2.016	10.639.593	7.541.892	256.729	439.401	2.401.571	2.840.972	26,7	20,7	0,1
2.017	12.927.936	9.571.937	248.518	465.160	2.642.321	3.107.480	24,0	26,9	9,4
2.018	15.640.547	11.983.569	329.985	514.967	2.812.027	3.326.993	21,3	25,2	7,1
2.019	17.414.479	12.930.672	270.518	640.582	3.572.707	4.213.288	24,2	7,9	26,6
2.020	14.458.712	10.741.997	312.916	510.022	2.893.777	3.403.799	23,5	-16,9	-19,2

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Gráficos 4.5** se presentan los datos de calificaciones definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas tuvieron su máximo en 2011, superando las 90.000 actuaciones.

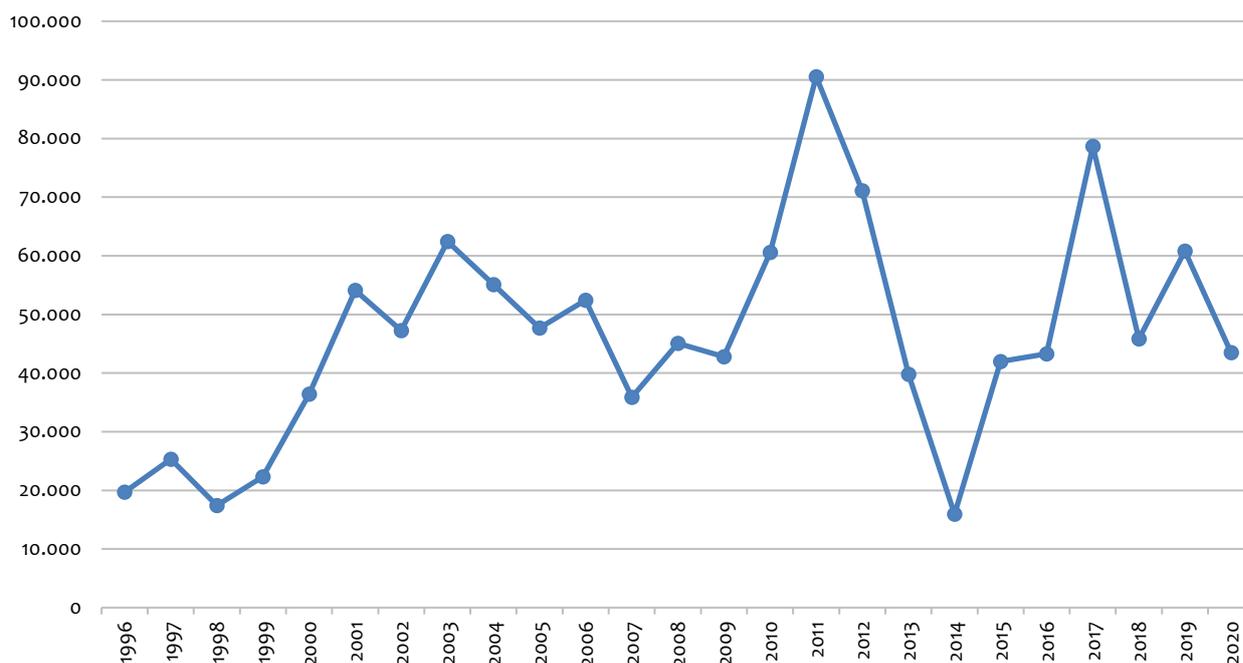
Desde 2001 se superaron las 50.000 actuaciones, salvo en 2002 y 2005 y el periodo de inicio de la recesión, de 2007 a 2009, recuperándose con un fuerte crecimiento en 2010 y 2011. En el año 2014 se observa un fuerte retroceso, con solo 15.929 calificaciones definitivas, recuperándose al año siguiente con 41.989 calificaciones.

El último año 2020 se contabilizan 43.509 calificaciones definitivas, 17.320 menos que el año anterior, habiéndose producido un decremento del 28,5% en el último ejercicio.

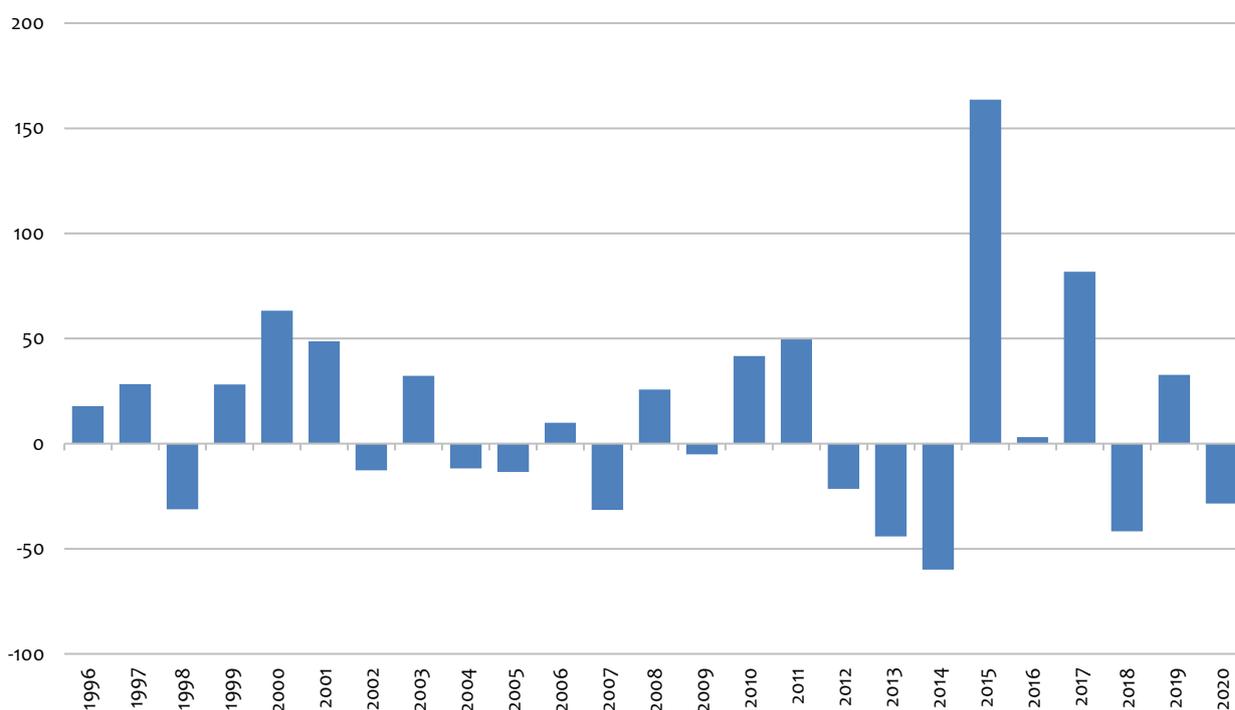
Tabla 4.5. Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida.

	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	43.301	3,1
2017	78.675	81,7
2018	45.856	-41,7
2019	60.829	32,7
2020	43.509	-28,5

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La **Tabla y Gráficos 4.6** muestran las actuaciones de rehabilitación protegida por CCAA en los últimos quince 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 Castilla León y Madrid, con aproximadamente el 15% cada una. Entre las de menor número de actuaciones estaba Aragón, Canarias, Castilla la Mancha.

Esta estadística presenta ciertas irregularidades, con falta de información de algún año en alguna comunidad, 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 ocho comunidades autónomas el dato es cero.

Con los datos aportados, cerca del 90% de las actuaciones en este último año 2020 se concentran en seis comunidades autónomas. Destaca Cataluña, con casi el 26% de las actuaciones, País Vasco y Navarra con un 13% y 9% respectivamente; Galicia, con un 23%; y, por último, Castilla La-Mancha y Andalucía, con el 11% y 10% del total de calificaciones definitivas de rehabilitación protegida, respectivamente. Sorprende el dato de Madrid, con sólo 1.584 calificaciones protegidas, tratándose de una cifra muy inferior a la de 2019. Lo mismo sucede en Cantabria, donde las calificaciones pasaron de 6.440, en 2019, a 416 en el último año.

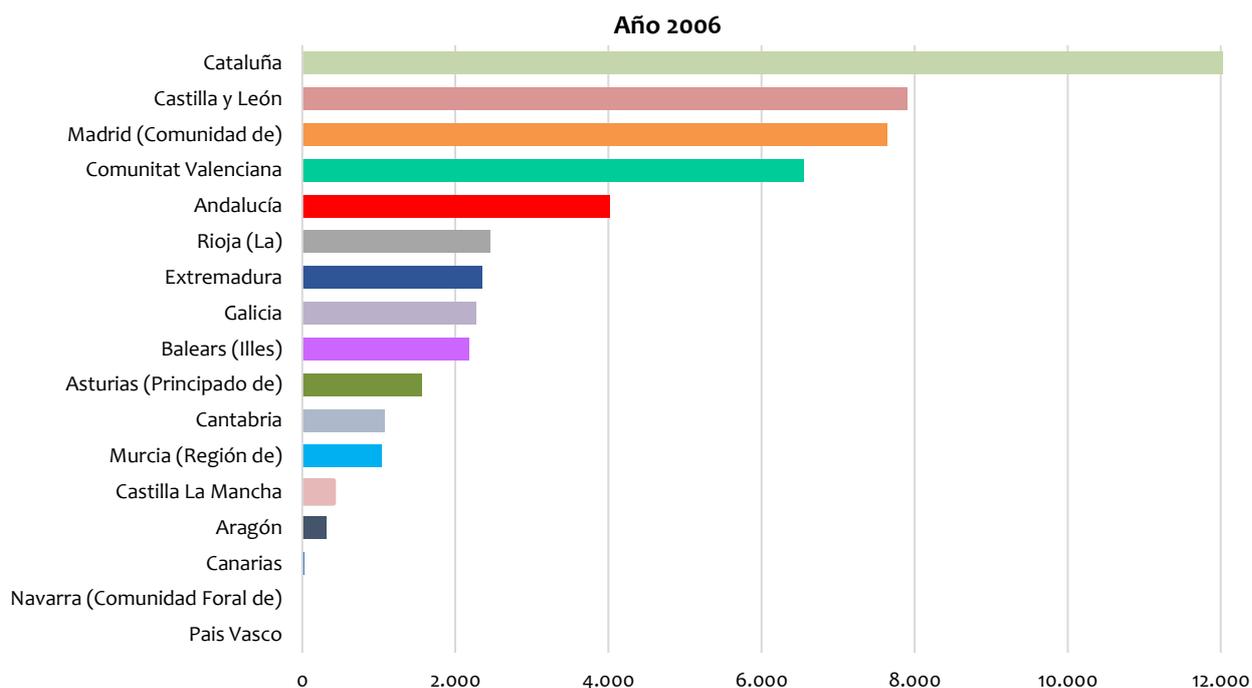
Tabla 4.6. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
NACIONAL	52.412	35.859	45.081	42.774	60.578	90.558	71.101	39.779	15.929	41.989	43.301	78.675	45.856	60.829	43.509
Andalucía	4.014	1.407	641	89	211	132	0	6.855	20	11.332	2.424	15.016	9.788	6.169	4.418
Aragón	312	38	0	0	1.525	6.923	5.721	567	40	98	184	350	139	1.051	917
Asturias	1.564	2.149	2.497	2.753	3.420	3.473	3.057	971	0	118	0	0	1.248	1.713	0
Baleares (Illes)	2.181	1.128	1.856	2.026	2.745	3.320	1.319	1.801	474	0	149	410	0	0	9
Canarias	30	0	18	45	15	21	1	44	0	0	32	32	0	0	32
Cantabria	1.080	674	852	899	2.525	6.314	6.712	2.235	40	0	1.467	2.253	0	6.440	416
Castilla y León	7.909	8.213	7.877	5.489	3.896	6.054	615	4.018	0	0	4.359	2.705	0	1.229	0
Castilla La Mancha	405	897	718	568	401	1.457	641	1.482	813	495	7.221	4.045	0	508	4.765
Cataluña	12.031	0	0	0	19.629	26.620	18.959	0	4.072	25.401	19.216	24.624	21.320	17.458	11.109
Com. Valenciana	6.555	6.855	7.312	7.906	9.241	8.494	5.460	5.351	452	302	204	28	250	28	0
Extremadura	2.348	1.032	2.355	2.870	2.198	2.224	2.970	1.640	267	89	135	1.326	1.322	763	222
Galicia	2.268	4.209	8.629	8.379	6.011	5.849	5.963	2.098	0	144	324	99	175	4.034	9.872
Madrid	7.647	4.707	6.976	7.766	4.600	6.732	7.134	703	3.801	874	5.166	7.941	0	8.261	1.584
Murcia	1.041	1.303	1.600	1.060	1.053	3.599	4.584	5.395	1.810	0	0	79	0	0	146
Navarra						5.673	5.609	5.311	4.033	3.102	2.420	2.681	3.501	4.290	4.173
País Vasco											0	15.282	8.113	8.885	5.821
Rioja (La)	2.459	2.830	3.090	2.567	2.375	3.098	1.948	692	28	0	0	1.729	0	0	0

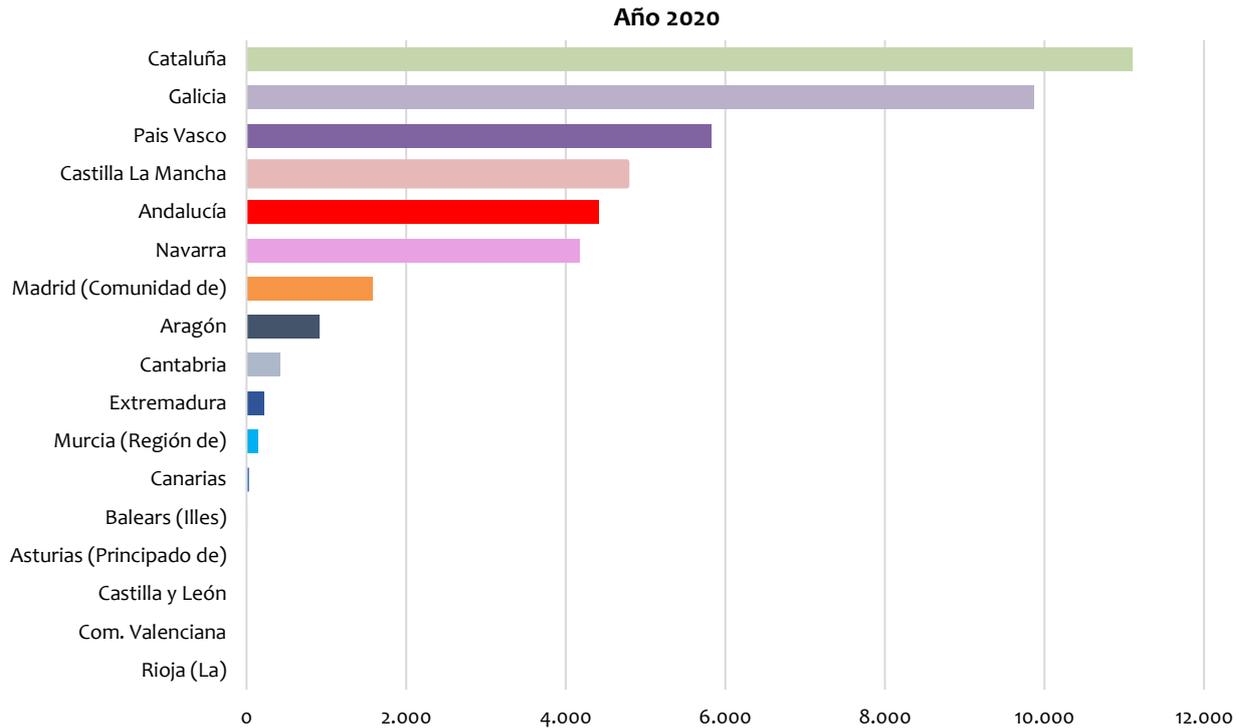
Nota: sin datos del País Vasco, hasta 2016.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

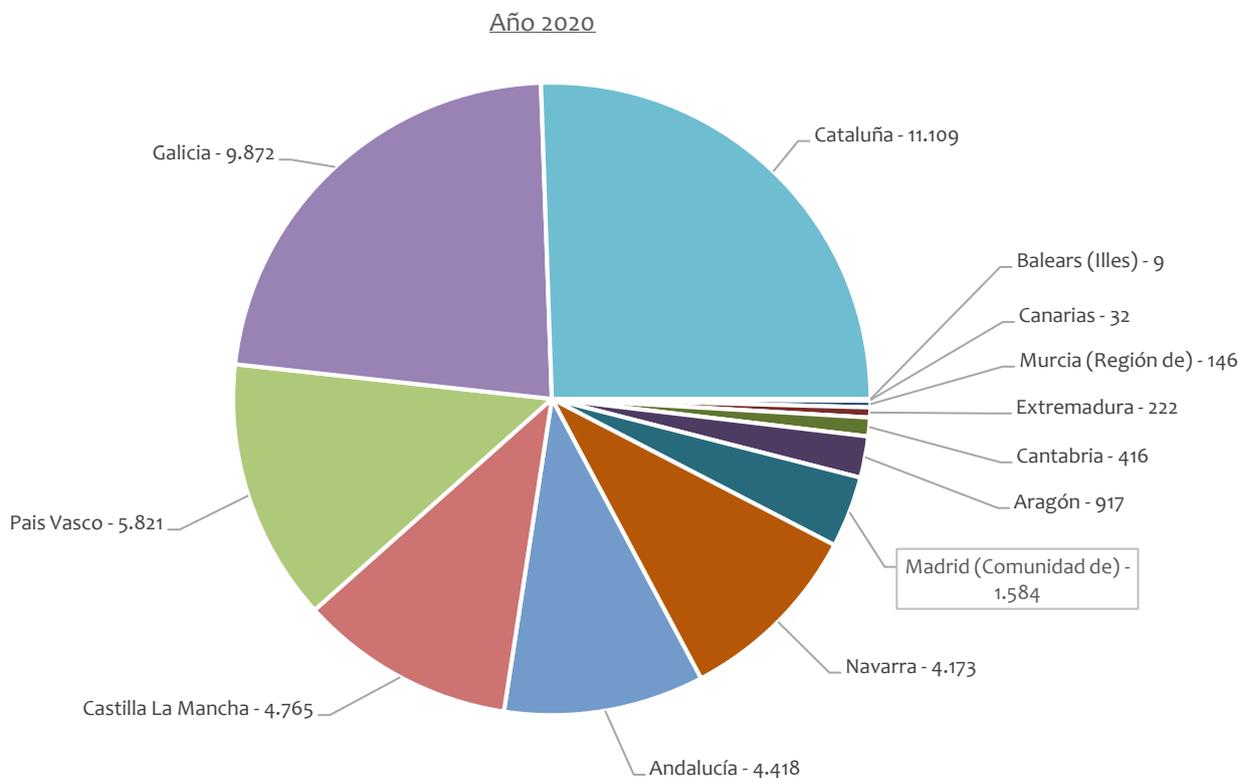


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 4.6.b. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2020.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, las comunidades autónomas de Cataluña, Galicia, País Vasco, Castilla La Mancha, Andalucía y Navarra, abarcan el 90% del total de las calificaciones definitivas en rehabilitación protegida del año 2020.

Gráfico 4.6.c. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2020.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 bastante estable, habiéndose incrementado muy levemente, el precio de venta se ha incrementado más de una cuarta parte en los últimos cinco años. Ambos índices tienen base 100 en 2015.

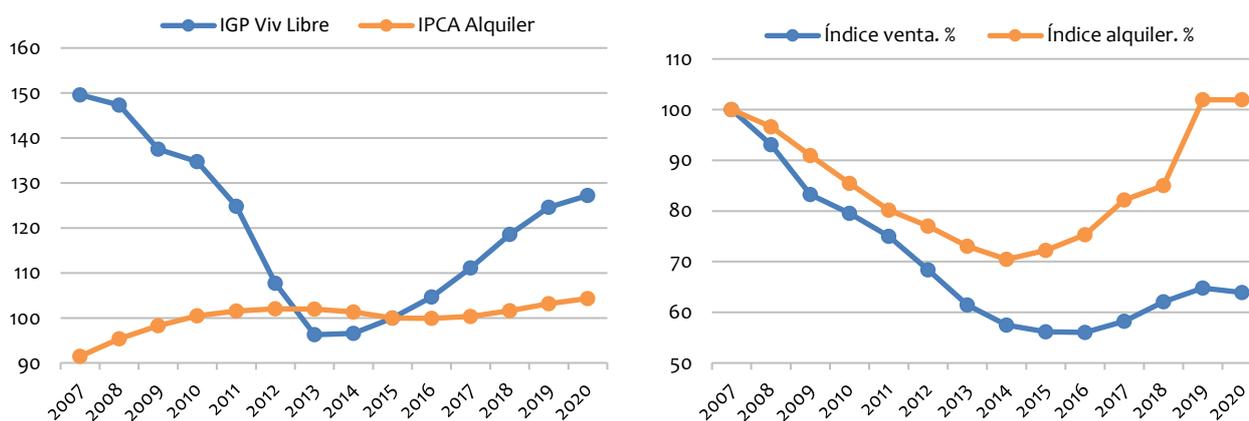
Tabla 5.1. Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda Libre y el IPCA del alquiler.

	IGP Viv Libre	IPCA Alquiler
2007	149,599	91,48
2008	147,336	95,36
2009	137,483	98,29
2010	134,745	100,45
2011	124,829	101,51
2012	107,678	102,01
2013	96,266	101,93
2014	96,553	101,31
2015	100,000	100,00
2016	104,664	99,91
2017	111,137	100,32
2018	118,595	101,59
2019	124,597	103,15
2020	127,232	104,33

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.

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. En ella se observa que mientras el índice del alquiler ha incluso superado su nivel de 2007, en el caso de la venta, su índice todavía se mantiene un 36% por debajo del porcentaje alcanzado antes del estallido de la crisis.

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
2019	1.887	119	64,8	101,9	6,29
2020	1.860	119	63,9	101,9	6,38

Fuente: FOTOCASA y elaboración propia.

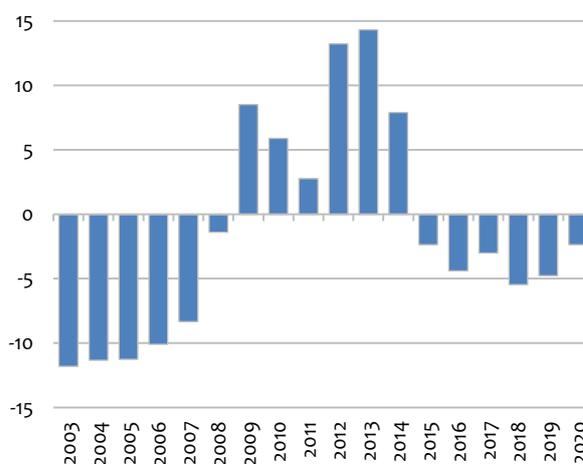
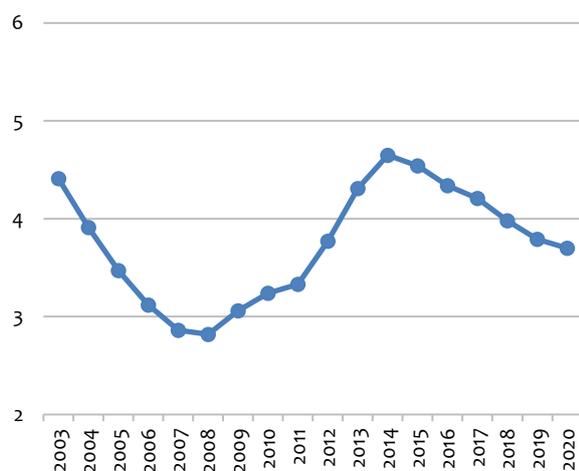
La rentabilidad bruta del alquiler, calculada por el Banco de España, se presenta en la **Tabla y Gráficos 5.3**. En ellos se muestra una caída progresiva de la misma, desde el 4,4% que representaba en el año 2003, hasta el 2,8 alcanzado en 2008. En cambio, desde el estallido de la crisis financiera e inmobiliaria la tendencia se invierte, observándose una progresiva recuperación de la rentabilidad del alquiler, como consecuencia de la incapacidad de muchos hogares para acceder a la compra, llegando a alcanzar el 3,7% en el cuarto trimestre de 2020, y equiparándose a los niveles de rentabilidad del alquiler de 2004.

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	4,34	-4,4
2017	4,21	-3,0
2018	3,98	-5,5
2019	3,79	-4,8
2020	3,70	-2,4

Fuente: Banco de España.

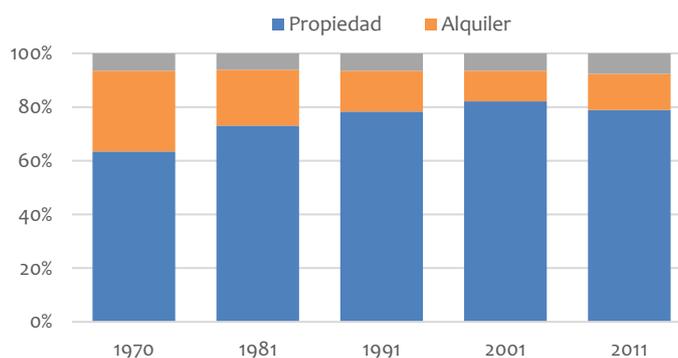
Gráfico 5.3.a y 5.3.b. Rentabilidad bruta por alquiler (%). Variación anual (%).



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).

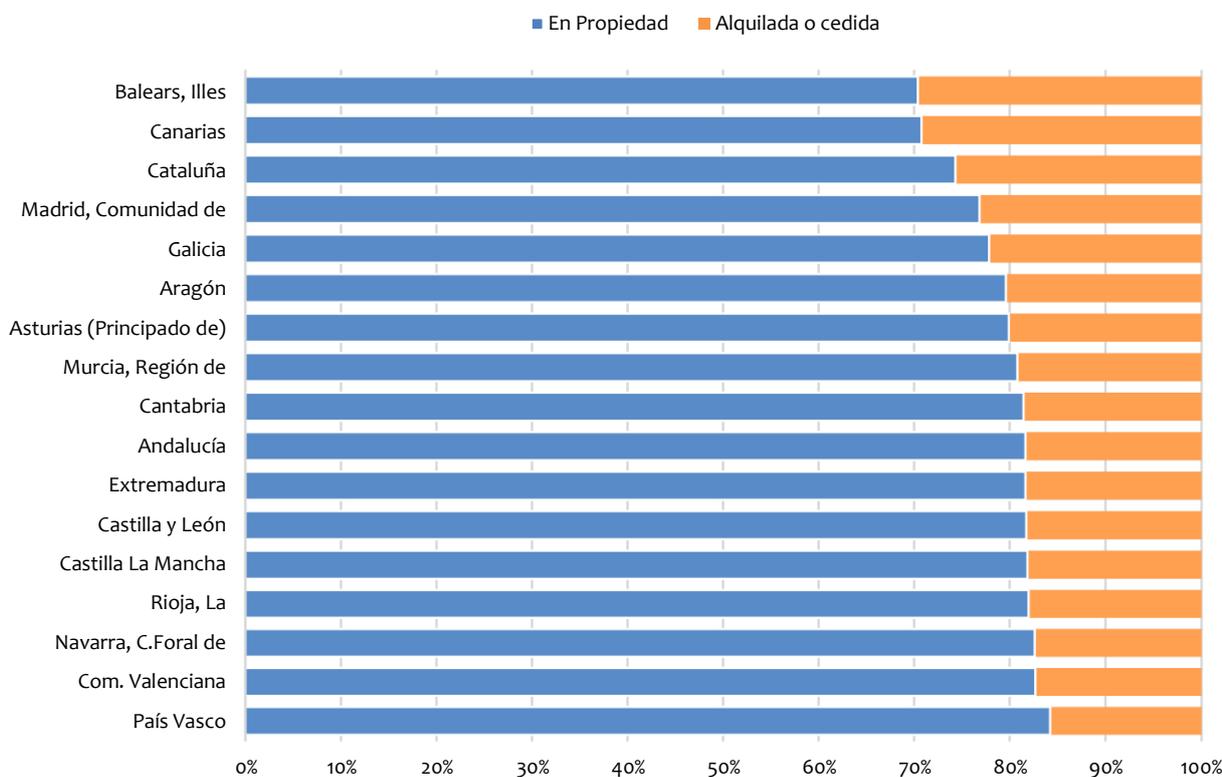
En la **Tabla y Gráfico 5.4**, se recogen los datos del régimen de tenencia de la vivienda, correspondientes a los Censos de los últimos cuarenta años. El porcentaje de la vivienda en alquiler en 1970 se correspondía con un 30% de las viviendas principales. Este porcentaje fue disminuyendo en las décadas 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) estaba integrada en 2019 -antes de la salida del Reino Unido- por 28 países, cuyos datos estadísticos proporciona EUROSTAT. En este apartado del boletín anual, se han recogido los datos proporcionados por dicho organismo europeo, referentes a la media de los 28 países que integraban hasta 2020 la Unión (UE-28) y de los 27 que la integran en la actualidad (UE-27), así como información desagregada de los 15 países que en su momento integraban la conocida como Europa de los quince (UE-15), ya que sus datos desagregados también pueden resultar de interés a efectos comparativos con España.

Así mismo, en las tablas se puede ver destacada en azul la información correspondiente a los cinco principales países que a día de hoy integran la Unión: Reino Unido, Alemania, Francia, Italia y España, con el objeto de comparar sus datos entre sí. Por su parte, algunos de los gráficos pondrán los datos de nuestro país en relación con otros como son Irlanda, Grecia y Portugal, con el objeto de poder comparar también sus tendencias en vivienda.

Tabla 5.6 Población con vivienda en propiedad en la UE-15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UE-27	70,7	70,8	71,0	70,7	70,7	70,2	70,1	70,0	69,9	69,8	:
UE-28	70,6	70,4	70,5	70,0	69,9	69,4	69,2	69,3	69,3	69,2	:
Alemania	53,2	53,4	53,3	52,6	52,5	51,9	51,7	51,4	51,5	51,1	:
Austria	57,4	52,4	57,5	57,3	57,2	55,7	55,0	55,0	55,4	55,2	55,3
Bélgica	71,6	71,8	72,4	72,3	72,0	71,4	70,9	72,4	72,3	71,3	:
Dinamarca	66,6	68,7	66,0	64,5	63,3	62,7	61,7	62,2	60,5	60,8	59,3
España	79,8	79,7	78,9	77,7	78,8	78,2	77,8	77,1	76,3	76,2	:
Finlandia	74,3	74,1	73,9	73,6	73,2	72,7	71,6	71,4	71,6	71,1	70,7
Francia	62,0	63,1	63,7	64,3	65,0	64,1	64,9	64,4	65,1	64,1	:
Grecia	77,2	75,9	75,9	75,8	74,0	75,1	73,9	73,3	73,5	75,4	:
Irlanda	73,3	70,2	69,6	69,9	68,6	69,6	69,5	69,5	70,3	68,7	:
Italia	72,6	73,2	74,2	73,3	73,1	72,9	72,3	72,4	72,4	72,4	:
Luxemburgo	68,1	68,2	70,8	73,0	72,5	73,2	73,9	74,7	71,2	70,9	:
Holanda	67,2	67,1	67,5	67,1	67,0	67,8	69,0	69,4	68,9	68,9	69,1
Portugal	74,9	75,0	74,5	74,2	74,9	74,8	75,2	74,7	74,5	73,9	:
Reino Unido	70,0	67,9	66,7	64,6	64,4	63,5	63,4	65,0	65,2	:	:
Suecia	67,3	65,7	66,1	66,3	65,6	66,2	65,2	65,2	64,1	63,6	:

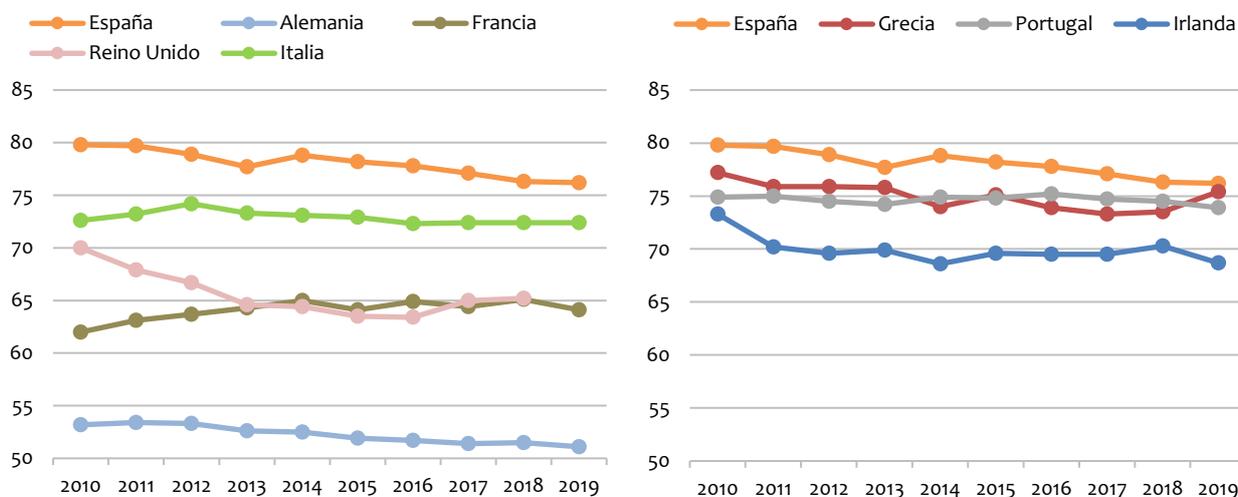
Fuente: EUROSTAT.

En la **Tabla 5.6** se recogen los datos de la población con viviendas en propiedad en los países que en su momento conformaban la Europa de los quince. En el **Gráfico 5.6.a**, se ofrecen en primer lugar, los datos de los cinco países de mayor población: Alemania, España, Francia, Italia y Reino Unido; destacando España, como país con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad: así, el 76,2% de la población vive en este régimen de propiedad en el año 2019, último dato completo publicado; la sigue Italia, con el 72,4% de vivienda en propiedad en 2019.

En el **Gráfico 5.6.b**, por su parte, se comparan los datos de España con los de Grecia, Portugal e Irlanda, observándose tendencias temporales bastante similares y siendo de los cuatro, Irlanda, el país con menor población viviendo en régimen de propiedad. Destaca así mismo Grecia, por haber incrementado notablemente su proporción de población en régimen de propiedad en 2019, último año para el que se dispone de datos.

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.

En la **Tabla 5.7** se recogen los datos de población que habita en viviendas en alquiler o cesión en la Unión Europea, y en los gráficos correspondientes, se recoge la comparativa de los diferentes países con el mismo criterio del caso anterior (los principales países y los tres que presentan tendencias similares a las de España). En el último año comparable, 2019, destaca el dato de Alemania, con un 48,9%, casi la mitad de su población viviendo en régimen de arrendamiento: también Austria, con el 44,8% de la población en viviendas en alquiler o cesión. Las siguen Dinamarca, con un 39,2%, Suecia (36,4%) y Francia (35,9%). Al conjunto de países de la actual UE-27 les corresponde un porcentaje medio del 30,2% de su población viviendo en régimen de alquiler o cesión.

Cabe destacar que en el caso de España, la proporción de población que habita en viviendas alquiladas o cedidas, ha aumentado desde el escaso 20,2% que representaba en 2010, hasta alcanzar el 23,8% en 2019, de acuerdo con los últimos datos publicados por EUROSTAT.

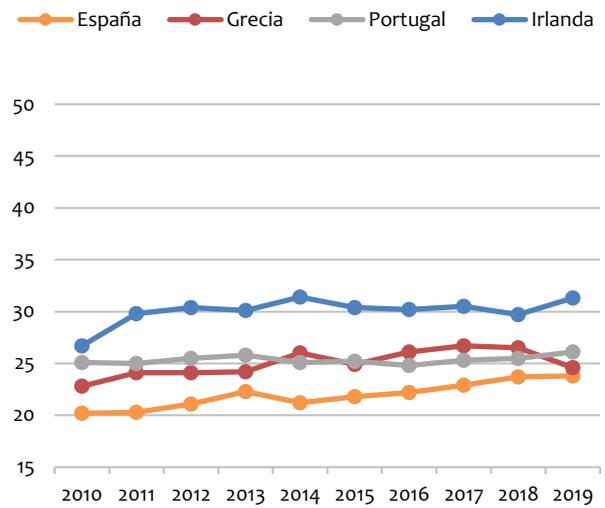
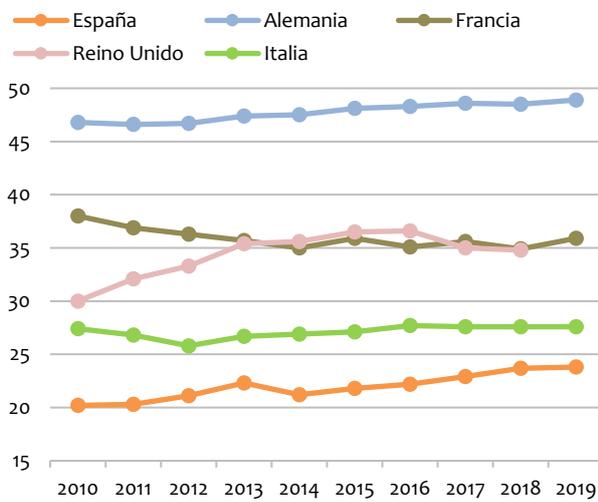
Tabla 5.7. Población con vivienda en alquiler o cesión en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UE-27	29,3	29,2	29,0	29,3	29,3	29,8	29,9	30,0	30,1	30,2	:
UE-28	29,4	29,6	29,5	30,0	30,1	30,6	30,8	30,7	30,7	30,8	:
Alemania	46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1	48,3	48,6	48,5	48,9	:
Austria	42,6	47,6	42,5	42,7	42,8	44,3	45,0	45,0	44,6	44,8	44,7
Bélgica	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0	28,6	29,1	27,6	27,7	28,7	:
Dinamarca	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3	38,3	37,8	39,5	39,2	40,7
España	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2	22,9	23,7	23,8	:
Finlandia	25,7	25,9	26,1	26,4	26,8	27,3	28,4	28,6	28,4	28,9	29,3
Francia	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9	35,1	35,6	34,9	35,9	:
Grecia	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0	24,9	26,1	26,7	26,5	24,6	:
Irlanda	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4	30,4	30,2	30,5	29,7	31,3	:
Italia	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1	27,7	27,6	27,6	27,6	:
Luxemburgo	31,9	31,8	29,2	27,0	27,5	26,8	26,1	25,3	28,8	29,1	:
Holanda	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2	31,0	30,6	31,1	31,1	30,9
Portugal	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2	24,8	25,3	25,5	26,1	:
Reino Unido	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5	36,6	35,0	34,8	:	:
Suecia	32,7	34,3	33,9	33,7	34,4	33,8	34,8	34,8	35,9	36,4	:

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 315.535 hipotecas, observándose en los años siguientes una ligera recuperación, hasta alcanzar las 460.605 hipotecas en 2020, cifra algo inferior a las que fueron constituidas en 2019, habiendo ascendido entonces a 497.720.

Hasta 2007, las hipotecas constituidas sobre viviendas estaban en el entorno del 70% del total y en 2009 habían descendido al 60%. Actualmente están nuevamente en un ratio del 72%.

En 2009, los cambios en las hipotecas de vivienda llegaron a las 339.650 mientras que, actualmente, están en 65.224, una cifra muy inferior a la de aquel entonces.

Las cancelaciones de hipotecas de vivienda también han disminuido de manera notable, desde las 650.836 canceladas en 2006, hasta las 274.789 que fueron canceladas en 2020.

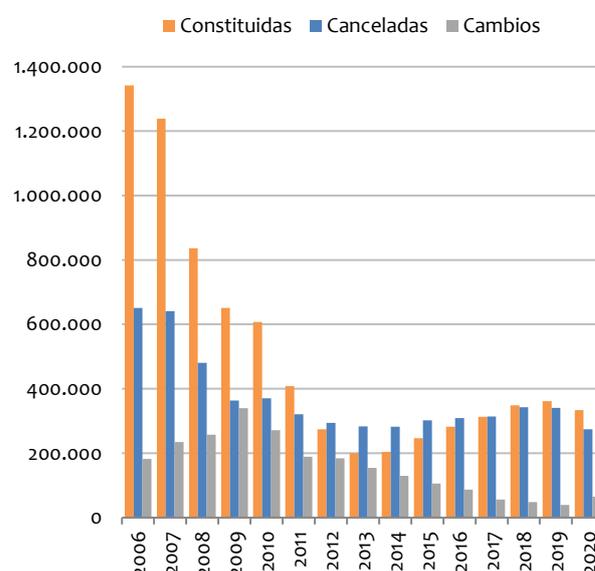
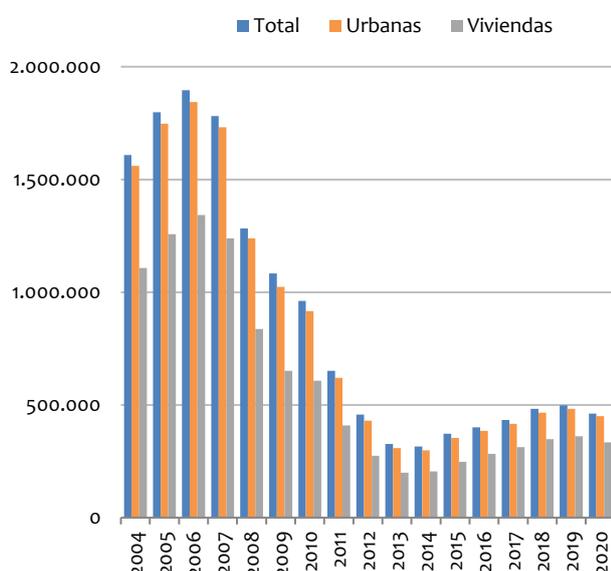
Tabla 6.1. Hipotecas inmobiliarias (unidades).

	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	481.848	465.508	348.326	516.540	497.923	342.799	73.410	70.398	48.446
2019	497.720	482.747	361.291	513.126	494.262	340.776	65.002	61.500	39.543
2020	460.605	450.090	333.721	404.419	390.370	274.789	96.569	94.086	65.224

Fuente: INE.

Gráfico 6.1.a. Hipotecas inmobiliarias constituidas (unidades).

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

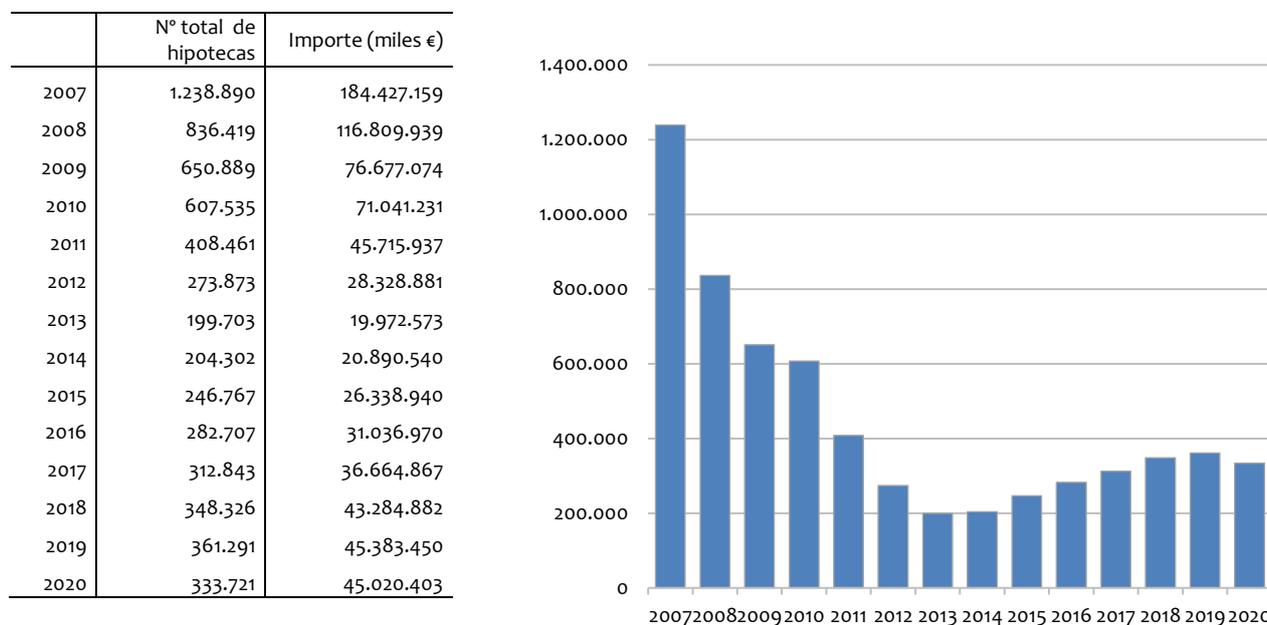


Fuente: INE.

En la **Tabla y Gráfico 6.2**, se puede observar la evolución del número de préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito para la adquisición de vivienda, de acuerdo con la información del INE, a partir de los datos proporcionados por los registros de la propiedad.

En estos últimos trece años, desde el inicio de la crisis, el número se ha reducido desde 1.238.890 préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta 333.721 del último año del que se dispone datos. Es decir que el número de préstamos se ha reducido a más de la cuarta parte.

Tabla y Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

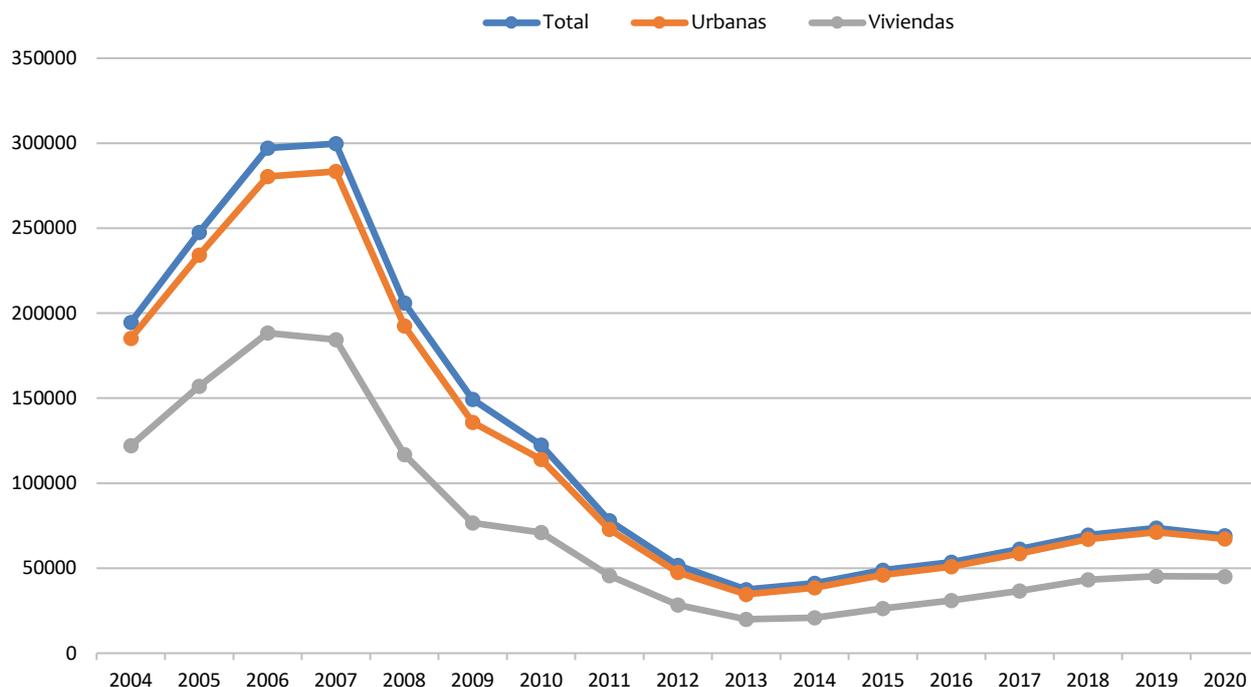
En la **Tabla y Gráfico 6.3** se muestra los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, permitiendo observar cómo aumentaron de 2004 a 2007, para descender posteriormente de manera paulatina, hasta alcanzar la cuarta parte en 2014, momento a partir del cual se produce una recuperación que ha permitido alcanzar las 460.605 hipotecas constituidas en 2020.

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 en los últimos años a niveles próximos al 60%, habiendo sido del 65% en 2020.

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	481.848	69.483	465.508	67.126	348.326	43.285
2019	497.720	73.717	482.747	71.141	361.291	45.383
2020	460.605	69.222	450.090	67.327	333.721	45.020

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 2020 la tasa de variación anual es negativa, por décimo año consecutivo, con un -1,2%, situándose en 487.855 millones de euros el importe del crédito para adquisición, y el correspondiente a rehabilitación en 16.360 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, en cambio, la variación ha sido positiva en construcción, con un 7,2% de crecimiento, mientras que la actividad inmobiliaria se ha reducido un 7%, en buena medida como consecuencia del severo confinamiento ocasionado por la Covid-19 en el segundo trimestre de 2020.

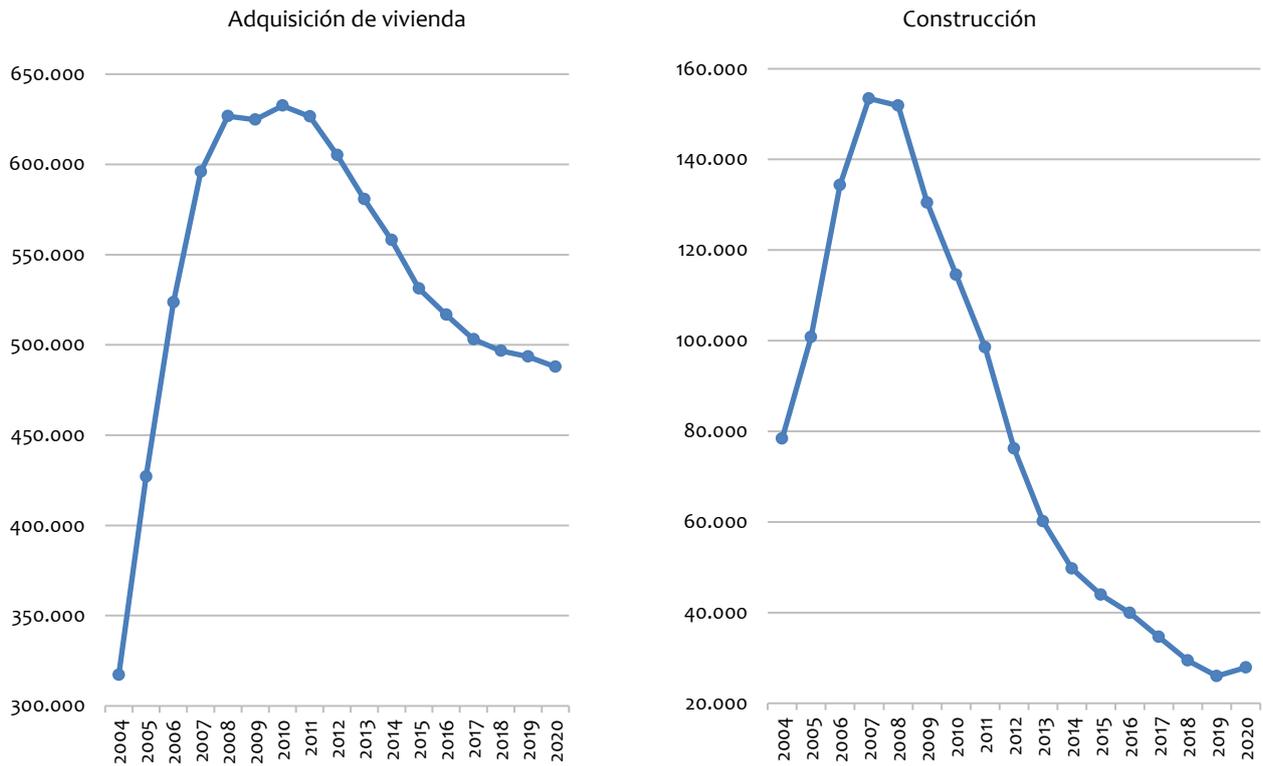
El saldo crediticio de la construcción es, así pues, en el año 2020, de 27.895 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 81.943 millones de euros.

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 (%)
2004	317.268	16.557	78.372	112.165	20,5	29,7	19,1	43,8
2005	426.954	21.734	100.761	162.087	34,6	31,3	28,6	44,5
2006	523.595	25.144	134.317	244.050	22,6	15,7	33,3	50,6
2007	595.929	27.611	153.453	303.514	13,8	9,8	14,2	24,4
2008	626.620	28.525	151.848	318.032	5,2	3,3	-1,0	4,8
2009	624.755	29.811	130.438	322.984	-0,3	4,5	-14,1	1,6
2010	632.449	30.348	114.519	315.782	1,2	1,8	-12,2	-2,2
2011	626.550	29.902	98.546	298.323	-0,9	-1,5	-13,9	-5,5
2012	605.057	28.079	76.217	224.015	-3,4	-6,1	-22,7	-24,9
2013	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
2014	558.003	21.819	49.754	150.328	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
2015	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1
2016	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6
2017	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2018	496.699	17.968	29.462	87.988	-1,3	-4,7	-14,9	-20,0
2019	493.568	17.301	26.013	88.149	-0,6	-3,7	-11,7	0,2
2020	487.855	16.360	27.895	81.943	-1,2	-5,4	7,2	-7,0

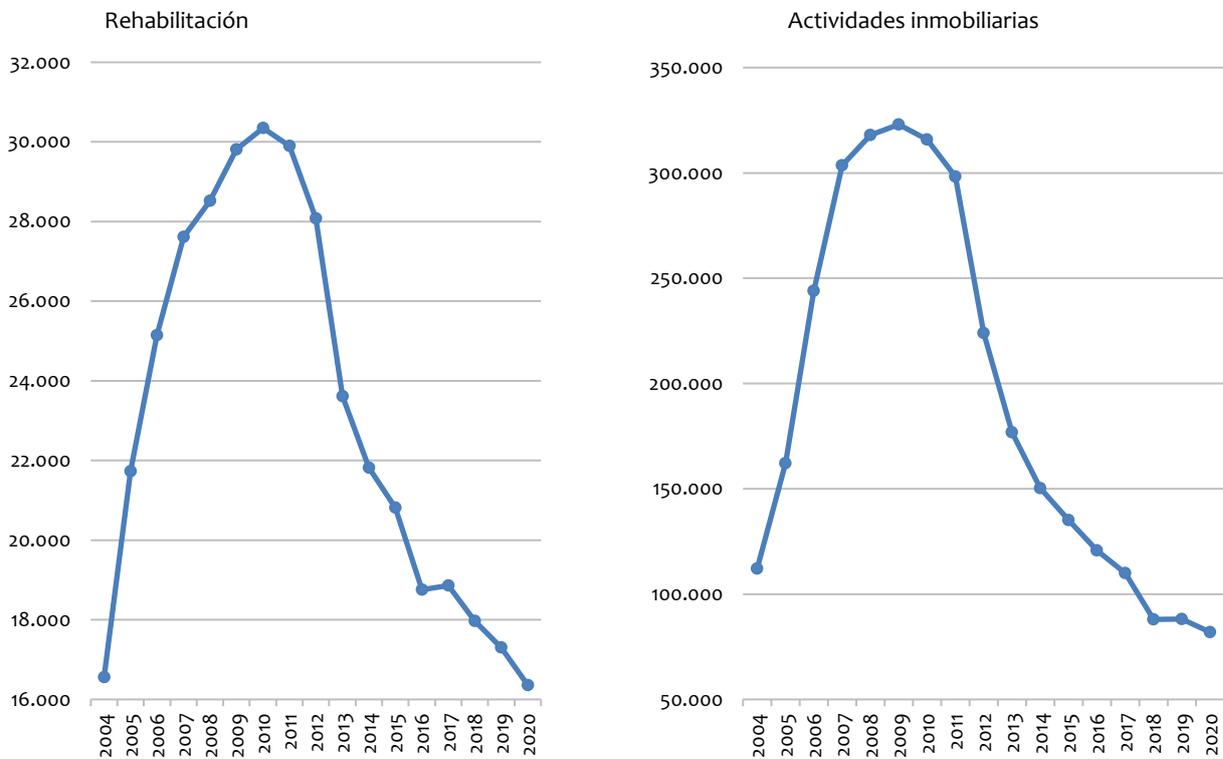
Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

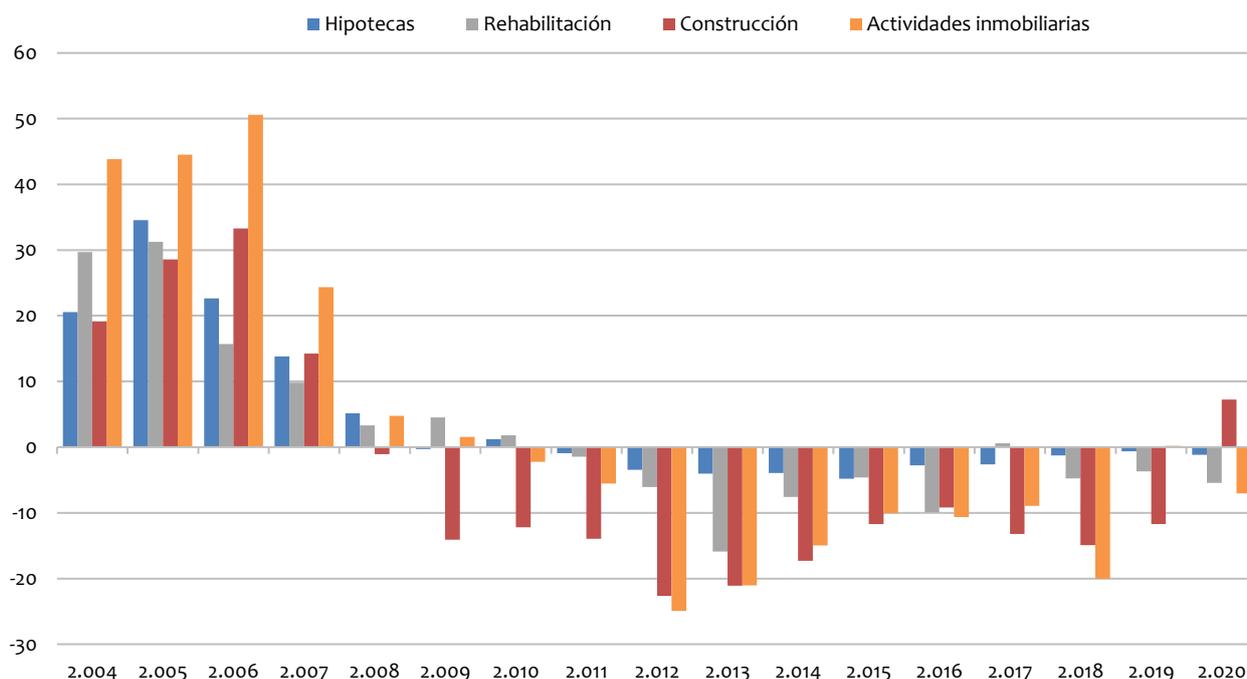


Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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 desde entonces, pero no la participación en el crédito total para la adquisición de vivienda, que se mantuvo en el entorno del 5% entre 2009 y 2013, aunque se redujo algo en los dos últimos años para los que se dispone de datos.

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

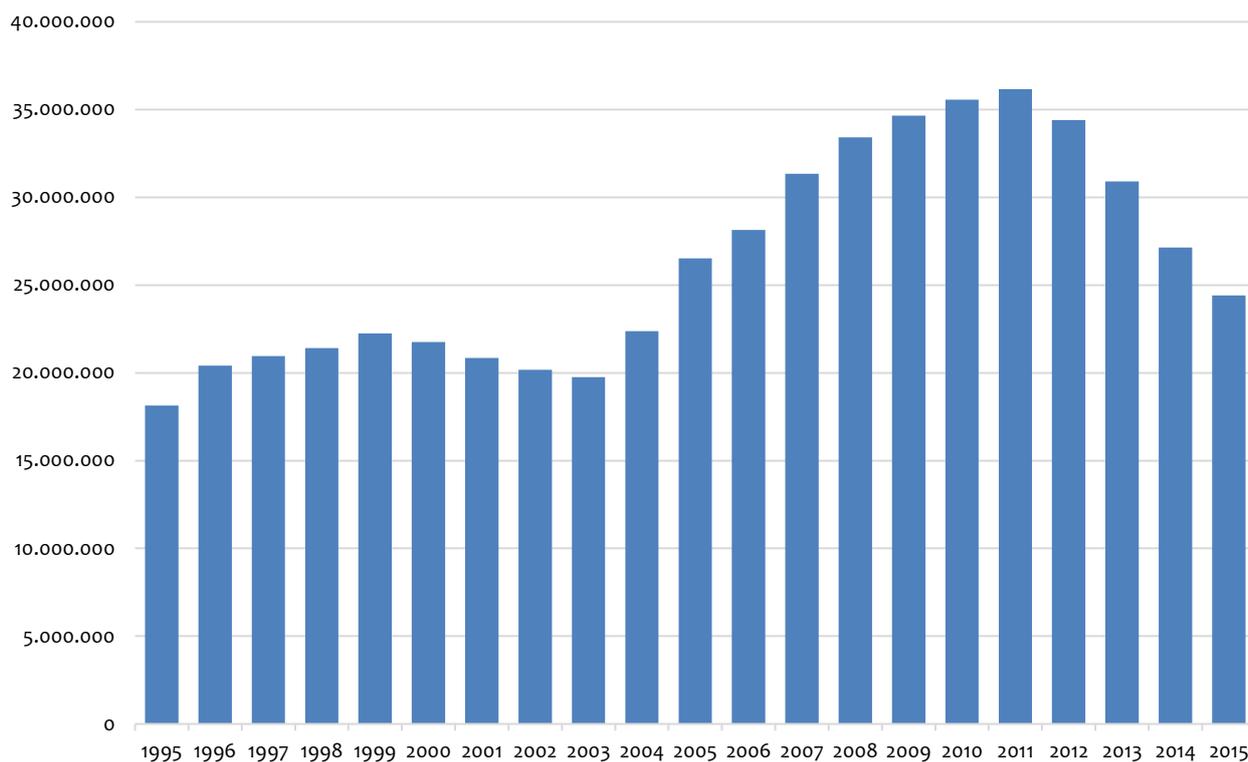
Tabla 6.5. Financiación acogida a Planes de Vivienda.

	Miles de €	% sobre Crédito adq. de vivienda
1995	18.146.124	23,7
1996	20.416.700	23,7
1997	20.955.348	19,9
1998	21.421.816	16,9
1999	22.242.860	14,6
2000	21.754.254	11,8
2001	20.843.032	9,6
2002	20.183.204	8,0
2003	19.764.968	6,4
2004	22.377.912	5,9
2005	26.528.312	5,6
2006	28.140.370	4,9
2007	31.345.752	4,8
2008	33.420.008	4,9
2009	34.649.856	5,1
2010	35.562.092	5,2
2011	36.158.240	5,4
2012	34.390.464	5,4
2013	30.906.558	5,1
2014	27.138.910	4,6
2015	24.421.822	4,4

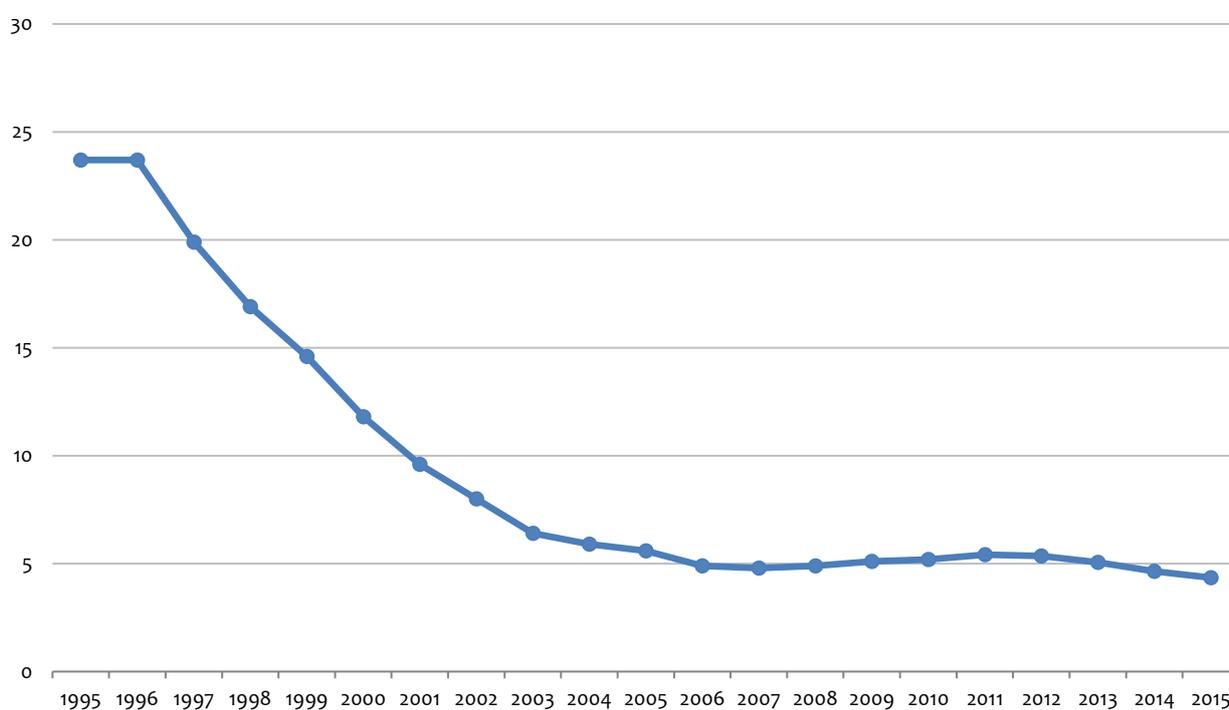
Nota: datos de diciembre de cada año.

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 por comunidades autónomas facilitada por los registradores de la propiedad. Las CCAA que en 2020 tienen mayor participación de crédito a la vivienda protegida sobre el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio, son Extremadura (21,2%), Navarra (14,4%), Asturias (11,9%) y Aragón (11,1%) y, en tanto que las que tienen la proporción menor son Baleares (1,5%), Galicia (2,9%) y Canarias el (3,6%).

Los mínimos en el conjunto del país del periodo analizado se producen en 2009, generándose una mayor participación a partir de esa fecha, debido en gran parte a la disminución del crédito para la adquisición de vivienda libre.

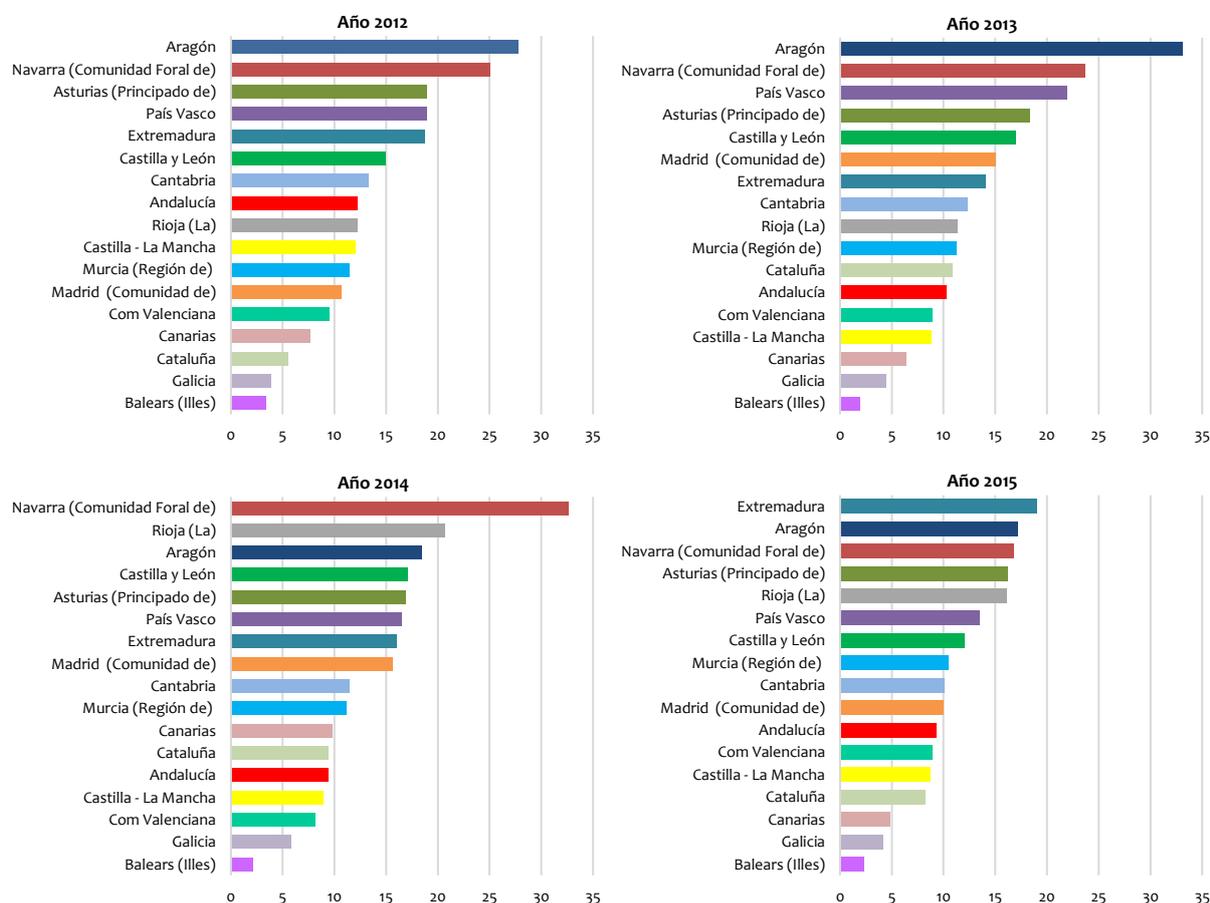
Entre 2009 y 2014, Navarra y La Rioja casi triplicaron su participación, y prácticamente la duplicaron las comunidades de Castilla y León, Cataluña, Aragón.

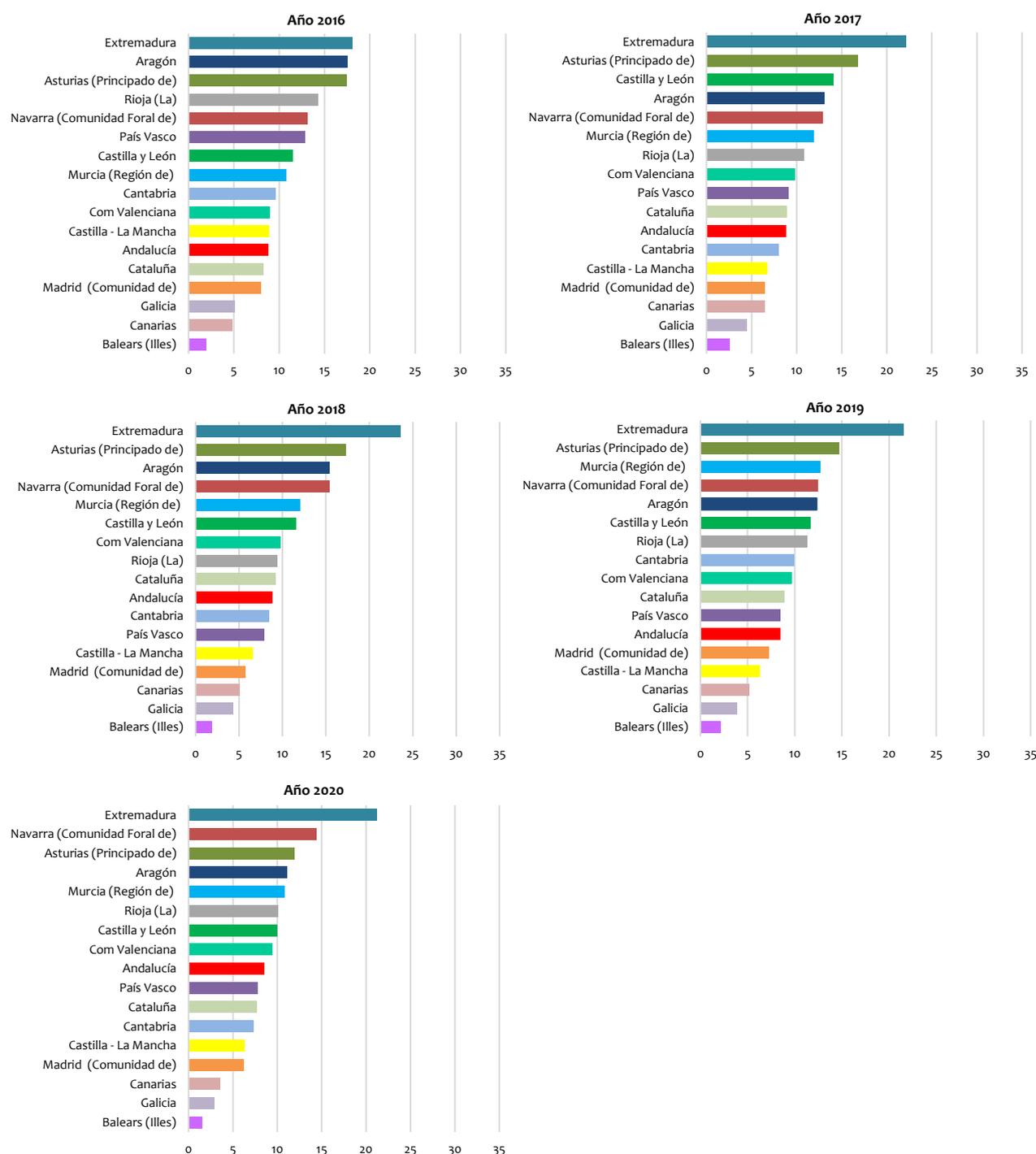
Tabla 6.6. Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
NACIONAL	9,3	10,2	12,2	11,5	13,1	12,3	9,6	8,9	8,5	8,2	8,4	7,6
Andalucía	9,6	11,6	15,0	12,3	10,2	9,4	9,3	8,8	8,8	8,8	8,4	8,5
Aragón	8,2	21,8	20,5	27,7	33,1	18,5	17,1	17,6	13,1	15,4	12,3	11,1
Asturias	15,6	22,5	17,9	18,9	18,4	16,9	16,2	17,4	16,8	17,3	14,7	11,9
Balears (Illes)	2,4	3,9	6,4	3,3	1,9	2,1	2,3	2,0	2,5	1,9	2,2	1,5
Canarias	5,4	6,8	7,4	7,6	6,4	9,8	4,8	4,8	6,5	5,1	5,1	3,6
Cantabria	10,1	6,1	11,4	13,3	12,3	11,4	10,1	9,6	8,0	8,4	10,0	7,3
Castilla - La Mancha	12,3	12,1	14,1	12,1	8,8	8,9	8,7	8,9	6,8	6,5	6,3	6,3
Castilla y León	9,5	9,0	17,5	14,9	16,9	17,1	12,0	11,5	14,1	11,5	11,7	10,0
Cataluña	5,4	6,2	6,1	5,5	10,9	9,4	8,2	8,2	9,0	9,2	8,9	7,7
Com Valenciana	10,8	10,6	11,8	9,5	8,9	8,2	9,0	8,9	9,8	9,8	9,6	9,4
Extremadura	13,4	20,1	18,8	18,8	14,1	16,0	19,0	18,1	22,1	23,6	21,5	21,2
Galicia	4,2	4,7	7,2	3,9	4,5	5,8	4,2	5,1	4,5	4,3	3,8	2,9
Madrid	12,6	10,8	13,3	10,7	15,0	15,6	9,9	8,0	6,5	5,8	7,3	6,2
Murcia	9,2	10,5	10,3	11,5	11,2	11,1	10,5	10,8	11,9	12,0	12,7	10,8
Navarra	14,1	21,5	33,2	25,0	23,7	32,6	16,8	13,1	13,0	15,4	12,4	14,4
País Vasco	12,3	11,8	12,6	18,9	21,9	16,5	13,4	12,9	9,1	7,9	8,5	7,8
Rioja (La)	8,5	8,7	9,4	12,2	11,3	20,7	16,1	14,2	10,8	9,4	11,3	10,1

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





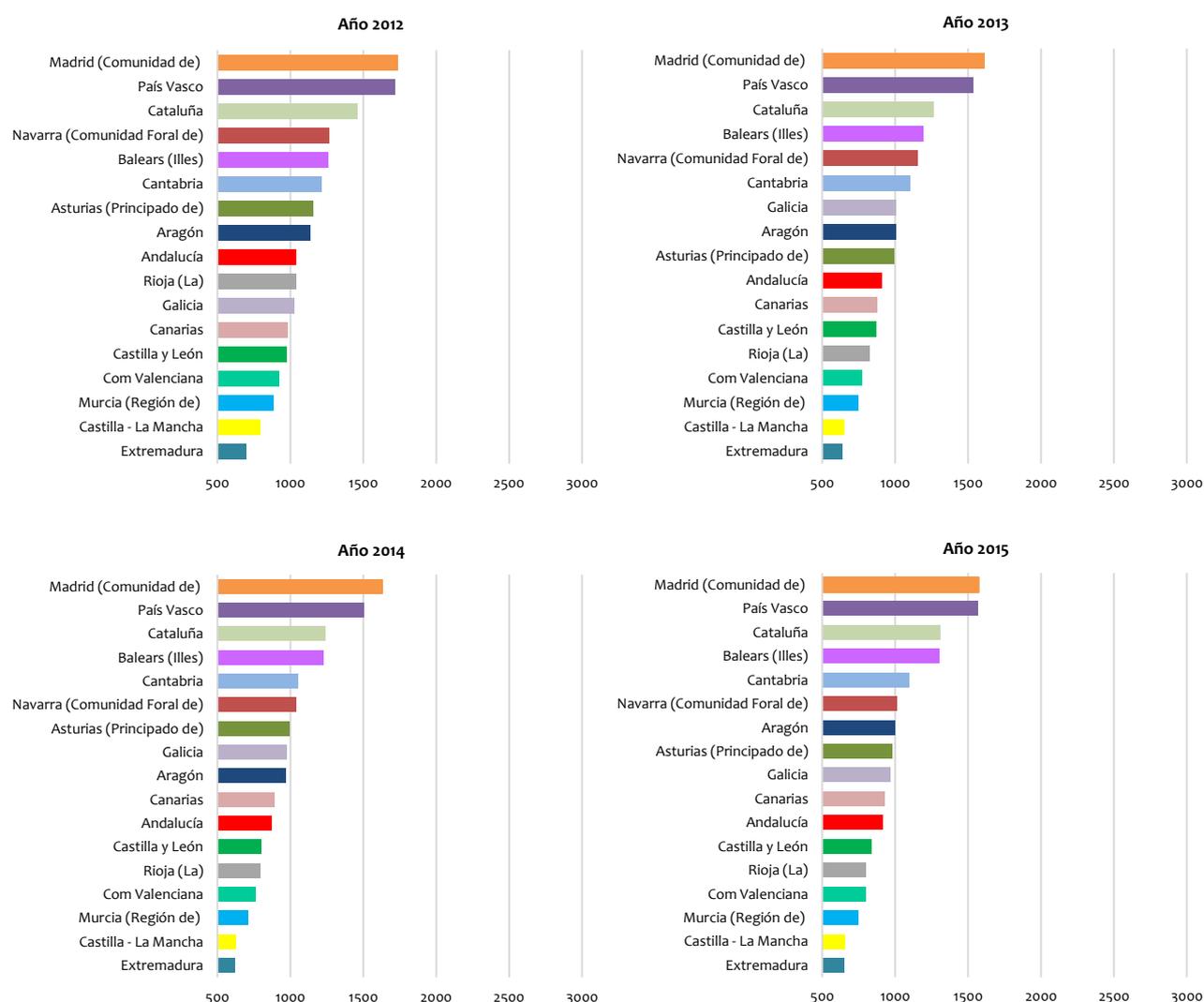
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

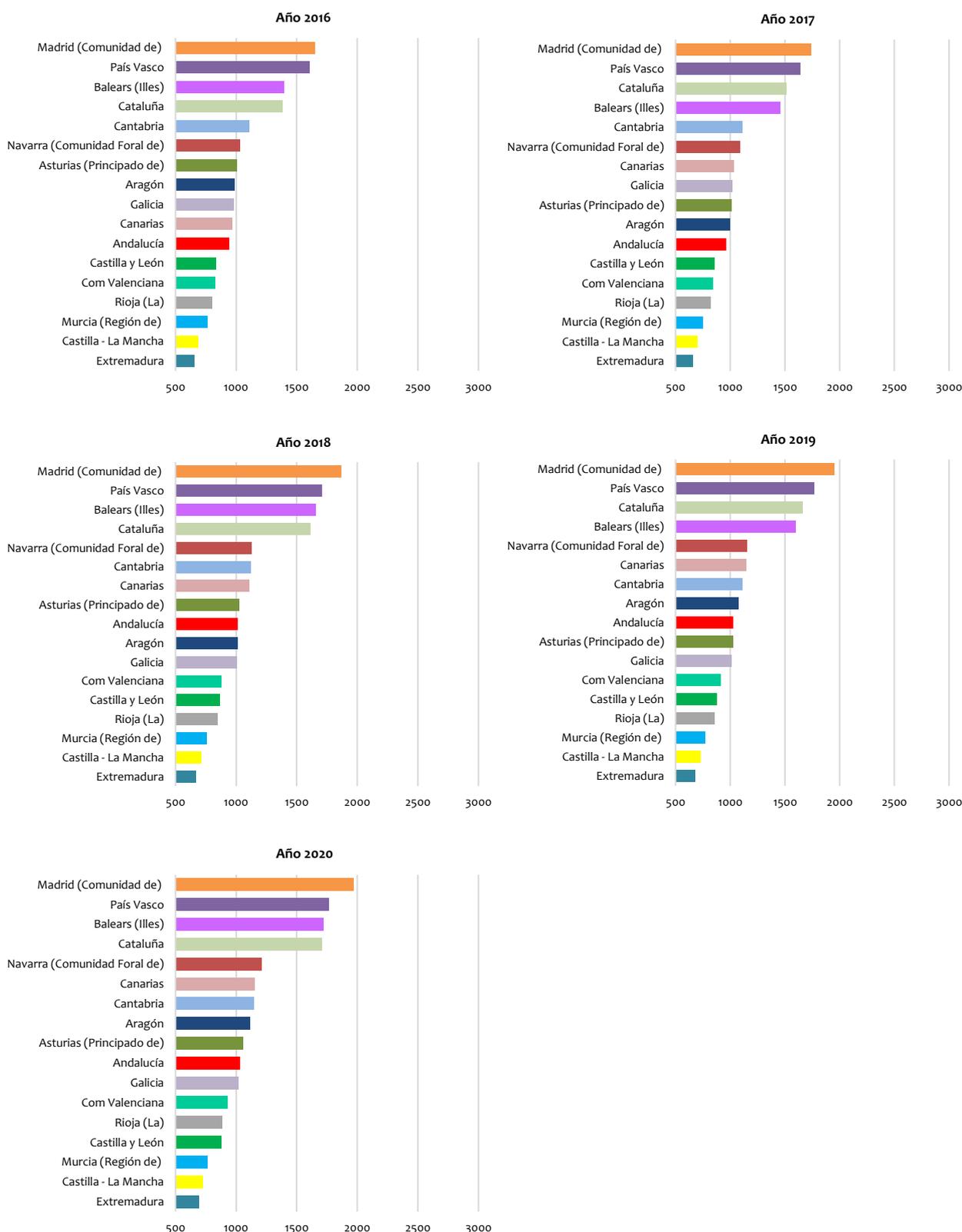
El crédito hipotecario contratado, por metro cuadrado adquirido y por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la **Tabla y Gráfico 6.7**. Utilizando el importe medio nacional de 2020 (1.311 €/m²) como referencia, las Comunidades con mayores importes por superficie adquirida son Madrid, País Vasco, Baleares y Cataluña, todas ellas con importes superiores a la media. Los importes máximos por superficie adquirida se alcanzaron en los primeros años del periodo analizado en los distintos territorios. El decrecimiento en el periodo 2009-2020 fue a nivel nacional del 18%, pasando de 1.598 €/m² a 1.311 €/m², habiéndose reducido en todas las comunidades autónomas.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
NACIONAL	1.598	1.624	1.511	1.240	1.095	1.056	1.102	1.146	1.210	1.275	1.297	1.311
Andalucía	1.336	1.312	1.206	1.038	908	871	915	943	965	1.013	1.026	1.032
Aragón	1.595	1.563	1.654	1.134	1.005	965	999	989	997	1.011	1.073	1.114
Asturias	1.425	1.425	1.333	1.156	997	995	978	1.006	1.010	1.025	1.023	1.058
Balears (Illes)	1.762	1.679	1.508	1.261	1.196	1.228	1.305	1.393	1.456	1.658	1.596	1.724
Canarias	1.354	1.354	1.233	980	880	890	932	970	1.036	1.111	1.148	1.153
Cantabria	1.532	1.593	1.438	1.214	1.101	1.054	1.096	1.106	1.109	1.125	1.113	1.145
Castilla - La Mancha	1.111	1.124	998	794	652	629	655	689	698	711	728	728
Castilla y León	1.243	1.228	1.135	974	872	800	840	832	858	868	875	878
Cataluña	2.055	2.057	1.882	1.461	1.266	1.240	1.309	1.385	1.512	1.611	1.662	1.707
Com Valenciana	1.289	1.242	1.131	923	775	764	801	830	841	879	913	931
Extremadura	850	919	845	700	639	619	649	659	659	672	682	697
Galicia	1.271	1.275	1.197	1.026	1.006	973	967	982	1.021	1.007	1.015	1.021
Madrid	2.173	2.197	2.061	1.736	1.611	1.633	1.573	1.653	1.742	1.870	1.952	1.967
Murcia	1.237	1.170	1.077	885	748	709	747	764	752	760	774	765
Navarra	1.514	1.451	1.419	1.265	1.153	1.038	1.013	1.032	1.089	1.130	1.157	1.211
País Vasco	2.004	2.050	1.967	1.717	1.537	1.505	1.567	1.604	1.644	1.711	1.768	1.769
Rioja (La)	1.433	1.342	1.235	1.036	823	797	803	802	822	845	854	887

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

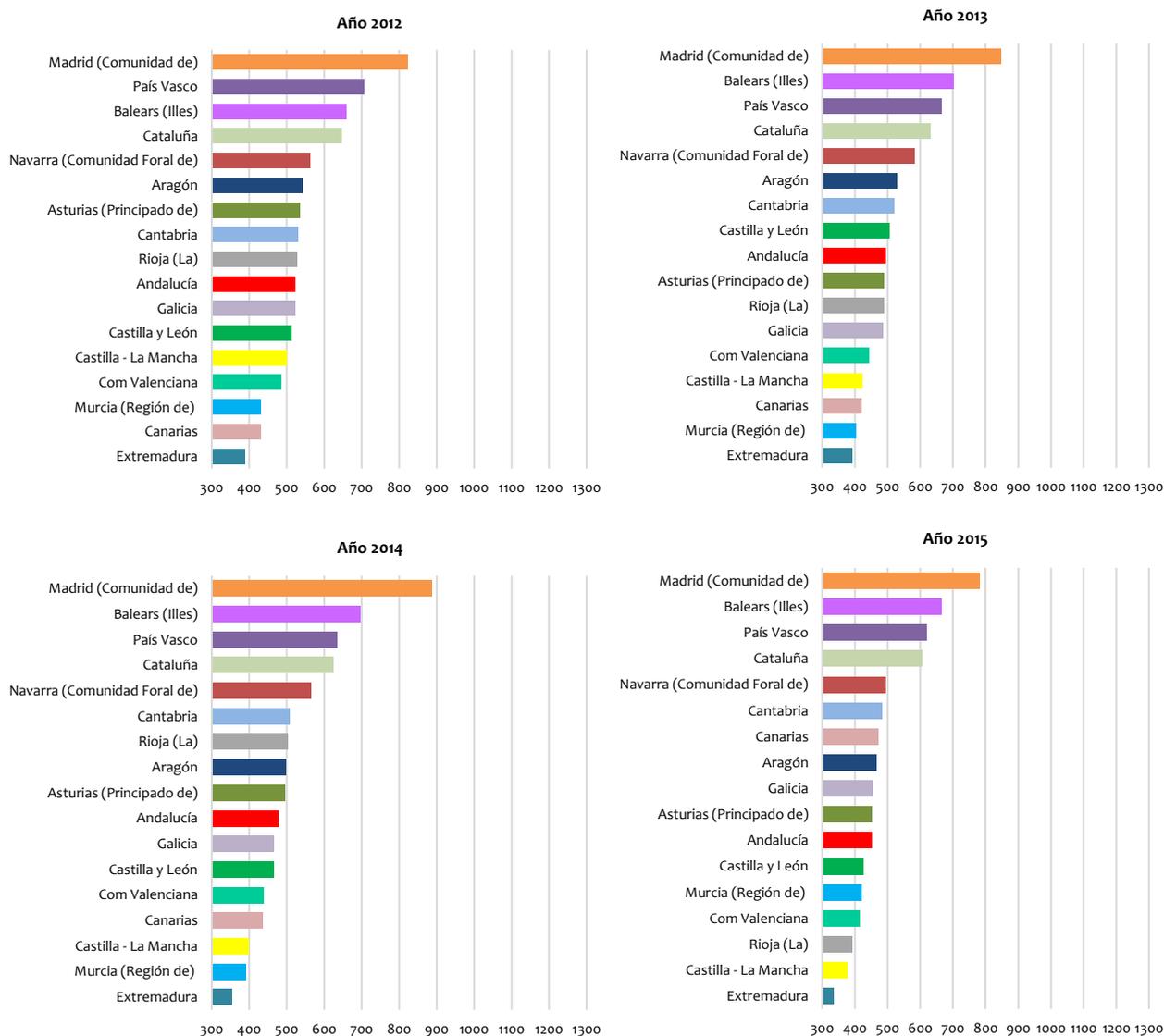
La cuota hipotecaria mensual media de los créditos concedidos para la adquisición de vivienda (ver **Tabla y Gráfico 6.8**) ha descendido entre 2009 y 2020 un 12%, hasta los 591 €.

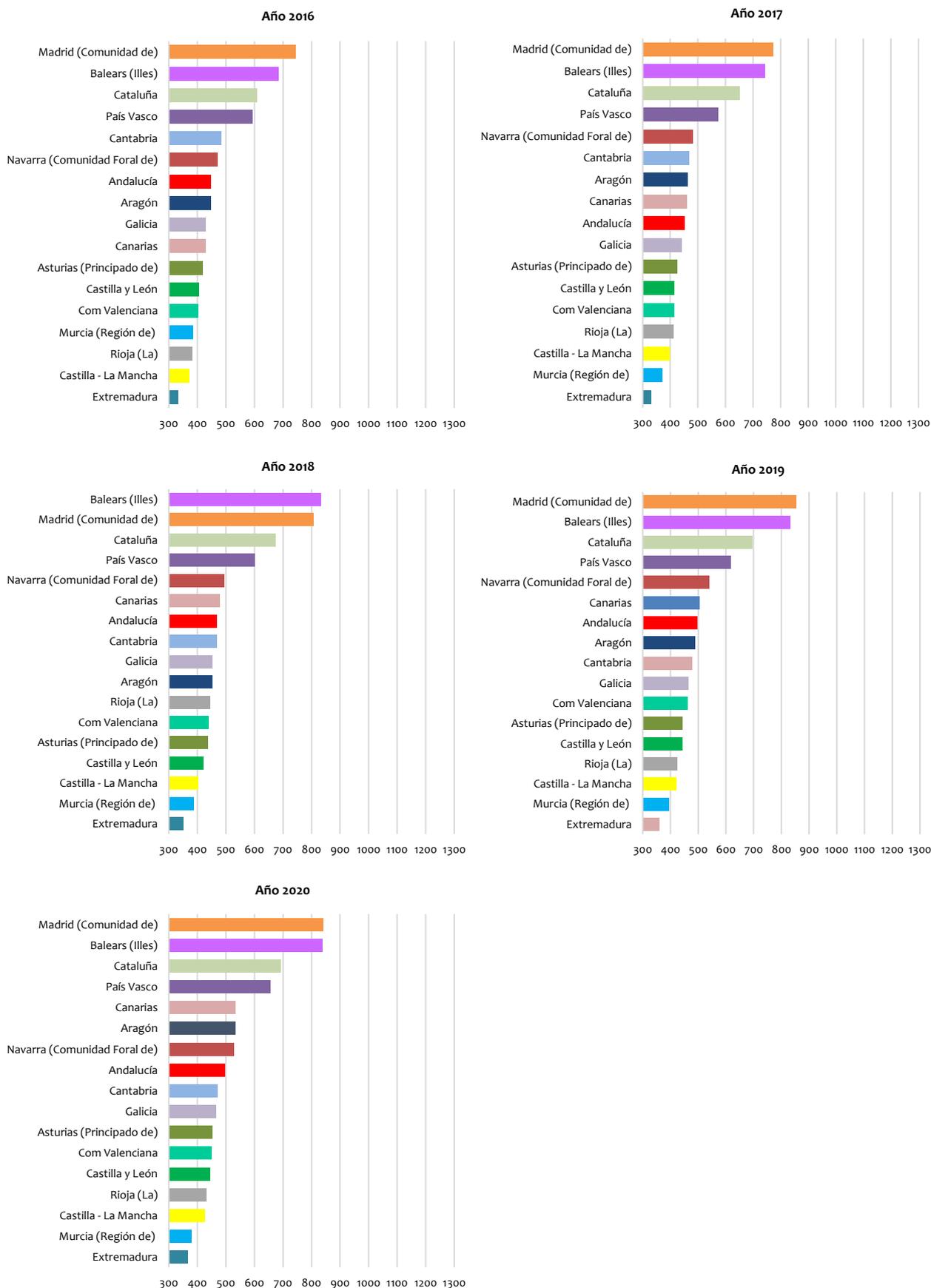
Las cuotas más altas se pagan actualmente en Madrid (841 euros), Baleares (839 euros), Cataluña (693 euros) y País Vasco (657 euros) y. Las más bajas son las de Extremadura (367 euros), Murcia (380 euros) y Castilla La Mancha (446 euros).

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
NACIONAL	671	598	602	586	569	563	537	523	544	568	591	591
Andalucía	620	533	533	523	494	477	452	448	452	468	498	496
Aragón	648	577	583	543	530	498	466	447	462	451	488	532
Asturias	584	522	513	536	490	495	453	419	427	437	443	453
Balears (Illes)	791	662	673	659	703	695	667	684	744	834	831	839
Canarias	546	515	526	430	421	434	474	428	461	479	506	534
Cantabria	609	612	578	529	522	507	484	482	467	468	479	471
Castilla - La Mancha	569	519	504	500	424	397	377	371	398	404	421	425
Castilla y León	613	569	530	512	507	465	426	406	416	421	443	446
Cataluña	768	679	679	648	631	625	606	609	651	673	695	693
Com Valenciana	571	506	502	485	445	437	416	404	415	440	461	450
Extremadura	495	431	409	387	393	354	336	333	332	351	360	367
Galicia	569	515	529	522	486	466	455	429	441	452	466	467
Madrid	960	799	817	824	846	887	781	744	774	806	853	841
Murcia	528	481	470	431	403	390	421	385	372	386	395	380
Navarra	625	552	565	561	582	565	496	472	482	494	539	527
País Vasco	755	685	745	705	665	634	619	593	574	600	618	657
Rioja (La)	659	580	569	527	489	502	392	383	411	444	425	432

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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



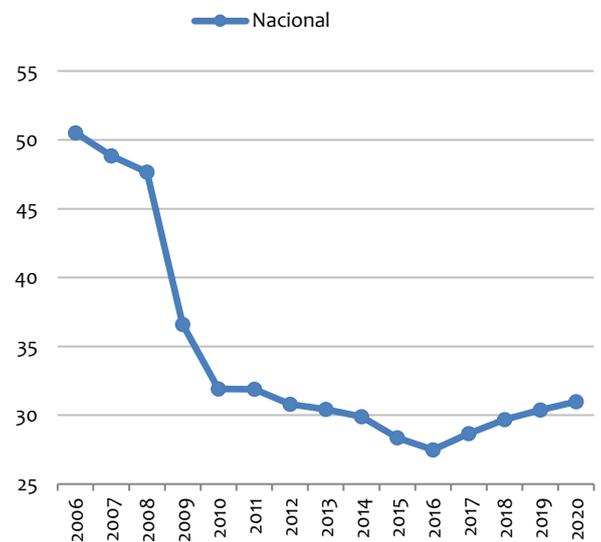
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráfico 6.9** se muestra la relación de la cuota hipotecaria mensual media con el coste salarial. A nivel nacional, hasta 2008, la relación era cercana al 50%, descendiendo en picado a partir de entonces hasta alcanzar su mínima cota en 2016, con el 27,5%. En 2020 esta relación se sitúa en el 31%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar, dándose los valores más altos del último año en Baleares (49%) y en Madrid (36%).

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

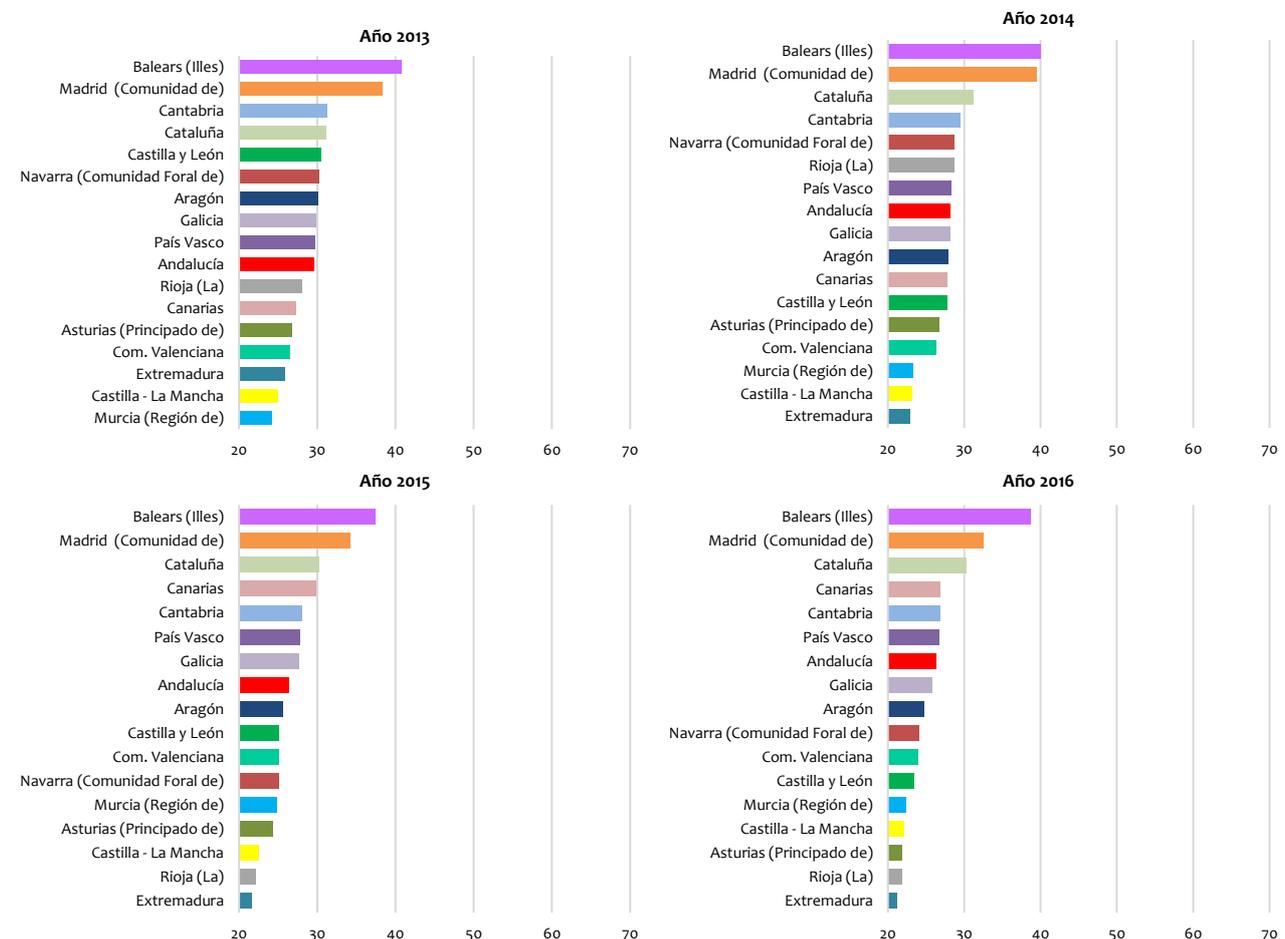
Gráfico 6.9.a. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: total nacional (%).

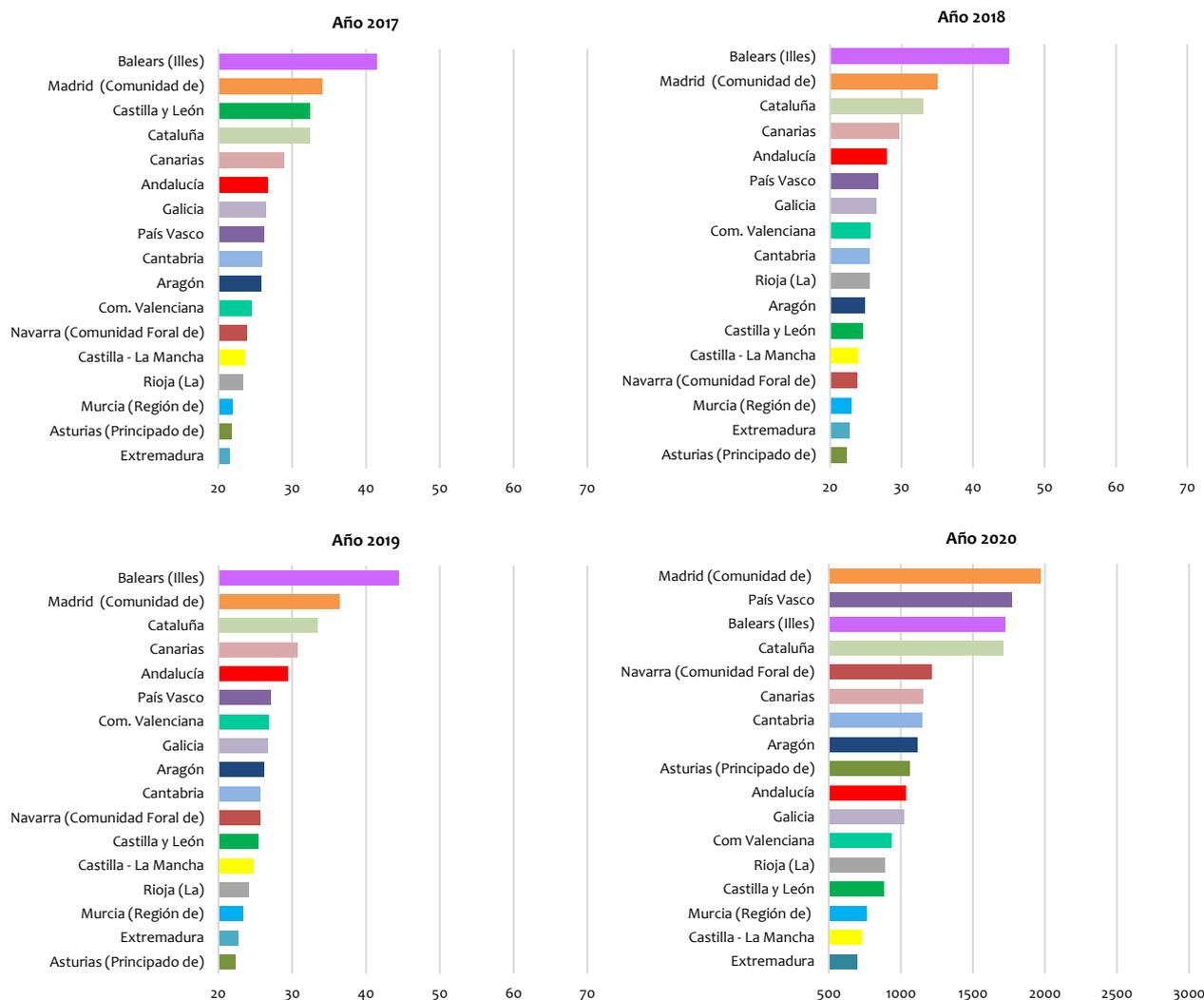
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
NACIONAL	30,4	29,9	28,4	27,5	28,7	29,7	30,4	31,0
Andalucía	29,6	28,1	26,4	26,3	26,7	28,0	29,4	29,4
Aragón	30,0	27,9	25,6	24,7	25,8	24,9	26,2	29,3
Asturias	26,7	26,7	24,4	21,9	21,8	22,3	22,3	23,0
Baleares (Illes)	40,8	40,1	37,4	38,8	41,5	45,1	44,5	49,4
Canarias	27,2	27,8	29,8	26,9	28,8	29,8	30,7	35,5
Cantabria	31,3	29,5	28,0	26,8	25,9	25,6	25,6	26,0
Castilla - La Mancha	25,0	23,1	22,5	22,2	23,5	24,0	24,8	25,1
Castilla y León	30,5	27,8	25,1	23,5	32,4	24,6	25,4	25,5
Cataluña	31,1	31,3	30,2	30,2	32,4	33,0	33,4	34,3
Com. Valenciana	26,5	26,3	25,1	24,0	24,4	25,7	26,8	26,8
Extremadura	25,8	22,9	21,6	21,2	21,6	22,7	22,7	23,7
Galicia	29,8	28,1	27,6	25,8	26,4	26,5	26,7	26,5
Madrid	38,3	39,4	34,2	32,5	34,0	35,0	36,4	36,3
Murcia	24,2	23,3	24,9	22,4	21,9	23,0	23,3	22,4
Navarra	30,2	28,7	25,0	24,1	23,8	23,8	25,6	24,5
País Vasco	29,7	28,3	27,8	26,8	26,1	26,7	27,0	29,2
Rioja (La)	28,0	28,6	22,1	21,8	23,4	25,6	24,1	25,1



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 2004, hasta un mínimo del 56% en el año 2009. Desde este año ha experimentado un crecimiento continuo, hasta alcanzar el 66,5% en el año 2018. En 2020, en cambio, esta relación ha sido algo inferior, del 65,2%.

La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar y se situó en 2018 en el 14,9%, descendiendo en 2020 hasta el 9,5%.

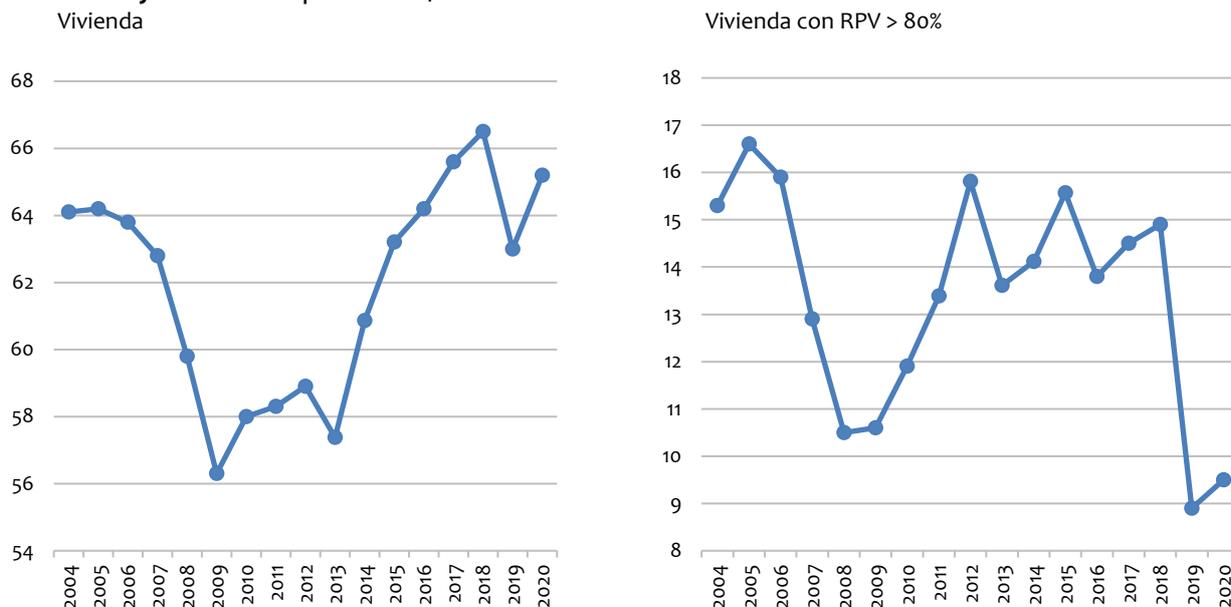
Tabla 6.10. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos.

	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
2019	63,0	8,9
2020	65,2	9,5

Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

Gráfico 6.10.a y b. Relación préstamo / valor en los créditos nuevos.



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráficos 6.11** se puede observar cómo los tipos de interés bajaron rápidamente en la década de los noventa, desde valores superiores al 10% a mediados de la década de los 90, hasta situarse en 2004 en el 3,4%, para volver a subir hasta el 5,8% en 2008. Desde esa última fecha, el tipo de interés se ha ido reduciendo nuevamente hasta el 2% alcanzado en 2017, mientras que el último año 2020 el tipo de interés ha sido del 1,67%.

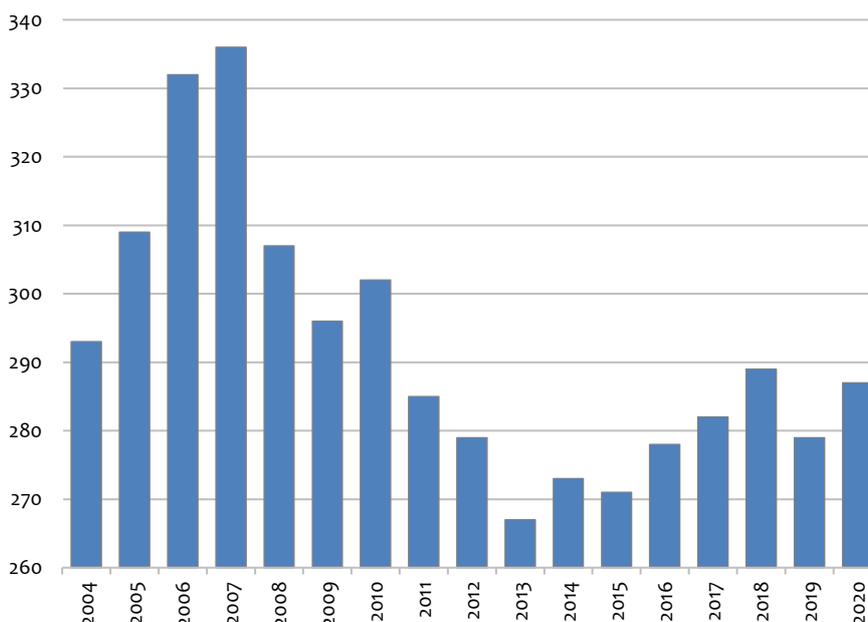
Los plazos medios de las nuevas hipotecas se han ido reduciendo en los últimos trece años desde los 336 meses del año 2007, hasta los 287 meses del año 2020.

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

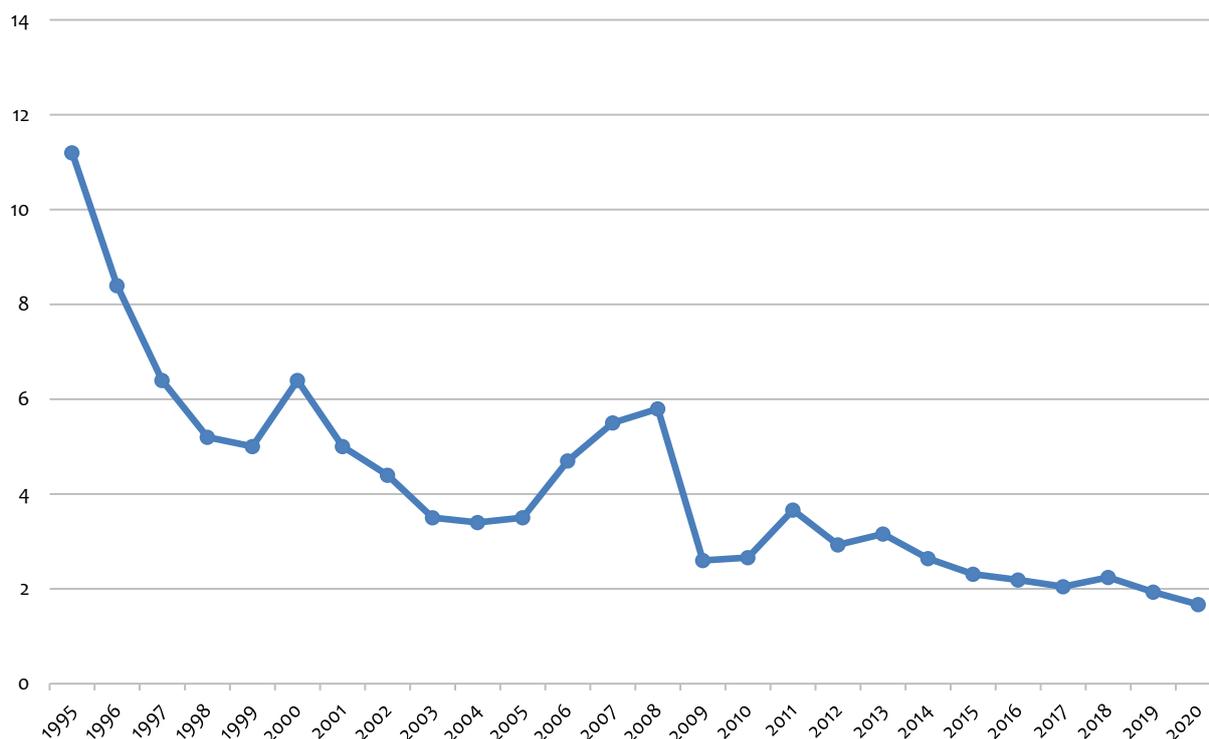
Gráfico 6.11.a. Plazo medio de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda (meses).

Año	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	289	2,24
2019	279	1,93
2020	287	1,67

Nota: datos del T4 de cada año.



Fuente: Banco de España y Estadística Registral Inmobiliaria.

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

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráfico 6.12** se presenta la información sobre endeudamiento de los hogares en relación al PIB y su renta bruta disponible. El endeudamiento ha crecido en relación al PIB a lo largo de la primera década del siglo, desde el 63% que representaba en 2003, hasta el 88% en 2010, disminuyendo nuevamente, hasta el 62,5%, en el cuarto trimestre de 2020.

La renta bruta disponible ha pasado por su parte de los 138.087 millones de euros del año 2003, a los 199.008 millones de euros en 2020, con un decremento este último año del 3,4%.

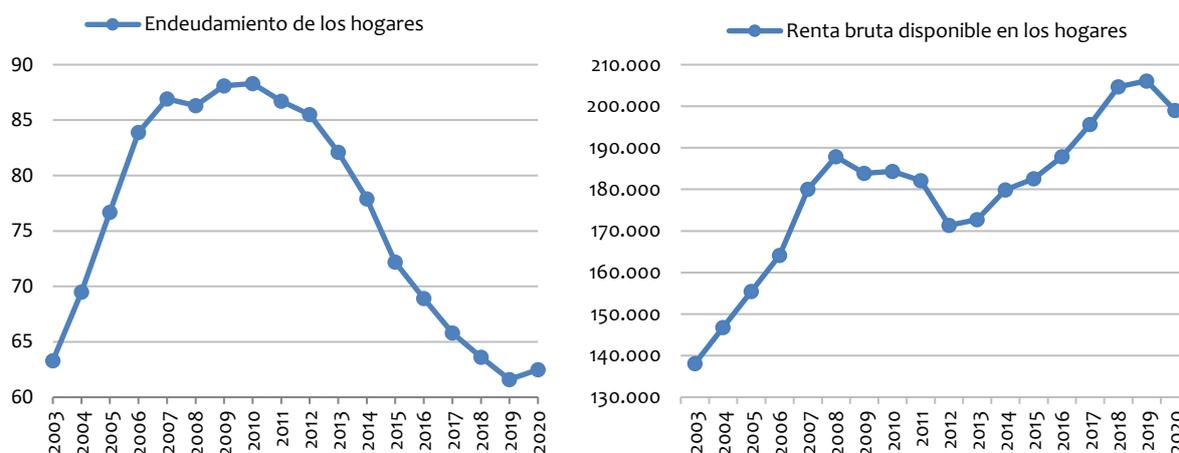
Tabla 6.12. Hogares: Deuda sobre PIB y Renta bruta disponible (M € y %).

	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2003	63,3	138.087	7,2
2004	69,5	146.794	6,3
2005	76,7	155.431	5,9
2006	83,9	164.120	5,6
2007	86,9	180.044	9,7
2008	86,3	187.857	4,3
2009	88,1	183.842	-2,1
2010	88,3	184.321	0,3
2011	86,7	182.125	-1,2
2012	85,5	171.313	-5,9
2013	82,1	172.727	0,8
2014	77,9	179.861	4,1
2015	72,2	182.564	1,5
2016	68,9	187.889	2,9
2017	65,8	195.653	4,1
2018	63,6	204.706	4,6
2019	61,6	206.105	0,7
2020	62,5	199.008	-3,4

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 fiscales, 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 2016. Tal y como muestra la tabla, la deducción por inversión en vivienda habitual fue suprimida en enero de 2013.

Analizando los datos conocidos, se puede señalar que el importe de las declaraciones con deducciones marcó un máximo en 2008, con 7.213 millones de euros, descendiendo en los años posteriores hasta los 6.939 millones de euros de 2010 y los 2.359 millones de euros de 2012.

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. Posteriormente, crecieron progresivamente hasta alcanzar un máximo de 6.172 y 6.236 millones de euros en 2007 y 2008 respectivamente, para situarse más tarde, en 2012, en 1.952 millones, el importe mínimo del conjunto del periodo analizado, que supusieron en aquel entonces el 83% de las declaraciones totales con deducción de vivienda. Las de cuenta vivienda también se han ido reduciendo anualmente, hasta desaparecer a partir de 2013.

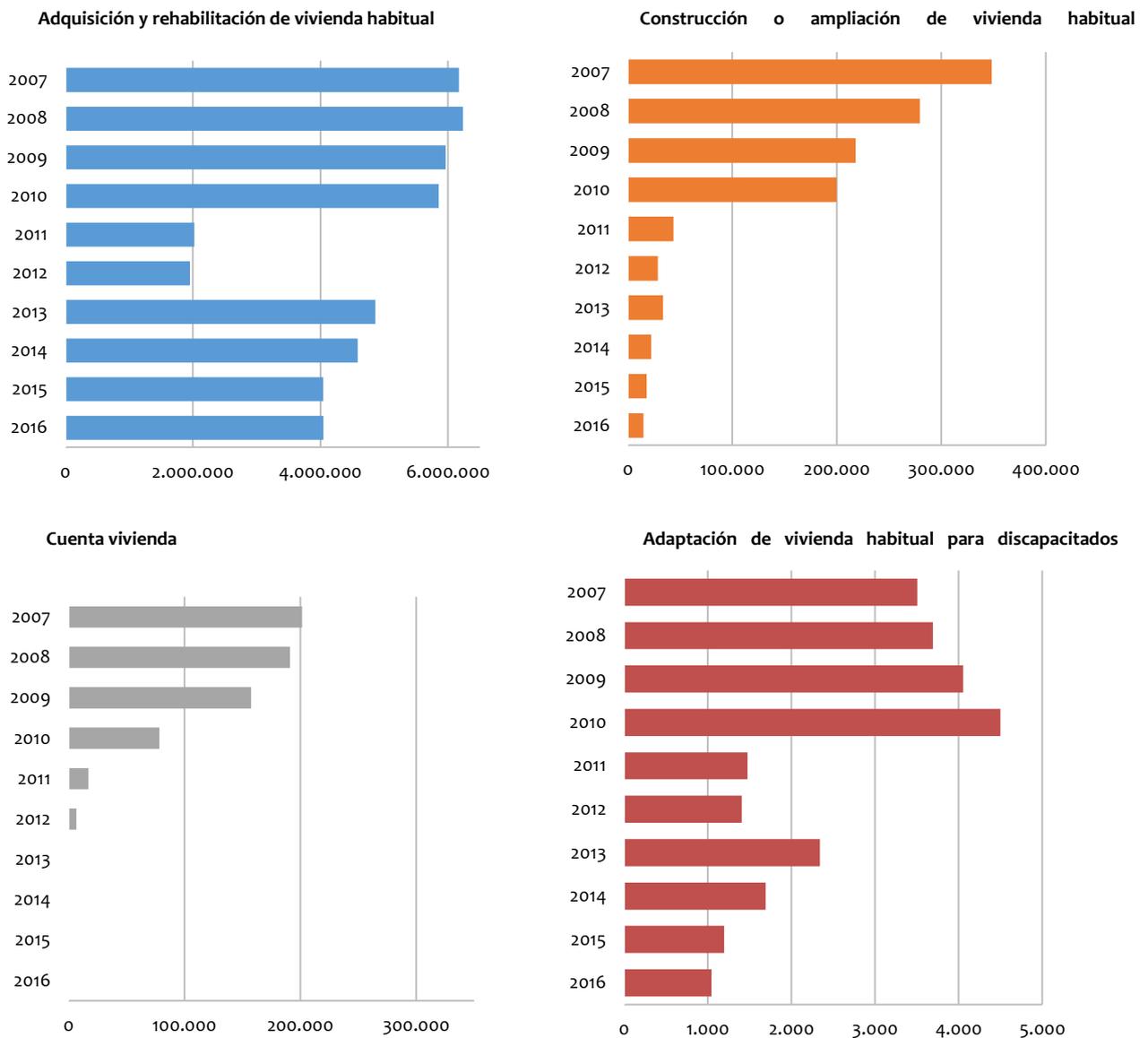
Por su parte, las declaraciones con deducciones por alquiler aumentaron entre 2008 y 2010 un 46%, desde 502 millones de euros hasta 731 millones de euros, pasando en tres años de representar un 7% a un 10,5% del total de deducciones por vivienda. Sin embargo, también se han reducido posteriormente, hasta dejar de aplicarse a partir de 2013.

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Adquisición, rehabilitación vivienda habitual.	6.172.498	6.236.148	5.964.814	5.853.991	2.021.875	1.951.828	4.861.279	4.584.963	4.041.034	4.049.018
Construcción o ampliación vivienda habitual.	348.209	279.619	218.041	199.785	43.638	28.815	33.879	22.532	17.932	15.018
Cuenta vivienda.	201.417	191.065	157.417	78.507	17.330	6.699				
Adaptación minusválidos de viv habitual	3.507	3.693	4.053	4.499	1.477	1.408	2.342	1.695	1.197	1.045
Obras de mejora.				71.079						
Alquiler.		502.440	636.872	731.358	353.075	370.223				
TOTAL	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 €).



Fuente: Instituto de Estudios Fiscales.

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 6.14**.

Tabla 6.14. Accesibilidad económica a la vivienda.

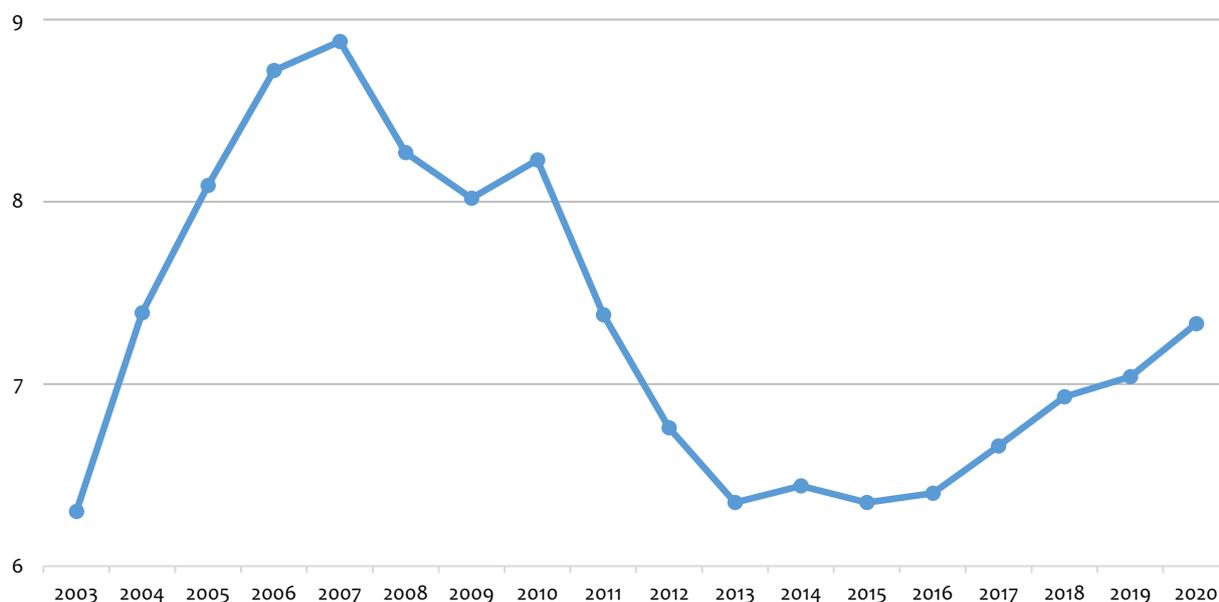
	Precio de la vivienda / Renta bruta por hogar (en años)	Esfuerzo teórico anual sin deducciones (%)
2003	6,30	31,7
2004	7,39	36,2
2005	8,09	38,0
2006	8,72	45,5
2007	8,88	50,6
2008	8,27	51,6
2009	8,02	35,9
2010	8,23	36,4
2011	7,38	37,8
2012	6,76	32,8
2013	6,35	32,1
2014	6,44	31,1
2015	6,35	29,5
2016	6,40	28,7
2017	6,66	29,1
2018	6,93	30,1
2019	7,04	30,5
2020	7,33	30,8

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

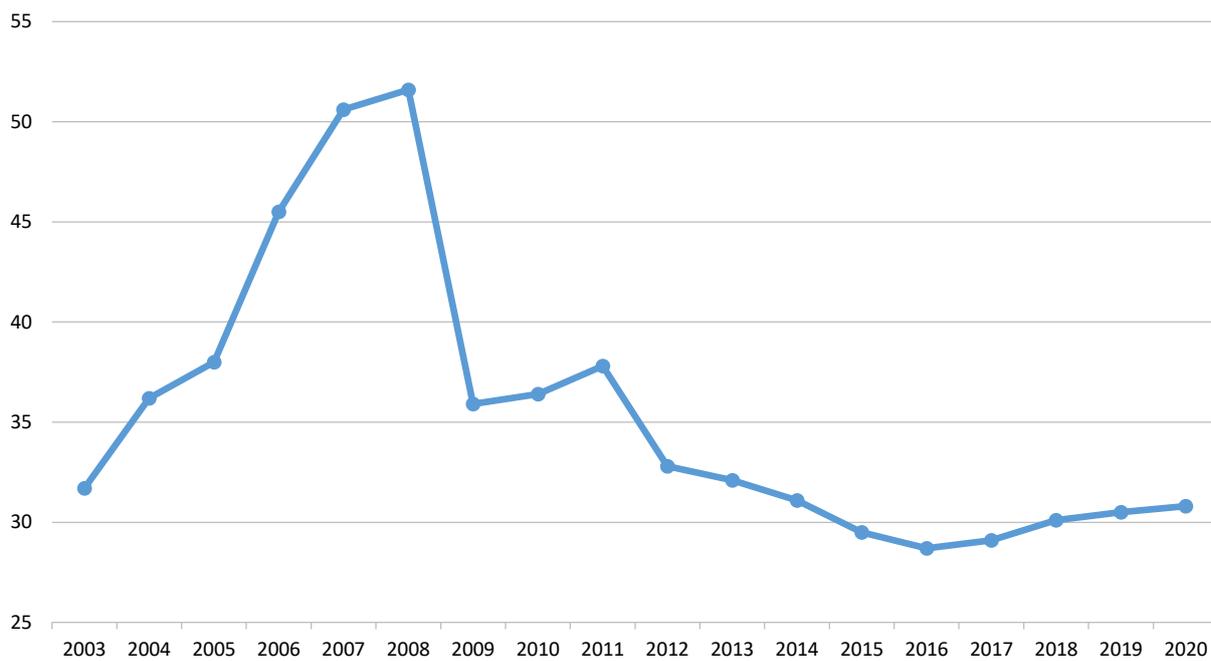
El precio medio de la vivienda se mantuvo entre 1995 y 2001 por debajo del cuádruple de la renta bruta media por hogar, para pasar a multiplicarse por 8 en 2005, y alcanzar su máximo en 2006 y 2007 con un valor de casi 9 veces la renta bruta anual de los hogares. A lo largo del periodo de recesión económica y a pesar del descenso de la renta bruta del hogar, se ha reducido paulatinamente esta relación, y en 2020 el precio de la vivienda pasa a ser de 7,33 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 que en el último año 2020 los hogares han dedicado un 30,8% de su renta anual a la compra de la vivienda, habiéndose alcanzado en cambio, en la década pasada, un esfuerzo teórico anual del entorno del 50% de la renta disponible por hogar.

Gráfico 6.14.a. Relación del precio de la vivienda y la renta bruta el hogar.



Fuente: Banco de España y elaboración propia

Gráfico 6.14.b. Esfuerzo teórico anual para la compra de vivienda.

Fuente: Banco de España y elaboración propia

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 6.15**.

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 en el año 2020 hasta valores del 3,1% y 5,5% 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 2020 se redujeron hasta el 9,2%. Paralelamente, pero de forma aún más rápida, los créditos dudosos a la actividad inmobiliaria pasaron del 0,5 % en 2007, al 38% en 2013, mientras que actualmente se sitúan en el 5%.

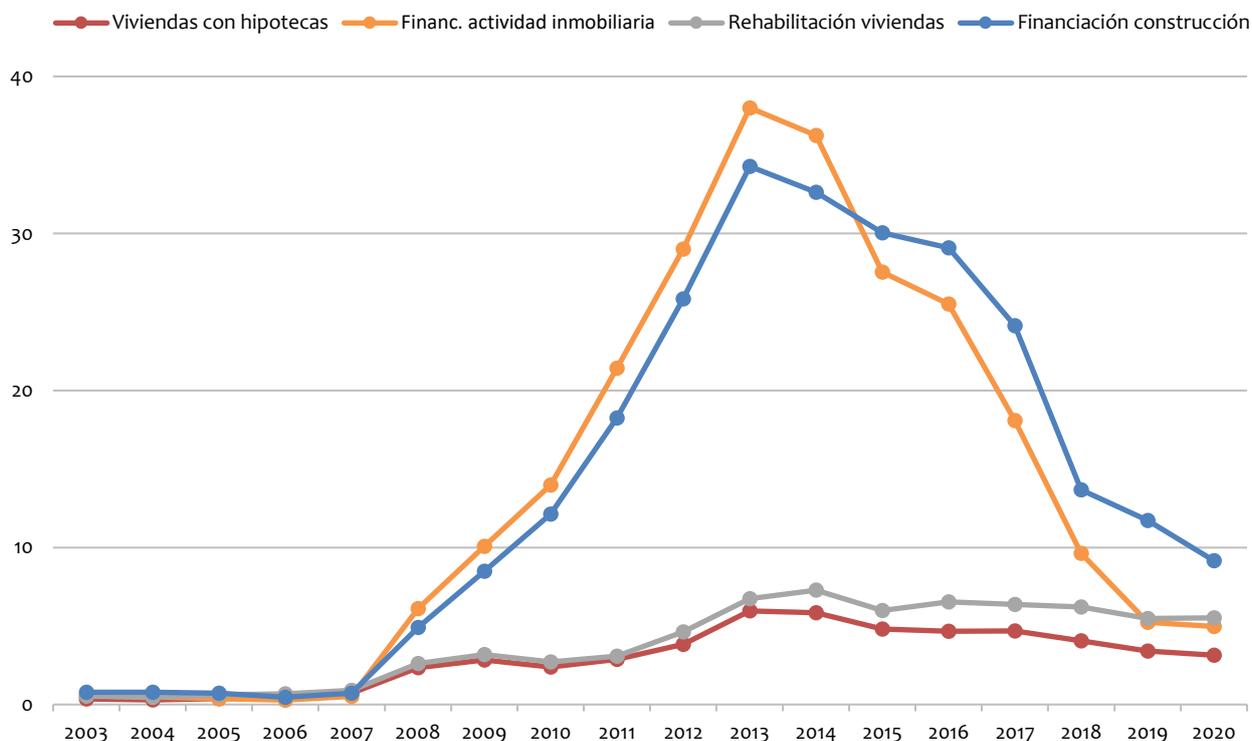
Tabla 6.15. Dudosidad en los créditos de vivienda (%).

	% Adquisición con garantía hipotecaria	% 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
2019	3,4	5,5	11,7	5,2
2020	3,1	5,5	9,2	5,0

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año.

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.15. 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 éste no distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles. Las ejecuciones hipotecarias de vivienda, presentadas por el TSJ, han alcanzado un acumulado de 790.460 actuaciones en los últimos trece años, desde el estallido de la crisis inmobiliaria.

De acuerdo con los datos ofrecidos por el CGPJ que se muestran en la **Tabla 6.16**, en 2020 se alcanza un total de 20.460 ejecuciones, 3.049 más que en el ejercicio previo, aunque éstas venían experimentando una sensible reducción respecto de los niveles alcanzados en 2012, cuando tuvieron lugar en España 91.622 ejecuciones hipotecarias.

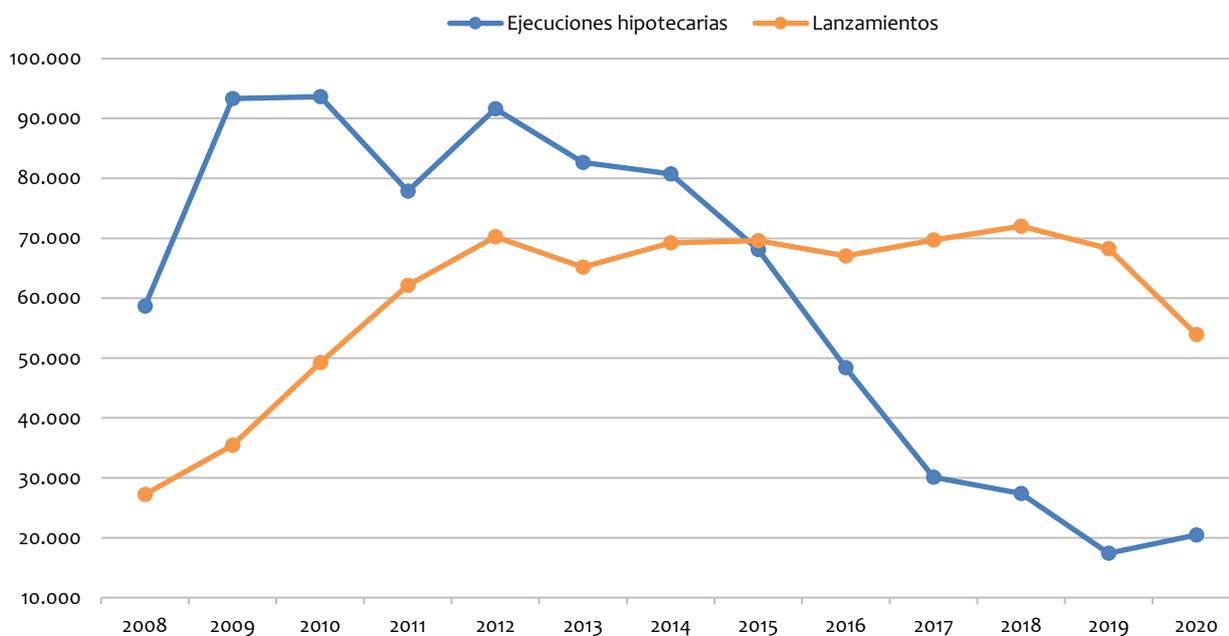
Respecto al número de lanzamientos recibidos por el TSJ, han alcanzado en los últimos trece años un acumulado de 779.228 actuaciones. La cifra de lanzamientos en 2020 fue de 53.911, un 21% menos que el año anterior.

Tabla 6.16. 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	27.404	72.023
2019	17.411	68.247
2020	20.460	53.911
Acumulado 2008-2020	790.460	779.228

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

Gráfico 6.16. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

El Banco de España inició hace siete 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 de vivienda habitual, mediante los datos 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 sus propias series sobre ejecuciones hipotecarias, más completas, con frecuencia trimestral, incluyendo la vivienda habitual, y con los datos desagregados por CCAA.

En este boletín publicamos por quinto año consecutivo dichos datos a nivel estatal, recogidos en la **Tabla 6.17**, en la que se refleja la estadística completa anual, publicada por el INE, correspondiente a las ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad a lo largo de los últimos siete años.

El total de fincas ejecutadas en 2020 ha sido de 34.750, de las que 18.903 corresponden a viviendas, 1.242 a solares, 1.594 a fincas rústicas, y las restantes 13.011 a otros usos.

Concretamente, en el apartado de vivienda, las ejecuciones han sido 18.903, que representan menos de la tercera parte de hipotecas ejecutadas en 2014, y se distribuyen en 3.112 viviendas nuevas y 15.791 viviendas de segunda mano. El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual ya se había reducido a una tercera parte en 2017 y continúa disminuyendo hasta el último año 2020, en el que se ejecutaron un total de 7.367 viviendas habituales, cifra que supone un incremento del 42% respecto del 2019.

Tabla 6.17. Ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad.

	total fincas	fincas rústicas	fincas urbanas					
			viviendas			vivienda habitual	solares	otros
			total	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
2019	56.349	2.777	27.055	6.340	20.715	5.177	3.334	23.183
2020	34.750	1.594	18.903	3.112	15.791	7.367	1.242	13.011

Fuente: INE.

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. En este boletín los datos son Estadística 2019 (SEC 2010).

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

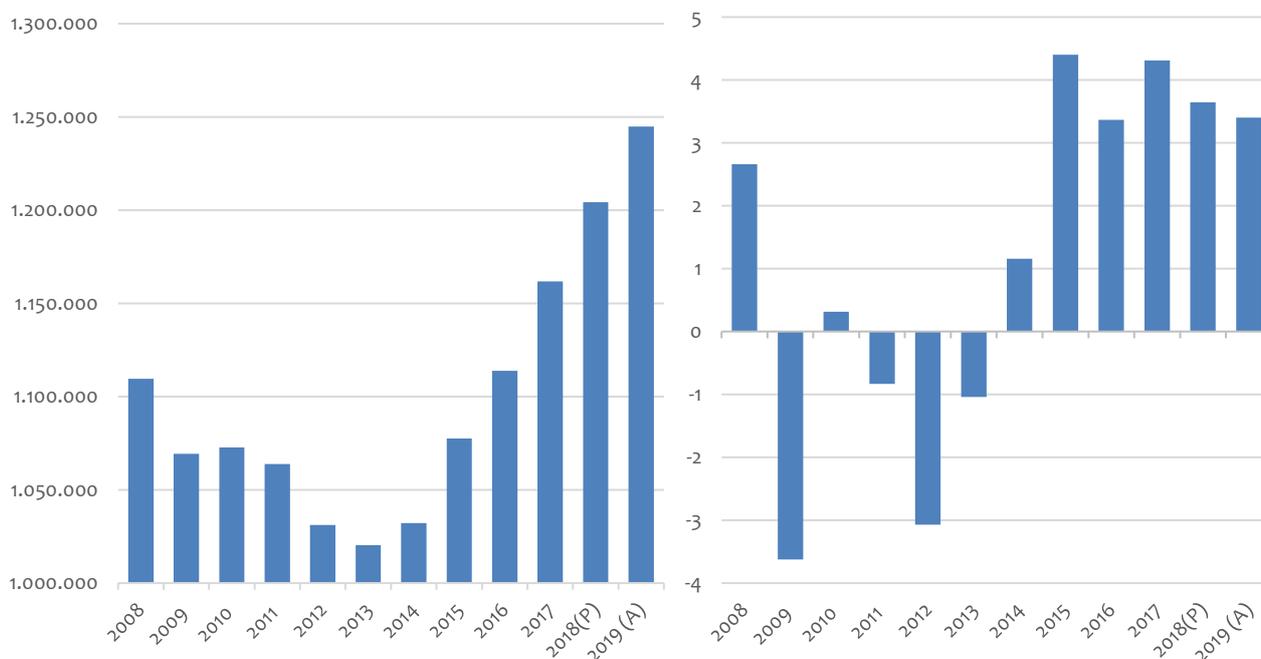
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019 (A)
PIB (M€)	1.109.541	1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.161.867	1.204.241	1.244.772
Var anual (%)	2,7	-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,3	3,6	3,4

(P) 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. (millones de euros y %).

Precios corrientes (Me)

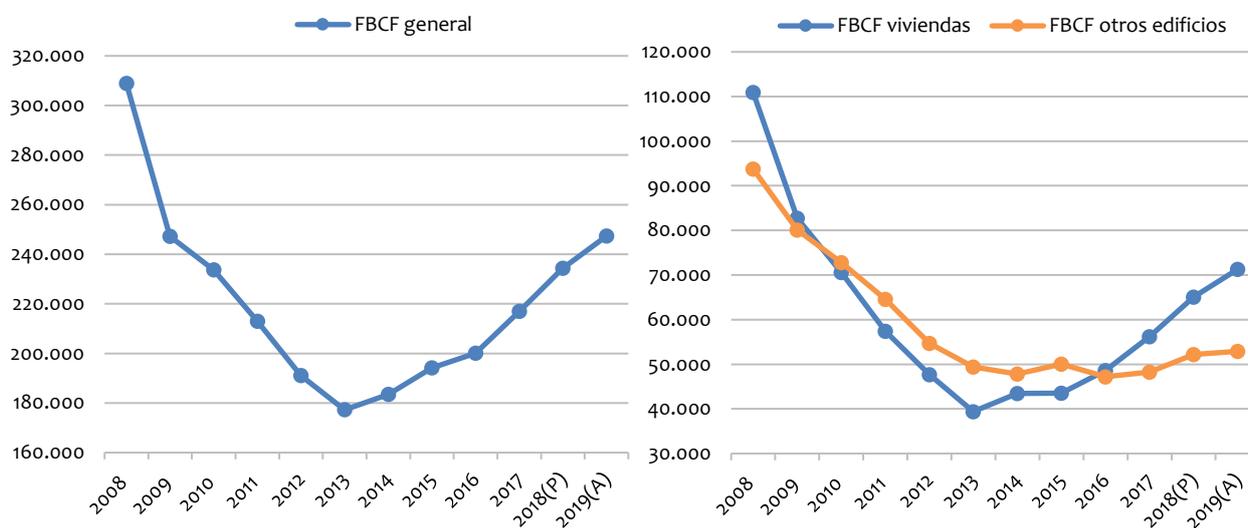
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019(A)
PIB	1.109.541	1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.161.867	1.204.241	1.244.772
FBCF	308.857	247.155	233.732	212.984	191.038	177.240	183.515	194.122	200.048	216.932,0	234.325,0	247.328,0
Viviendas	110.906	82.718	70.553	57.377	47.693	39.404	43.431	43.526	48.610	56.215,0	65.058,0	71.256,0
Otros edificios	93.769	80.058	72.779	64.543	54.668	49.403	47.804	50.056	47.206	48.252,0	52.178,0	52.882,0

Variación interanual (%)

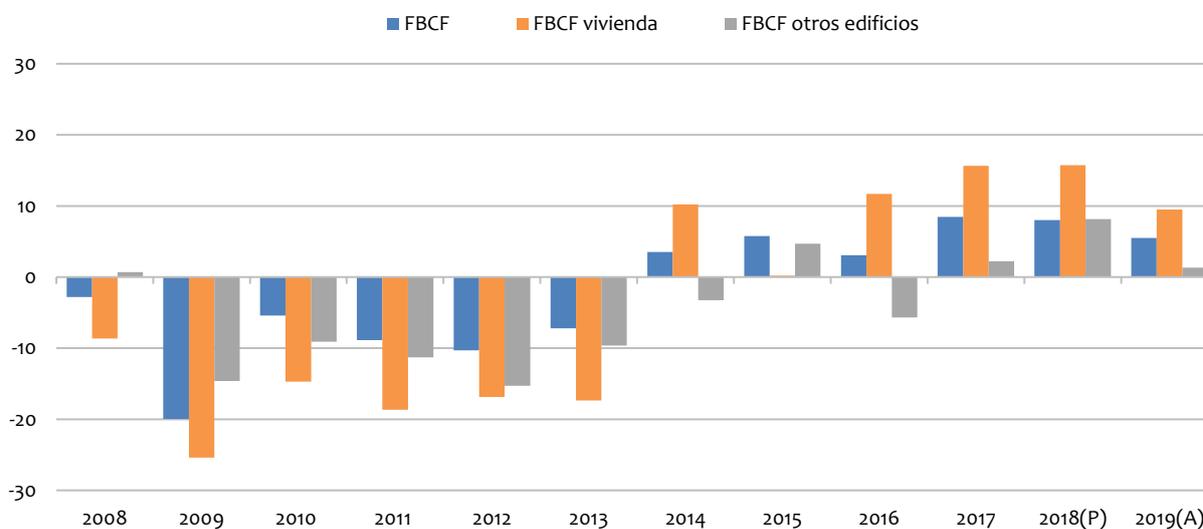
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019(A)
PIB	3,3	-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,3	3,6	3,4
FBCF	-2,8	-20,0	-5,4	-8,9	-10,3	-7,2	3,5	5,8	3,1	8,4	8,0	5,5
Viviendas	-8,7	-25,4	-14,7	-18,7	-16,9	-17,4	10,2	0,2	11,7	15,6	15,7	9,5
Otros edificios	0,7	-14,6	-9,1	-11,3	-15,3	-9,6	-3,2	4,7	-5,7	2,2	8,1	1,3

(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 (millones de euros y %).

Precios corrientes (Me)

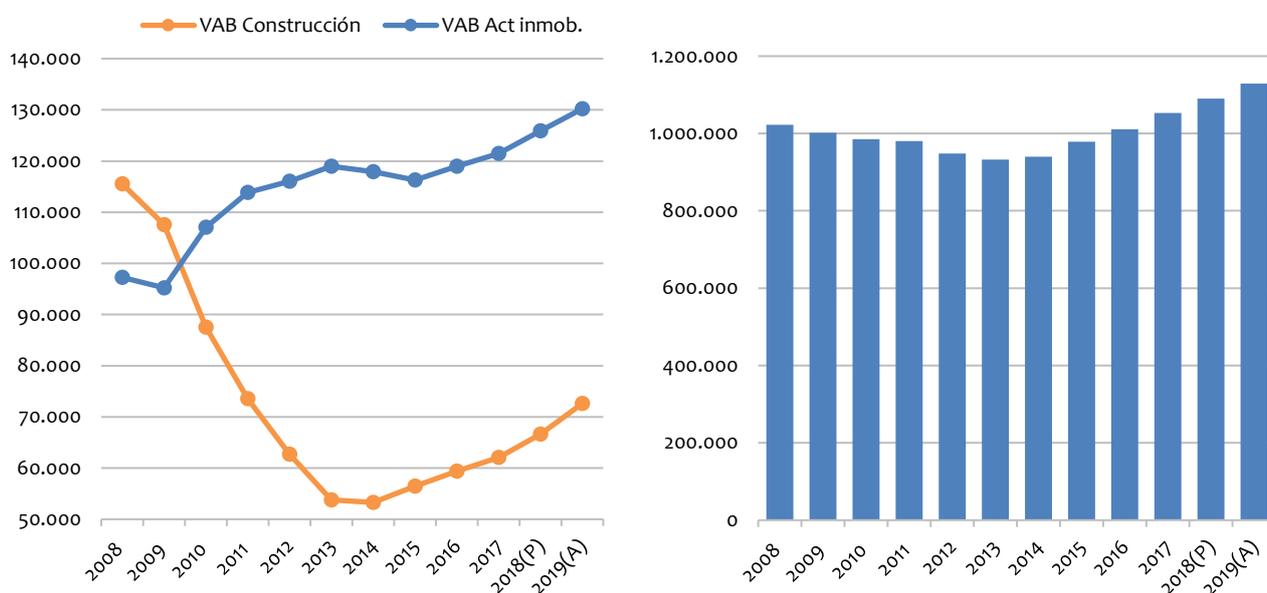
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019(A)
PIB	1.109.541	1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.161.867	1.204.241	1.244.772
VAB Total	1.022.552	1.002.045	985.479	980.239	948.339	932.448	939.949	978.469	1.010.688	1.053.180	1.089.802	1.129.010
VAB Construcción	115.549	107.575	87.560	73.557	62.703	53.798	53.291	56.440	59.374	62.070	66.632	72.608
VAB Act inmob.	97.249	95.227	107.047	113.851	116.042	118.991	117.912	116.321	118.959	121.488	125.870	130.223

Variación interanual (%)

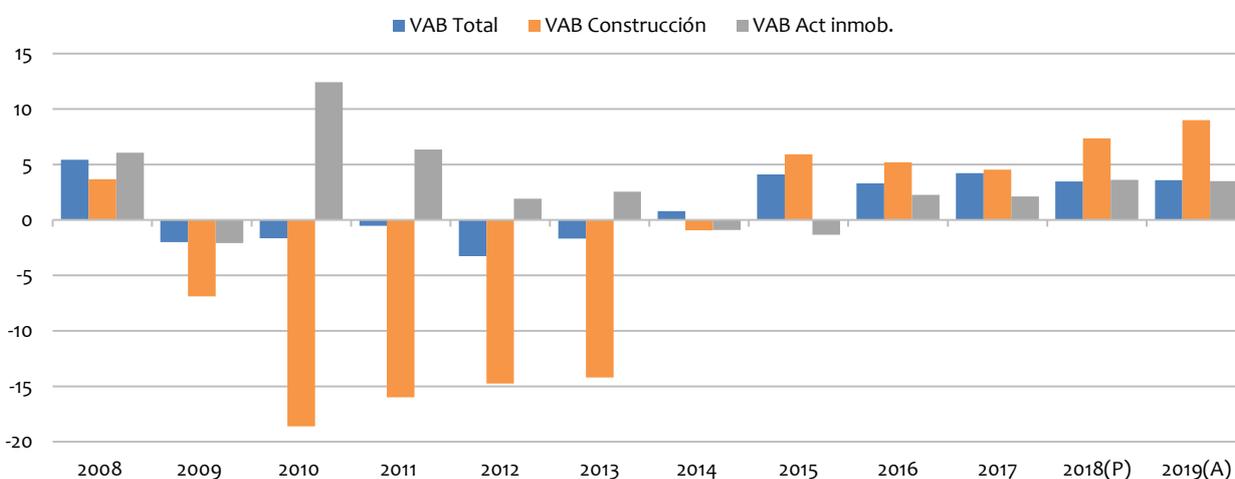
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019(A)
PIB	3,3	-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,3	3,6	3,4
VAB Total	5,4	-2,0	-1,7	-0,5	-3,3	-1,7	0,8	4,1	3,3	4,2	3,5	3,6
VAB Construcción	3,7	-6,9	-18,6	-16,0	-14,8	-14,2	-0,9	5,9	5,2	4,5	7,3	9,0
VAB Act inmob.	6,1	-2,1	12,4	6,4	1,9	2,5	-0,9	-1,3	2,3	2,1	3,6	3,5

(P) Estimación provisional (A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

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 2019, se observa que entre 2007 y 2013, el empleo total, en puestos de trabajo, se ha reducido en 3,6 millones y, concretamente, en el sector de la construcción, en este mismo periodo se ha reducido en 1.600.000 empleos. En los cinco últimos años se observa, en cambio, una cierta recuperación.

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

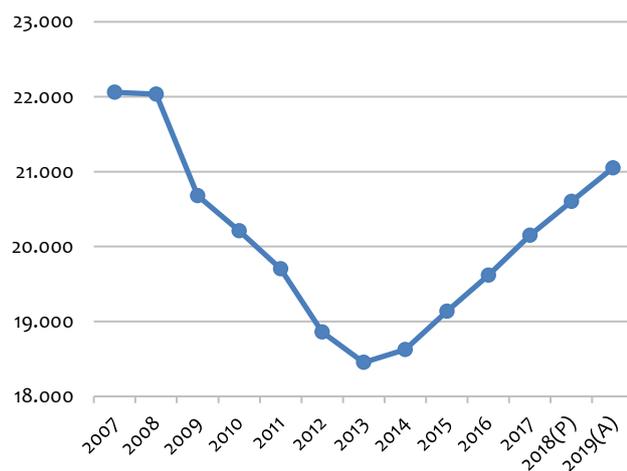
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019(A)
Empleo total	22.059	22.033	20.678	20.210	19.701	18.861	18.452	18.624	19.135	19.616	20.150	20.603	21.048
Construcción	2.748	2.426	1.881	1.639	1.398	1.157	1.017	994	1.064	1.084	1.138	1.228	1.300
Act. inmobiliarias	212	224	196	188	178	173	163	174	185	194	208	222	230
Variación anual del empleo equivalente total (%)													
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019(A)
Empleo total	3,2	-0,1	-6,1	-2,3	-2,5	-4,3	-2,2	0,9	2,7	2,5	2,7	2,2	2,2
Construcción	5,4	-11,7	-22,5	-12,8	-14,7	-17,3	-12,1	-2,3	7,1	1,9	5,0	7,9	5,9
Act. inmobiliarias	4,5	5,3	-12,3	-4,1	-5,3	-3,0	-5,7	6,9	6,3	4,8	7,1	7,0	3,5

(P) Estimación provisional (A) Avance

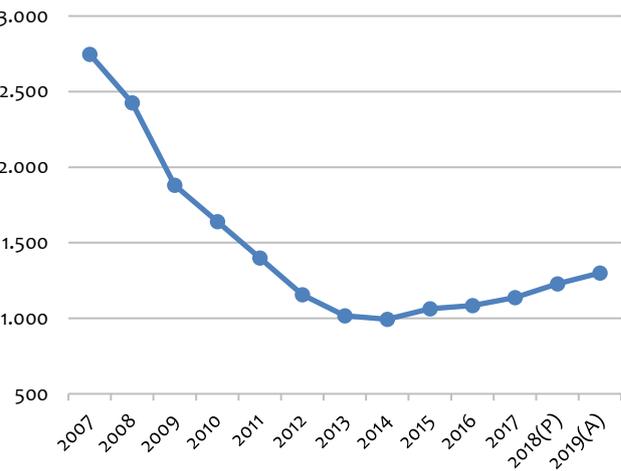
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

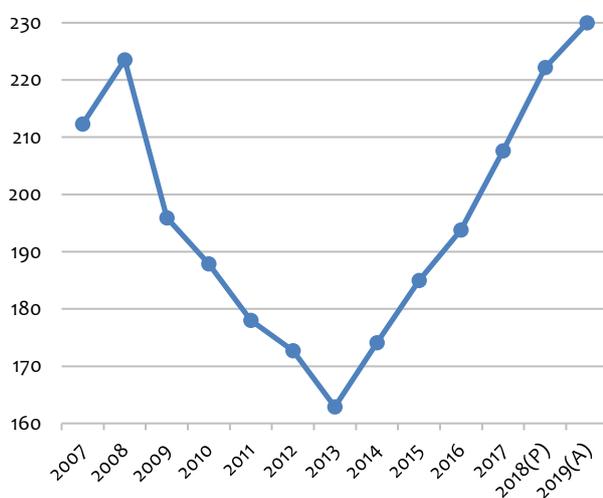
Empleo total



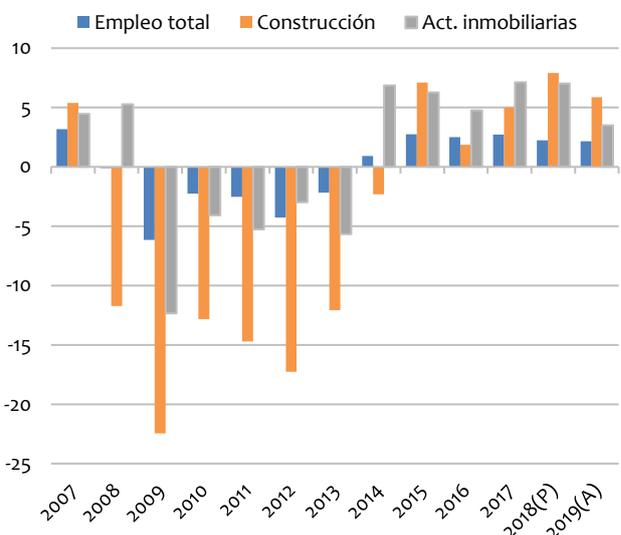
Empleo por ramas de actividad: construcción



Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias



Variación anual del empleo



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

En la **Tabla y Gráfico 7.5** se muestran los datos del volumen de negocio de la actividad de la construcción. En la actividad de promoción inmobiliaria los datos comienzan en 2009. La mayor inversión se produce el año 2007, con 295.272 millones de euros, de los que prácticamente el 50% corresponden a construcción residencial, el 20% a no residencial y el 30% restante a ingeniería civil. Observando los datos de los cinco últimos años, se aprecia cómo la inversión total se está recuperando lentamente, habiendo alcanzado en 2019 cerca de 148.000 millones de euros.

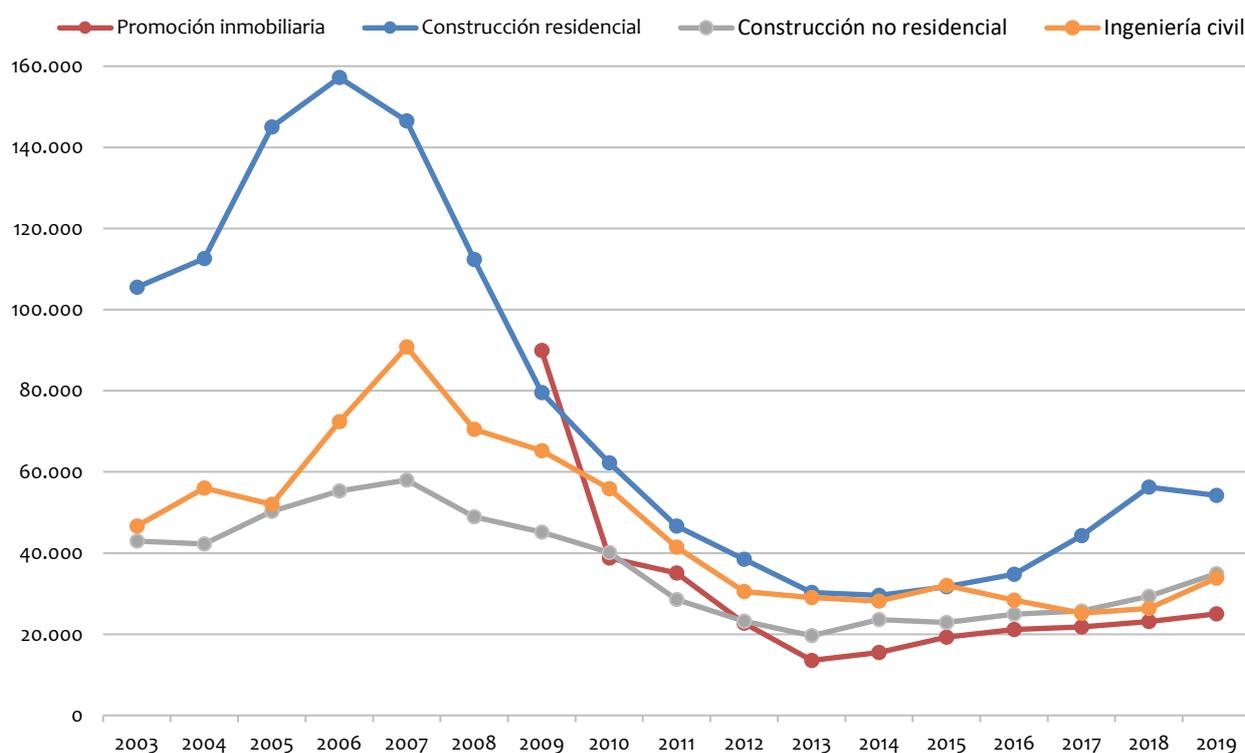
La distribución porcentual del volumen de negocio de la actividad de la construcción es la siguiente: promoción inmobiliaria: 16,9%, construcción residencial: 36,6%, no residencial: 23,6% e ingeniería civil: 22,9%.

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
2018	135.009,5	23.118,2	56.239,0	29.323,2	26.329,2	17,1	41,7	21,7	19,5
2019	147.979,4	25.005,2	54.217,5	34.897,6	33.859,2	16,9	36,6	23,6	22,9

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (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).



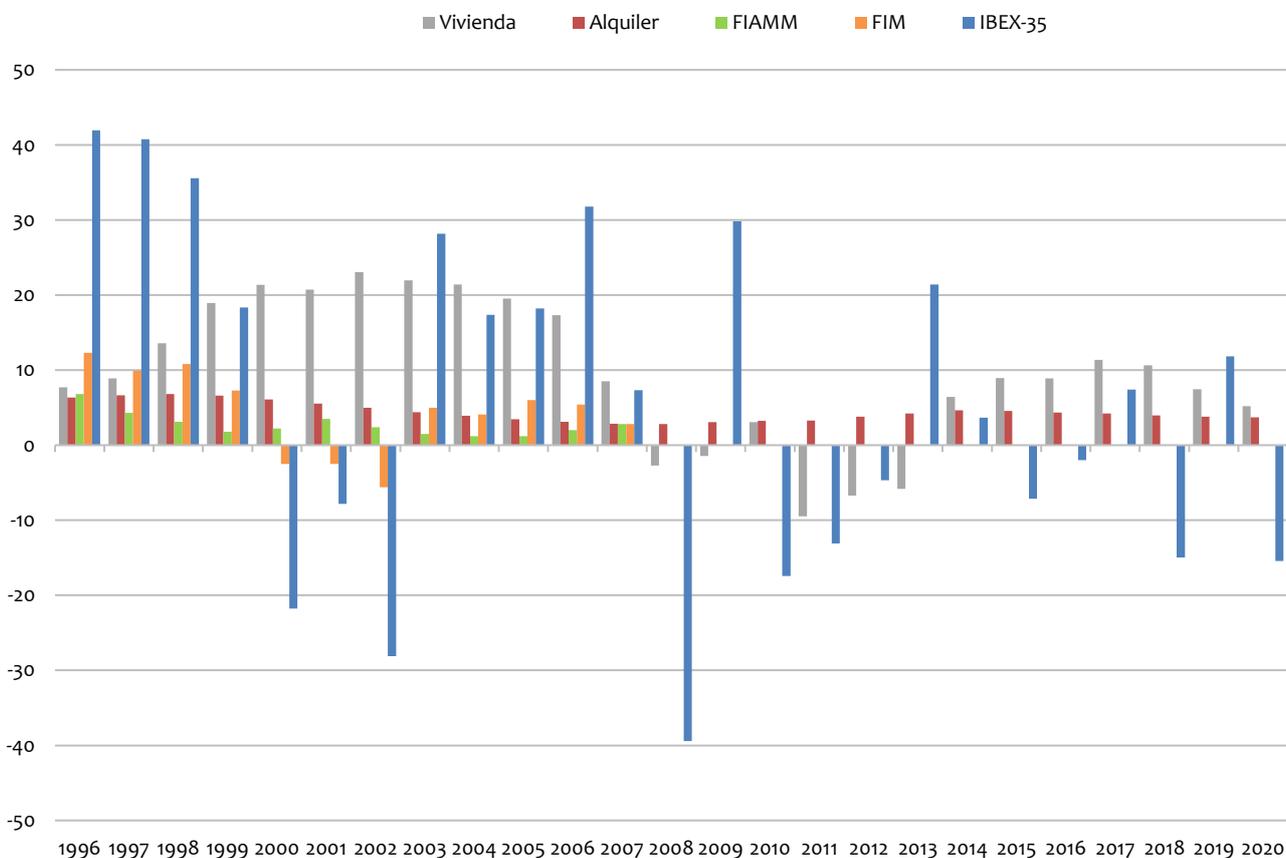
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 (%)	FIM (%)	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	17,31	3,12	2,00	5,40	31,79
2007	8,53	2,85	2,80	2,80	7,32
2008	-2,69	2,81			-39,43
2009	-1,45	3,06			29,84
2010	3,09	3,24			-17,43
2011	-9,46	3,28			-13,11
2012	-6,69	3,78			-4,66
2013	-5,81	4,21			21,42
2014	6,45	4,64			3,66
2015	8,94	4,54			-7,15
2016	8,91	4,34			-2,01
2017	11,39	4,21			7,40
2018	10,63	3,98			-14,97
2019	7,44	3,79			11,82
2020	5,18	3,70			-15,45

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 y %).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019(A)
Gasto en consumo final de los hogares.	598.490	612.349	611.386	602.781	590.837	601.586	618.514	636.323	666.148	687.989	700.760
Vivienda, agua y energía doméstica.	136.224	142.858	148.252	150.705	151.755	151.566	150.754	151.549	155.335	159.451	162.809
Alquileres reales de la vivienda	15.388	16.306	17.130	17.543	18.064	18.817	19.587	19.866	20.614	20.909	21.940
Alquileres imputados de la viv.	84.671	86.898	89.379	90.865	91.595	90.408	89.278	90.119	90.512	92.499	93.912
Mantenimiento y reparación de la viv.	6.045	6.112	5.549	4.875	4.701	4.792	5.001	5.250	5.407	5.648	6.090
Suministro agua y servicios diversos.	12.289	12.869	13.741	14.038	14.415	14.712	14.671	15.125	15.418	15.640	16.063
Electricidad, gas y otros combustibles.	17.831	20.673	22.453	23.384	22.980	22.837	22.217	21.189	23.384	24.755	24.804

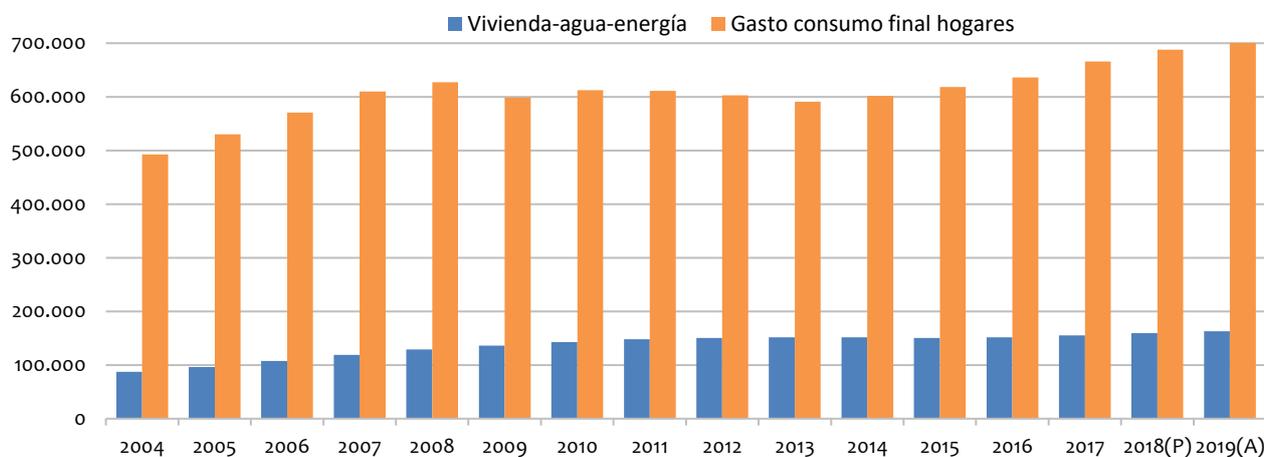
Variación anual (%)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018(P)	2019(A)
Gasto en consumo final de los hogares.	-4,55	2,32	-0,16	-1,41	-1,98	1,82	2,81	2,88	4,69	3,28	1,86
Vivienda, agua y energía doméstica.	5,37	4,87	3,78	1,65	0,70	-0,12	-0,54	0,53	2,50	2,65	2,11
Alquileres reales de la vivienda	9,36	5,97	5,05	2,41	2,97	4,17	4,09	1,42	3,77	1,43	4,93
Alquileres imputados de la viv.	4,17	2,63	2,86	1,66	0,80	-1,30	-1,25	0,94	0,44	2,20	1,53
Mantenimiento y reparación de la viv.	2,15	1,11	-9,21	-12,15	-3,57	1,94	4,36	4,98	2,99	4,46	7,83
Suministro agua y servicios diversos.	6,45	4,72	6,78	2,16	2,69	2,06	-0,28	3,09	1,94	1,44	2,70
Electricidad, gas, otros combustibles.	8,22	15,94	8,61	4,15	-1,73	-0,62	-2,71	-4,63	10,36	5,86	0,20

(P) Estimación provisional

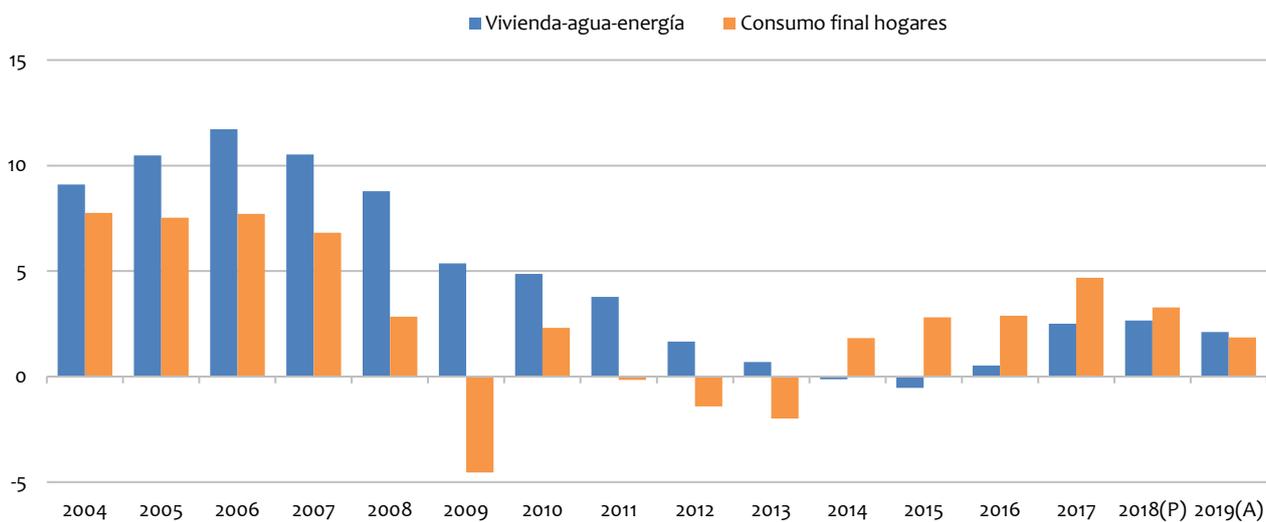
(A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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 corresponden a 2020 y, por tanto, ya no incorporan al Reino Unido como país integrante, en relación con la evolución en los diferentes componentes macroeconómicos en los países que conformaban hasta 2019 la Unión Europea (UE-28), como son el Producto Interior Bruto (PIB), la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), la población en riesgo de pobreza o exclusión social y el empleo, todos ellos relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria. Dichos componentes se recogen en las tablas y gráficos a continuación.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UE 28	25.510	26.210	26.670	26.840	27.720	29.140	29.310	30.110	31.040	32.030	:
Alemania	31.940	33.550	34.130	34.860	36.150	37.050	38.070	39.440	40.480	41.510	40120
Austria	35.390	36.970	37.820	38.210	38.990	39.890	40.920	41.990	43.600	44.780	42110
Bélgica	33.330	34.060	34.770	35.210	35.950	36.960	37.960	39.130	40.290	41.460	39110
Dinamarca	43.840	44.500	45.530	46.100	47.090	48.050	49.420	51.140	52.190	53.760	53470
España	23.040	22.760	22.050	21.900	22.220	23.220	23.980	24.970	25.770	26.430	23690
Finlandia	35.080	36.750	37.130	37.570	37.880	38.570	39.580	41.080	42.370	43.510	42940
France	30.690	31.510	31.820	32.080	32.420	33.020	33.430	34.250	35.100	35.960	33690
Grecia	20.150	18.310	17.060	16.380	16.280	16.270	16.170	16.470	16.750	17.110	15490
Irlanda	36.770	37.340	38.090	38.880	41.950	55.980	57.020	62.550	67.270	72.260	73590
Italia	26.930	27.450	26.920	26.590	26.770	27.260	27.970	28.690	29.300	29.680	27500
Luxemburgo	79.160	83.100	83.000	85.270	89.240	91.440	93.930	95.170	98.640	102.200	101640
Países Bajos	38.470	38.960	38.970	39.300	39.820	40.730	41.590	43.090	44.920	46.710	45790
Portugal	16.990	16.680	16.010	16.300	16.640	17.350	18.060	19.020	19.950	20.800	19640
Reino Unido	29.830	30.230	33.140	32.700	35.780	40.620	37.080	35.730	36.440	37.830	:
Suecia	39.950	43.690	45.170	46.020	45.260	46.480	46.990	47.730	46.260	46.170	45610

Fuente: EUROSTAT.

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

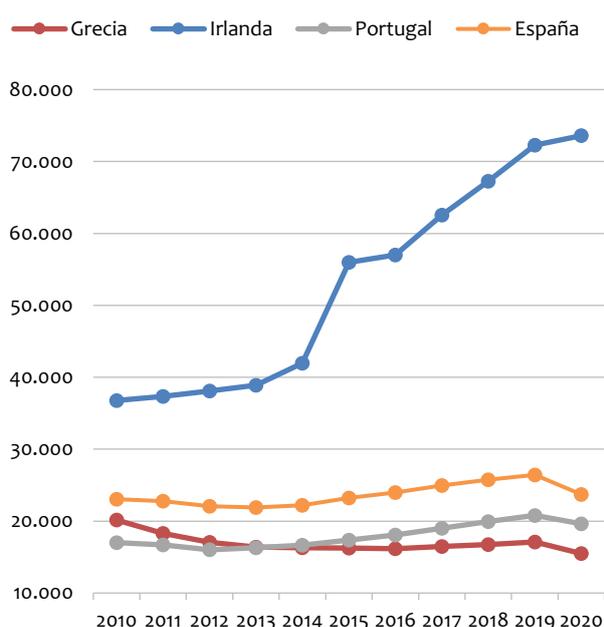
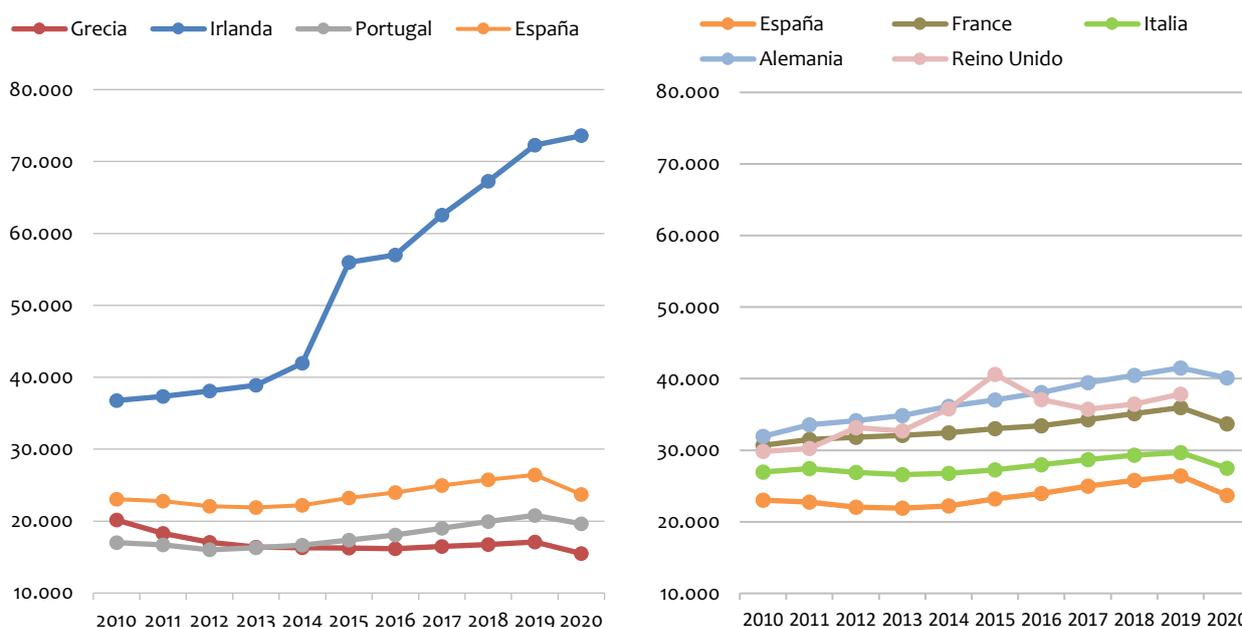


Gráfico 7.8.b. PIB real per capital de los cinco países de mayor población de la UE 15 (€/hab.).



Fuente: EUROSTAT.

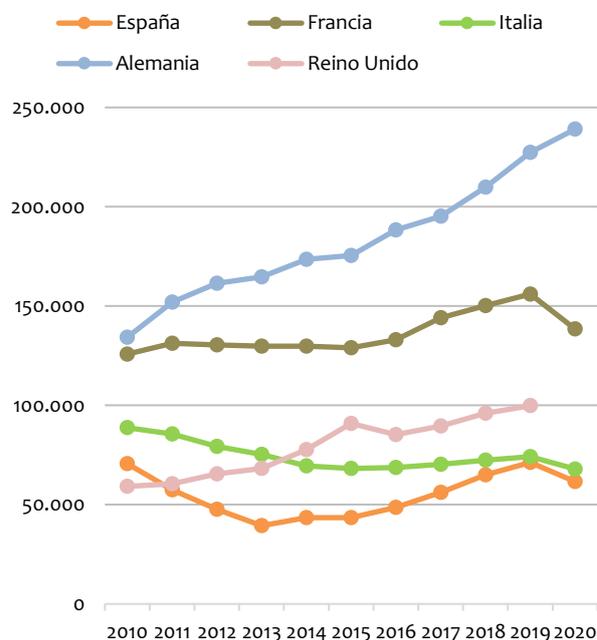
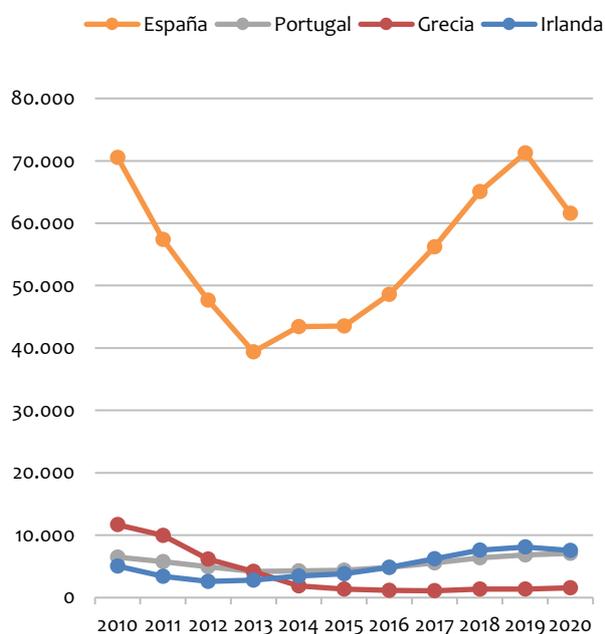
Tabla 7.9. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda, a precios corrientes en la UE 15 (millones euros).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UE 28	637.452	643.577	631.239	616.926	637.762	658.876	691.791	739.997	788.894	834.622	:
Alemania	134.257	151.913	161.439	164.715	173.514	175.365	188.306	195.258	209.855	227.371	239.032
Austria	12.817	13.561	13.730	14.038	14.268	14.659	15.250	16.557	17.376	18.491	18.223
Bélgica	22.241	21.974	22.638	22.267	23.607	23.793	24.635	25.490	27.088	29.476	27.676
Dinamarca	8.979	10.697	10.369	9.564	10.258	10.966	11.907	13.608	14.386	15.397	16.645
España	70.553	57.377	47.693	39.404	43.431	43.526	48.610	56.215	65.058	71.256	61.613
Finlandia	11.910	13.044	13.497	12.989	12.374	12.650	14.343	15.424	16.816	16.845	16.776
Francia	125.811	131.289	130.376	129.780	129.845	128.967	133.055	144.112	150.247	156.027	138.543
Grecia	11.677	9.971	6.155	4.192	1.901	1.372	1.178	1.094	1.346	1.346	1.555
Irlanda	5.037	3.422	2.597	2.823	3.457	3.827	4.837	6.230	7.599	8.104	7.572
Italia	88.733	85.555	79.305	75.307	69.476	68.158	68.779	70.277	72.362	74.103	67.950
Luxemburgo	1.166	1.300	1.398	1.667	1.873	2.060	2.168	2.047	2.261	2.171	2.297
Países Bajos	29.857	27.497	23.158	19.966	20.620	24.127	29.196	32.942	37.802	40.400	41.564
Portugal	6.500	5.750	4.967	4.194	4.287	4.401	4.853	5.584	6.398	6.843	7.091
Reino Unido	59.185	60.478	65.462	68.201	77.713	90.926	85.255	89.516	96.024	99.810	:
Suecia	13.838	16.377	14.896	16.030	18.413	21.528	24.692	27.318	24.526	22.068	22.997

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

Para el cálculo per cápita se ha utilizado el dato de población de los diferentes países a uno de enero, publicado por EUROSTAT en su última estadística demográfica.

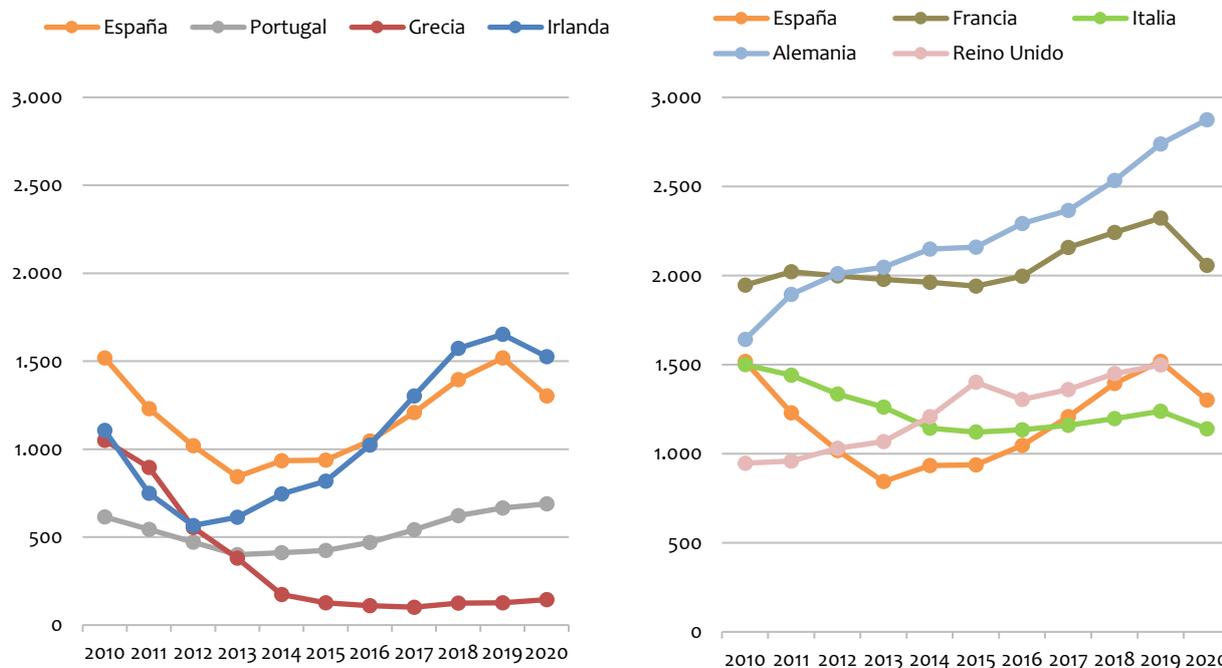
Tabla 7.10. Formación bruta de capital fijo en vivienda, per cápita, a precios corrientes en la UE15 (€/hab.).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UE 28	1.267	1.280	1.252	1.221	1.257	1.296	1.356	1.447	1.539	1.627	:
Alemania	1.641	1.894	2.010	2.046	2.148	2.160	2.292	2.366	2.535	2.739	2.874
Austria	1.535	1.619	1.633	1.661	1.677	1.708	1.753	1.887	1.970	2.087	2.047
Bélgica	2.052	1.998	2.044	1.999	2.111	2.117	2.178	2.245	2.376	2.573	2.402
Dinamarca	1.622	1.924	1.858	1.707	1.823	1.938	2.086	2.367	2.488	2.652	2.859
España	1.518	1.229	1.019	843	934	937	1.047	1.208	1.394	1.518	1.302
Finlandia	2.226	2.427	2.499	2.394	2.270	2.312	2.614	2.803	3.050	3.053	3.036
Francia	1.946	2.020	1.997	1.978	1.962	1.941	1.997	2.157	2.242	2.323	2.058
Grecia	1.050	896	555	381	174	126	109	102	125	126	145
Irlanda	1.107	749	566	612	745	818	1.023	1.302	1.573	1.652	1.525
Italia	1.499	1.441	1.335	1.262	1.143	1.121	1.134	1.160	1.196	1.239	1.139
Luxemburgo	2.323	2.540	2.664	3.104	3.407	3.659	3.761	3.465	3.755	3.536	3.669
Holanda	1.801	1.651	1.384	1.190	1.225	1.428	1.720	1.929	2.200	2.338	2.388
Portugal	615	544	471	400	411	424	469	542	622	666	689
Reino Unido	947	960	1.031	1.067	1.208	1.402	1.304	1.360	1.449	1.498	:
Suecia	1.481	1.739	1.571	1.677	1.909	2.209	2.506	2.733	2.423	2.157	2.227

Fuente: EUROSTAT y elaboración propia.

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.).

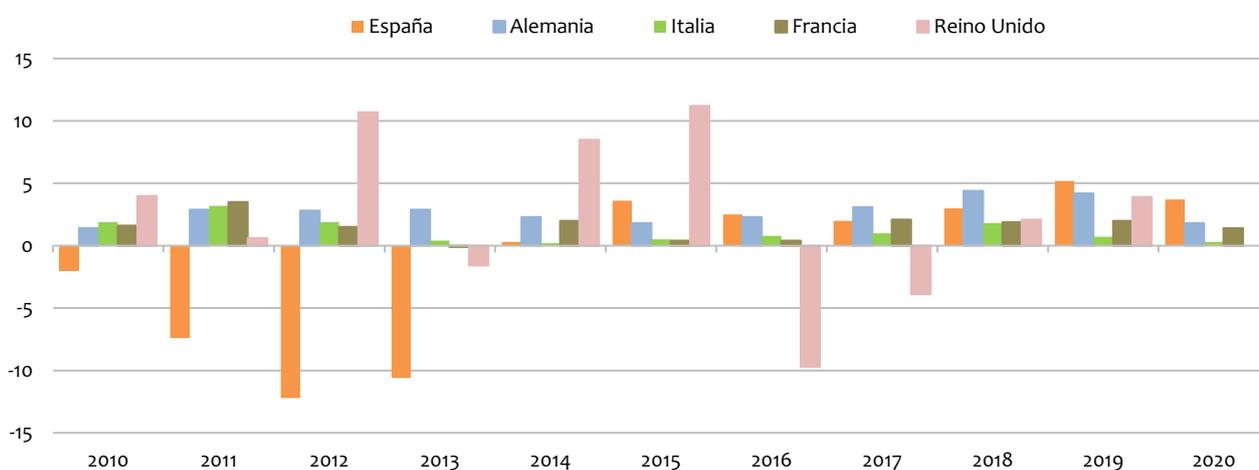
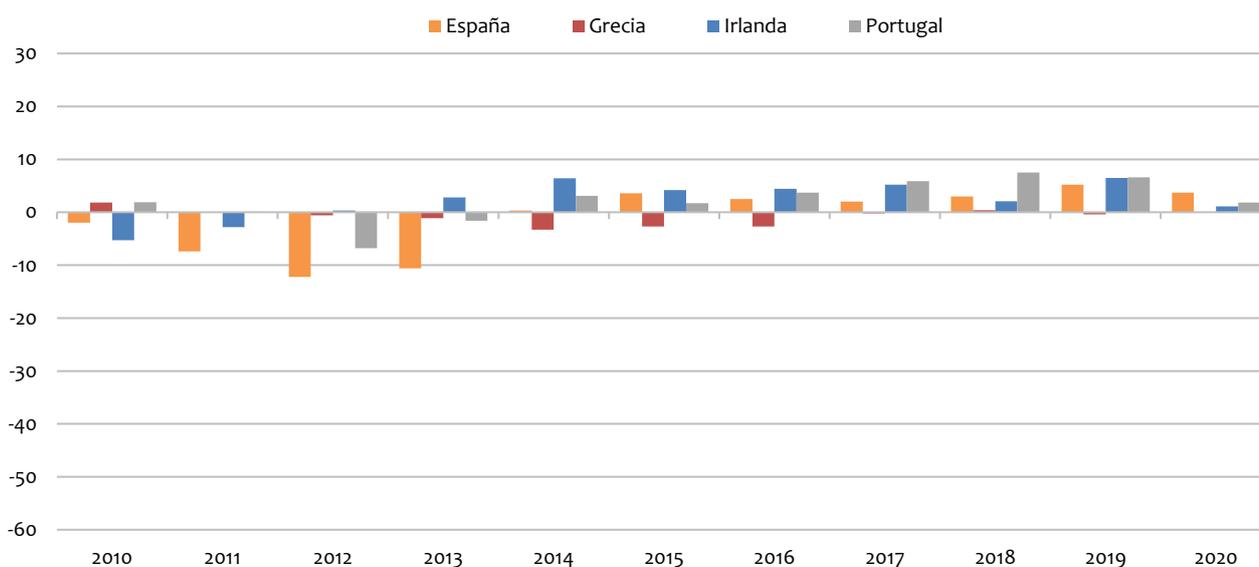


Fuente: EUROSTAT.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UE 28	1,5	1,4	1,5	-0,2	1,9	2,2	-0,1	1,6	2,9	3,3	:
Alemania	1,4	2,9	2,8	2,9	2,3	1,8	2,3	3,1	4,4	4,2	1,8
Austria	1,8	2,8	2,6	2,4	2,1	1,7	1,7	2,3	3,0	2,9	2,7
Bélgica	1,5	1,5	2,8	1,2	0,3	-0,2	0,6	2,6	3,6	3,8	1,4
Dinamarca	1,9	2,9	2,5	0,0	0,4	1,5	3,7	2,8	2,7	0,7	1,1
España	-2,0	-7,4	-12,2	-10,6	0,3	3,6	2,5	2,0	3,0	5,2	3,7
Finlandia	-3,5	3,5	5,1	1,8	0,7	0,5	2,5	3,3	4,3	4,5	1,6
Francia	1,6	3,5	1,5	-0,1	2,0	0,4	0,4	2,1	1,9	2,0	1,4
Grecia	1,8	0,0	-0,6	-1,1	-3,3	-2,7	-2,7	-0,2	0,4	-0,4	-0,1
Irlanda	-5,3	-2,8	0,3	2,8	6,4	4,2	4,4	5,2	2,1	6,5	1,1
Italia	1,9	3,2	1,9	0,4	0,2	0,5	0,8	1,0	1,8	0,7	0,3
Luxemburgo	0,9	2,9	2,7	1,9	1,7	1,1	1,0	2,0	2,0	2,9	2,9
Países Bajos	1,0	-4,5	-3,3	-1,8	-2,6	-2,5	-0,6	0,4	5,0	5,2	5,7
Portugal	1,9	0,1	-6,8	-1,6	3,1	1,7	3,7	5,9	7,5	6,6	1,8
Reino Unido	4,0	0,6	10,7	-1,6	8,5	11,2	-9,7	-3,9	2,1	3,9	:
Suecia	15,5	8,3	5,7	3,5	-2,8	0,9	4,5	3,3	-4,0	-2,3	1,8

Fuente: EUROSTAT.

Gráfico 7.11.a. Variación anual de la FBCF vivienda, en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%).**Gráfico 7.11. b.** Variación anual de la FBCF vivienda, en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%).

Fuente: EUROSTAT.

Como se puede observar en la **Tabla** y los **Gráficos 7.12**, la tasa de paro de la población activa desciende de manera significativa, con un ángulo de inclinación bastante parecido, desde los valores máximos alcanzados en el año 2013, tanto en España, como en Grecia, Portugal e Irlanda. Al mismo tiempo se observa cómo este porcentaje se incrementa entre 2019 y 2020, especialmente en nuestro país, alcanzando una tasa del 15,5% en el último año.

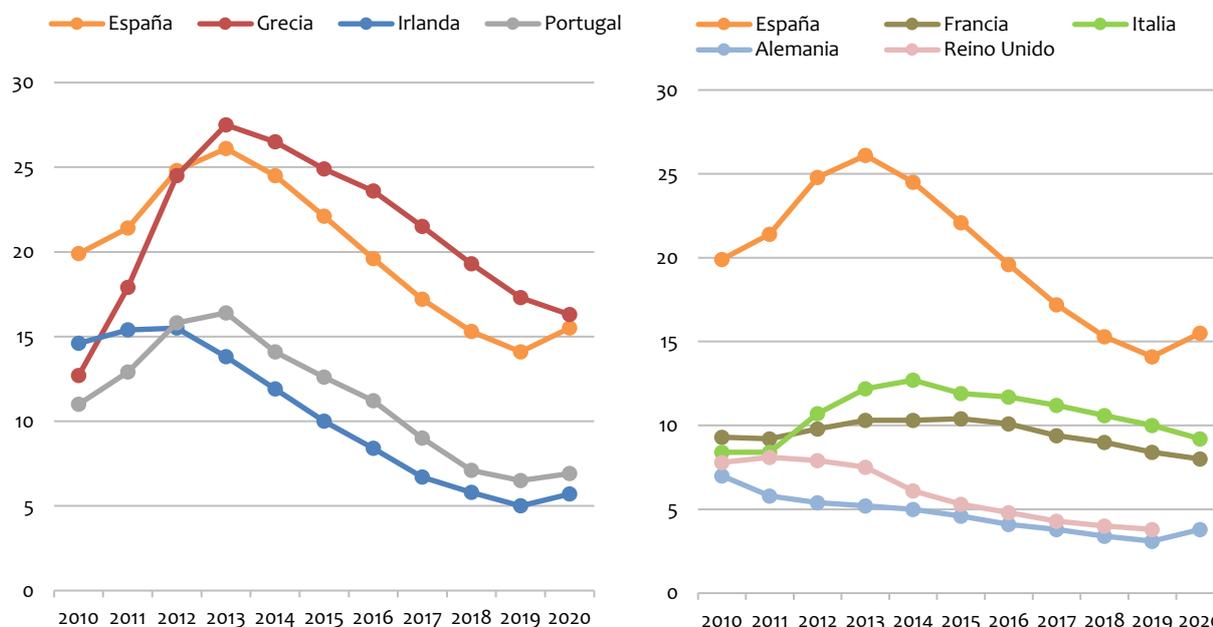
Tabla 7.12. Tasa de paro en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UE 28	9,6	9,6	10,5	10,8	10,2	9,4	8,5	7,6	6,8	6,3	:
Alemania	7,0	5,8	5,4	5,2	5,0	4,6	4,1	3,8	3,4	3,1	3,8
Austria	4,8	4,6	4,9	5,4	5,6	5,7	6,0	5,5	4,9	4,5	5,4
Bélgica	8,3	7,2	7,6	8,4	8,5	8,5	7,8	7,1	6,0	5,4	5,6
Dinamarca	7,7	7,8	7,8	7,4	6,9	6,3	6,0	5,8	5,1	5,0	5,6
España	19,9	21,4	24,8	26,1	24,5	22,1	19,6	17,2	15,3	14,1	15,5
Finlandia	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7	9,4	8,8	8,6	7,4	6,7	7,8
Francia	9,3	9,2	9,8	10,3	10,3	10,4	10,1	9,4	9,0	8,4	8,0
Grecia	12,7	17,9	24,5	27,5	26,5	24,9	23,6	21,5	19,3	17,3	16,3
Irlanda	14,6	15,4	15,5	13,8	11,9	10,0	8,4	6,7	5,8	5,0	5,7
Italia	8,4	8,4	10,7	12,2	12,7	11,9	11,7	11,2	10,6	10,0	9,2
Luxemburgo	4,4	4,9	5,1	5,9	5,9	6,7	6,3	5,5	5,6	5,6	6,8
Países Bajos	5,0	5,0	5,8	7,3	7,4	6,9	6,0	4,9	3,8	3,4	3,8
Portugal	11,0	12,9	15,8	16,4	14,1	12,6	11,2	9,0	7,1	6,5	6,9
Reino Unido	7,8	8,1	7,9	7,5	6,1	5,3	4,8	4,3	4,0	3,8	:
Suecia	8,6	7,8	8,0	8,1	8,0	7,4	7,0	6,7	6,4	6,8	8,3

Fuente: EUROSTAT.

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

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

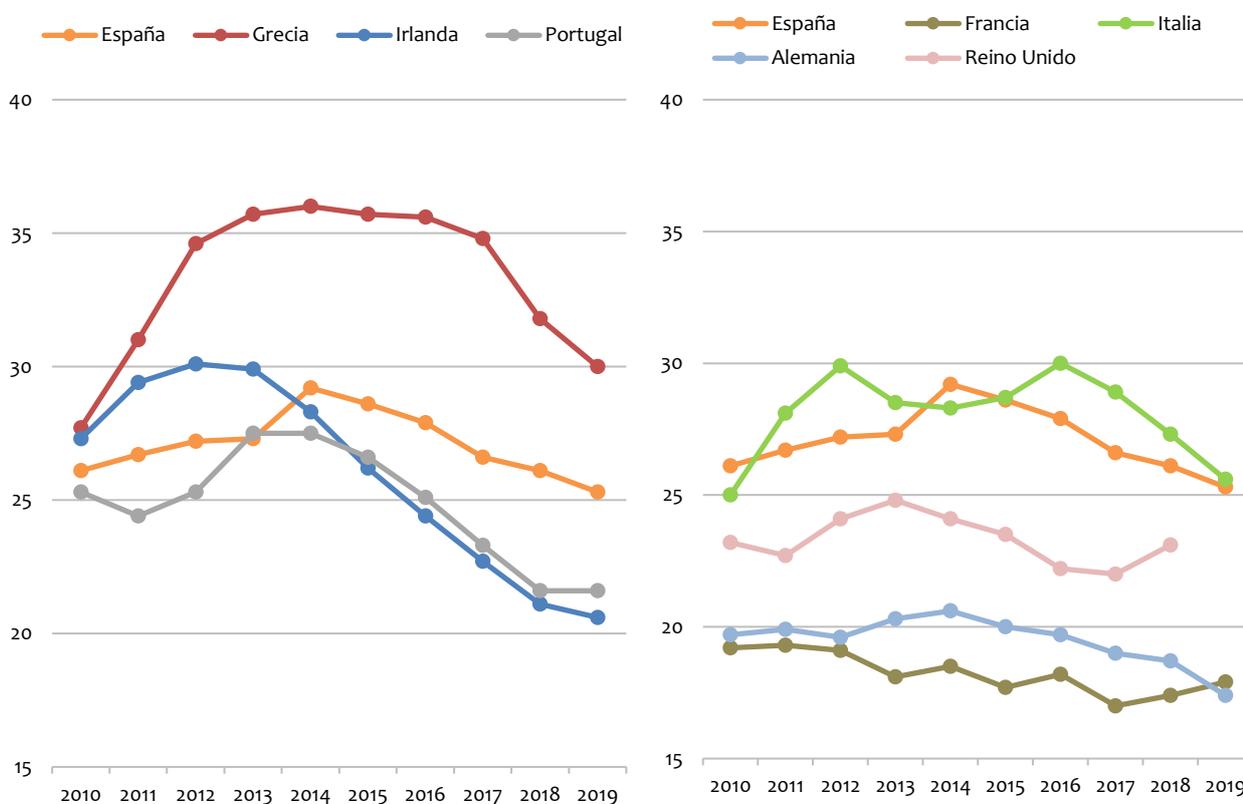


Fuente: EUROSTAT.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UE 28	23,8	24,3	24,8	24,6	24,4	23,8	23,5	22,4	21,8	21,4	:
Alemania	19,7	19,9	19,6	20,3	20,6	20,0	19,7	19,0	18,7	17,4	:
Austria	18,9	19,2	18,5	18,8	19,2	18,3	18,0	18,1	17,5	16,9	17,5
Bélgica	20,8	21,0	21,6	20,8	21,2	21,1	20,9	20,6	20,0	19,5	:
Dinamarca	18,3	17,6	17,5	18,3	17,9	17,7	16,8	17,2	17,0	16,3	15,9
España	26,1	26,7	27,2	27,3	29,2	28,6	27,9	26,6	26,1	25,3	:
Finlandia	16,9	17,9	17,2	16,0	17,3	16,8	16,6	15,7	16,5	15,6	16,0
Francia	19,2	19,3	19,1	18,1	18,5	17,7	18,2	17,0	17,4	17,9	:
Grecia	27,7	31,0	34,6	35,7	36,0	35,7	35,6	34,8	31,8	30,0	:
Irlanda	27,3	29,4	30,1	29,9	28,3	26,2	24,4	22,7	21,1	20,6	:
Italia	25,0	28,1	29,9	28,5	28,3	28,7	30,0	28,9	27,3	25,6	:
Luxemburgo	17,1	16,8	18,4	19,0	19,0	18,5	19,1	19,4	20,7	20,6	:
Países Bajos	15,1	15,7	15,0	15,9	16,5	16,4	16,7	17,0	16,7	16,5	16,3
Portugal	25,3	24,4	25,3	27,5	27,5	26,6	25,1	23,3	21,6	21,6	:
Reino Unido	23,2	22,7	24,1	24,8	24,1	23,5	22,2	22,0	23,1		:
Suecia	17,7	18,5	17,7	18,3	18,2	18,6	18,3	17,7	18,0	18,8	:

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 comparada de distintas fuentes, que incluye datos sobre el parque de viviendas nacional de los censos y estimaciones del Banco de España y del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Viviendas totales y principales), así como la comparación con los hogares de la Encuesta de Población Activa del INE.

El parque estimado en 2019 por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, es de 25,79 millones de viviendas, de las que 19,35 millones son viviendas principales. Los datos correspondientes al año 2020 se publicarán en el verano de 2021.

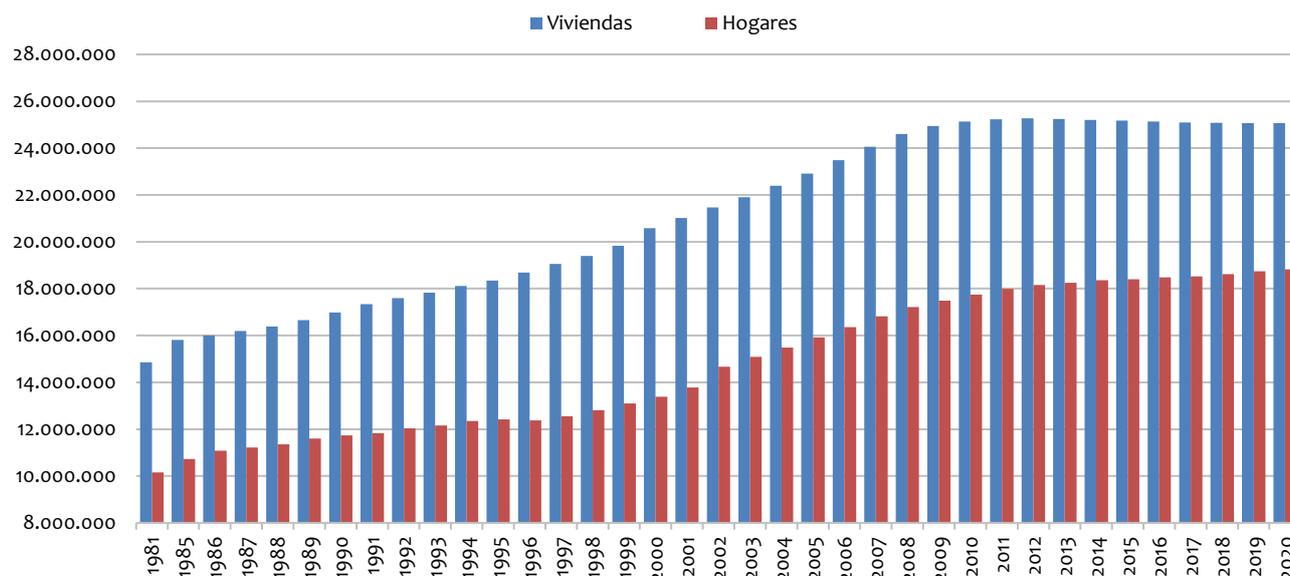
El número de hogares según la EPA (Encuesta de Población Activa) realizada por el INE en referencia a los datos de 2020, es de 18,82 millones, con un mínimo aumento en relación con el año anterior del 0,4%.

Por otra parte, hay que señalar que en las tres últimas décadas, en España, se ha pasado de un ratio de 1,46 a 1,33 viviendas por hogar.

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

	TOTAL Estim MTransp.	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	25.712.558	25.075.095		19.235.413		18.625.000	1,35	-0,1	0,5
2019	25.793.323	25.067.480		19.353.120		18.746.900	1,34	0,0	0,7
2020		25.067.972				18.817.800	1,33	0,0	0,4

Fuentes: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La estimación del parque de viviendas familiares en España, tanto principales como no principales (secundarias o desocupadas), realizada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se presenta en la **Tabla** y los **Gráficos 8.2**.

En ellos se puede observar que la proporción de viviendas principales se ha mantenido a lo largo de la última década, entre el 67 y 75% del parque total estimado. En el último año conocido, 2019, el porcentaje ha sido precisamente del 75%. Es decir, actualmente en España sólo una de cada cuatro viviendas no son principales.

La variación anual en viviendas principales en 2019 ha supuesto un 0,6% más que el año anterior, mientras que en viviendas no principales, se ha producido una reducción del 0,6%. Cabe destacar, no obstante, la marcada reducción que éstas últimas experimentaron en 2013, cuando se registraron cerca de 820.000 viviendas secundarias menos que en 2021, incrementándose simultáneamente (un 5%) las principales.

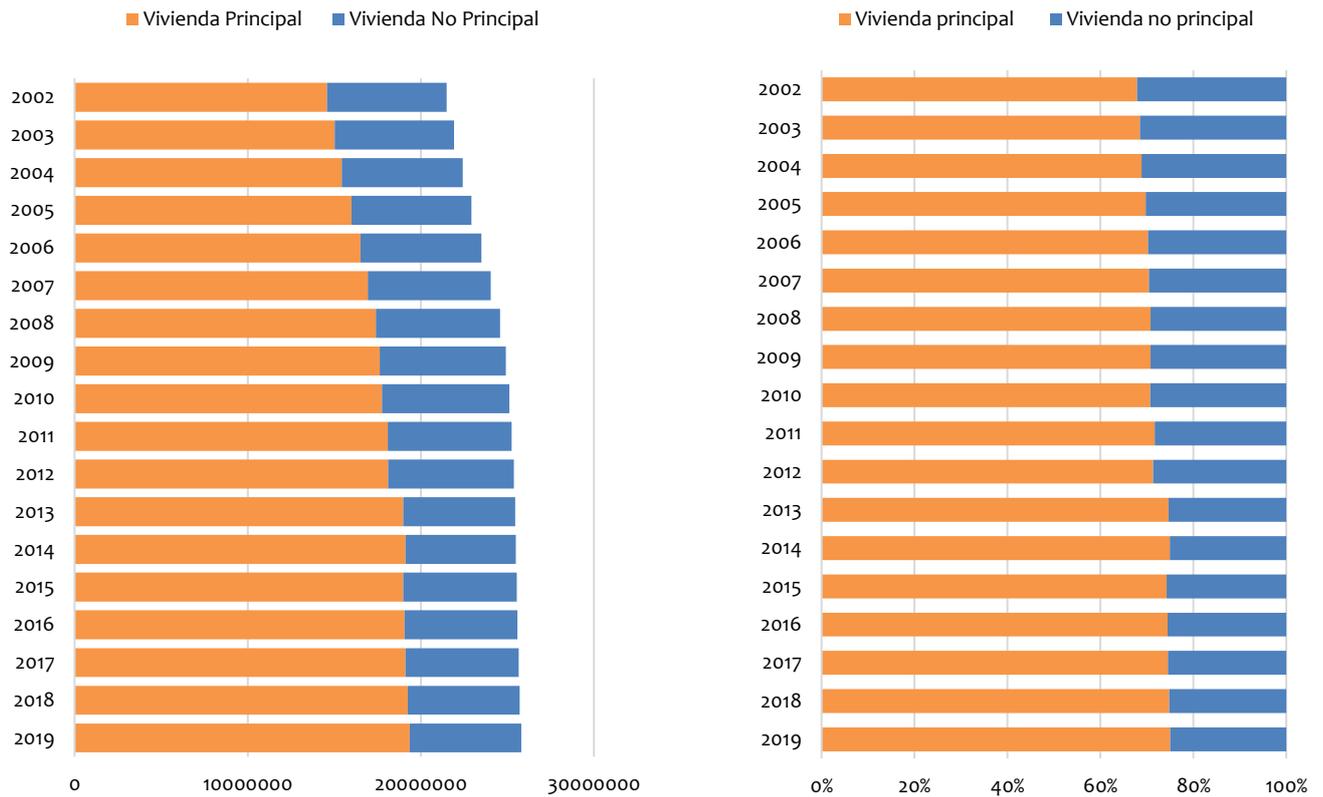
En el total de viviendas familiares el crecimiento en el último año conocido ha sido del 0,3%, mientras que en los anteriores cinco años, el incremento acumulado ha sido del 1,1%.

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
2018	25.712.558	19.235.413	6.477.145	74,8	25,2	0,3	0,6	-0,7
2019	25.793.323	19.353.120	6.440.203	75,0	25,0	0,3	0,6	-0,6

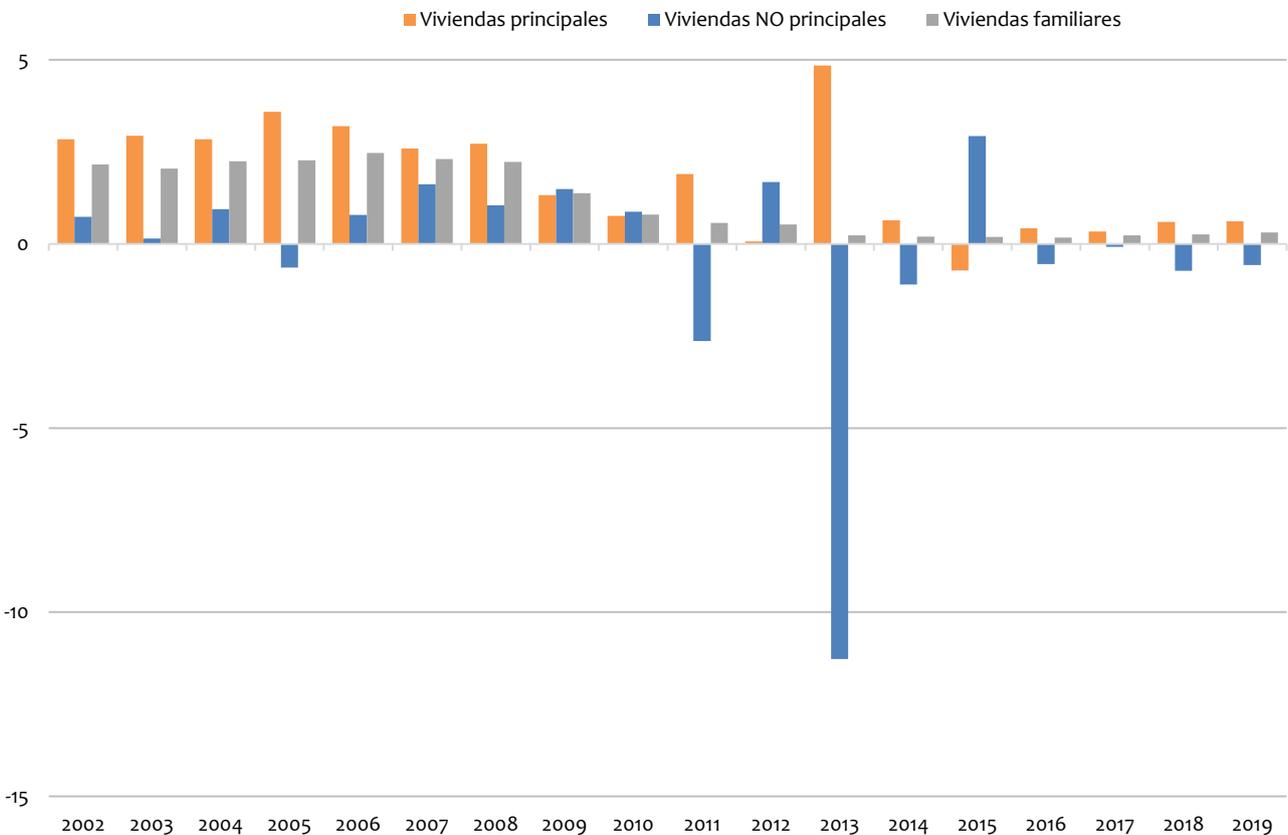
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

En el último año conocido, 2019, el número de viviendas principales aumentó en 117.707 viviendas, con una variación anual del 0,6%.

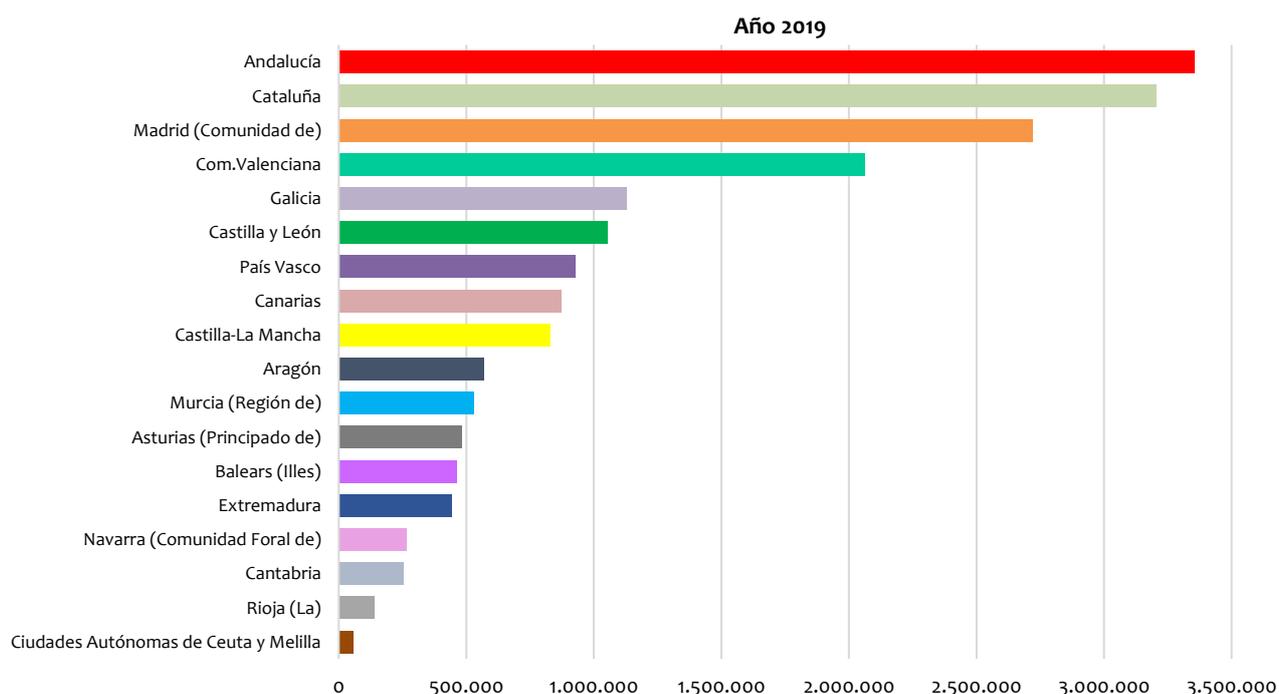
Por comunidades, los mayores incrementos se producen en Navarra, con un 1,24%, y en Murcia, con 1,17% más de viviendas principales, no disminuyendo prácticamente en ninguna de las comunidades.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
TOTAL NACIONAL	17.762.862	18.099.406	18.112.437	18.991.031	19.113.128	18.976.018	19.056.443	19.120.417	19.235.413	19.353.120
Andalucía	3.043.316	3.094.866	3.086.326	3.281.209	3.314.344	3.294.515	3.314.568	3.317.027	3.323.439	3.354.234
Aragón	519.140	538.869	541.197	568.990	570.233	561.298	562.161	561.428	563.277	567.992
Asturias	437.773	460.354	465.585	490.648	489.769	484.121	484.851	479.930	481.351	481.328
Balears (Illes)	411.111	429.945	431.621	445.057	449.435	448.407	450.824	452.067	459.201	462.138
Canarias	737.541	790.188	804.207	834.001	840.011	833.415	843.821	854.627	864.929	871.071
Cantabria	231.669	235.425	234.436	251.975	253.382	249.697	251.631	250.665	252.525	253.689
Castilla y León	1.025.836	1.034.882	1.020.304	1.070.215	1.067.995	1.058.455	1.058.094	1.051.940	1.050.349	1.053.848
Castilla-La Mancha	781.670	783.786	784.306	829.001	830.914	821.843	824.105	818.306	821.591	828.464
Cataluña	2.887.895	2.952.777	2.932.434	3.118.750	3.125.370	3.109.207	3.114.763	3.161.200	3.194.403	3.204.635
Com.Valenciana	1.977.457	1.995.668	1.999.081	2.056.283	2.064.416	2.032.589	2.026.269	2.037.408	2.046.466	2.061.374
Extremadura	424.619	426.968	423.103	448.214	449.713	446.112	447.377	443.915	442.595	443.290
Galicia	1.055.387	1.057.682	1.069.974	1.109.816	1.116.325	1.111.191	1.118.068	1.115.982	1.121.313	1.130.579
Madrid	2.425.145	2.468.367	2.506.626	2.607.888	2.643.769	2.640.078	2.667.416	2.686.321	2.709.764	2.721.263
Murcia	517.028	514.423	508.870	517.817	524.125	518.735	520.342	520.657	523.837	529.988
Navarra	232.663	248.692	247.877	257.775	260.130	258.235	262.190	261.222	262.559	265.804
País Vasco	882.251	888.017	878.667	913.833	922.274	917.246	918.410	914.491	923.918	928.405
Rioja (La)	126.387	128.176	128.420	137.627	138.006	137.281	137.782	138.263	138.578	139.354
Ceuta y Melilla	45.974	50.321	49.403	51.932	52.917	53.593	53.771	54.968	55.318	55.664

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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, habiéndose contabilizado en el último año 2019, 217 viviendas no principales en dichas ciudades autónomas.

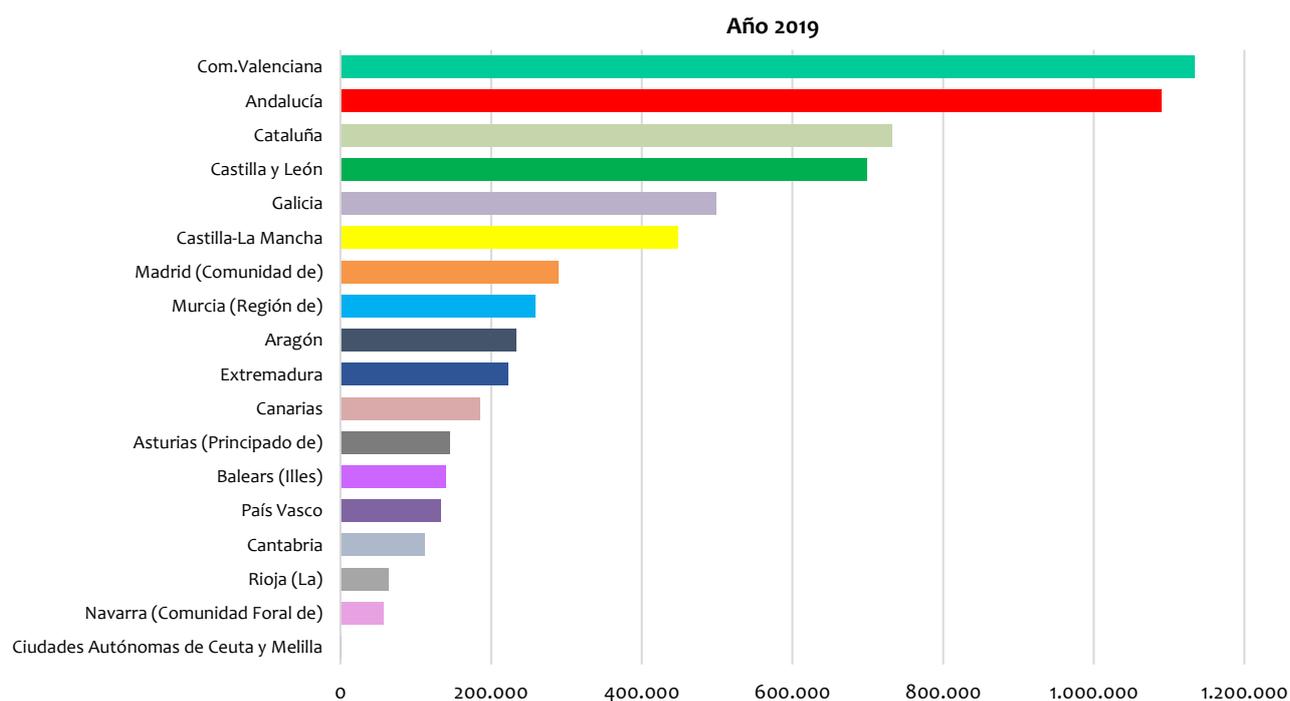
En el año 2019 el número de viviendas no principales en el total del territorio nacional se redujo en 36.942 viviendas, destacando la disminución de 8.661 viviendas en la Comunidad Valenciana, de 6.349 en Galicia y de 5.325 en Murcia. En cambio, en Madrid se produjo un incremento de 10.160 viviendas, el mayor dato registrado en 2019. Por comunidades, señalar que en Asturias, Cataluña, Extremadura, País Vasco y Baleares, también se incrementó ligeramente el número viviendas no principales.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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	6.477.145	6.440.203
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	1.108.609	1.089.634
Aragón	254.775	240.248	244.660	218.948	220.108	230.881	231.851	234.497	235.644	232.884
Asturias	172.162	154.809	153.725	130.630	132.090	138.262	137.918	144.071	143.336	144.988
Balears (Illes)	174.576	157.289	158.464	146.652	143.528	146.062	144.806	145.434	140.069	140.367
Canarias	301.159	252.132	240.430	211.618	206.345	213.892	204.017	195.318	188.317	185.488
Cantabria	124.425	123.241	126.191	109.698	108.974	113.498	112.221	113.803	112.412	111.884
Castilla y León	683.822	685.500	710.420	665.099	671.256	684.400	686.921	695.071	699.081	698.486
Castilla-La Mancha	458.884	463.856	472.345	431.105	432.050	443.950	443.700	451.726	450.923	447.375
Cataluña	964.062	916.490	950.467	769.483	768.589	790.417	790.781	754.170	730.781	731.950
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	1.142.929	1.134.268
Extremadura	221.650	223.130	231.686	208.569	208.781	213.900	213.763	218.463	221.273	222.035
Galicia	540.608	549.198	543.158	507.022	503.248	509.263	503.496	507.697	504.687	498.338
Madrid	460.716	431.694	416.884	325.027	298.227	311.735	294.632	288.426	279.658	289.818
Murcia	261.043	265.070	274.132	266.058	260.856	266.988	265.797	266.076	263.767	258.442
Navarra	74.526	60.726	64.428	56.916	56.314	59.185	55.968	58.109	58.301	56.892
País Vasco	121.425	131.547	149.857	120.105	116.680	127.326	129.747	137.521	132.596	132.902
Rioja (La)	70.887	70.797	71.763	63.178	63.210	64.272	64.187	64.140	64.480	64.235
Ceuta y Melilla	6.248	2.663	4.164	2.049	1.308	905	765	391	282	217

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Al cierre del boletín, aún no han sido publicados por el INE los datos correspondientes a la Encuesta de Condiciones de Vida de 2020, que saldrá a finales de junio de 2021.

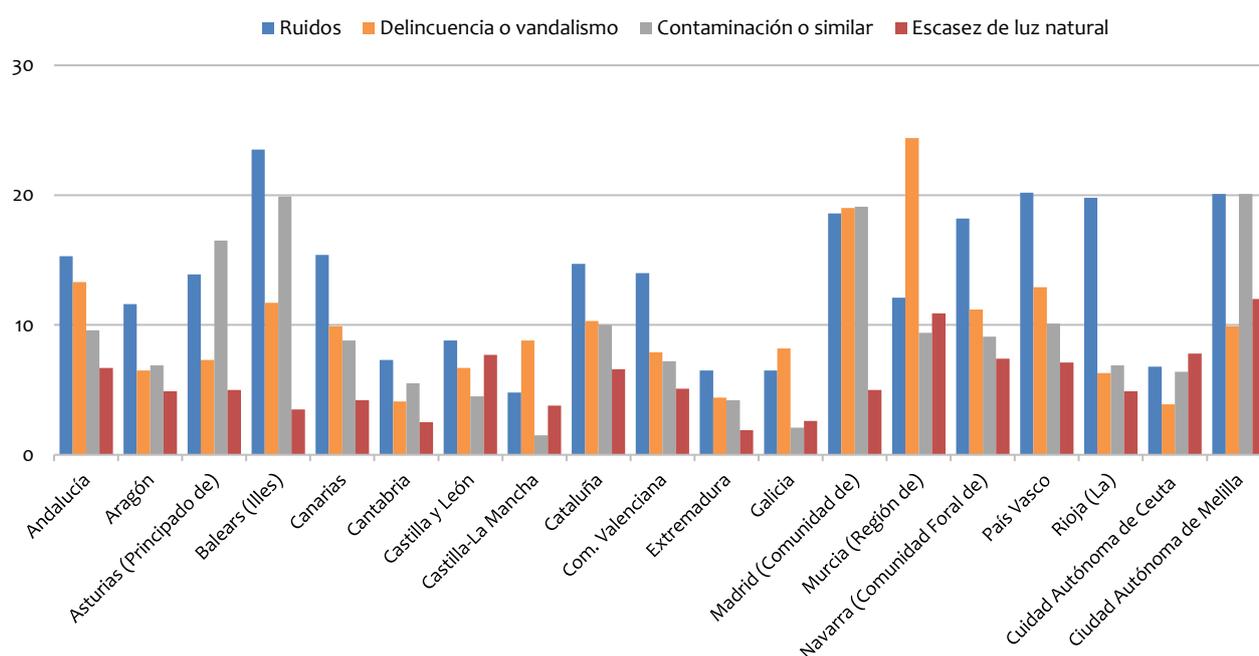
En la **Tabla y Gráfico 8.5** se presentan los datos sobre determinados problemas que sufren los hogares en sus viviendas, por comunidades autónomas, conforme a los datos recogidos por la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2019. En dicha encuesta, más del 70% de los hogares han manifestado no tener ningún problema en doce de las comunidades autónomas, destacando Extremadura, con el 90% de los hogares sin presentar problemas. Con carácter general, los problemas más sentidos son los relacionados con el ruido (el 14% de los hogares los sufre), seguidos de los de delincuencia o vandalismo (11,5%). No obstante, las diferencias entre comunidades son elevadas: del 5% (Castilla La Mancha) al 24% (Balears), en lo que a ruido se refiere; y del 4% (Cantabria y Ceuta) al 24% (Murcia) en delincuencia. En lo que se refiere a problemas de contaminación, las diferencias autonómicas oscilan entre el 1,5% (Castilla La Mancha) y el 19% (Balears y Melilla).

Tabla 8.5. Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2019.

	Escasez de luz	Ruidos del vecindario	Contaminación y otros	Delincuencia o	Ningún problema
TOTAL NACIONAL	5,7	14,2	9,8	11,5	73,3
Andalucía	6,7	15,3	9,6	13,3	71,0
Aragón	4,9	11,6	6,9	6,5	81,5
Asturias	5,0	13,9	16,5	7,3	69,9
Balears (Illes)	3,5	23,5	19,9	11,7	65,4
Canarias	4,2	15,4	8,8	9,9	76,1
Cantabria	2,5	7,3	5,5	4,1	88,0
Castilla y León	7,7	8,8	4,5	6,7	80,0
Castilla-La Mancha	3,8	4,8	1,5	8,8	84,4
Cataluña	6,6	14,7	10,0	10,3	74,7
Com. Valenciana	5,1	14,0	7,2	7,9	76,6
Extremadura	1,9	6,5	4,2	4,4	90,0
Galicia	2,6	6,5	2,1	8,2	83,6
Madrid	5,0	18,6	19,1	19,0	62,3
Murcia	10,9	12,1	9,4	24,4	63,5
Navarra	7,4	18,2	9,1	11,2	67,8
País Vasco	7,1	20,2	10,1	12,9	65,4
Rioja (La)	4,9	19,8	6,9	6,3	72,5
Ceuta	7,8	6,8	6,4	3,9	80,8
Melilla	12,0	20,1	20,1	9,9	65,0

Fuente: INE. ECV 2019.

Gráfico 8.5 Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2019.



Fuente: INE. ECV 2019.

Para finalizar, la **Tabla y Gráfico 8.6** presentan los datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas, por comunidades autónomas, reflejados en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2019.

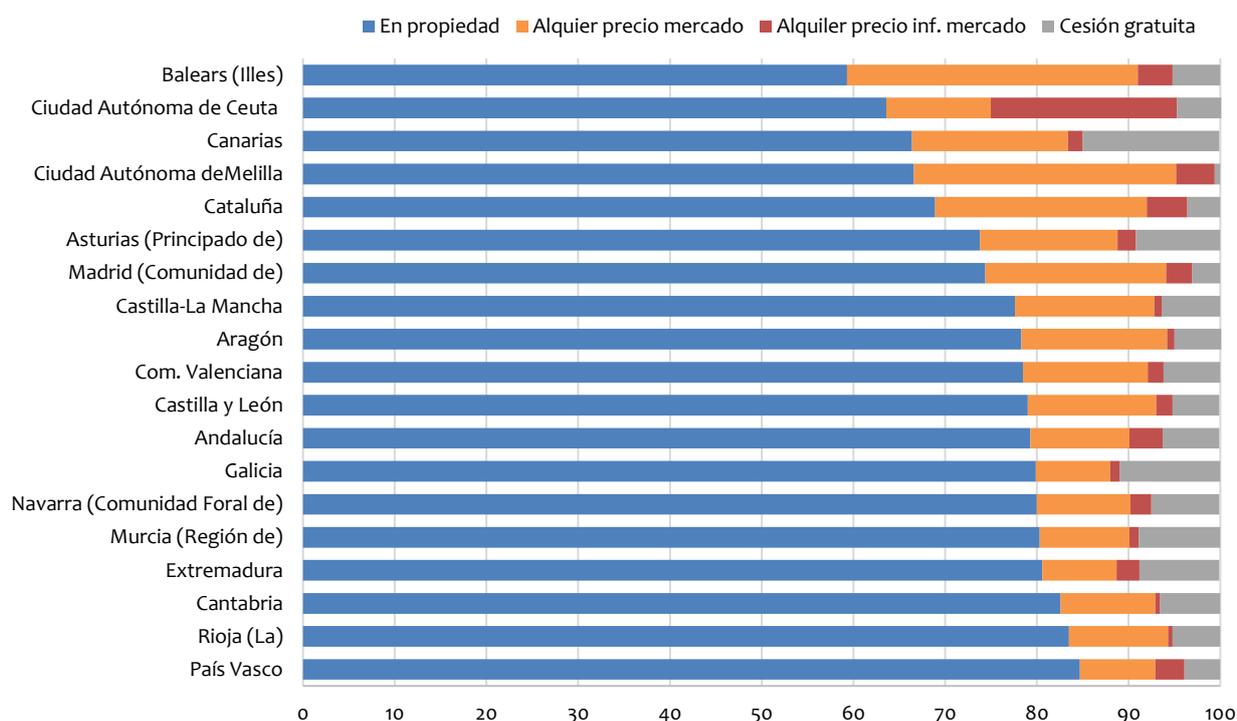
En 2019, País Vasco, La Rioja, Cantabria, Extremadura y Murcia, destacan con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, en todos los casos superior al 80%. La comunidad con mayor porcentaje de viviendas en alquiler a precio de mercado es, en cambio, Baleares, con un 31,7% de total; la sigue la Ciudad Autónoma de Melilla, con un 28,6%, y Cataluña, con un 23,1%. En Madrid, los hogares que en 2019 viven en régimen alquiler a precios de mercado, suponen el 19,7% del total.

Tabla 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2019.

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior a precio de mercado	Cesión gratuita
TOTAL NACIONAL	75,9	15,4	2,7	6,0
Andalucía	79,3	10,8	3,6	6,2
Aragón	78,3	15,9	0,8	5,1
Asturias	73,8	15,0	2,0	9,2
Balears (Illes)	59,3	31,7	3,8	5,2
Canarias	66,4	17,0	1,6	14,9
Cantabria	82,6	10,3	0,5	6,6
Castilla y León	79,0	14,0	1,8	5,1
Castilla-La Mancha	77,6	15,2	0,8	6,4
Cataluña	68,9	23,1	4,4	3,6
Com. Valenciana	78,5	13,6	1,7	6,2
Extremadura	80,6	8,1	2,5	8,7
Galicia	79,9	8,1	1,0	11,0
Madrid	74,4	19,7	2,8	3,1
Murcia	80,3	9,8	1,0	8,9
Navarra	80,0	10,2	2,3	7,4
País Vasco	84,7	8,2	3,2	3,9
Rioja (La)	83,5	10,8	0,5	5,2
Ceuta	63,6	11,4	20,3	4,8
Melilla	66,6	28,6	4,2	0,6

Fuente: INE.ECV 2019.

Gráfico 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2018.



Fuente: INE.ECV 2018.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
TÉCNICA

CENTRO
DE PUBLICACIONES