

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín anual 2021



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.mitma.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 2021  
Autor: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo  
Año de edición: 2022

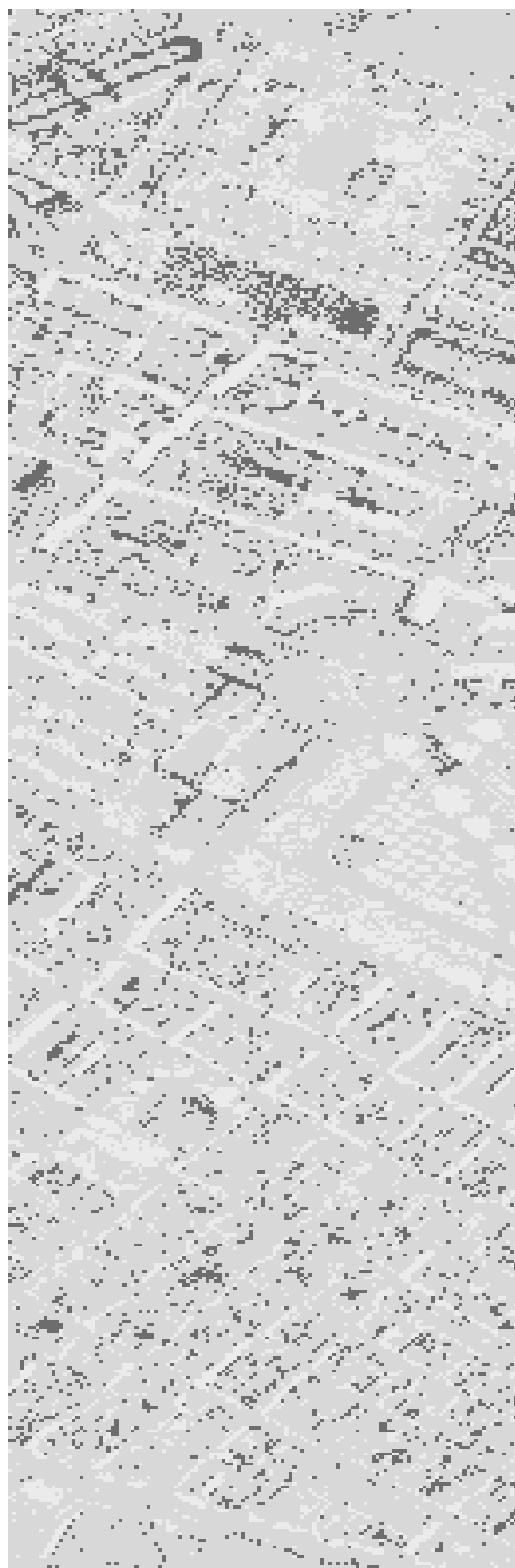
*Características edición digital:*  
1ª edición electrónica: junio 2022  
Formato: PDF  
Tamaño: 7 MB

**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<br>Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL ..... | 6  |
| 2. MERCADO DE LA VIVIENDA.<br>PRECIOS Y TRANSACCIONES .....            | 16 |
| 3. MERCADO DEL SUELO URBANO.<br>PRECIOS Y TRANSACCIONES .....          | 40 |
| 4. REHABILITACIÓN .....                                                | 44 |
| 5. ALQUILER DE VIVIENDA .....                                          | 53 |
| 6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA .....                           | 60 |
| 7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....                                     | 83 |
| 8. PARQUE RESIDENCIAL .....                                            | 96 |

junio 2022

## o. 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 2021 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 2 de junio de 2022.

### Datos más relevantes

- A pesar del contexto marcado por la crisis sanitaria derivada de la pandemia, el número de viviendas terminadas en 2021 ascendió a 94.048, incluyendo libres y protegidas, lo que supone un incremento interanual del 8,6% y consolida la progresiva recuperación de la actividad registrada en los últimos cinco años.
- Después de un periodo de cinco años de crecimiento, el precio de la vivienda libre refleja un incremento interanual del 4,4%, hasta situarse en los 1.694 €/m<sup>2</sup>. Si bien, en los catorce años transcurridos desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, año en el que precio alcanzó su máximo (2.085 €/m<sup>2</sup>), el precio se ha visto reducido cerca de un 19%.
- El número de transacciones de vivienda escrituradas en el año 2021, se situó en 674.014, lo que supone la cifra más elevada desde 2007, y un significativo incremento interanual del 38,4%. Resulta significativo que una gran mayoría, cerca del 90% de las transacciones, se corresponden con vivienda usada, y sólo 71.734, es decir, un 10%, con vivienda nueva. Si bien, cabe destacar asimismo que las transacciones de vivienda nueva también han experimentado un incremento, de casi el 19%, con respecto al año 2020.
- La compra de vivienda realizada por extranjeros representó en 2021 el 10,8% del total de transacciones, situándose en las 102.995 viviendas y registrándose un incremento del 44% respecto al año anterior. Por países, destaca Reino Unido, con el 11% del total de las viviendas objeto de compra por extranjeros; seguido de Alemania, Francia, Marruecos, Bélgica, Rumanía, Suecia e Italia, de manera que entre los ocho países suman más de la mitad del total de compras realizadas por extranjeros, las cuales son en su mayor parte, un 82%, de vivienda usada. Las comunidades en las que se registra una mayor compra de vivienda por parte de extranjeros son Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana y Murcia, con un 33%, 24%, 21% y 17% de compra extranjera respectivamente.
- Según los últimos datos de la Encuesta de la Estructura de la Construcción del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, correspondientes al año 2020, el volumen de negocio de la construcción residencial fue ese año de 50.568,6 millones de euros, superando ligeramente la obra nueva a la actividad rehabilitadora, ya que un 47% de la misma se corresponde con restauración y conservación, mientras que un porcentaje del 53% lo hace con obra nueva.
- En relación con el mercado de suelo, se produce un incremento del 75% en la superficie objeto de transacción en relación con el año anterior, hasta las 3.482 hectáreas de suelo objeto de transacción en 2021, cifra muy alejada de las 8.075,5 hectáreas del año 2006. Por otra parte, el valor de dichas transacciones alcanzó en 2021 los 4.342,6 millones de euros, lo cual supone un importante incremento, del 94,2% con respecto al año anterior.
- El precio medio del suelo urbano en 2021, de acuerdo con los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, basado en el suelo objeto de transacción, ha experimentado un incremento del 13% respecto al año anterior, situándose en los 160 €/m<sup>2</sup>. Se puede destacar que el valor máximo alcanzado se produjo, también en este caso, en el año 2006, con 285 €/m<sup>2</sup>.
- En cuanto al alquiler de vivienda, se observa que en los seis últimos años ha descendido ligeramente su rentabilidad bruta, desde el 4,64% que suponía en el 2014, hasta situarse en un 3,67% en el último trimestre del año 2021.

- 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, atendiendo a los últimos datos publicados por EUROSTAT, se observa un incremento significativo del porcentaje de alquiler o cesión en España, hasta situarse en el 24,9% de la población en el año 2020.
- 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 2021 de 417.501 préstamos, que supone un considerable incremento con respecto al año anterior, y representando la cifra más elevada desde 2011. El importe total de estas hipotecas también se incrementó, en concreto un 28%, en relación con el anterior, situándose en 57.582 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 fue en 2021 del 1,5%, marcando una clara tendencia a la reducción, ya que en el año 2008 el mismo tipo de interés se situaba en el 5,8%. El plazo medio de las nuevas hipotecas se sitúa en 2021 en 294 meses, es decir, más de 24 años, aunque fue en 2007 cuando el plazo medio alcanzó su máximo, con 336 meses, lo que equivalía a 28 años.
- Los créditos dudosos se redujeron en 2021 a valores del 3% y del 4,8%, en los apartados de adquisición de vivienda y rehabilitación respectivamente. También se redujeron los correspondientes al crédito a constructores, situándose en el 8,5%; y el crédito dudoso a la actividad inmobiliaria, que se situó en el 4,1%. La tendencia a la baja es evidente, sobre todo en estos dos últimos casos, teniendo en cuenta que en el año 2013 la dudosidad llegó a alcanzar valores del 34% y el 38%, respectivamente.
- En el año 2021, el número de viviendas afectadas por ejecución hipotecaria fue de 20.206, lo que supone 1.286 más que la del año anterior, de las que 2.242 fueron viviendas nuevas y 17.964 viviendas de segunda mano. No obstante, si tenemos en cuenta que en 2014 se ejecutaron un total de 70.422 viviendas, la reducción en estos siete años ha sido de un 71%. El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual también se ha incrementado en el último año, siendo 11.947 las viviendas ejecutadas, 4.580 viviendas habituales más que en 2020, y la cifra más elevada desde el año 2017. En todo caso, debe recordarse que no todas las ejecuciones hipotecarias que se inician terminan necesariamente 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 2021, que proporciona el Banco de España, se sitúa en una cifra de 8,3 años de renta bruta, habiéndose reducido desde el máximo de 9,3 años alcanzado en 2007, y al mismo tiempo, suponiendo un leve incremento, del 0,6%, respecto del año 2020. Por otra parte, el esfuerzo teórico anual nos señala que, en el último año 2021, se destinó un 33,4% de la renta bruta anual disponible de los hogares, a 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 calificaciones provisionales y definitivas en el caso de viviendas protegidas.

### Iniciación y terminación de viviendas

Al cierre de este boletín todavía no se disponía de los datos correspondientes al año 2021, relativos a licencias de construcción, y por tanto, se incorpora la información actualmente 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 el número de viviendas, hasta alcanzar las 80.916 en 2019.

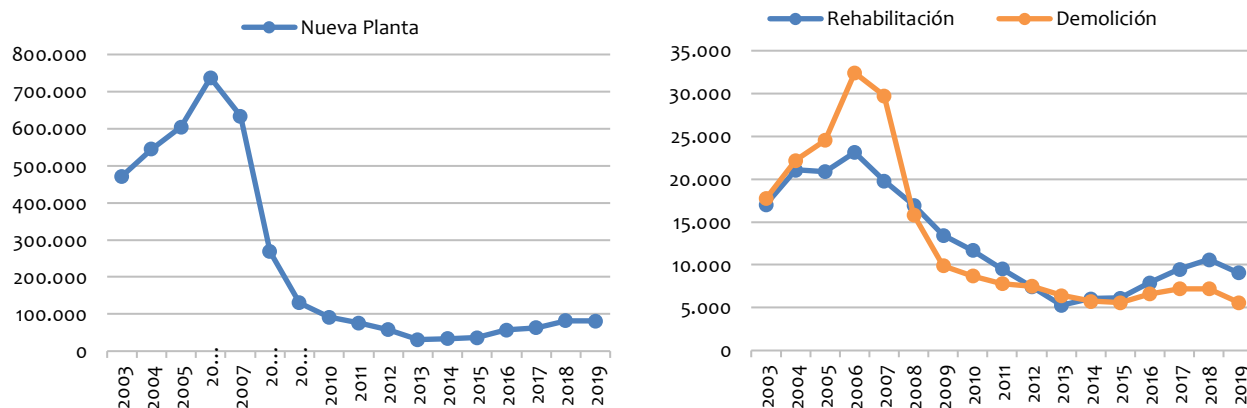
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.128 viviendas, hasta las 5.286 de 2013, es decir, casi la cuarta parte. En 2019 la cifra asciende hasta las 9.072 viviendas, destacando que la rehabilitación ha aumentado su proporción en los últimos trece años, desde el escaso 3% sobre el total de las licencias que representaba en 2007, hasta el 11,2% que representa en 2019. Cabe señalar cómo, en todos los casos recogidos en la **Tabla 1.1.**, se observa un ligero decremento de las cifras en el último año para el que se dispone de datos.

**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              |

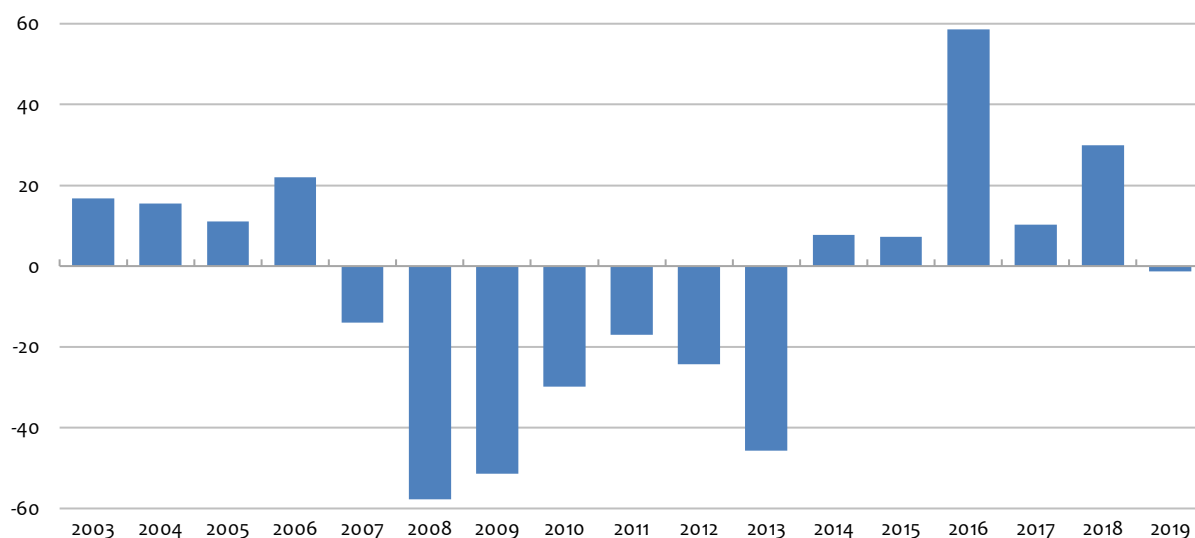
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Gráfico 1.1.a.** Número de viviendas según licencias municipales de obra (Nueva planta, rehabilitación y demolición).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

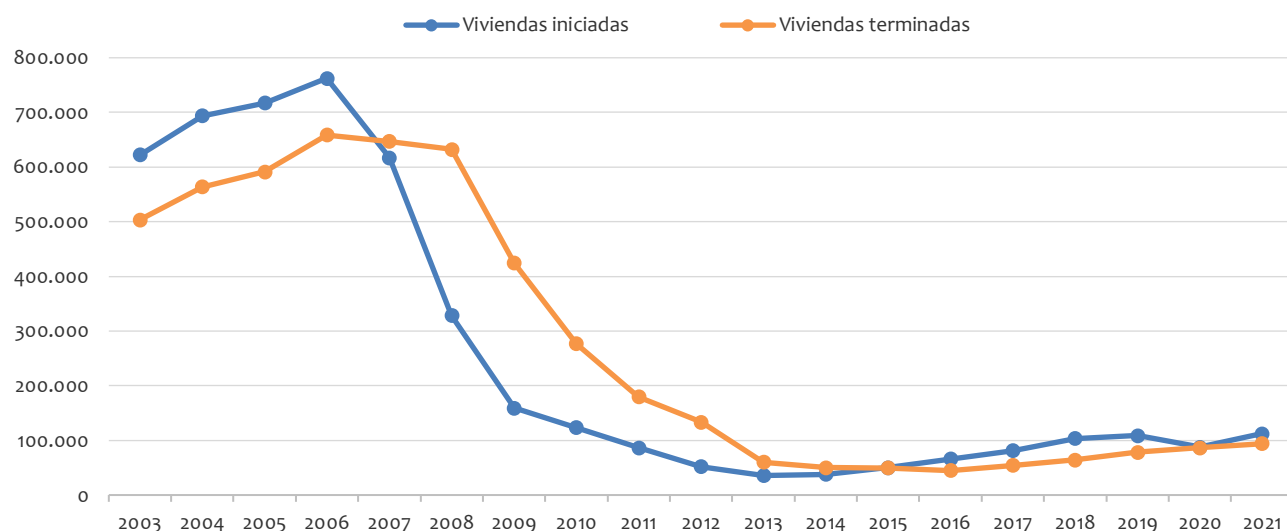
En la **Tabla y Gráficos 1.2** se recogen las estadísticas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (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 2021 es de 100.182 viviendas, y representa solo un 15,07% 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 12.262 viviendas del año 2021, es decir, un 13% de la cifra alcanzada anteriormente. Como puede observarse en el **Gráfico 1.2.b**, los años en los que se experimentaron mayores caídas en las viviendas iniciadas, fueron 2008 y 2012, con variaciones interanuales negativas, del 47% y el 40% respectivamente.

En 2021 el número de viviendas iniciadas y el número de viviendas terminadas fueron, en cambio, respectivamente, un 28,5% y un 8,6% superiores a las de 2020.

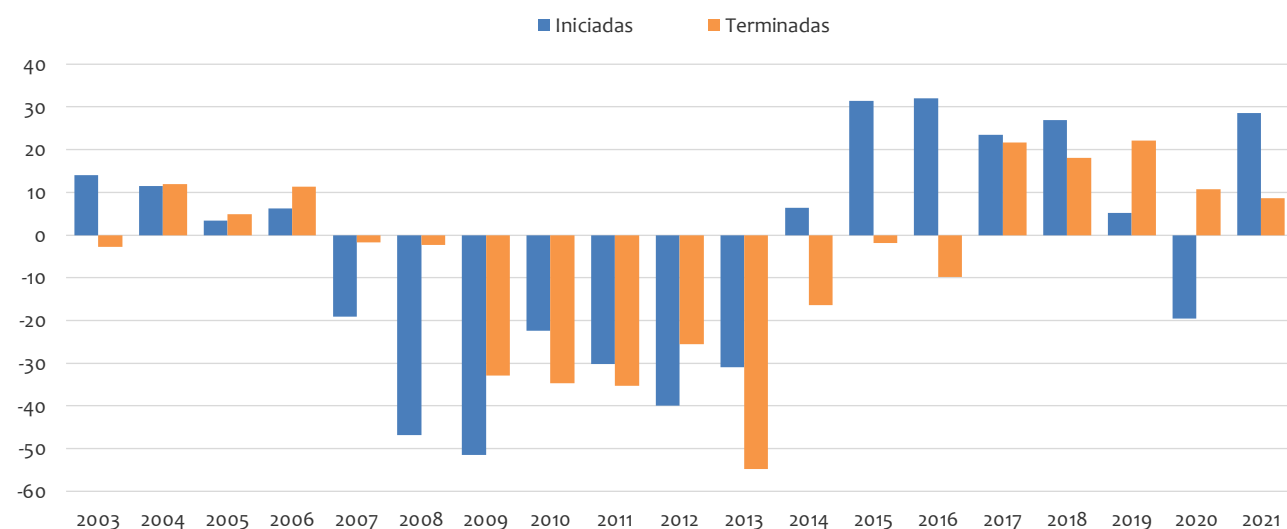
**Tabla 1.2.** Número de viviendas iniciadas y terminadas: VL y VP.

|      | 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 | 96.245      | 71.562       | 12.496        | 6.615          | 108.741              | 78.177                | 5,2                          | 22,1                         |
| 2020 | 75.930      | 77.531       | 11.569        | 9.038          | 87.499               | 86.569                | -19,5                        | 10,7                         |
| 2021 | 100.182     | 84.091       | 12.262        | 9.957          | 112.444              | 94.048                | 28,5                         | 8,6                          |

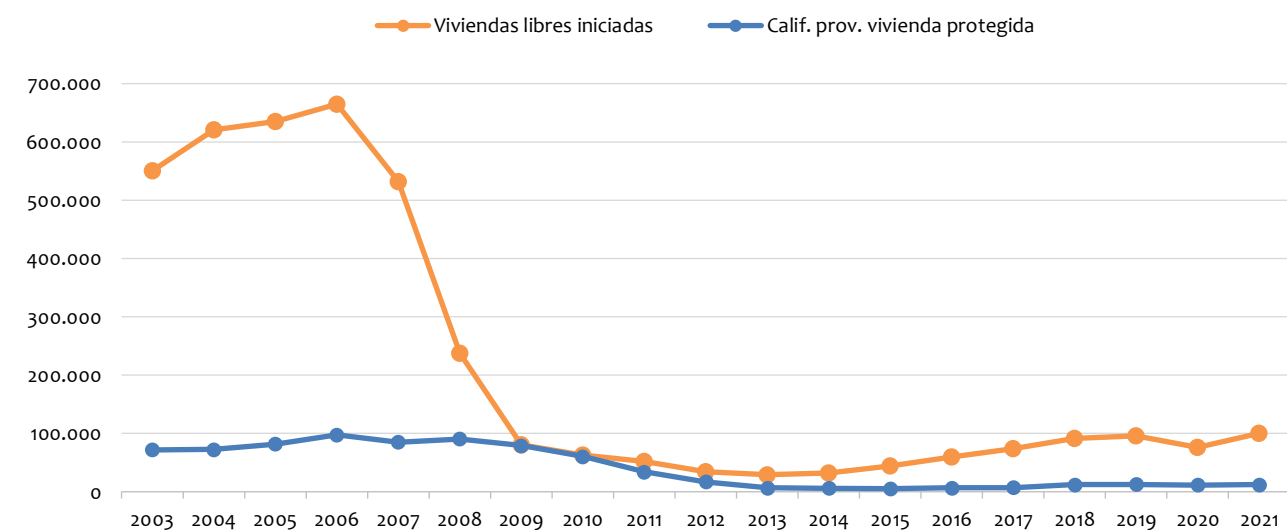
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

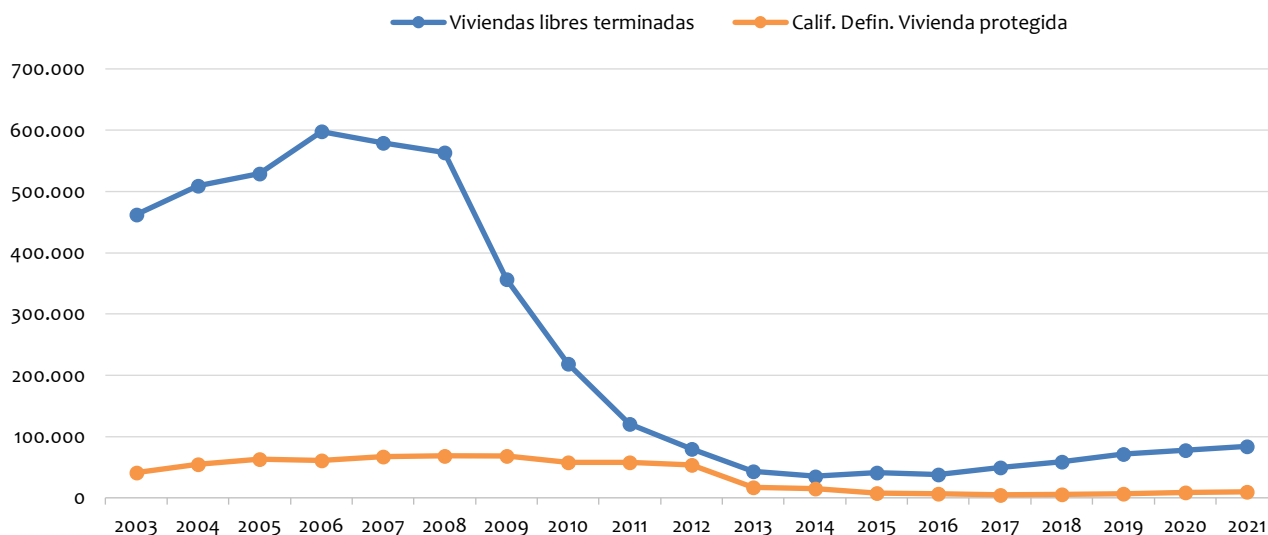
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

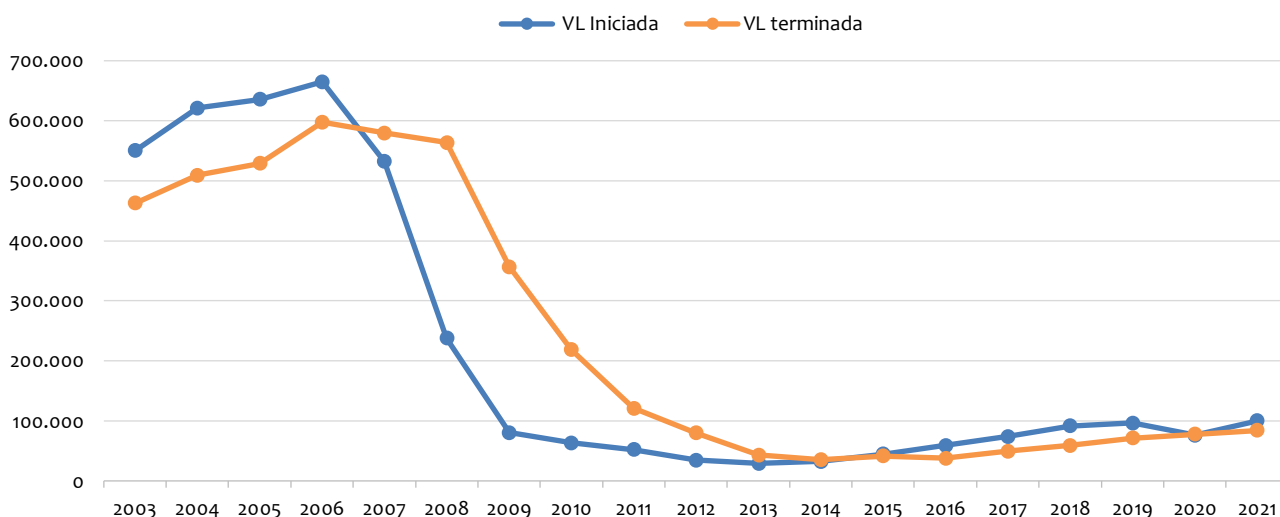
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

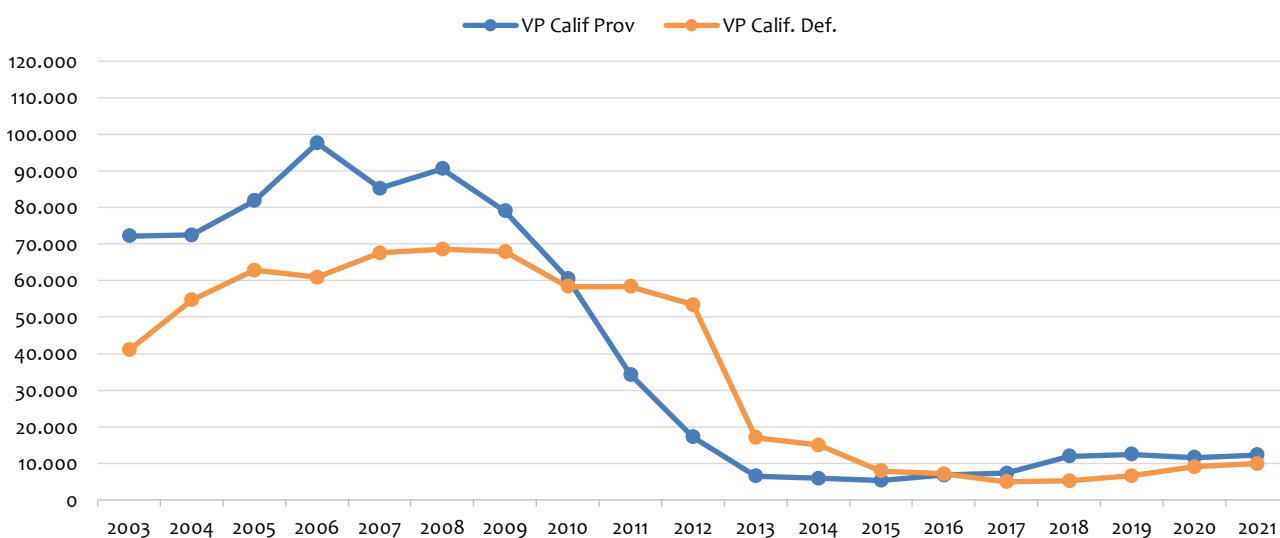
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**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 36,4% en el año 2021.

En la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona este porcentaje ha permanecido relativamente estable, aumentando a lo largo de los cuatro últimos años, alcanzando el 30% del total en 2017, el 29% en 2018, el 36% en 2019, el 28% en 2020 y el 29% en 2021.

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 representaban el 33% del total de viviendas, aumentando hasta llegar al 59% en 2012. El último año 2021, en cambio, la vivienda libre en estos territorios, vuelve a representar el 34% respecto del total de viviendas libres terminadas.

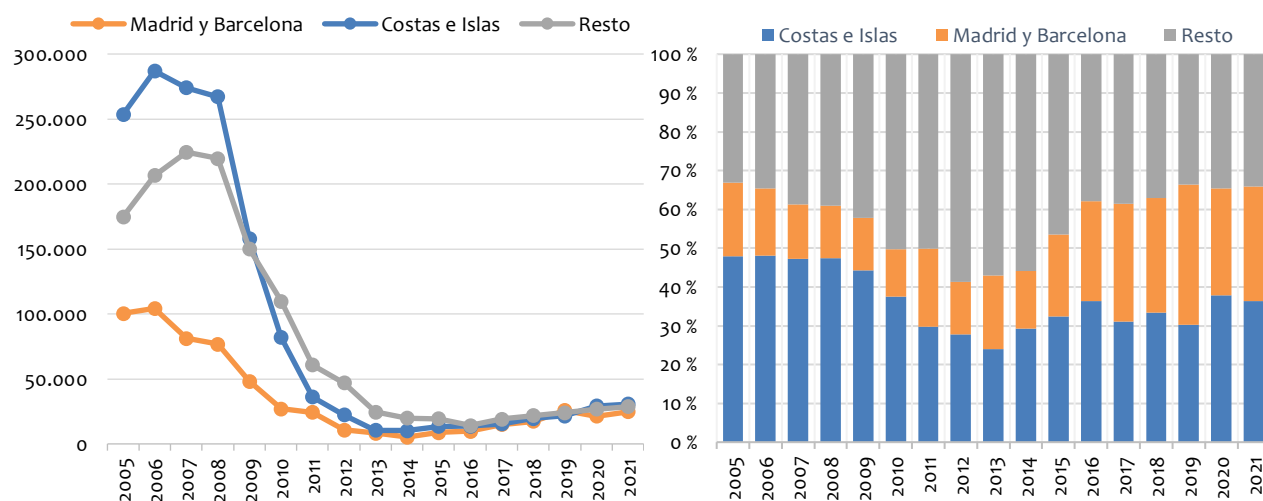
Debe señalarse además, que en todos estos ámbitos territoriales la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos catorce años de forma muy significativa, experimentando una recuperación progresiva, sólo a partir del año 2017.

**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                                               | 10.395                                                   | 24.638                                        | 19,0                                             | 24,0                                                  | 57,0                                       |
| 2014 | 35.382                            | 5.288                                               | 10.332                                                   | 19.762                                        | 14,9                                             | 29,2                                                  | 55,9                                       |
| 2015 | 41.541                            | 8.794                                               | 13.448                                                   | 19.299                                        | 21,2                                             | 32,4                                                  | 46,5                                       |
| 2016 | 37.512                            | 9.639                                               | 13.632                                                   | 14.241                                        | 25,7                                             | 36,3                                                  | 38,0                                       |
| 2017 | 49.336                            | 14.967                                              | 15.336                                                   | 19.033                                        | 30,3                                             | 31,1                                                  | 38,6                                       |
| 2018 | 58.853                            | 17.317                                              | 19.700                                                   | 21.836                                        | 29,4                                             | 33,5                                                  | 37,1                                       |
| 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                                       |
| 2021 | 84.091                            | 24.756                                              | 30.642                                                   | 28.693                                        | 29,4                                             | 36,4                                                  | 34,1                                       |

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**. 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 el número de viviendas, según visados, y concretamente en 2015, su aumento fue del 42%. En 2020 dichos visados de vivienda se vieron reducidos a consecuencia de la crisis ocasionada por la Covid-19. No obstante, en el último año 2021 el número de viviendas de obra nueva vuelve a ascender hasta las 108.318, con un incremento del 26,6% en relación con el año anterior.

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

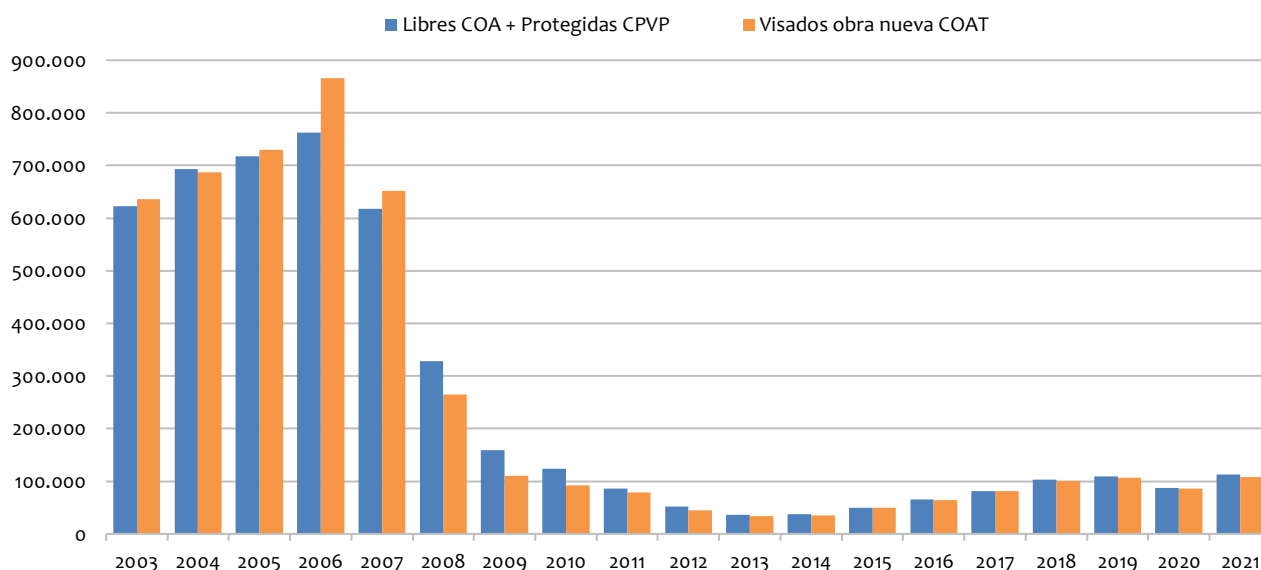
|      | Viv. Iniciadas total <sup>1</sup> | Visados obra nueva <sup>2</sup> | Var. anual viv iniciadas (%) | Var. anual visados ON (%) |
|------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 2003 | 622.633                           | 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 | 108.741                           | 106.266                         | 5,2                          | 5,5                       |
| 2020 | 87.499                            | 85.535                          | -19,5                        | -19,5                     |
| 2021 | 112.444                           | 108.318                         | 28,5                         | 26,6                      |

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: Según 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 el periodo de recesión inmobiliaria, 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 denotan una cierta recuperación, a pesar de la situación ocasionada por la pandemia y, concretamente en 2021, el dato es de 94.048 viviendas terminadas, dato similar al aportado por los Colegios de Arquitectos Técnicos, según los cuales este dato asciende a 91.390 certificados finales de obra.

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

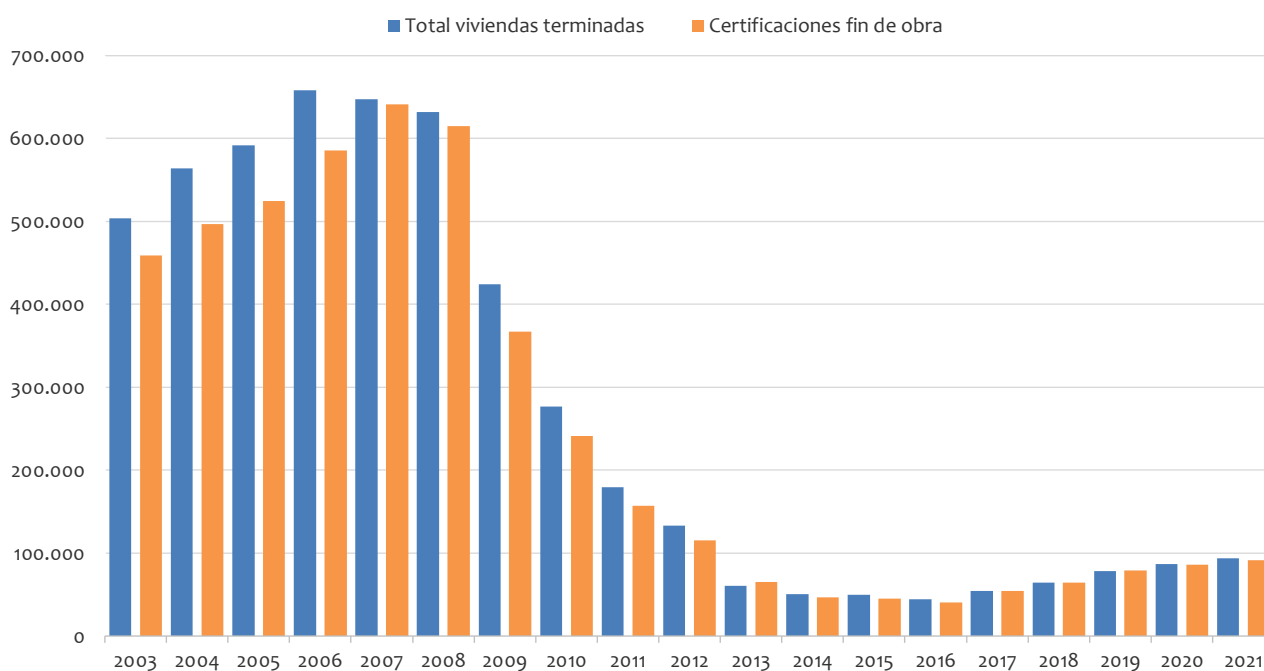
|      | Total<br>Viv. Terminadas <sup>1</sup> | Cert. Final obra <sup>2</sup> | Var. anual<br>Viv. Terminadas (%) | Var. anual Cert.<br>Final Obra (%) |
|------|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 2003 | 503.724                               | 458.683                       | -2,8                              | 10,1                               |
| 2004 | 563.923                               | 496.785                       | 12,0                              | 8,3                                |
| 2005 | 591.604                               | 524.479                       | 4,9                               | 5,6                                |
| 2006 | 658.510                               | 585.583                       | 11,3                              | 11,7                               |
| 2007 | 647.179                               | 641.419                       | -1,7                              | 9,5                                |
| 2008 | 632.218                               | 615.072                       | -2,3                              | -4,1                               |
| 2009 | 424.459                               | 366.887                       | -32,9                             | -40,4                              |
| 2010 | 276.883                               | 240.920                       | -34,8                             | -34,3                              |
| 2011 | 179.351                               | 157.405                       | -35,2                             | -34,7                              |
| 2012 | 133.415                               | 114.991                       | -25,6                             | -26,9                              |
| 2013 | 60.289                                | 64.817                        | -54,8                             | -43,6                              |
| 2014 | 50.428                                | 46.822                        | -16,4                             | -27,8                              |
| 2015 | 49.472                                | 45.152                        | -1,9                              | -3,6                               |
| 2016 | 44.630                                | 40.119                        | -9,8                              | -11,1                              |
| 2017 | 54.274                                | 54.610                        | 21,6                              | 36,1                               |
| 2018 | 64.044                                | 64.354                        | 18,0                              | 17,8                               |
| 2019 | 78.177                                | 78.789                        | 22,1                              | 22,4                               |
| 2020 | 86.569                                | 85.945                        | 10,7                              | 9,1                                |
| 2021 | 94.048                                | 91.390                        | 8,6                               | 6,3                                |

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: Según 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 vivienda iniciada y terminada desde la perspectiva del valor económico de su producción.

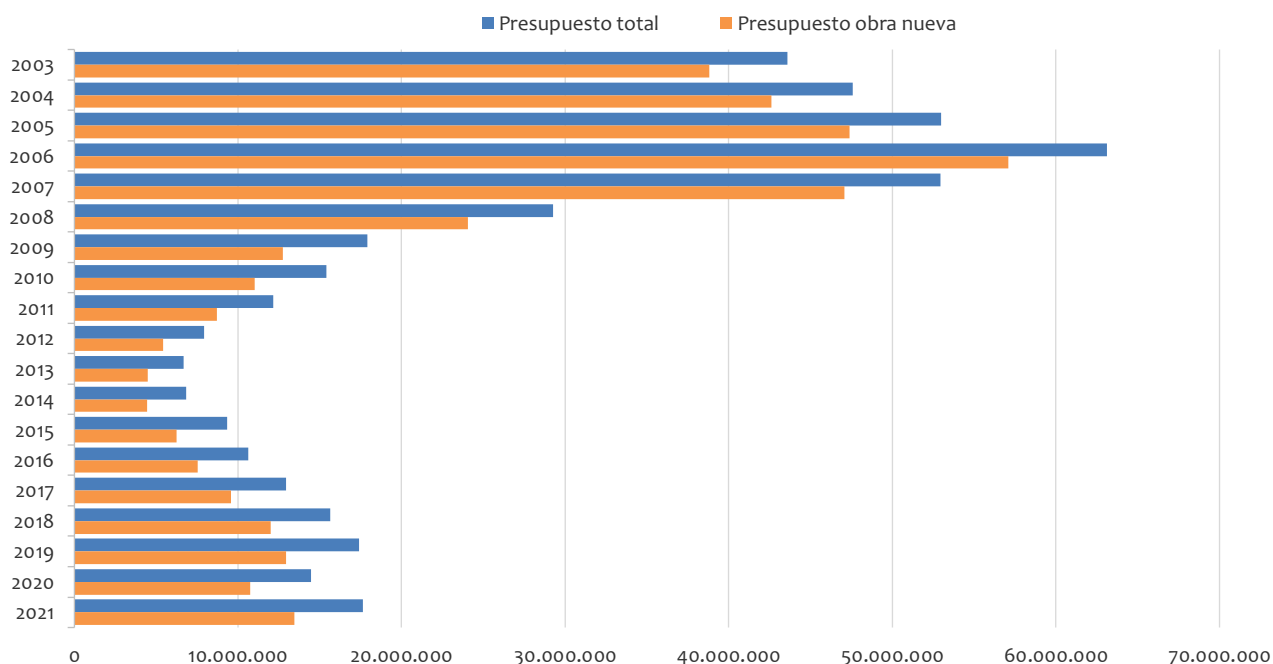
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6**, en la que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con importantes caídas en 2008 y 2009, del entorno del 40%, y una significativa reducción del peso de la construcción de obra nueva sobre el total, que ha pasado de representar el 90,5% del año 2006, a cifras próximas al 71% en 2009, 2010, y 2011. En el último año 2021, la proporción de obra nueva es del 76,1% respecto del total.

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

|      | Valor total (T) | Obra nueva (ON) | Proporción ON/T (%) | Variación anual (%) |
|------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| 2003 | 43.586.142      | 38.798.717      | 89,0                | 22,9                |
| 2004 | 47.592.887      | 42.609.769      | 89,5                | 9,2                 |
| 2005 | 52.995.746      | 47.398.117      | 89,4                | 11,4                |
| 2006 | 63.105.312      | 57.100.076      | 90,5                | 19,1                |
| 2007 | 52.929.612      | 47.062.980      | 88,9                | -16,1               |
| 2008 | 29.258.853      | 24.040.863      | 82,2                | -44,7               |
| 2009 | 17.902.828      | 12.749.420      | 71,2                | -38,8               |
| 2010 | 15.387.126      | 11.007.235      | 71,5                | -14,1               |
| 2011 | 12.141.744      | 8.719.947       | 71,8                | -21,1               |
| 2012 | 7.942.229       | 5.418.348       | 68,2                | -34,6               |
| 2013 | 6.692.702       | 4.485.797       | 67,0                | -15,7               |
| 2014 | 6.846.811       | 4.454.579       | 65,1                | 2,3                 |
| 2015 | 9.330.259       | 6.248.133       | 67,0                | 36,3                |
| 2016 | 10.639.593      | 7.541.892       | 70,9                | 14,0                |
| 2017 | 12.927.936      | 9.571.937       | 74,0                | 21,5                |
| 2018 | 15.640.547      | 11.983.569      | 76,6                | 21,0                |
| 2019 | 17.414.479      | 12.930.672      | 74,3                | 11,3                |
| 2020 | 14.458.712      | 10.741.997      | 74,3                | -17,0               |
| 2021 | 17.644.477      | 13.434.521      | 76,1                | 22,0                |

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.

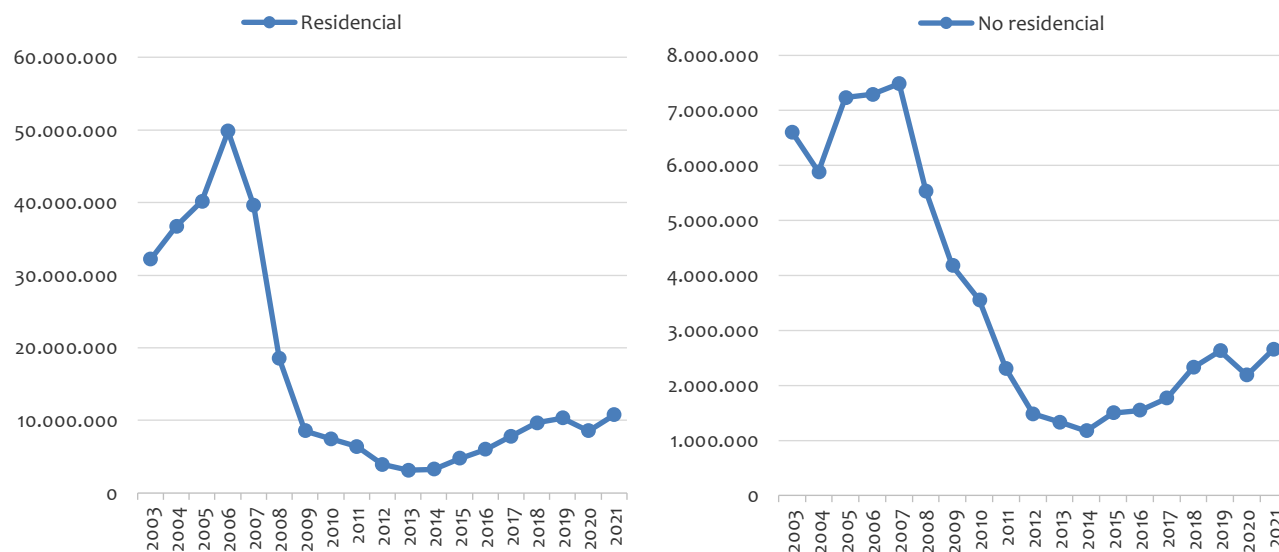
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.7**, en la que se distingue dentro del presupuesto para obra nueva, entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial, un 87% de la obra nueva en 2006, a situarse en el 70% en 2013. A partir de ese año se ha ido recuperando hasta alcanzar, en el último año 2021, un porcentaje del 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          |
| 2021 | 13.434.521  | 10.779.568  | 2.654.953      | 80,2                       | 25,1           |

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.

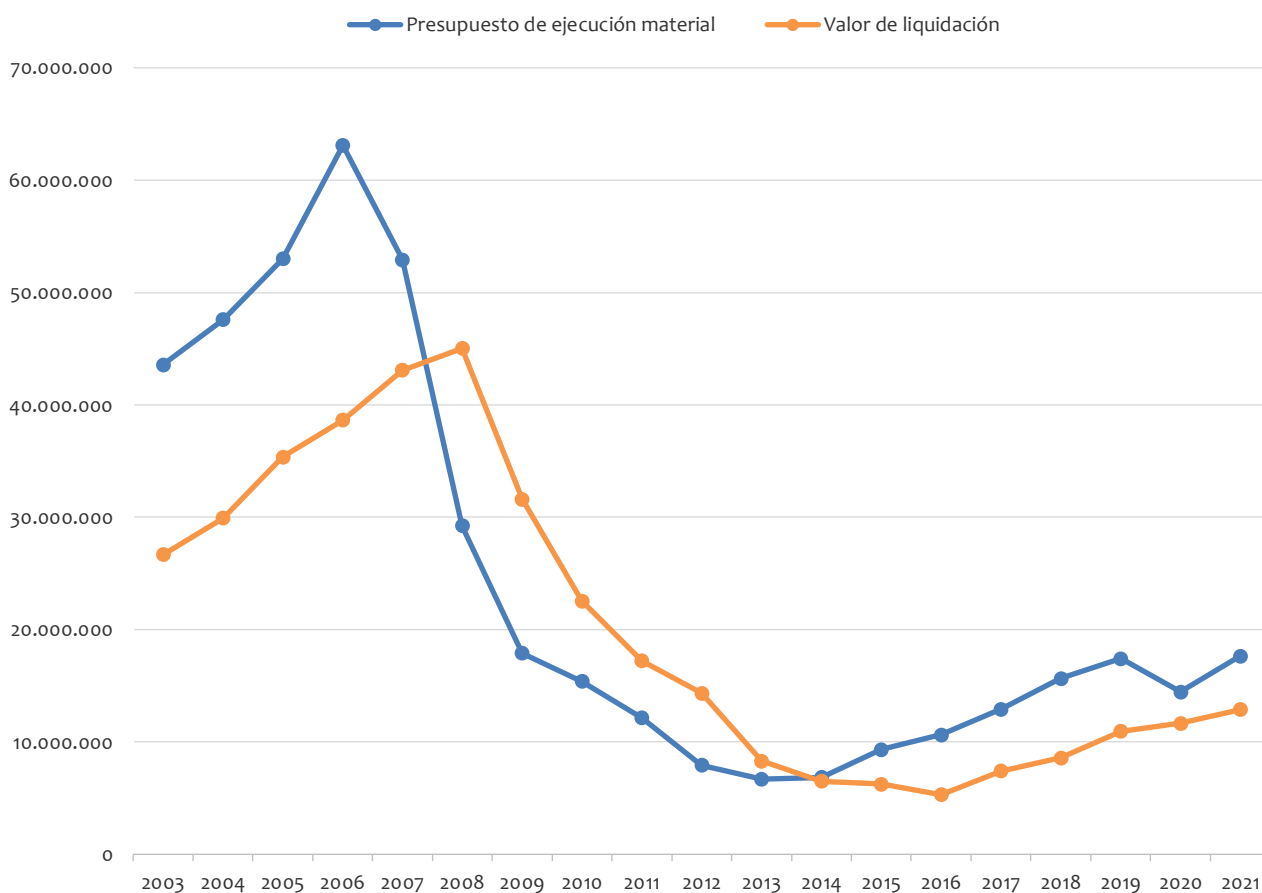
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.8** se puede comparar la variación experimentada por el valor total presupuestado al inicio de las obras y el valor de liquidación de dichas obras terminadas en cada año.

Conviene señalar que estas cifras no son directamente comparables, ya que las liquidaciones finales de obra incluyen gastos generales, financieros e 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 2021, alcanzando un valor de 17.645 millones de euros, lo que todavía representa cerca de una cuarta parte de la cifra de 63.105 millones de euros, registrada en 2006. Si bien, también se observa una recuperación creciente en los últimos cinco años, de manera que el presupuesto de ejecución material en 2021, es notablemente superior al valor que experimentó en 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<br>ejecución material (PEM) | Valor de liquidación<br>(VL) | Valor anual<br>% PEM | Valor anual<br>% 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                 |
| 2021 | 17.644.477                              | 12.890.224                   | 22,0                 | 10,6                |

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 €/m<sup>2</sup>, contrasta con la caída de precios experimentada entre los años 2007 y 2014, habiéndose alcanzado en 2014 un precio medio de la vivienda libre de 1.463 €/m<sup>2</sup>. Los cuatro últimos años denotan un ligero incremento de precios de vivienda libre, llegando en 2021 a alcanzar los 1.694,1 €/m<sup>2</sup>. Por su parte, la vivienda protegida ha pasado de representar aproximadamente la mitad del precio medio de la vivienda libre en el año 2006, a situarse su valor en el entorno del 67% en el año 2021.

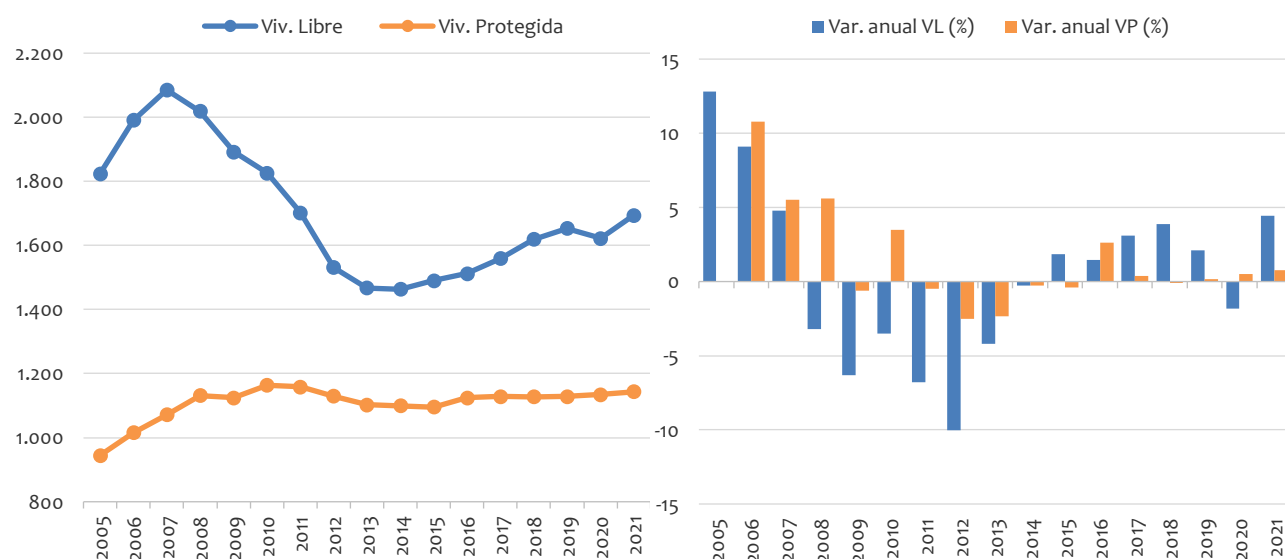
**Tabla 2.1.** Precio de la vivienda libre (VL) y protegida (VP): total nacional (€/m<sup>2</sup>).

|      | 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               |
| 2021 | 1.694,1    | 1.143,7        | 1,48                   | 4,4               | 0,8               |

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

**Gráfico 2.1.a.** Precio de la vivienda libre y protegida: total nacional (€/m<sup>2</sup>).

**Gráfico 2.1.b.** Variación anual del precio de la vivienda libre y protegida (%).



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 2021, un precio medio de 1.685,5 euros/m<sup>2</sup>, por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva (1.977,9 euros/m<sup>2</sup>).

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

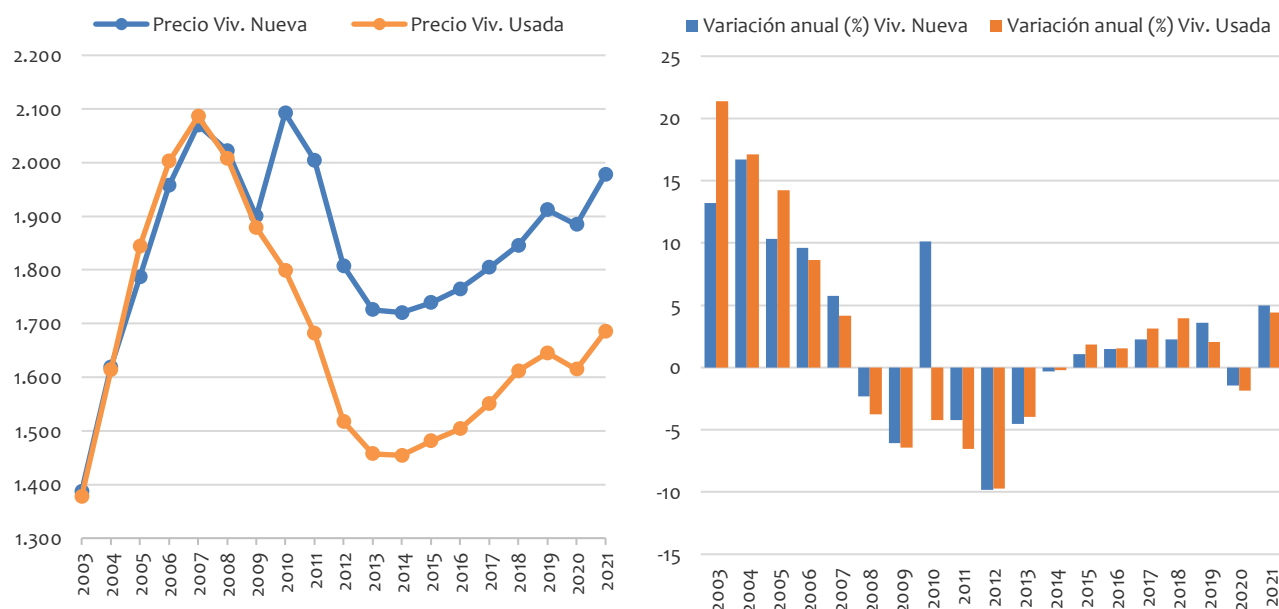
**Tabla 2.2.** Precio de la vivienda libre: total nacional general, nueva y usada (€/m<sup>2</sup>).

|      | Precio general | Variación anual (%) | Precio Viv. Nueva | Variación anual (%) Viv. Nueva | Precio Viv. Usada | Variación anual (%) 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                           |
| 2021 | 1.694,1        | 4,4                 | 1.977,9           | 5,0                            | 1.685,5           | 4,4                            |

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 (€/m<sup>2</sup>).

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

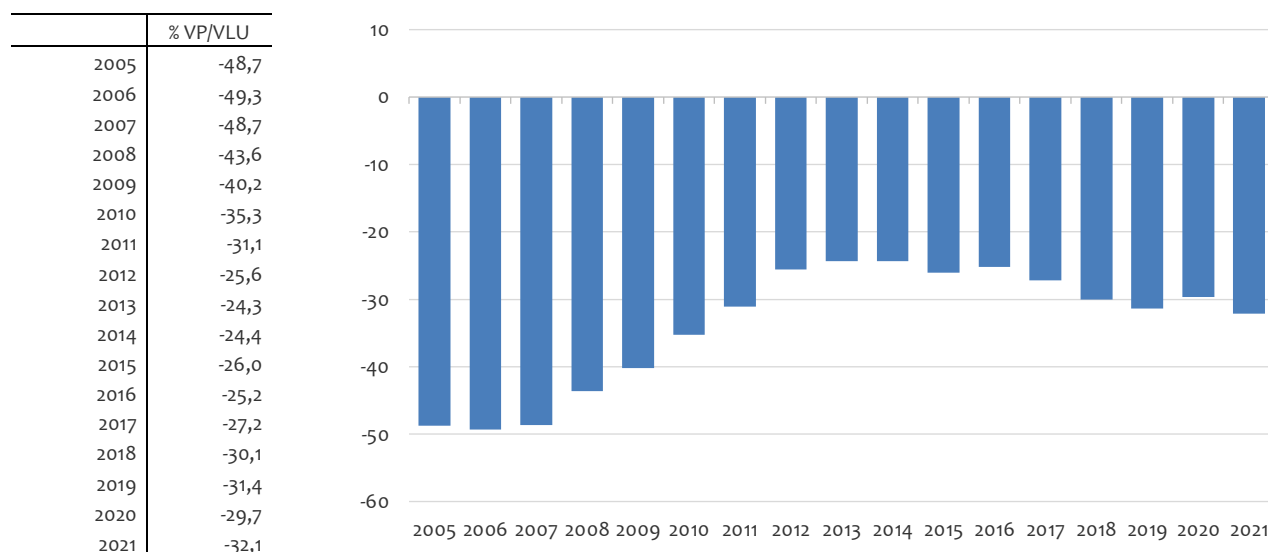


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Respecto a la relación existente entre los precios medios de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada, como se observa en la **Tabla y Gráfico 2.3**, se puede observar 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 -32,1% en el año 2021. Los datos están tomados del cuarto trimestre de cada año. Además, si el análisis se realiza a escala provincial, tal como recoge el **Mapa 2.3**, se observa que existen solo diez

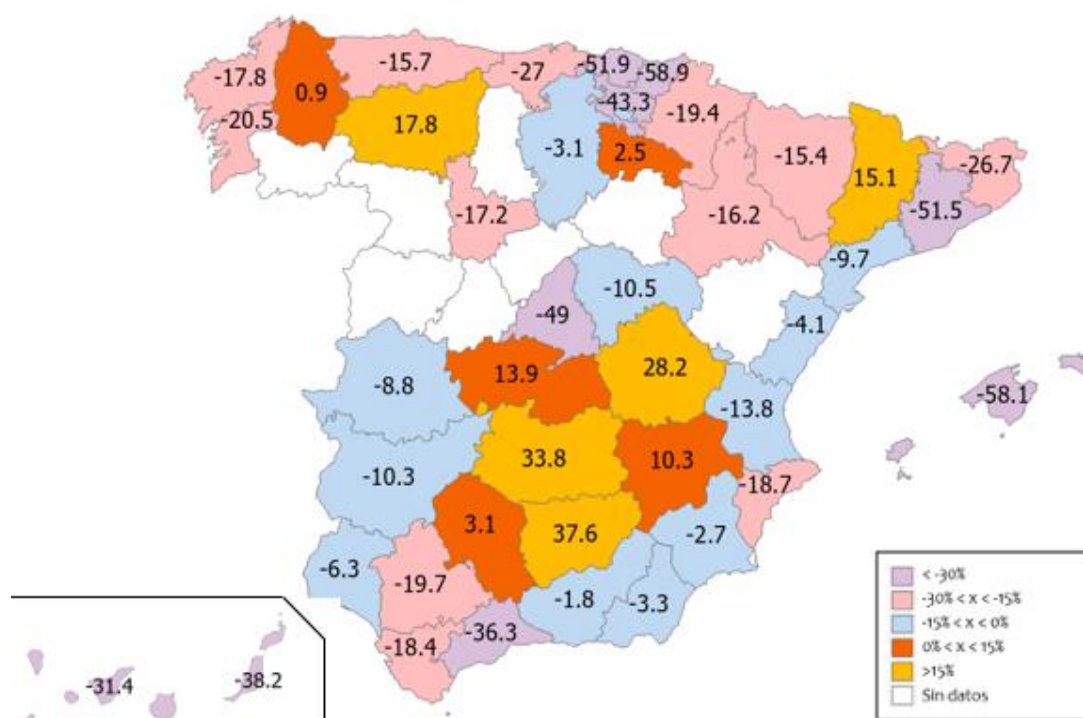
provincias en las que el precio medio de la vivienda protegida en 2021 es superior al precio medio de la vivienda libre usada, siendo superior al 15% de ésta, en Lleida (15,1%), León (17,8%), Cuenca (28,2%), Ciudad Real (33,8%) y Jaén (37,6%).

**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 provincias, en 2021.



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.

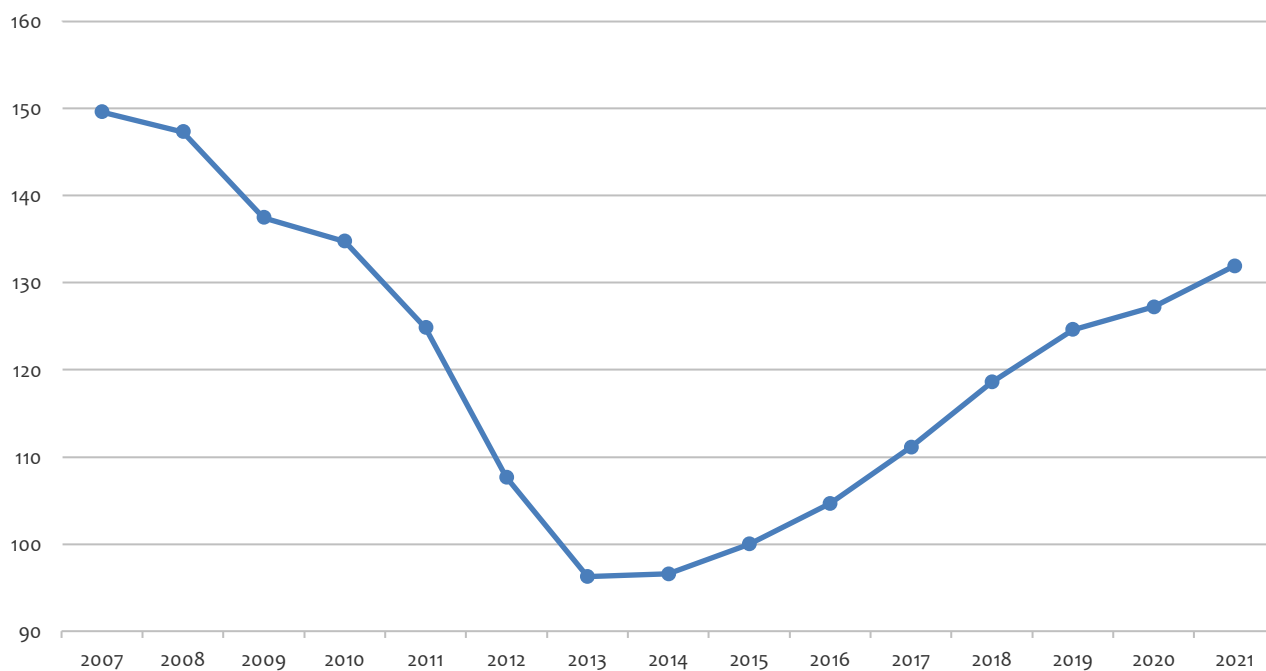
El índice general de precios de la vivienda, proporcionado al INE en 2021, tiene un valor de 131,928%, teniendo en cuenta que nuevamente este índice se establece con base 100 en 2015.

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

|      | Índice INE |
|------|------------|
| 2007 | 149,60     |
| 2008 | 147,34     |
| 2009 | 137,48     |
| 2010 | 134,75     |
| 2011 | 124,83     |
| 2012 | 107,68     |
| 2013 | 96,27      |
| 2014 | 96,55      |
| 2015 | 100,00     |
| 2016 | 104,66     |
| 2017 | 111,14     |
| 2018 | 118,60     |
| 2019 | 124,60     |
| 2020 | 127,23     |
| 2021 | 131,93     |

Fuente: INE.

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



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

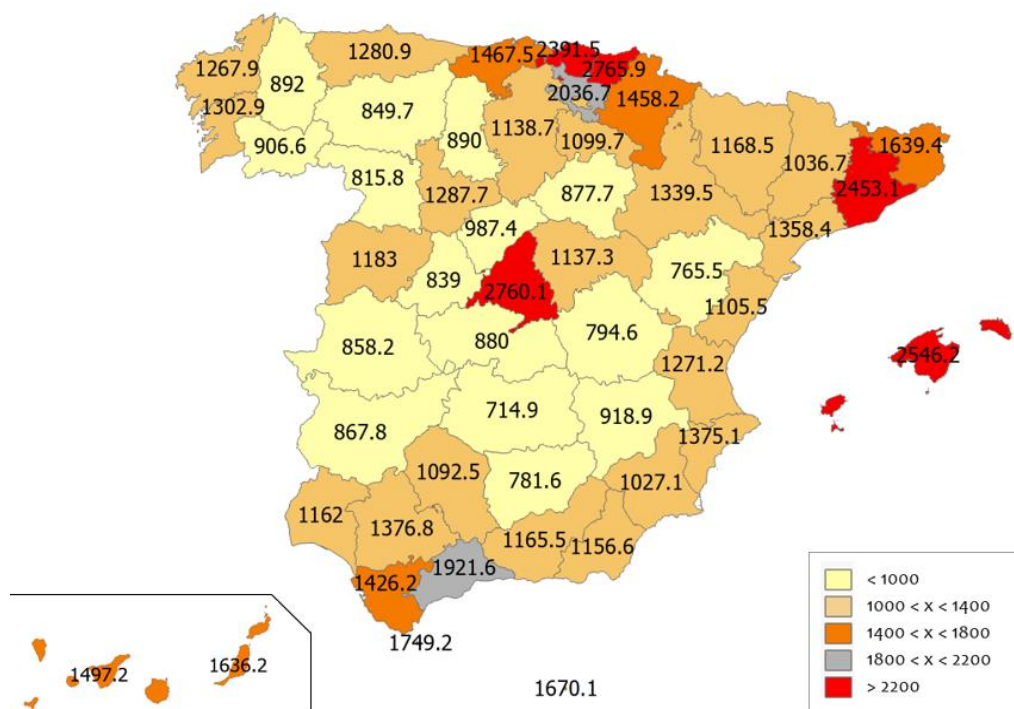
En la **Tabla y Mapa 2.5** se muestra el precio general de la vivienda libre por provincias, destacando en 2021 los valores máximos de Gipúzkoa, con 2.698,9 €/m<sup>2</sup>, Madrid, con 2.573,6 €/m<sup>2</sup>, Baleares, con 2.398,1 €/m<sup>2</sup>, Barcelona, con 2.352,7 €/m<sup>2</sup>, y Bizkaia, con 2.328,2 €/m<sup>2</sup>.

Por el contrario, con valores inferiores a 1.000 €/m<sup>2</sup>, 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 (730,9 €/m<sup>2</sup>).

**Tabla 2.5.** Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2021 (€/m<sup>2</sup>).

|                                  | Precio VL<br>(€/m <sup>2</sup> ) |                           | Precio VL<br>(€/m <sup>2</sup> ) |                                | Precio VL<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Andalucía</b>                 |                                  | <b>Castilla y León</b>    |                                  | <b>Valencia</b>                |                                  |
| 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                            | <b>Extremadura</b>             |                                  |
| 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                            | <b>Galicia</b>                 |                                  |
| Sevilla                          | 1.324,9                          | Valladolid                | 1.228,9                          | Coruña (A)                     | 1.256,9                          |
| <b>Aragón</b>                    |                                  | Zamora                    | 845,4                            | Lugo                           | 869,9                            |
| Huesca                           | 1.152,9                          | <b>Castilla La Mancha</b> |                                  | Ourense                        | 920,5                            |
| Teruel                           | 753,9                            | Albacete                  | 913,0                            | Pontevedra                     | 1.265,4                          |
| Zaragoza                         | 1.294,2                          | Ciudad Real               | 730,9                            | <b>Madrid (Comunidad de)</b>   | <b>2.573,6</b>                   |
| <b>Asturias (Principado de )</b> | <b>1.247,3</b>                   | Cuenca                    | 773,8                            | <b>Murcia (Región de)</b>      | <b>977,6</b>                     |
| <b>Balears (Illes)</b>           | <b>2.398,1</b>                   | Guadalajara               | 1.132,0                          | <b>Navarra (Com. Foral de)</b> | <b>1.408,0</b>                   |
| <b>Canarias</b>                  |                                  | Toledo                    | 849,8                            | <b>País Vasco</b>              |                                  |
| Palmas (Las)                     | 1.581,9                          | <b>Cataluña</b>           |                                  | Araba/Álava                    | 1.966,4                          |
| Santa Cruz de Tenerife           | 1.440,0                          | Barcelona                 | 2.352,7                          | Gipúzkoa                       | 2.698,9                          |
| <b>Cantabria</b>                 | <b>1.432,8</b>                   | Girona                    | 1.534,9                          | Bizkaia                        | 2.328,2                          |
|                                  |                                  | Lleida                    | 973,9                            | <b>Rioja (La)</b>              | <b>1.111,4</b>                   |
|                                  |                                  | 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 2021 (€/m<sup>2</sup>).

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.

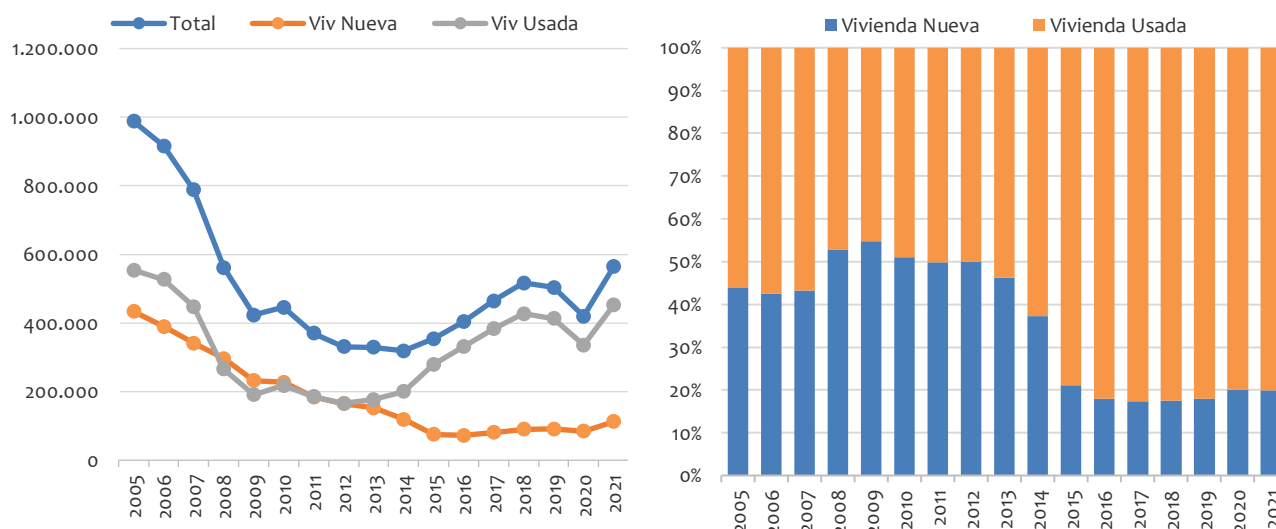
De acuerdo con ello, como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.6**, en los que se recogen el número de transacciones registradas, distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda nueva, habiendo pasado de 433.408 transacciones en 2005, a las 112.564 transacciones registradas en el año 2021, cifra superior a la del ejercicio previo 2020, con 84.029 transacciones de vivienda nueva realizadas. El número de transacciones de vivienda usada en 2020 fue, por su parte, de 335.869 viviendas, 4 veces superior a la cifra de transacciones de vivienda nueva de ese mismo año; mientras que en 2021 esta misma cifra se aumentó hasta las 452.005 operaciones de transacción, 116.136 más 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              |
| 2021 | 564.569 | 112.564   | 452.005   | 4,02         | 34,45               |

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 2021, fueron 71.734 nuevas viviendas, las cuales representan tan sólo un 17% 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.

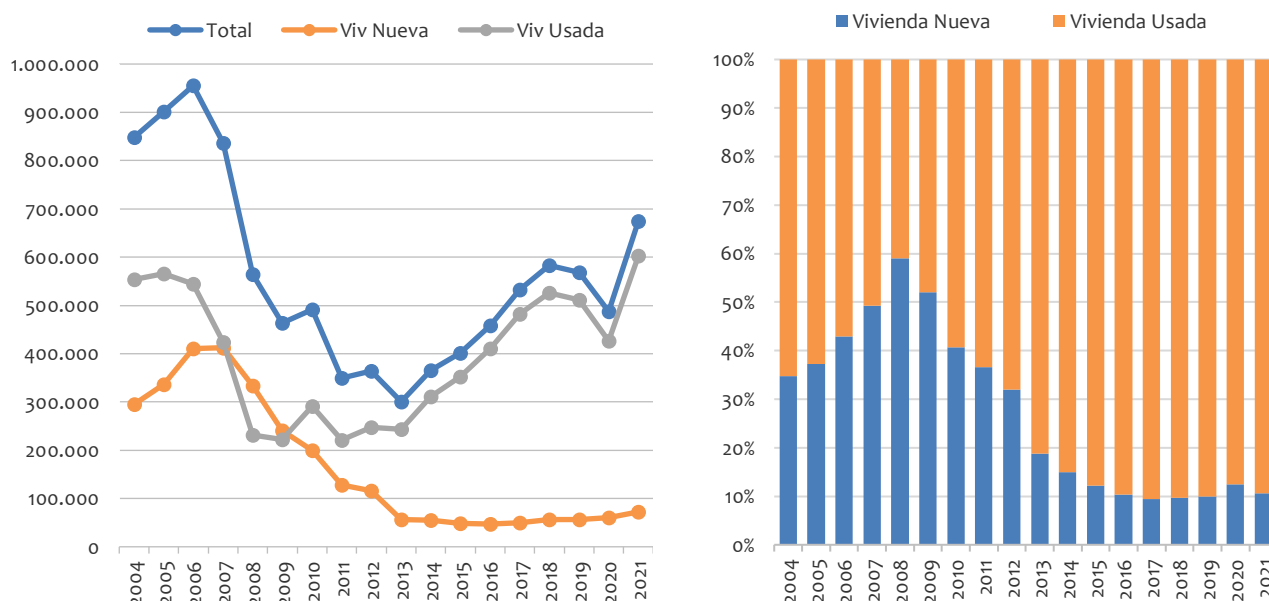
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso han sido el 2008, con un -32,6% y el 2011, con un -29%. En el último año 2021 la variación anual ha sido de un 38,4%, la más significativa desde 2005. El número total de viviendas escrituradas por los notarios en 2021 ascendió, a su vez, a la cifra nada desdeñable de 674.014 viviendas, la más elevada desde 2007, y de las que la inmensa mayoría, un 89%, 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               |
| 2021 | 674.014 | 71.734    | 602.280   | 8,4          | 38,4                |

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.

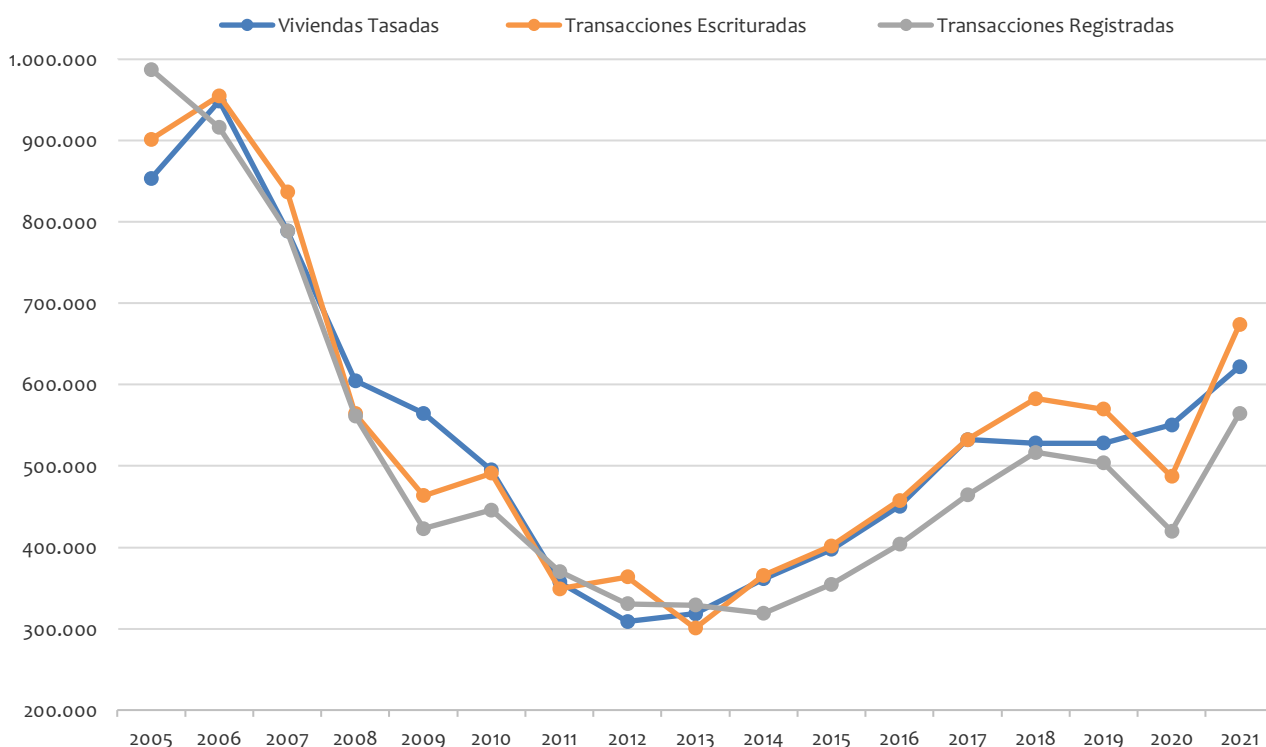
Entre los años 2005 y 2021 se producen 9,3 millones de transacciones escrituradas, 8,7 millones de transacciones registradas y 9,2 millones de tasaciones, es decir, en periodos largos las tres fuentes de información prácticamente confluyen y, concretamente en el último año, se contabilizan un total de 564.569 transacciones registradas, 674.014 transacciones escrituradas y un total de 622.282 tasaciones realizadas. Es significativo el hecho de que los tres datos suponen las cifras más elevadas desde 2007, tras una dinámica de crecimiento progresivo que comenzó en 2014, aunque se ralentizó en 2020 a consecuencia de la crisis ocasionada por la Covid-19.

**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                   | 569.993                    | 503.875                   | 528.039          |
| 2020                   | 487.354                    | 419.898                   | 550.469          |
| 2021                   | 674.014                    | 564.569                   | 622.282          |
| <b>total 2005-2021</b> | <b>9.297.992</b>           | <b>8.699.042</b>          | <b>9.211.199</b> |

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 19.571 millones de euros de inversión pública en 2021, lo cual supone, para el total de la construcción, una cifra algo superior a la del ejercicio previo.

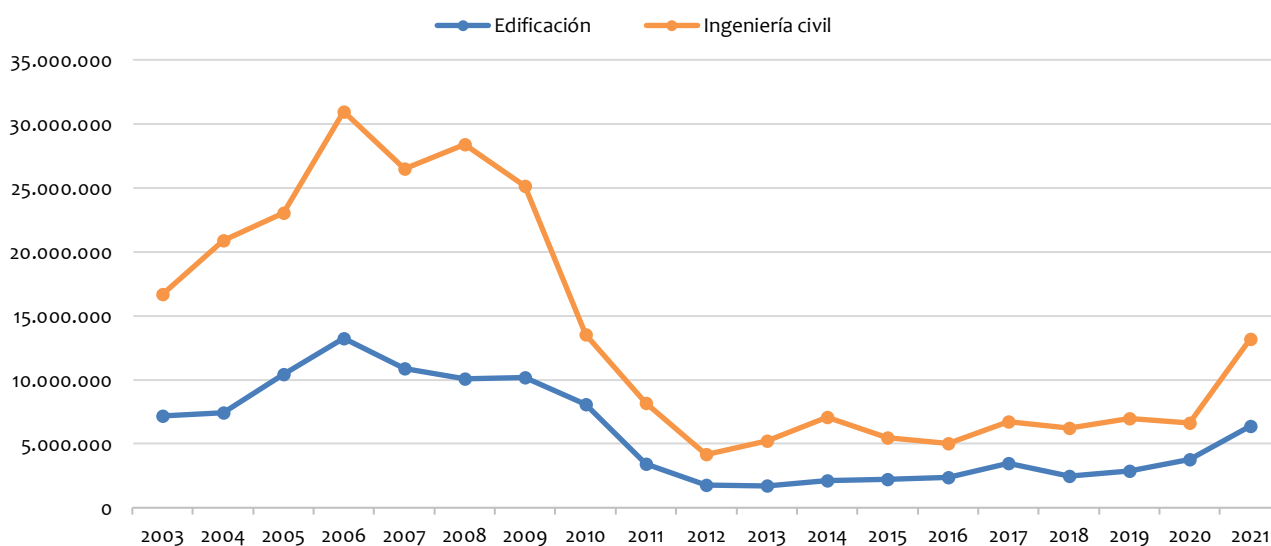
Pese a la reducción de la actividad constructora en el periodo posterior a la crisis financiera, la ingeniería civil sigue suponiendo la parte más alta de la inversión pública en construcción, situándose en el entorno del 67% del total.

**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 | 9.797.261          | 2.847.543   | 29,1 | 6.949.719        | 70,9 |
| 2020 | 10.424.847         | 3.789.307   | 36,3 | 6.635.540        | 63,7 |
| 2021 | 19.571.717         | 6.384.537   | 32,6 | 13.187.179       | 67,4 |

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 pública edificatoria en el año 2006, representa un 29,8% del total en 2021. 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 mínimos alcanzados en 2012, para volver a recuperarse posteriormente, en parte, suponiendo la inversión residencial de las administraciones en 2021, 1.901,8 millones de euros, siendo ésta, un 73% superior a la del año 2020.

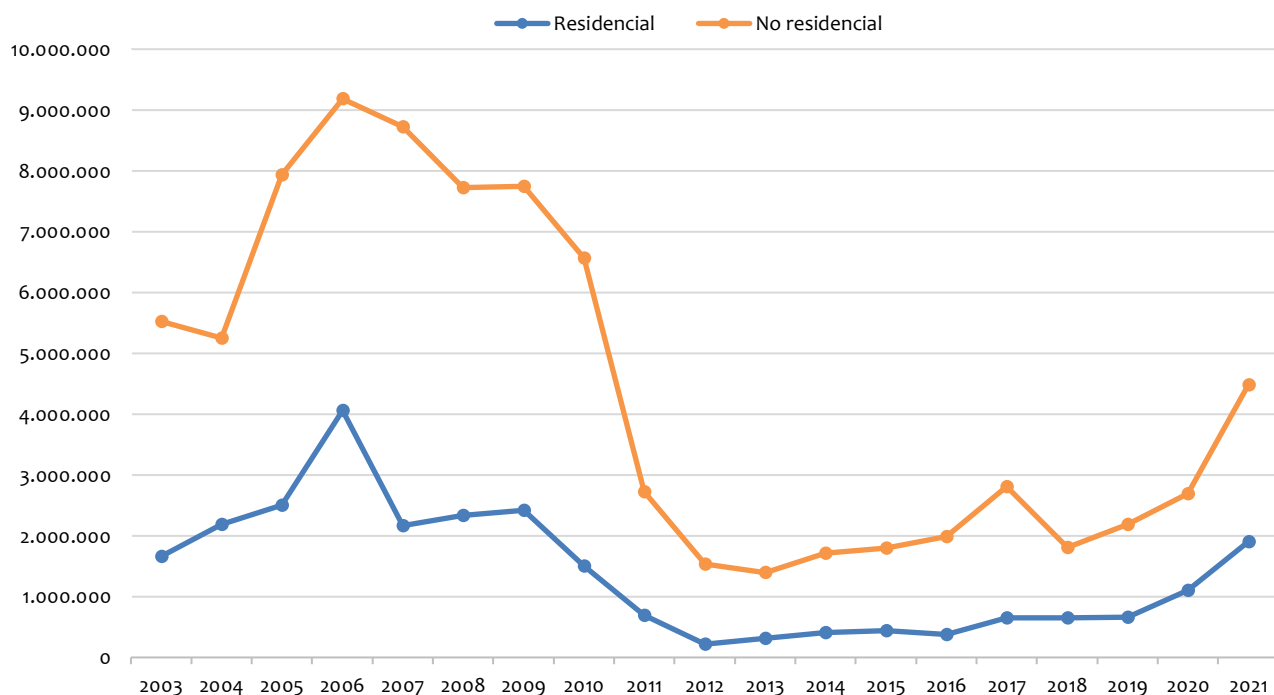
El total de licitación pública en edificación ha sido en 2021, de 6.385 millones de euros. Si como se ha señalado la parte de licitación residencial representa el 30% del total, el restante 70%, es decir, 4.483 millones de euros corresponden a la inversión no residencial.

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

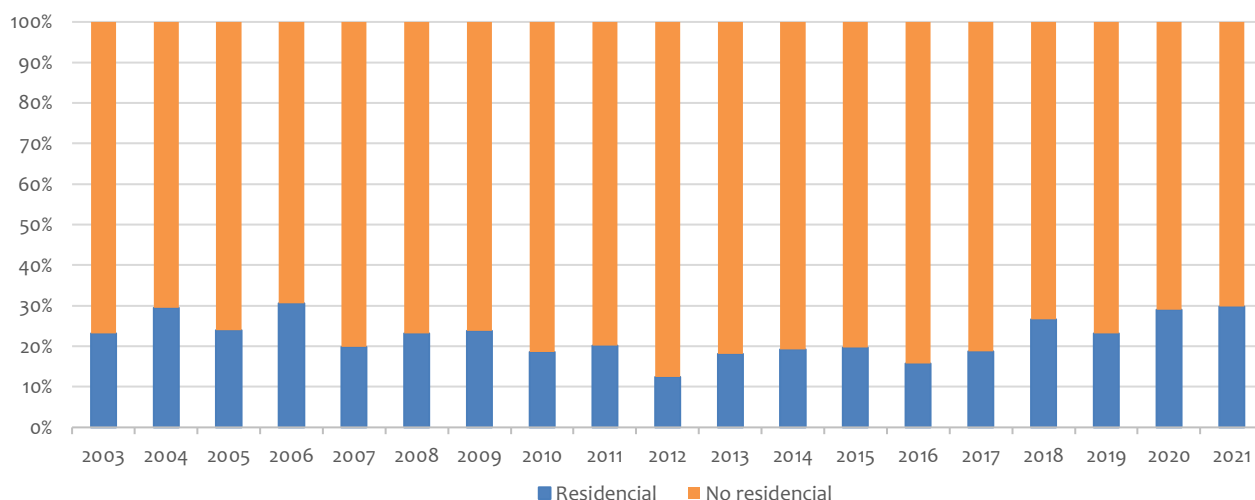
|      | Total Edificación | Residencial | %    | Viviendas familiares | Establec. Colectivos | No residencial | %    |
|------|-------------------|-------------|------|----------------------|----------------------|----------------|------|
| 2003 | 7.187.693         | 1.663.830   | 23,1 | 880.827              | 783.002              | 5.523.863      | 76,9 |
| 2004 | 7.434.259         | 2.186.836   | 29,4 | 876.364              | 1.310.472            | 5.247.423      | 70,6 |
| 2005 | 10.442.596        | 2.507.891   | 24,0 | 1.140.640            | 1.367.252            | 7.934.704      | 76,0 |
| 2006 | 13.242.971        | 4.060.174   | 30,7 | 1.791.219            | 2.268.955            | 9.182.797      | 69,3 |
| 2007 | 10.891.944        | 2.169.195   | 19,9 | 1.195.009            | 974.185              | 8.722.749      | 80,1 |
| 2008 | 10.053.501        | 2.332.702   | 23,2 | 1.333.591            | 999.111              | 7.720.799      | 76,8 |
| 2009 | 10.164.631        | 2.419.618   | 23,8 | 1.063.629            | 1.355.989            | 7.745.013      | 76,2 |
| 2010 | 8.068.020         | 1.500.735   | 18,6 | 665.126              | 835.609              | 6.567.285      | 81,4 |
| 2011 | 3.418.369         | 690.471     | 20,2 | 325.970              | 364.501              | 2.727.898      | 79,8 |
| 2012 | 1.751.936         | 218.293     | 12,5 | 122.516              | 95.777               | 1.533.643      | 87,5 |
| 2013 | 1.702.589         | 308.958     | 18,1 | 190.631              | 118.327              | 1.393.630      | 81,9 |
| 2014 | 2.121.225         | 406.688     | 19,2 | 208.860              | 197.828              | 1.714.537      | 80,8 |
| 2015 | 2.236.033         | 441.189     | 19,7 | 161.998              | 279.191              | 1.794.844      | 80,3 |
| 2016 | 2.365.792         | 373.873     | 15,8 | 159.419              | 214.454              | 1.991.919      | 84,2 |
| 2017 | 3.457.906         | 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 | 2.847.543         | 658.509     | 23,1 | 206.516              | 451.993              | 2.189.034      | 76,9 |
| 2020 | 3.789.307         | 1.101.344   | 29,1 | 426.809              | 674.535              | 2.687.964      | 70,9 |
| 2021 | 6.384.537         | 1.901.788   | 29,8 | 435.717              | 1.466.071            | 4.482.749      | 70,2 |

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 (%).

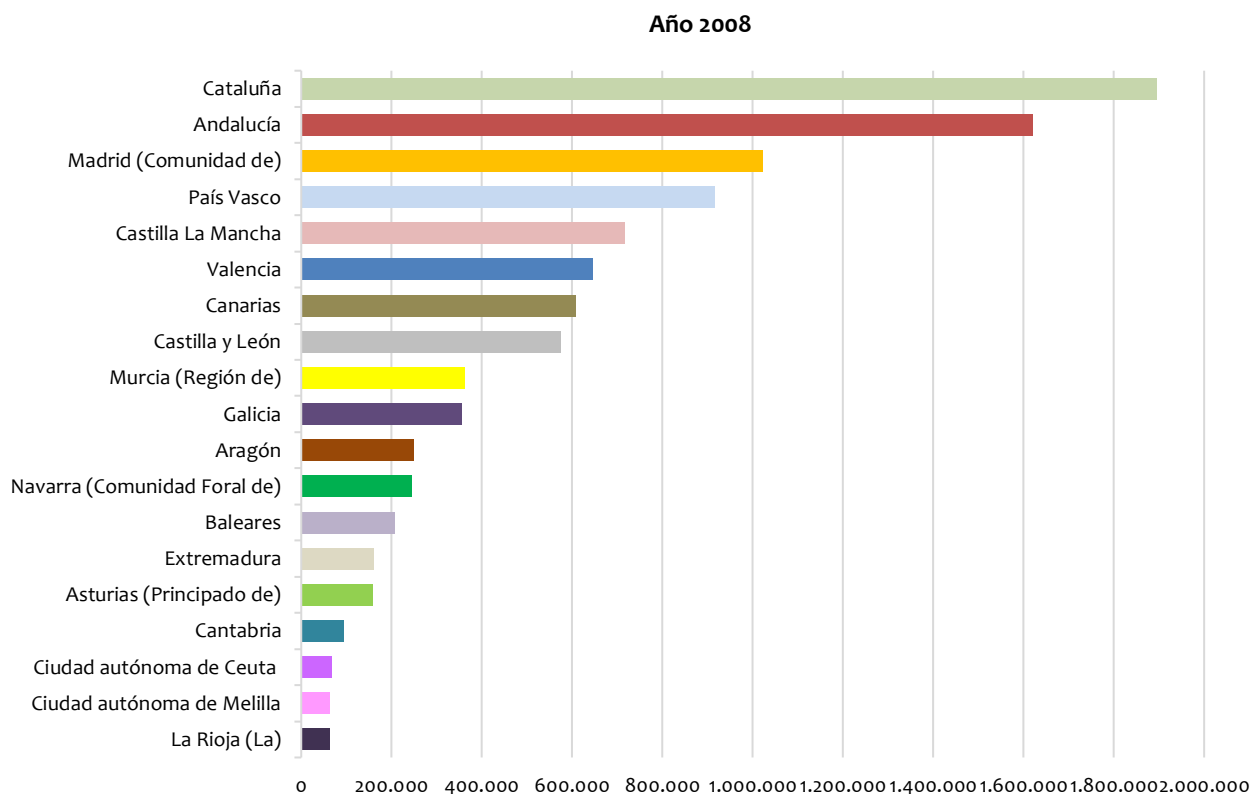
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 2021. 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 36,5% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.053 millones de euros en 2008, a 6.384 millones de euros en 2021; si bien, esta última cifra de licitación se ha incrementado casi el doble con respecto al ejercicio previo 2020. A nivel autonómico, en 2021 vuelven a destacar, la Comunidad de Madrid, que representa un 22% de la inversión total nacional; también destacan Cataluña y Andalucía, en el entorno del 13% del total, y Comunidad Valenciana, con un 12%. La distribución del volumen de licitación en edificación de 2021 por habitante, (Padrón Continuo a 1 de enero de 2022), se recoge en el **Mapa 2.11.b**, en el que destacan por encima de la media: Madrid, con 210 euros por habitante; Baleares, con 196; Navarra, con 171; y País Vasco, con 178. El mínimo de la inversión se registra en este caso en Ceuta y Melilla, con 83 y 86 euros por habitante respectivamente; la siguen La Rioja, Cantabria y Murcia todas ellas con un gasto inferior a los 90 euros por habitante.

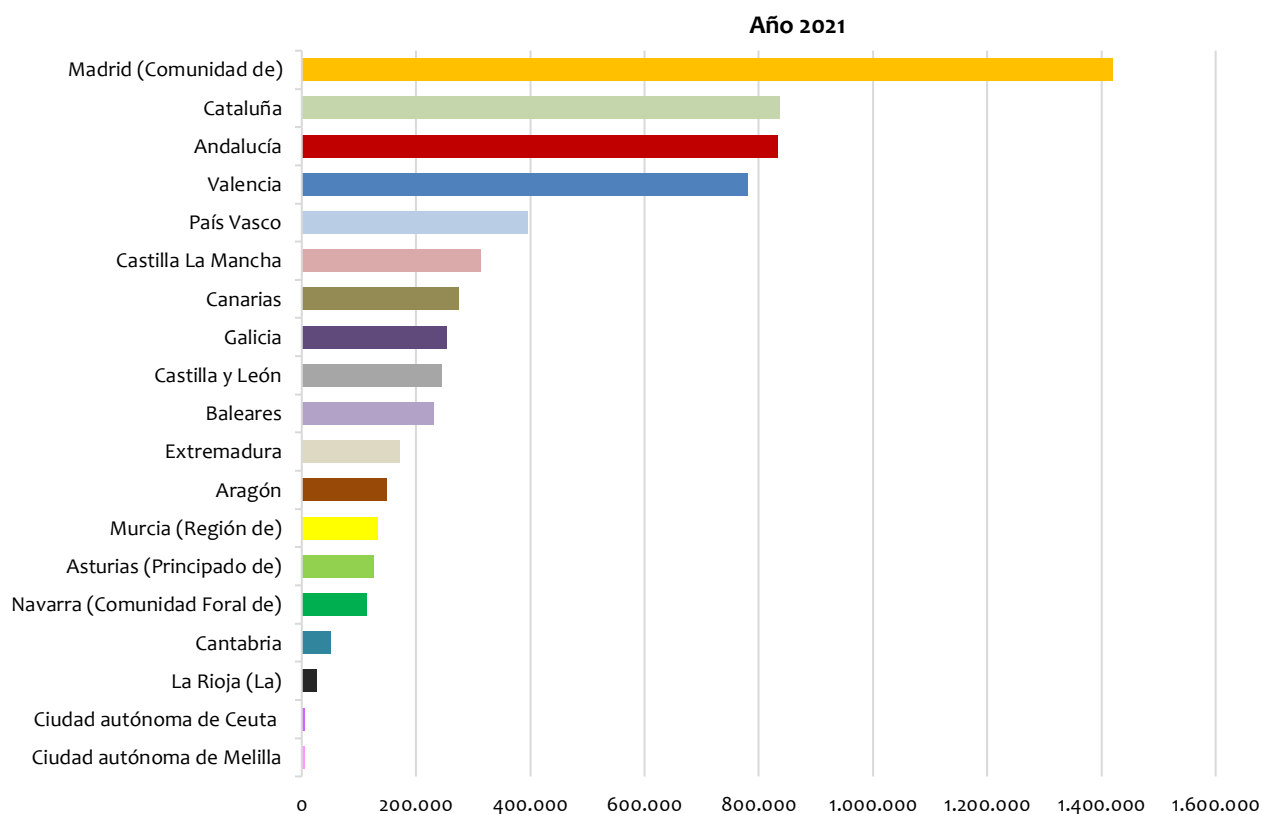
**Tabla 2.11.** Licitación de las Administraciones Públicas en edificación por CCAA (miles €, hab., €/hab.).

|                              | 2008              | %            | 2021             | %            | habitantes 2021   | €/habitante 2021 |
|------------------------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|------------------|
| Andalucía                    | 1.619.468         | 16,1         | 833.412          | 13,1         | 8.472.407         | 98,4             |
| Aragón                       | 248.146           | 2,5          | 149.487          | 2,3          | 1.326.261         | 112,7            |
| Asturias (Principado de)     | 158.478           | 1,6          | 126.147          | 2,0          | 1.011.792         | 124,7            |
| Baleares                     | 207.162           | 2,1          | 230.301          | 3,6          | 1.173.008         | 196,3            |
| Canarias                     | 608.075           | 6,0          | 275.626          | 4,3          | 2.172.944         | 126,8            |
| Cantabria                    | 94.649            | 0,9          | 50.840           | 0,8          | 584.507           | 87,0             |
| Castilla La Mancha           | 715.994           | 7,1          | 313.548          | 4,9          | 2.049.562         | 131,6            |
| Castilla y León              | 574.053           | 5,7          | 245.379          | 3,8          | 2.383.139         | 119,7            |
| Cataluña                     | 1.894.184         | 18,8         | 837.259          | 13,1         | 7.763.362         | 107,8            |
| Valencia                     | 646.041           | 6,4          | 780.955          | 12,2         | 5.058.138         | 154,4            |
| Extremadura                  | 160.710           | 1,6          | 172.221          | 2,7          | 1.059.501         | 162,5            |
| Galicia                      | 356.002           | 3,5          | 254.442          | 4,0          | 2.695.645         | 94,4             |
| Madrid (Comunidad de)        | 1.022.513         | 10,2         | 1.419.226        | 22,2         | 6.751.251         | 210,2            |
| Murcia (Región de)           | 363.267           | 3,6          | 133.651          | 2,1          | 1.518.486         | 88,0             |
| Navarra (Comunidad Foral de) | 244.105           | 2,4          | 113.078          | 1,8          | 661.537           | 170,9            |
| País Vasco                   | 916.272           | 9,1          | 394.818          | 6,2          | 2.213.993         | 178,3            |
| La Rioja (La)                | 62.325            | 0,6          | 25.545           | 0,4          | 319.796           | 79,9             |
| Ciudad autónoma de Ceuta     | 66.953            | 0,7          | 5.618            | 0,1          | 83.517            | 67,3             |
| Ciudad autónoma de Melilla   | 63.188            | 0,6          | 5.448            | 0,1          | 86.261            | 63,2             |
| No Regional                  | 31.916            | 0,3          | 17.535           | 0,3          |                   |                  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>10.053.501</b> | <b>100,0</b> | <b>6.384.536</b> | <b>100,0</b> | <b>47.385.107</b> | <b>134,7</b>     |

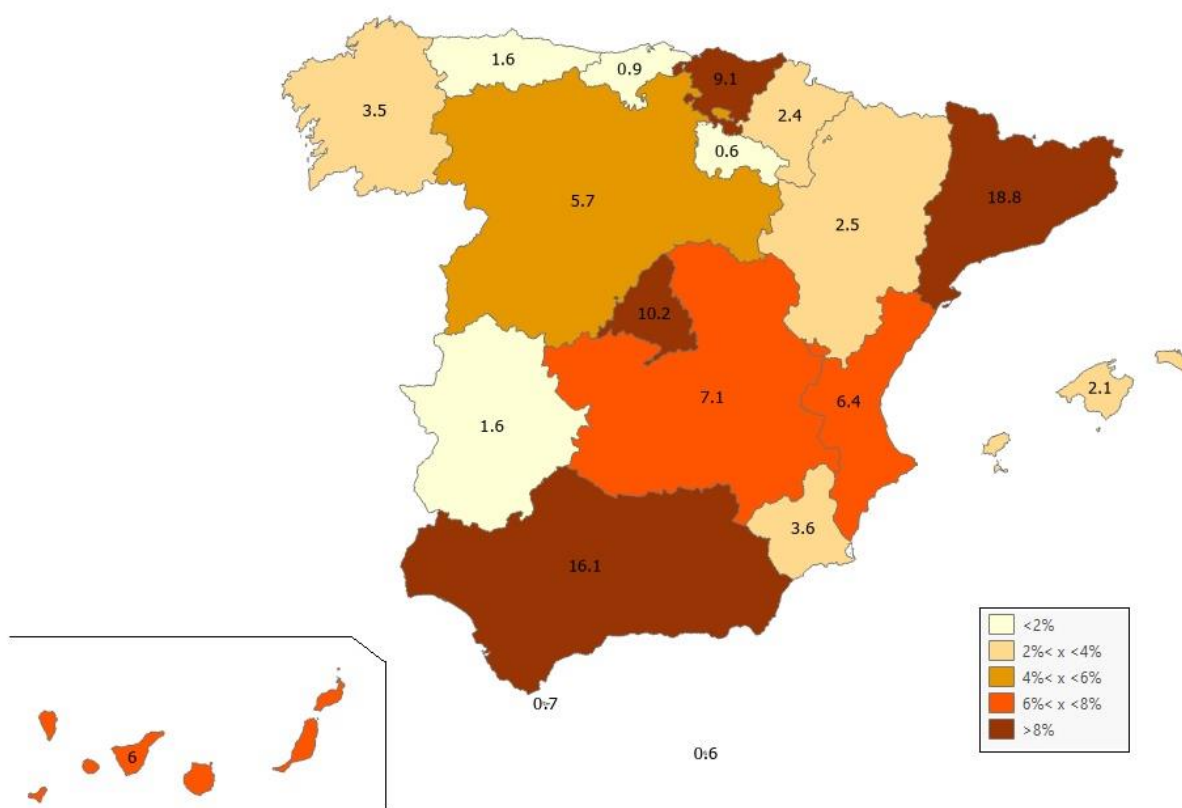
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

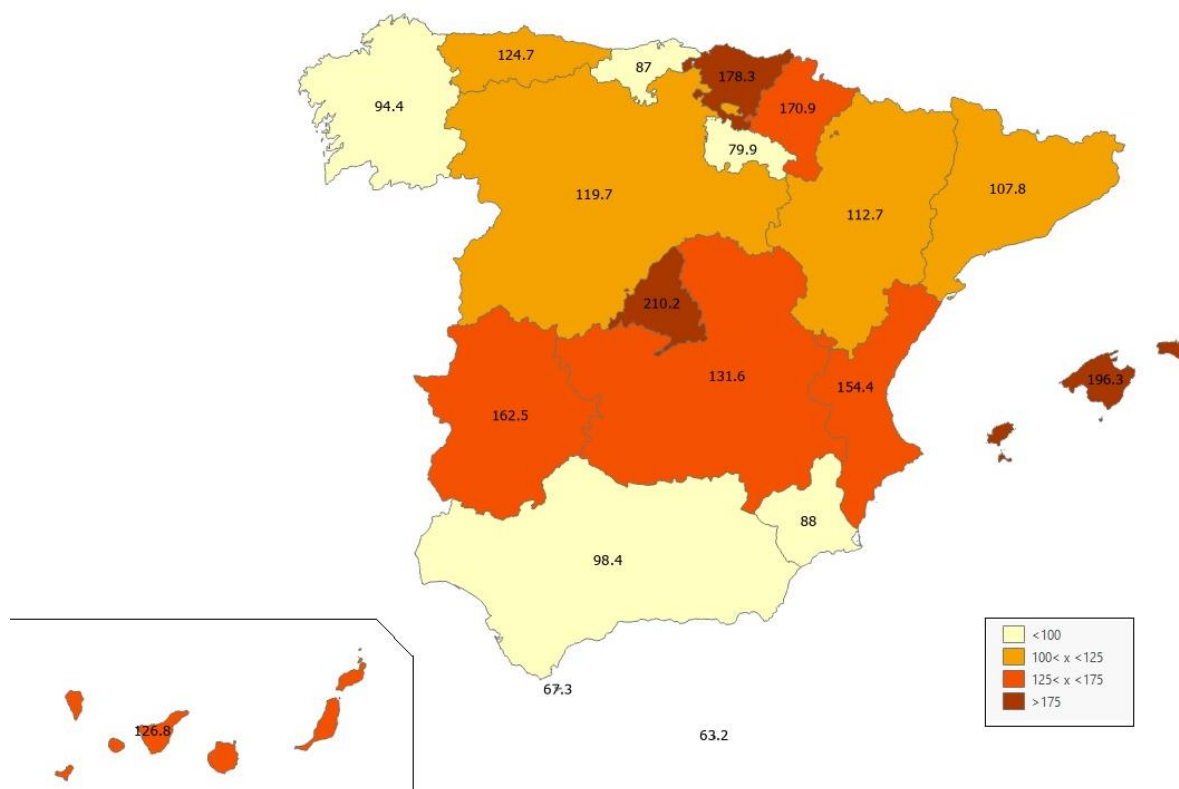
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Gráfico 2.11.b** Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA. Año 2021 (miles €).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Mapa 2.11. a.** Distribución volumen licitación pública en edificación en 2021 por CCAA (%).

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Mapa 2.11. b.** Distribución de licitación pública en edificación en 2021 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 concepción 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 2021, hay que destacar que su valor se ha visto aumentado en un 51,5%, de tal manera que, en 2021, el valor de las transacciones de extranjeros ha aumentado hasta un total de 9.597.328,5 millones de euros, correspondiendo el 91% de dicha cuantía, a viviendas de segunda mano.

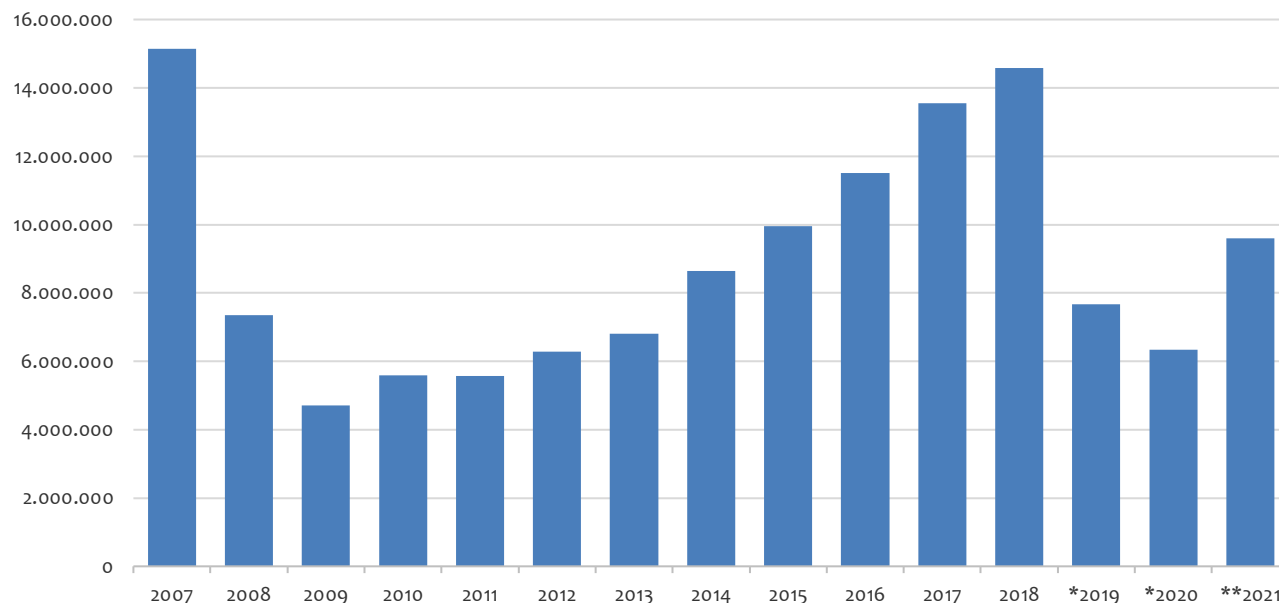
**Tabla 2.12.** Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles de €).

|        | valor de las transacciones (miles €) |                |                  | variación anual<br>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  | 7.661.529,0                          | 611.499,0      | 7.050.029,9      | -47,5                            |
| *2020  | 6.336.021,2                          | 653.229,2      | 5.682.792,1      | -17,3                            |
| **2021 | 9.597.328,5                          | 882.842,5      | 8.714.486,0      | 51,5                             |

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

(\*\*) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

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

(\*\*) Datos provisionales.

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**.

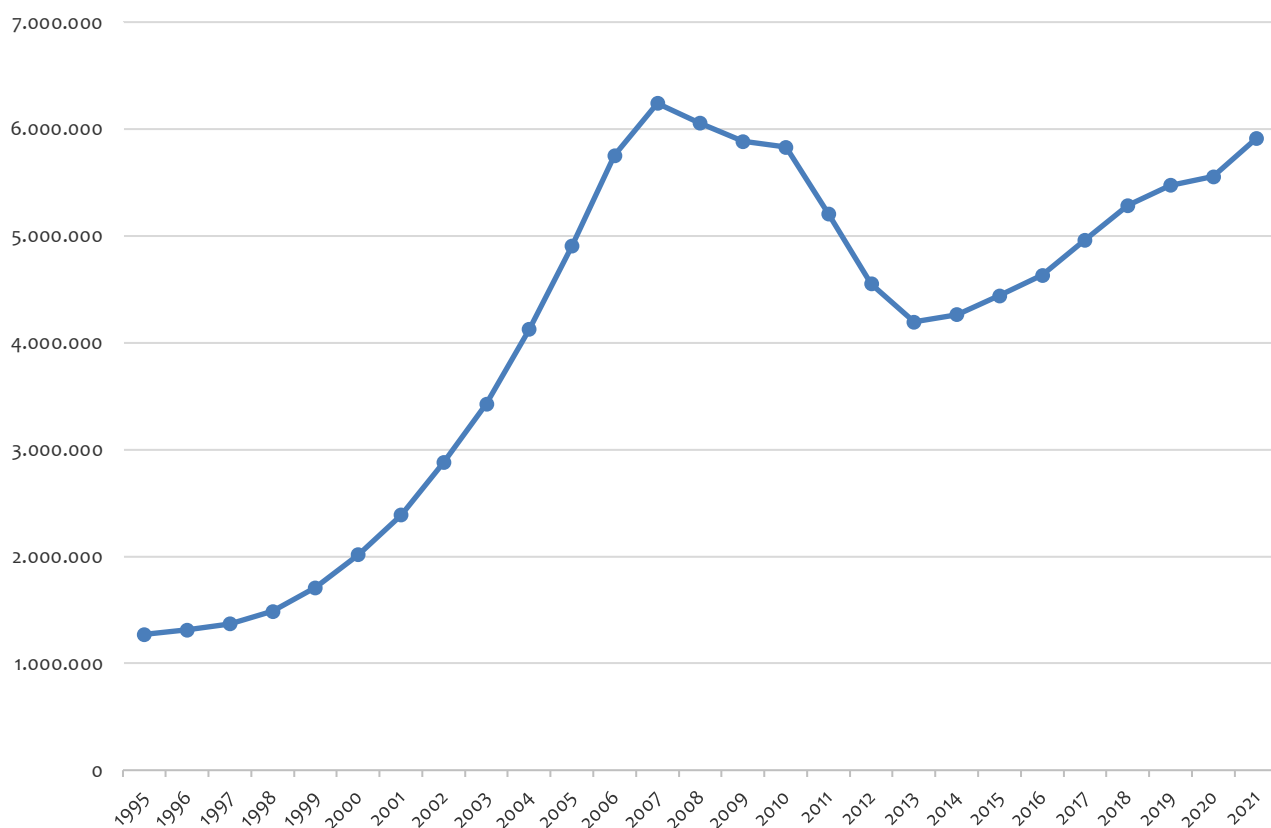
El fuerte crecimiento del parque y de los precios inmobiliarios desde finales de los noventa, produce tasas interanuales elevadas a partir de 1998, superando el 20% anual en el periodo 2002–2004, hasta alcanzar un máximo en la valoración del patrimonio de 6,24 billones de euros en 2007, superando en más de cinco veces el PIB.

En 2021 la valoración de la riqueza inmobiliaria de los hogares se ha situado en 5,91 billones de euros, habiéndose incrementado, pese a la crisis de la Covid-19, en un 1,5% con respecto al año 2020.

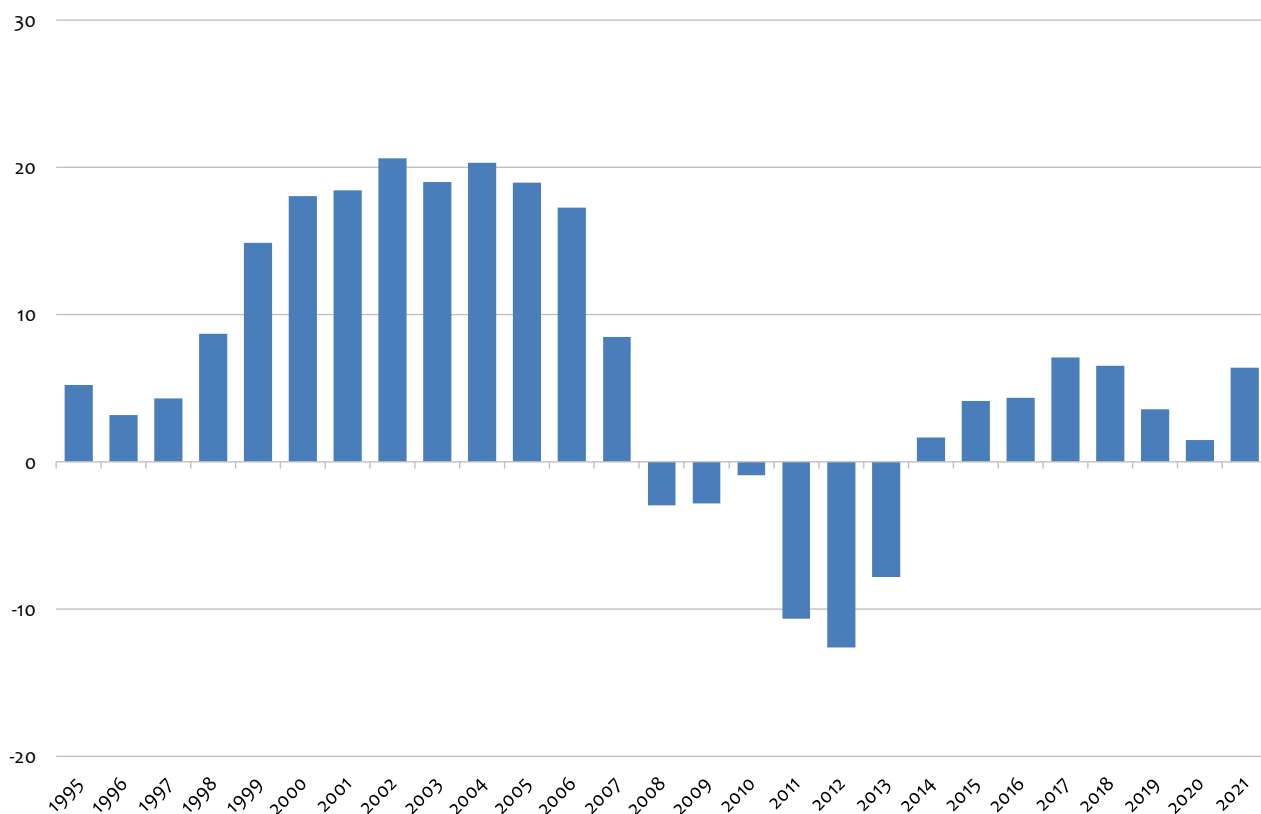
**Tabla 2.13.** Riqueza de los Hogares. (millones de €).

|      | 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 | 521,18                                        | 427,29                                               | precio                                           | 19,0                | 93,89                                                   | 753.271                                              |
| 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 | 673,94                                        | 573,01                                               | 5.752.000                                        | 17,2                | 100,93                                                  | 1.013.129                                            |
| 2007 | 672,80                                        | 580,17                                               | 6.239.937                                        | 8,5                 | 92,63                                                   | 996.319                                              |
| 2008 | 616,03                                        | 545,68                                               | 6.054.496                                        | -3,0                | 70,35                                                   | 780.538                                              |
| 2009 | 628,56                                        | 550,27                                               | 5.884.138                                        | -2,8                | 78,29                                                   | 837.184                                              |
| 2010 | 623,71                                        | 543,44                                               | 5.829.504                                        | -0,9                | 80,27                                                   | 861.070                                              |
| 2011 | 573,07                                        | 489,58                                               | 5.207.979                                        | -10,7               | 83,49                                                   | 888.092                                              |
| 2012 | 534,25                                        | 441,34                                               | 4.550.609                                        | -12,6               | 92,91                                                   | 958.007                                              |
| 2013 | 526,59                                        | 411,02                                               | 4.193.859                                        | -7,8                | 115,57                                                  | 1.179.259                                            |
| 2014 | 537,86                                        | 413,08                                               | 4.263.589                                        | 1,7                 | 124,78                                                  | 1.287.946                                            |
| 2015 | 555,04                                        | 411,95                                               | 4.439.166                                        | 4,1                 | 143,09                                                  | 1.541.897                                            |
| 2016 | 555,33                                        | 415,89                                               | 4.632.392                                        | 4,4                 | 139,44                                                  | 1.553.170                                            |
| 2017 | 561,81                                        | 426,90                                               | 4.959.984                                        | 7,1                 | 134,91                                                  | 1.567.491                                            |
| 2018 | 566,55                                        | 439,14                                               | 5.283.959                                        | 6,5                 | 127,41                                                  | 1.533.028                                            |
| 2019 | 573,20                                        | 439,81                                               | 5.472.835                                        | 3,6                 | 133,39                                                  | 1.659.866                                            |
| 2020 | 651,87                                        | 495,09                                               | 5.554.601                                        | 1,5                 | 156,78                                                  | 1.759.018                                            |
| 2021 | 650,16                                        | 490,45                                               | 5.910.223                                        | 6,4                 | 159,71                                                  | 1.924.639                                            |

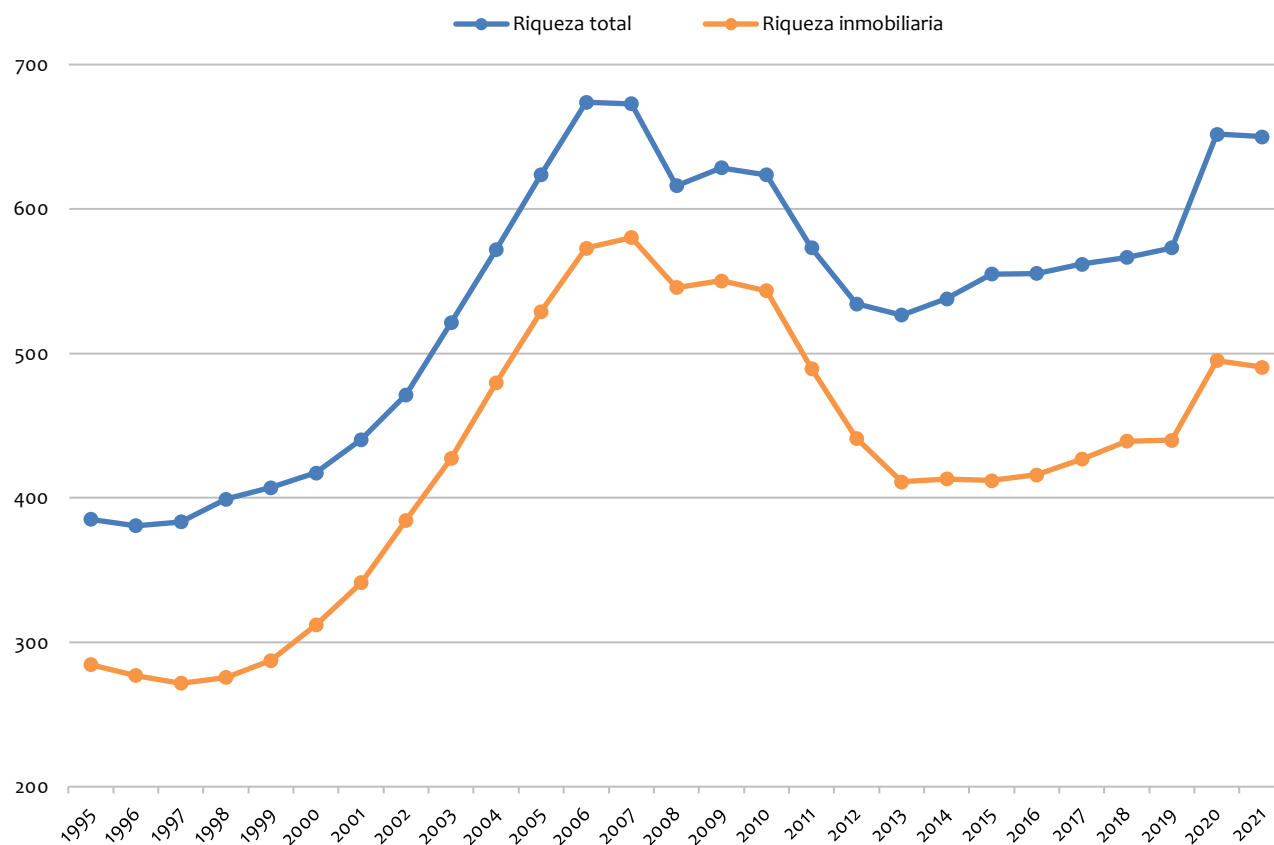
Fuente: Banco de España.

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

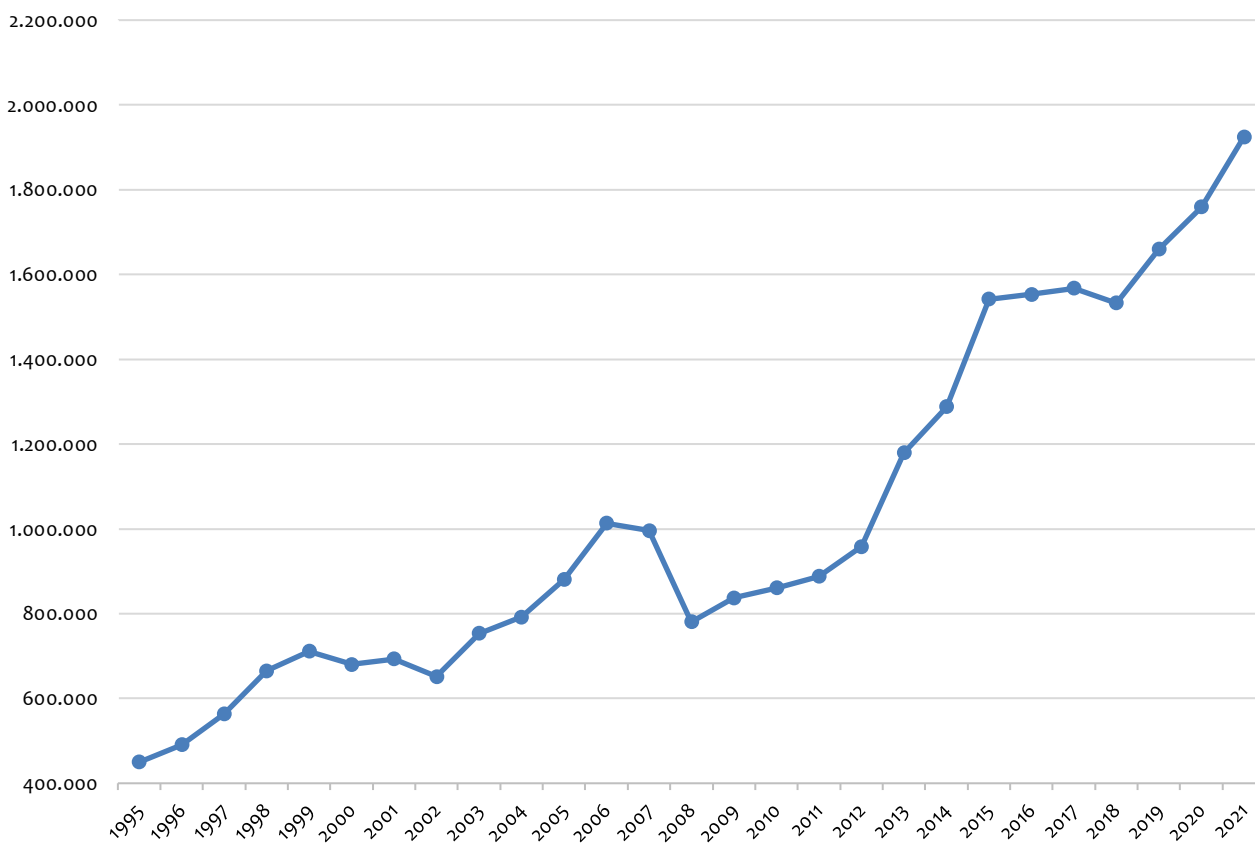
Fuente: Banco de España.

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

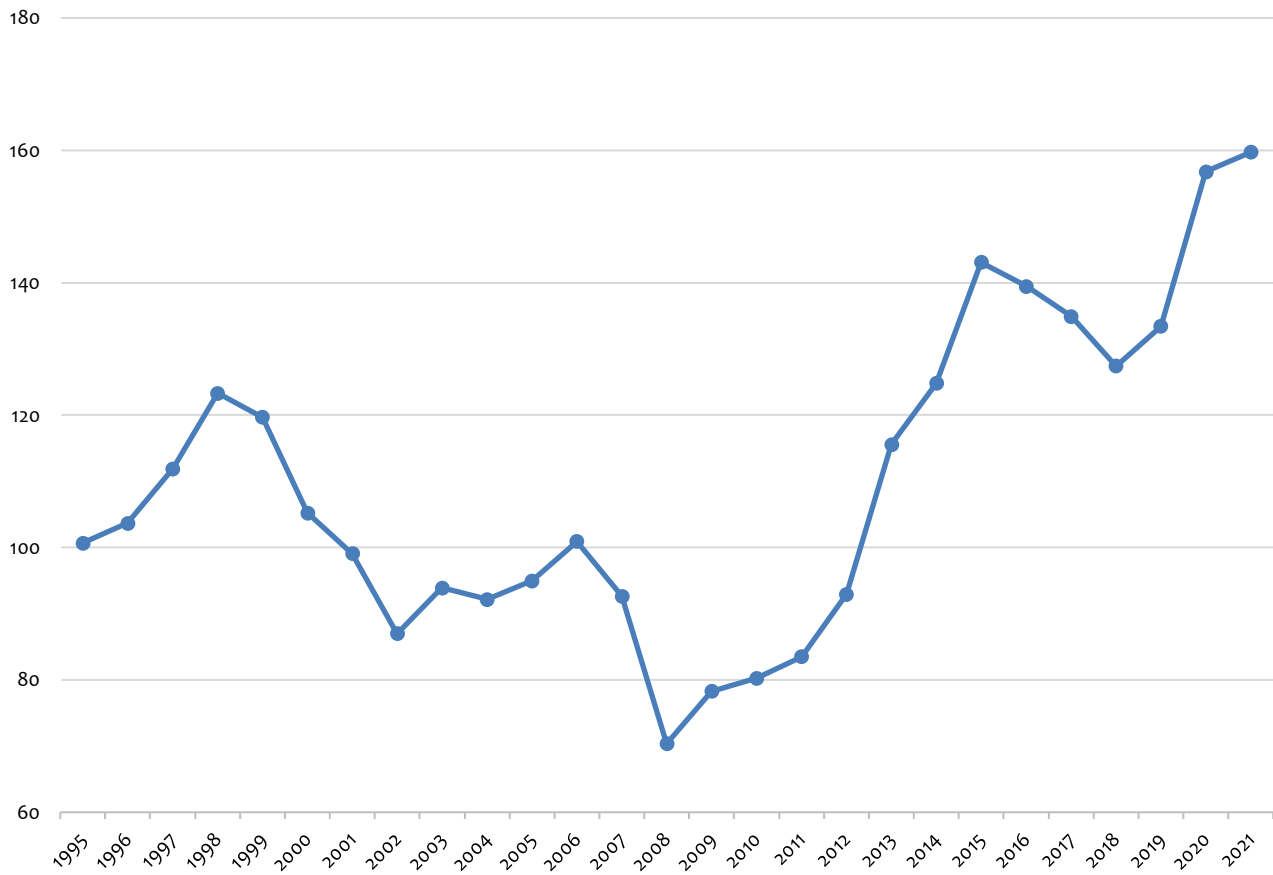
Fuente: Banco de España.

**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 2020, última fecha de actualización, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.14**.

El stock se acumuló rápidamente entre 2005 y 2008 con tasas de crecimiento del 40-50%, para estabilizarse en el año 2009 y comenzar a descender a partir de 2010. En 2020 el stock es de 456.918 viviendas, con un descenso respecto al año anterior del 0,04%, que representan un total de 191 viviendas sin vender menos.

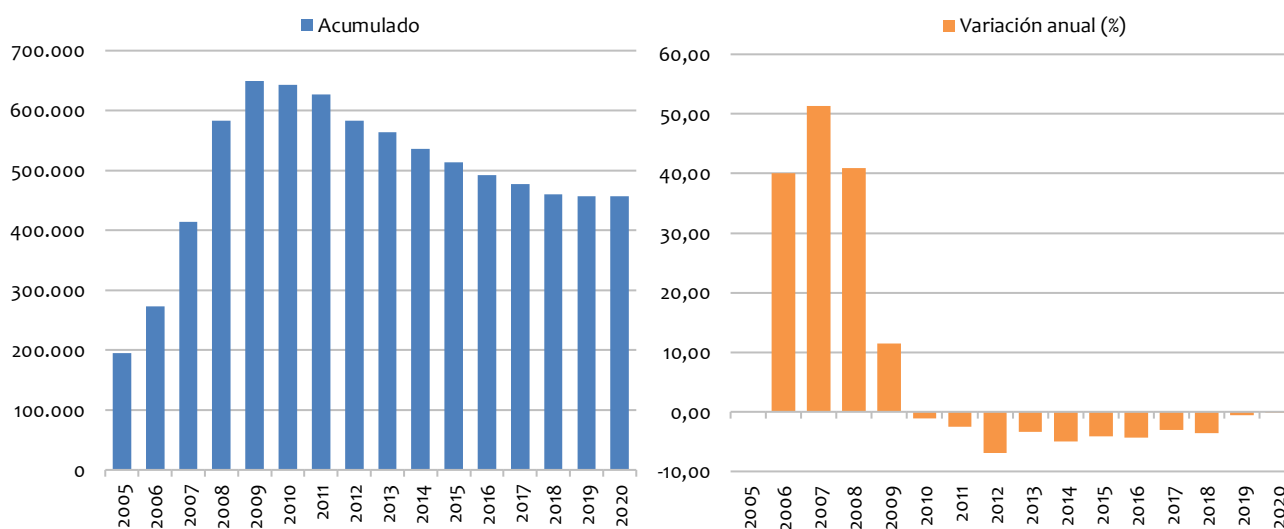
**Tabla 2.14.** Stock de vivienda nueva sin vender.

|      | Acumulado<br>(Uds) | Variación anual<br>(Uds) | Variación anual<br>(%) |
|------|--------------------|--------------------------|------------------------|
| 2005 | 195.184            |                          |                        |
| 2006 | 273.363            | 78.179                   | 40,05                  |
| 2007 | 413.642            | 140.279                  | 51,32                  |
| 2008 | 583.033            | 169.391                  | 40,95                  |
| 2009 | 649.780            | 66.747                   | 11,45                  |
| 2010 | 642.793            | -6.987                   | -1,08                  |
| 2011 | 626.670            | -16.123                  | -2,51                  |
| 2012 | 583.453            | -43.217                  | -6,90                  |
| 2013 | 563.908            | -19.545                  | -3,35                  |
| 2014 | 535.734            | -28.174                  | -5,00                  |
| 2015 | 513.848            | -21.886                  | -4,09                  |
| 2016 | 491.693            | -22.155                  | -4,31                  |
| 2017 | 476.938            | -14.755                  | -3,00                  |
| 2018 | 459.876            | -17.062                  | -3,58                  |
| 2019 | 457.109            | -2.767                   | -0,60                  |
| 2020 | 456.918            | -191                     | -0,04                  |

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 (%).



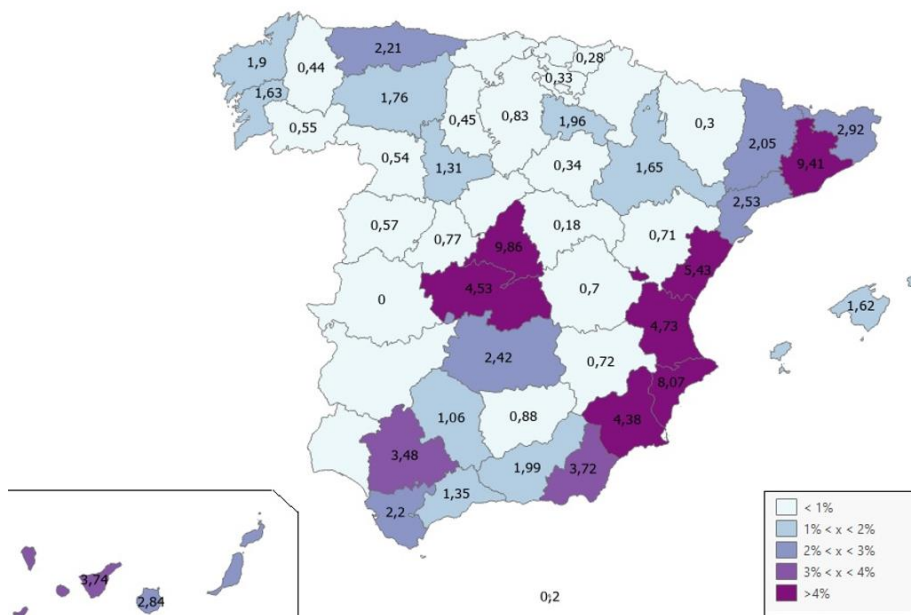
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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 en las áreas de Barcelona y Madrid, así como en el archipiélago canario, reflejando la fuerte dinámica inmobiliaria de la vivienda en las zonas más turísticas del país y en las áreas metropolitanas de las grandes urbes. En las **Tablas y Mapas 2.15 y 2.16** se representa, para el año 2020, 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. Año 2020.

**Mapa 2.15.** Proporción del Stock provincial sobre el stock total de vivienda nueva sin vender. Año 2020.

| Provincia              | % Stock |
|------------------------|---------|
| Madrid (Comunidad de)  | 9,86    |
| Barcelona              | 9,41    |
| Alicante/Alacant       | 8,07    |
| Castellón/Castelló     | 5,43    |
| Valencia/València      | 4,73    |
| Toledo                 | 4,53    |
| Murcia (Región de)     | 4,38    |
| Santa Cruz de Tenerife | 3,74    |
| Almería                | 3,72    |
| Sevilla                | 3,48    |
| Girona                 | 2,92    |
| Palmas (Las)           | 2,84    |
| Tarragona              | 2,53    |

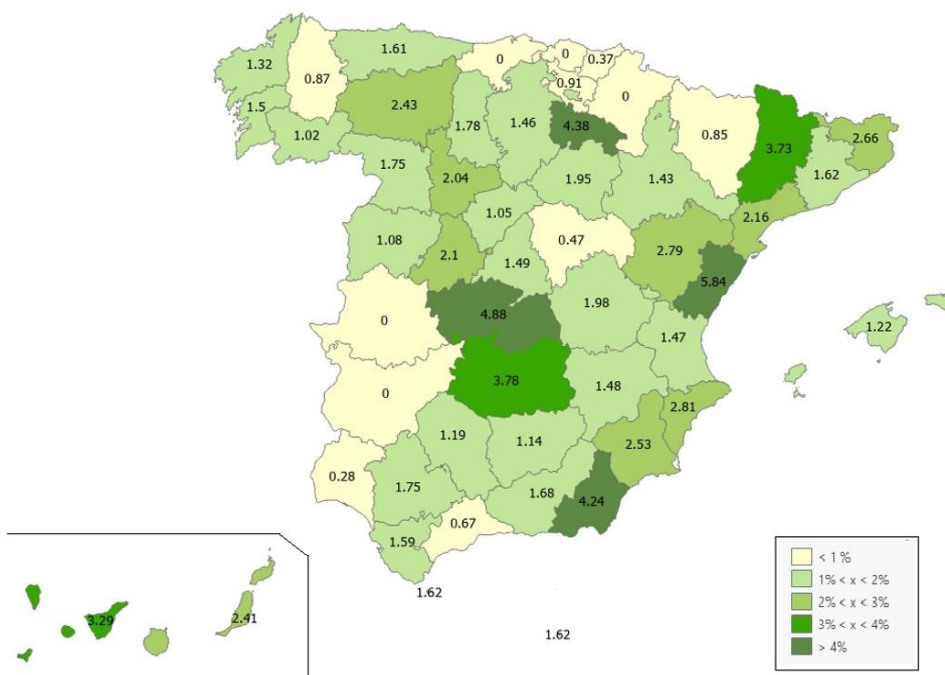


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Tabla 2.16** Provincias con mayor porcentaje de vivienda nueva sin vender sobre el parque de viviendas provincial. Año 2020.

**Mapa 2.16** Proporción stock de vivienda nueva sin vender provincial sobre el parque de viviendas. Año 2020.

| Provincia              | % Stock |
|------------------------|---------|
| Castellón/Castelló     | 5,84    |
| Toledo                 | 4,88    |
| Rioja (La)             | 4,38    |
| Almería                | 4,24    |
| Ciudad Real            | 3,78    |
| Lleida                 | 3,73    |
| Santa Cruz de Tenerife | 3,29    |
| Alicante/Alacant       | 2,81    |
| Teruel                 | 2,79    |
| Girona                 | 2,66    |
| Murcia (Región de)     | 2,53    |
| León                   | 2,43    |



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 en el último año 2021 ascendió el 15,3% del total, hasta alcanzar las 102.995 transacciones, aproximadamente 31.000 más que en el ejercicio previo 2020.

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.

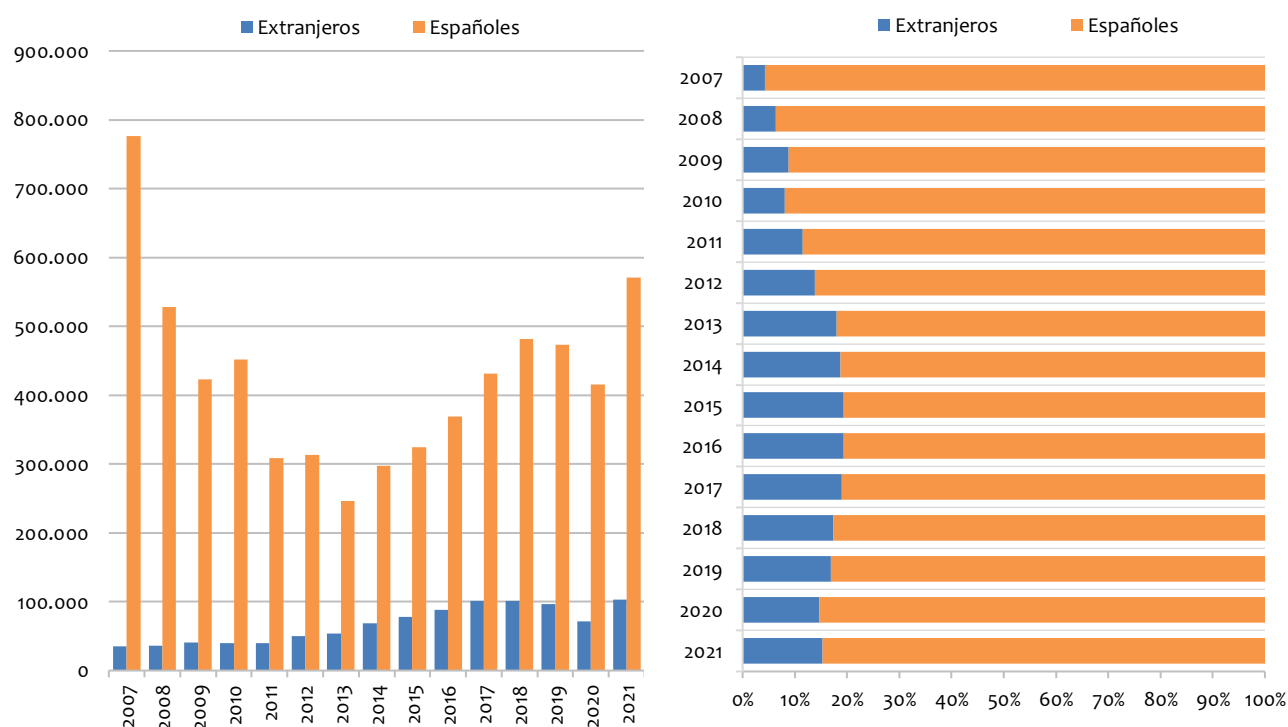
**Tabla 2.17.** Transacciones de vivienda según residencia del comprador.

|      | TOTAL   | españoles |      | extranjeros |               |         |      | no consta |     |
|------|---------|-----------|------|-------------|---------------|---------|------|-----------|-----|
|      |         | nº        | %    | residentes  | no residentes | total   | %    | nº        | %   |
| 2007 | 836.871 | 776.768   | 92,8 | 19.653      | 15.356        | 35.009  | 4,2  | 503       | 0,1 |
| 2008 | 564.464 | 528.030   | 93,5 | 18.213      | 17.747        | 35.960  | 6,4  | 474       | 0,1 |
| 2009 | 463.719 | 422.523   | 91,1 | 26.832      | 14.124        | 40.956  | 8,8  | 239       | 0,1 |
| 2010 | 491.287 | 451.484   | 91,9 | 24.326      | 15.283        | 39.609  | 8,1  | 194       | 0,0 |
| 2011 | 349.118 | 308.834   | 88,5 | 21.614      | 18.382        | 39.996  | 11,5 | 288       | 0,1 |
| 2012 | 363.623 | 313.102   | 86,1 | 25.297      | 25.041        | 50.338  | 13,8 | 183       | 0,1 |
| 2013 | 300.568 | 246.287   | 81,9 | 24.695      | 29.496        | 54.191  | 18,0 | 90        | 0,0 |
| 2014 | 365.621 | 297.163   | 81,3 | 31.908      | 36.438        | 68.346  | 18,7 | 112       | 0,0 |
| 2015 | 401.713 | 323.939   | 80,6 | 38.122      | 39.590        | 77.712  | 19,3 | 62        | 0,0 |
| 2016 | 457.737 | 369.264   | 80,7 | 45.166      | 43.244        | 88.410  | 19,3 | 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 | 569.993 | 473.025   | 83,0 | 54.764      | 41.515        | 96.279  | 16,9 | 689       | 0,1 |
| 2020 | 487.354 | 415.325   | 85,2 | 42.645      | 28.991        | 71.636  | 14,7 | 393       | 0,1 |
| 2021 | 674.014 | 570.469   | 84,6 | 59.168      | 43.827        | 102.995 | 15,3 | 550       | 0,1 |

Nota: Esta tabla ha sido recalculada debido a la adopción de una definición más precisa de la variable residencia. Ahora, 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.

**Gráfico 2.17.** Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros. Número y porcentaje.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

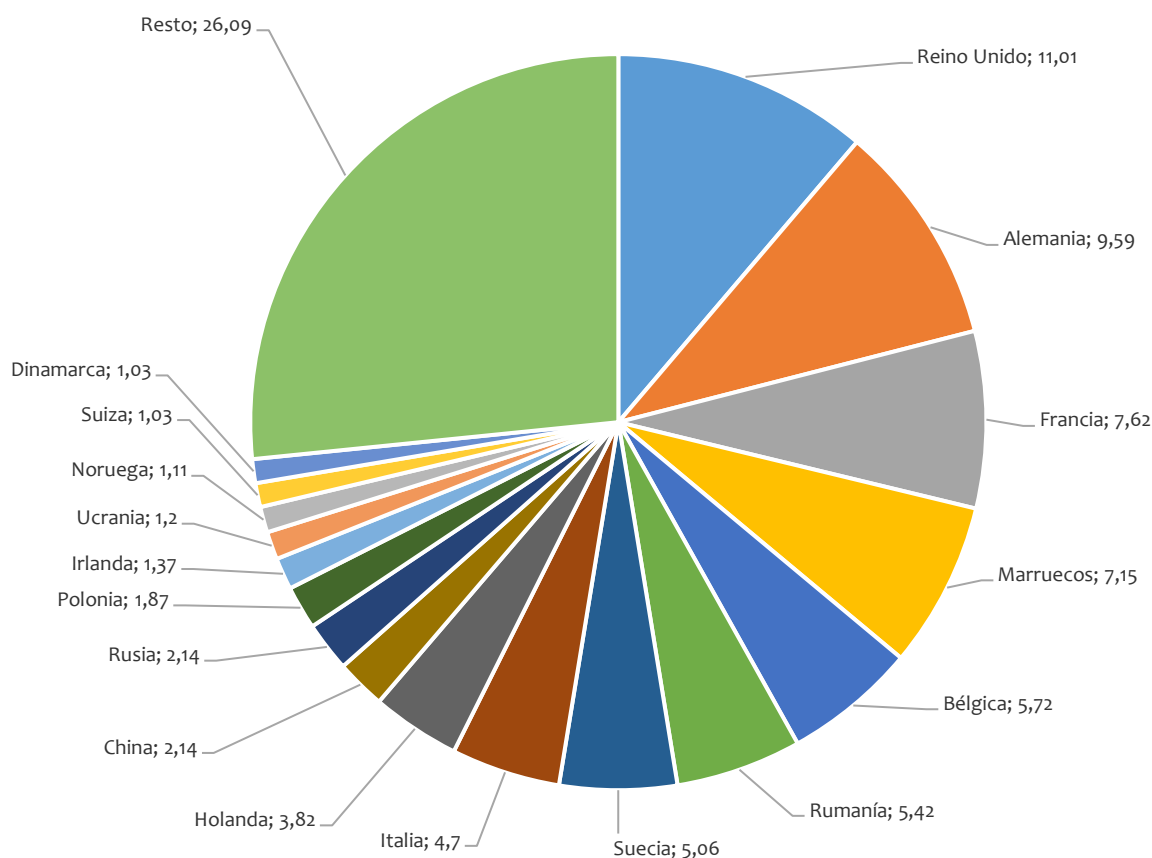
En la **Tabla 2.18**, con información facilitada por los registradores de la propiedad, se analiza la procedencia de los compradores extranjeros de vivienda. El listado lo encabeza el Reino Unido, con un 11% del total de extranjeros, seguido de Alemania, con el 9,6%, y de Francia, con el 7,6%.

**Tabla 2.18.** Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador. 2021.

|             | % s/total | % s/extranjeros |
|-------------|-----------|-----------------|
| Reino Unido | 1,19      | 11,01           |
| Alemania    | 1,04      | 9,59            |
| Francia     | 0,82      | 7,62            |
| Marruecos   | 0,77      | 7,15            |
| Bélgica     | 0,62      | 5,72            |
| Rumanía     | 0,59      | 5,42            |
| Suecia      | 0,55      | 5,06            |
| Italia      | 0,51      | 4,7             |
| Holanda     | 0,41      | 3,82            |
| China       | 0,23      | 2,14            |
| Rusia       | 0,23      | 2,14            |
| Polonia     | 0,2       | 1,87            |
| Irlanda     | 0,15      | 1,37            |
| Ucrania     | 0,13      | 1,2             |
| Noruega     | 0,12      | 1,11            |
| Suiza       | 0,11      | 1,03            |
| Dinamarca   | 0,11      | 1,03            |
| Resto       | 2,82      | 26,09           |
| Extranjeros | 10,8      | 100,0           |
| Nacionales  | 89,2      |                 |
| Total       | 100,0     |                 |

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

**Gráfico 2.18.** Compraventa de viviendas por extranjeros; porcentaje de reparto por nacionalidad. 2021.



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 33,7%), Noruega (31,8%) y Rusia (25,8%). La compra de vivienda de segunda mano es mayor en ciudadanos de países como Francia (89,2%), Marruecos (87,8%), Reino Unido, Alemania, Italia, Rumanía e Irlanda, con más de un 84% de los compradores de vivienda de estos países que adquirieron viviendas usadas en España, en 2021.

**Tabla 2.19.** Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero. 2021.

|             | % nueva | % usada |
|-------------|---------|---------|
| Reino Unido | 15,29   | 84,71   |
| Alemania    | 15,76   | 84,24   |
| Francia     | 10,73   | 89,27   |
| Marruecos   | 12,18   | 87,82   |
| Bélgica     | 33,7    | 66,31   |
| Rumanía     | 13,92   | 86,08   |
| Suecia      | 22,55   | 77,45   |
| Italia      | 14,13   | 85,87   |
| Holanda     | 24,19   | 75,81   |
| Rusia       | 25,82   | 74,18   |
| China       | 21,52   | 78,48   |
| Polonia     | 24,01   | 75,99   |
| Irlanda     | 15,26   | 84,74   |
| Ucrania     | 19,97   | 80,03   |
| Noruega     | 31,82   | 68,18   |
| Suiza       | 19,58   | 80,42   |
| Extranjeros | 17,78   | 82,32   |
| Nacionales  | 89,61   | 10,84   |

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla 2.20** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2021. Destacan las islas, tanto Baleares como Canarias, y la Comunidad Valenciana como destinos preferentes para los extranjeros 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, ha elevado su incidencia de tal manera que la **Tabla 2.21**, en que se analiza la distribución territorial de la compra extranjera superior a los 500.000 €, muestra cómo en el último año ésta representó el 9% de las compras efectuadas por extranjeros, de los cuales un 66% fueron de origen comunitario, y el resto, el 34%, no comunitario.

Destacan las islas Baleares, con el 29% del total de las compras superiores a 500.000 euros, siendo mayoritariamente comunitarios sus compradores extranjeros (el 78%). A continuación está Madrid, con el 14%; Andalucía, con el 13%; y Cataluña, con el 9% de las compras extranjeras de vivienda por encima de 500.000 euros. En estas comunidades los compradores no comunitarios son los mayoritarios, representando el 62%, 43% y 51% respectivamente.

En cambio, en tres comunidades autónomas: La Rioja, Castilla La Mancha y Extremadura, no se han producido en 2021 transacciones 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. 2021.

| CCAA                  | % nacionales | % compras extranjeros |
|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Andalucía             | 88,52        | 11,48                 |
| Aragón                | 94,26        | 5,74                  |
| Asturias              | 97,19        | 2,81                  |
| Balears (Illes)       | 67,33        | 32,67                 |
| Canarias              | 76,27        | 23,73                 |
| Cantabria             | 97,08        | 2,92                  |
| Castilla y León       | 97,56        | 2,44                  |
| Castilla-La Mancha    | 96,07        | 3,93                  |
| Cataluña              | 88,95        | 11,05                 |
| Com. Valenciana       | 79,19        | 20,81                 |
| Extremadura           | 99,1         | 0,9                   |
| Galicia               | 99,17        | 0,83                  |
| Madrid                | 95,47        | 4,53                  |
| Murcia                | 83,08        | 16,92                 |
| Navarra               | 94,41        | 5,59                  |
| País Vasco            | 97,39        | 2,61                  |
| Rioja (La)            | 93,86        | 6,14                  |
| <b>Total nacional</b> | <b>89,2</b>  | <b>10,8</b>           |

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

**Tabla 2.21.** Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA. 2021.

| CCAA                  | % compras extranjeros > 500.000 € | % comunitarios | % no comunitarios |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------|
| Andalucía             | 13,08                             | 57,17          | 42,83             |
| Aragón                | 0,48                              | 25             | 75                |
| Asturias              | 0,76                              | 100            | 0,00              |
| Balears (Illes)       | 28,94                             | 78,19          | 21,81             |
| Canarias              | 5,43                              | 68,8           | 31,2              |
| Cantabria             | 3,18                              | 14,29          | 85,71             |
| Castilla La Mancha    | 0,00                              | 0,00           | 0,00              |
| Castilla y León       | 0,5                               | 0,00           | 100,00            |
| Cataluña              | 9,19                              | 49,38          | 50,62             |
| Com. Valenciana       | 3,33                              | 56,05          | 43,95             |
| Extremadura           | 0,00                              | 0,00           | 0,00              |
| Galicia               | 2,56                              | 75             | 25                |
| Madrid                | 14,12                             | 38,08          | 61,92             |
| Murcia                | 0,68                              | 31,82          | 68,18             |
| Navarra               | 0,84                              | 33,33          | 66,67             |
| País Vasco            | 6,64                              | 36,11          | 63,89             |
| Rioja (La)            | 0,00                              | 0,00           | 100,00            |
| <b>Total nacional</b> | <b>8,96</b>                       | <b>65,72</b>   | <b>34,28</b>      |

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

### 3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

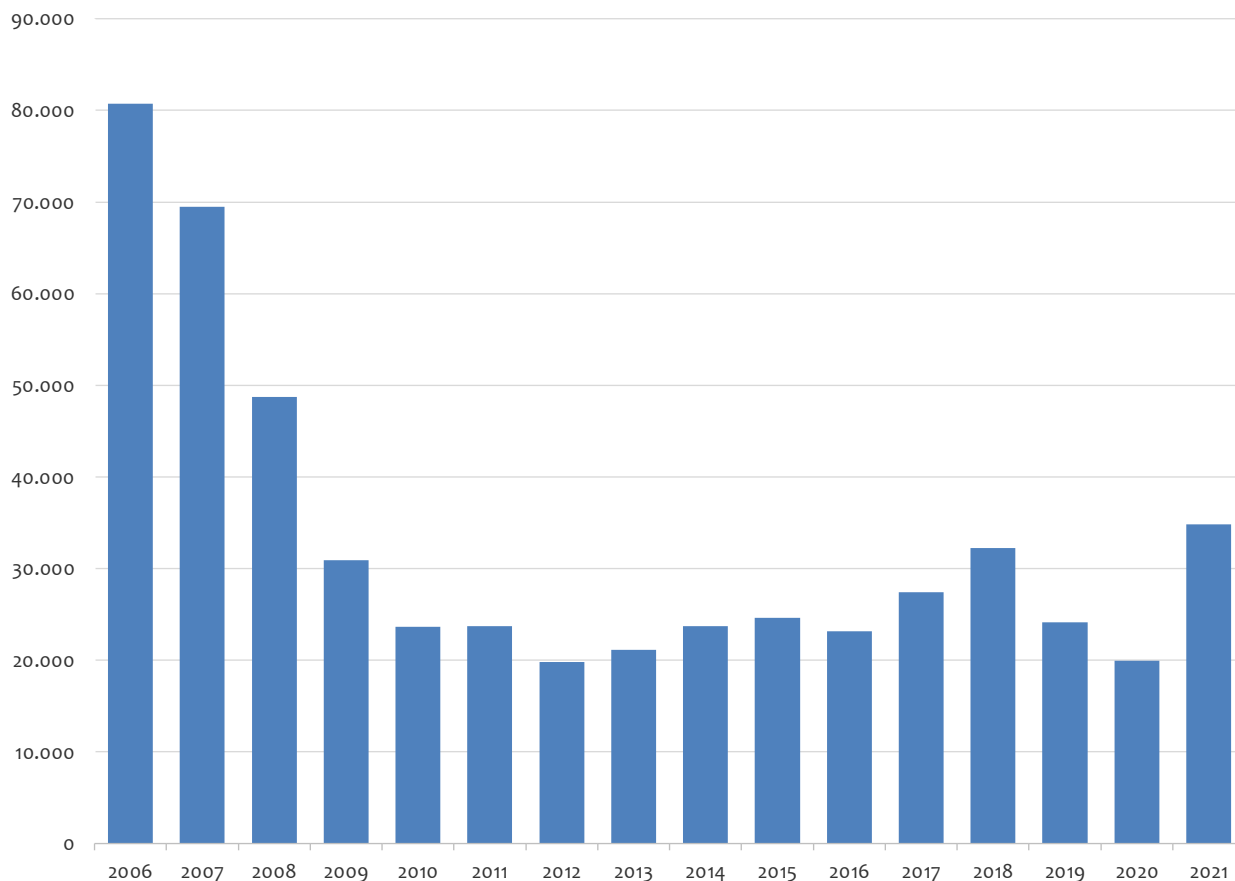
La información publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana proviene de la Estadística Registral. En la **Tabla y Gráfico 3.1** se observa que la superficie de suelo transaccionado en el año 2021 ha sido de 3.482 Ha., lo cual representa un incremento del 74,6%, tras dos años de reducción consecutiva desde 2018, habiéndose reducido dicha superficie trasaccionada en un 25% en 2019, y en un 17,5% en 2020. Si comparamos este dato con el máximo de 2006, observamos, no obstante, que en aquel entonces la superficie de suelo transaccionada era casi tres veces superior a la actual.

**Tabla 3.1.** Superficie de suelo objeto de transacción.

|      | Miles m <sup>2</sup> | 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          |
| 2021 | 34.822               | 74,6           |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Gráfico 3.1.** Superficie de suelo objeto de transacción (miles de m<sup>2</sup>).



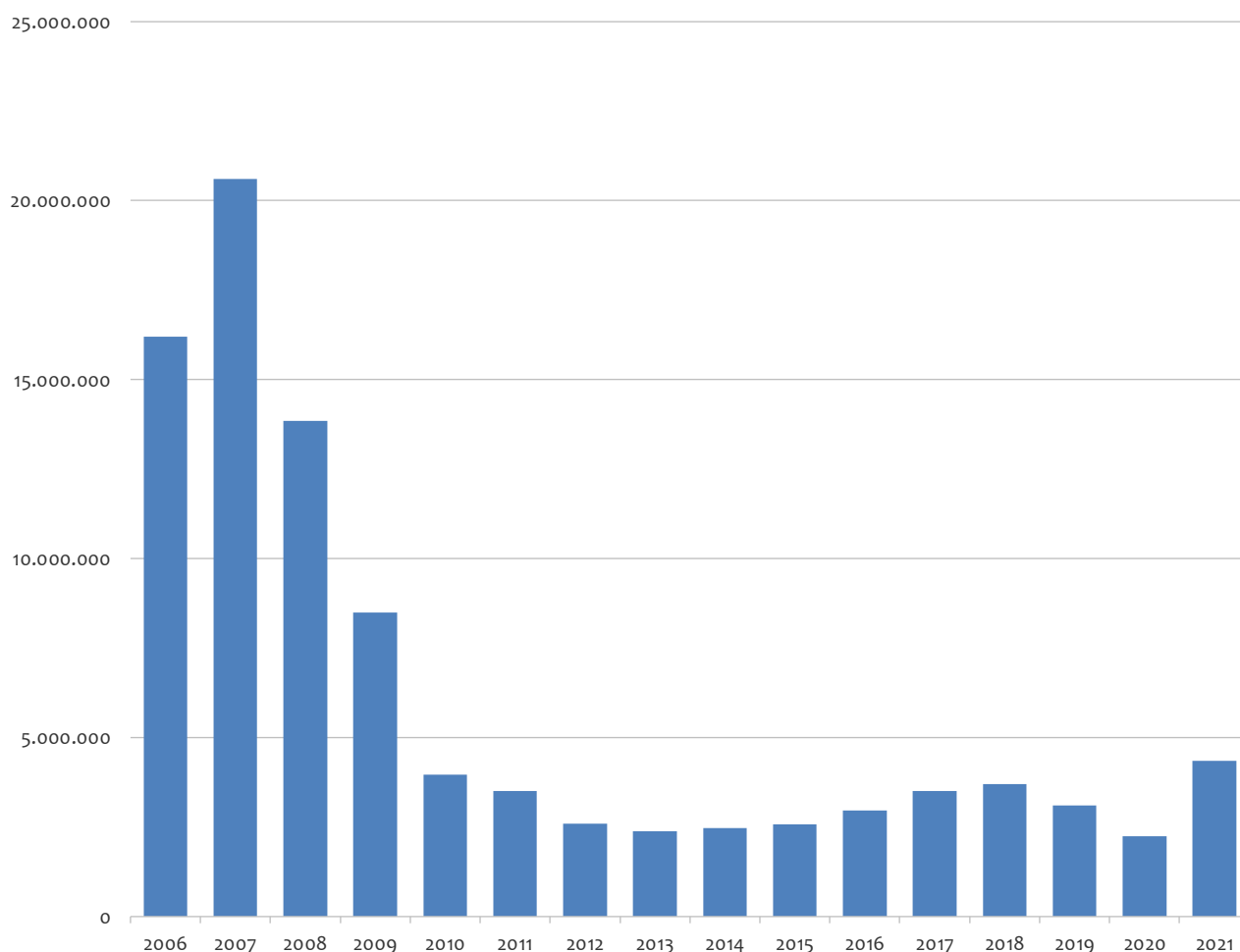
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**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 | 3.502.535  | 18,1           |
| 2018 | 3.695.360  | 5,5            |
| 2019 | 3.109.129  | -15,9          |
| 2020 | 2.236.462  | -28,1          |
| 2021 | 4.342.580  | 94,2           |

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 4.342 millones de euros de 2021, observándose no obstante, un aumento importante, del 94,2%, en relación con el año anterior, cuando el valor de las transacciones de suelo disminuyeron por dos años consecutivos, como consecuencia de la situación originada por la Covid-19.

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

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

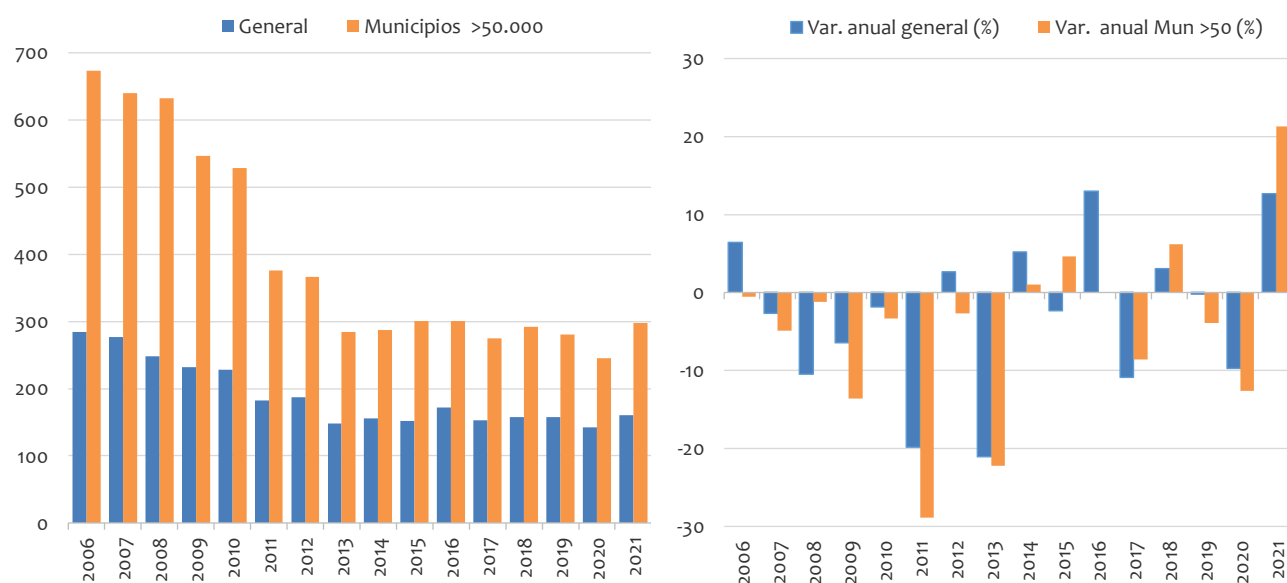
Los datos del precio medio del suelo urbano vendido, se presentan en la **Tabla y Gráfico 3.3.**, reflejando una notable disminución con respecto a los valores alcanzados en torno al 2006, cuando el valor medio del suelo urbano transaccionado suponía casi el doble del actual. Dicho valor alcanza en el último año 2021 los 160€/m<sup>2</sup>, representando un incremento interanual del 21%.

**Tabla 3.3.** Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m<sup>2</sup> 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                  |
| 2021 | 160     | 297                | 1,9              | 12,7                   | 21,3                   |

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

**Gráficos 3.3.** Precio medio del suelo urbano transaccionado (€/m<sup>2</sup>) y variación anual (%).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

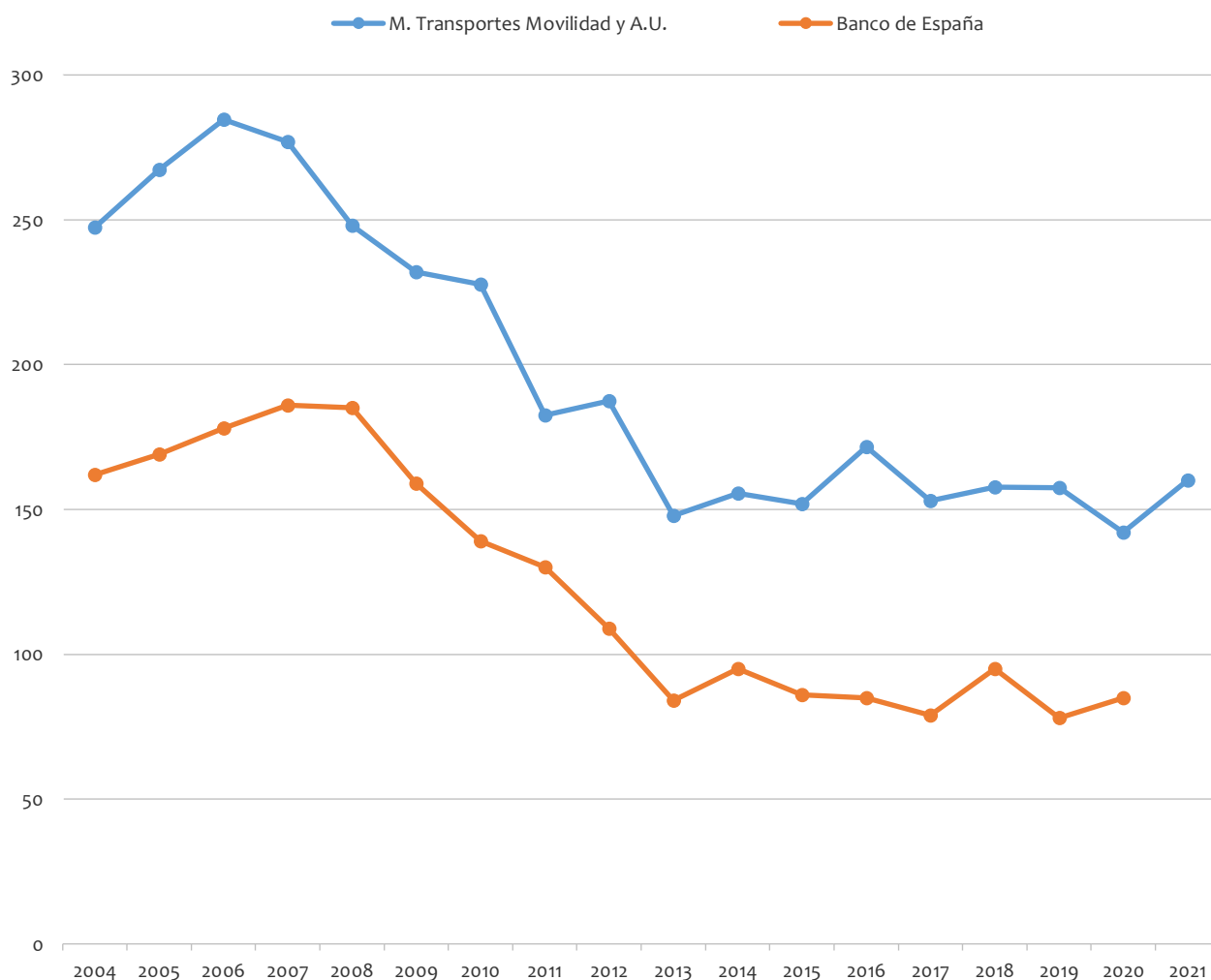
En la **Tabla 3.3** se observa, así pues, que el precio en los municipios mayores de 50.000 habitantes se mantuvo en valores 2,5 veces superiores al precio general hasta 2009, presentando desde entonces los precios una caída generalizada, hasta los 297 €/m<sup>2</sup> de los municipios de más de 50.000 habitantes en 2021, de manera que dicha cifra sigue casi duplicando el precio medio general del suelo urbano, habiéndose producido en este último año un ascenso del 21,3% en dicha clase de suelos.

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, pudiendo concluir que el precio medio general del suelo urbano ha experimentado un ligero aumento, del 12,7%, en el último año, hasta alcanzar los 160 €/m<sup>2</sup>, según los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, habiendo sido algo inferior, de 85 €/m<sup>2</sup>, el último dato disponible, facilitado en el cuarto trimestre de 2020, por el Banco de España.

**Tabla 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>): 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              |
| 2021 | 160                             | s.d.            |

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

**Gráfico 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>): 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 que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (EEIC) (**Tabla y Gráficos 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 la inversión residencial de entonces. Dicha proporción, como consecuencia en buena medida del desplome de la inversión en obra nueva de estos años, ha ido en aumento desde el 15% que representaba en 2006, hasta alcanzar en 2015 el 62% del total de la inversión residencial, y en el último año 2020, el 46,7%. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2020 fue de 50.569 millones de euros, algo menor que en el ejercicio previo, y distribuidos de la siguiente manera: una parte, el 46,7% en restauración y conservación, y un porcentaje algo superior, del 53,3%, en obra nueva, invirtiéndose nuevamente los respectivos pesos -de obra nueva y rehabilitación-, desde 2011, último año en que la proporción de la inversión en obra nueva había superado a la rehabilitación.

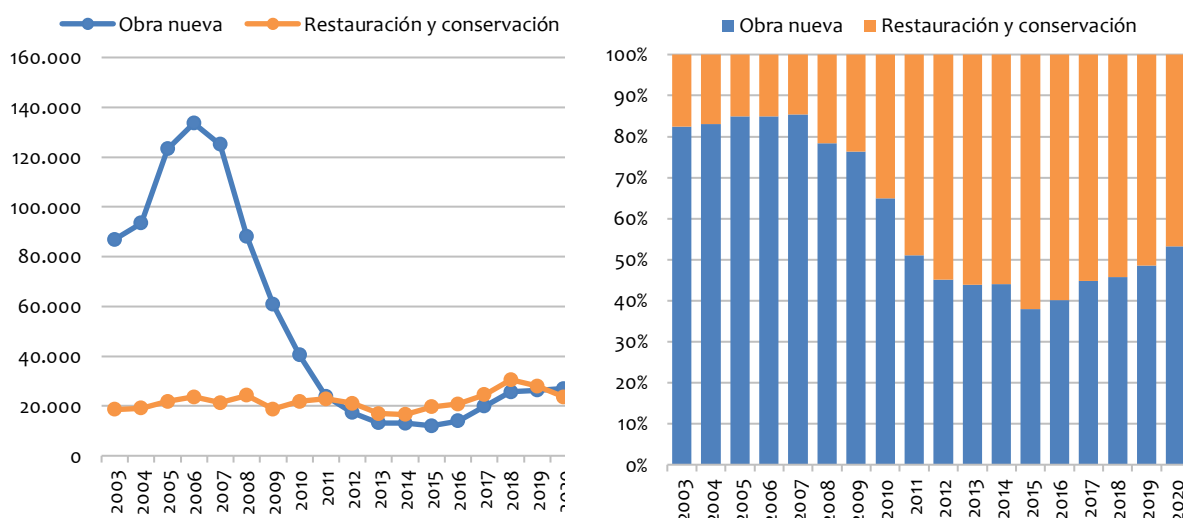
**Tabla 4.1.** Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €).

|              | 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                          |
| 2020         | 50.568,60          | 26.929,50        | 23.639,10                   | 53,3         | 46,7                          |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.337.560,5</b> | <b>943.745,2</b> | <b>393.815,3</b>            | <b>70,6</b>  | <b>29,4</b>                   |

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, último dato anual proporcionado por el MITMA, la cifra se reduce a 9.072 viviendas, si bien, dada la paralela fuerte disminución de licencias de obra nueva desde 2007, esta cifra de rehabilitación supone en proporción, un 10,1% del total de las licencias.

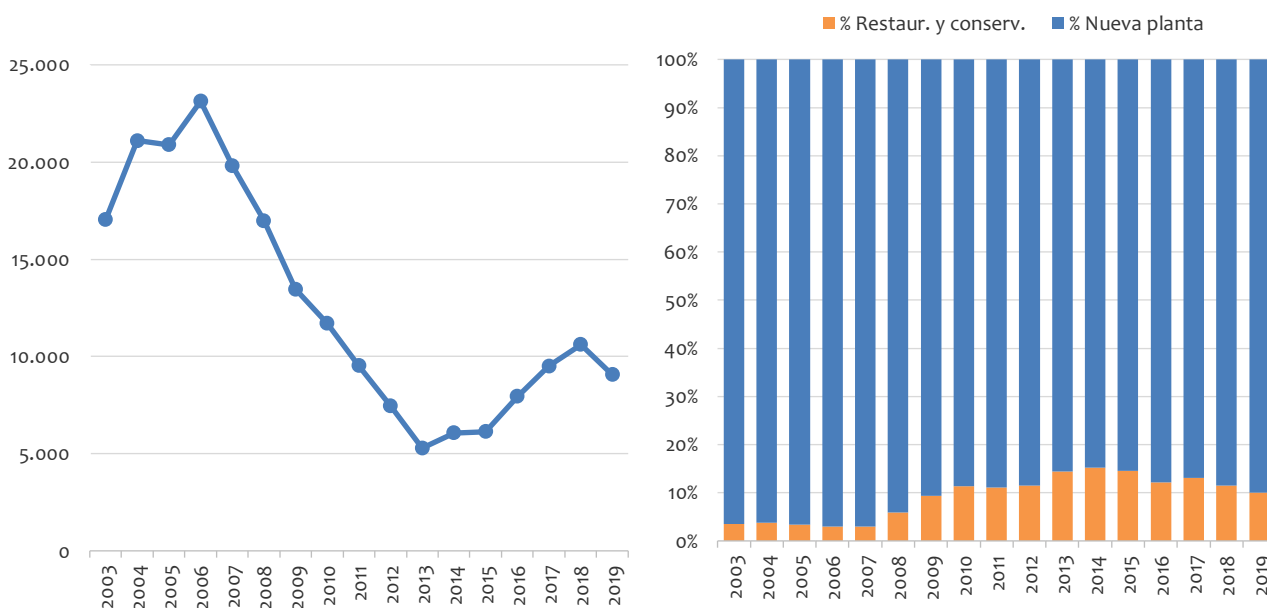
**Tabla 4.2.** Viviendas con licencia: nueva planta y rehabilitación.

|      | 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 entonces un 10% del total de los visados de obra residencial, para descender en 2021 a 30.457, representando en cambio una proporción mayor: un 22% del total de los visados de construcción de vivienda. Sin embargo, en cifras absolutas, cabe señalar en estos casi veinte años de evolución cronológica recogida en la **Tabla 4.3**, que el número de visados de ampliación y reforma se ha visto reducido prácticamente a la mitad desde 2003.

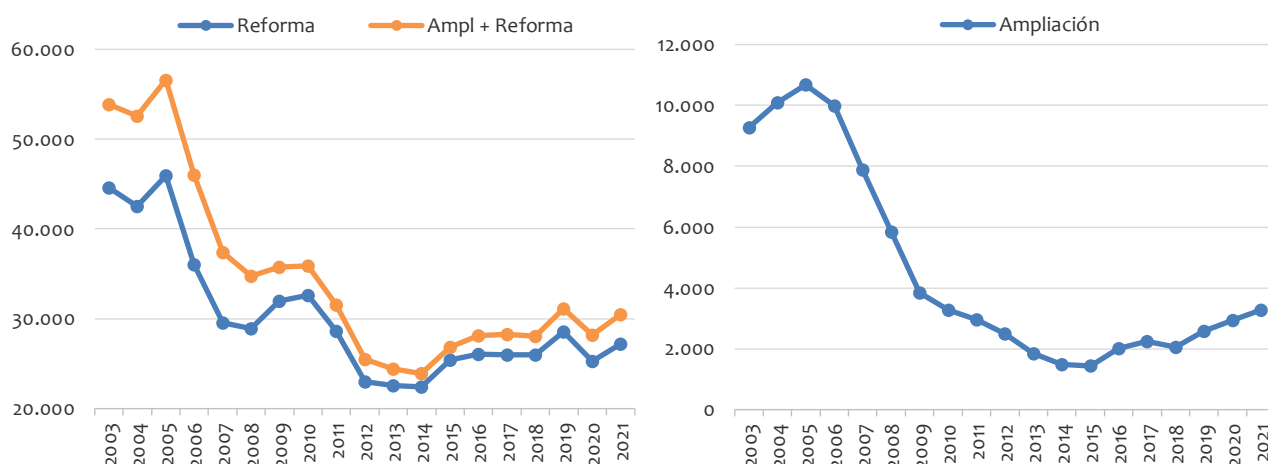
En el caso de los visados de obra nueva la reducción ha sido mucho mayor. El máximo se produce en 2006, antes del inicio de la crisis, con 865.561 visados que se reducen en 2021 a 108.318 visados de obra nueva. Es decir, en quince años el número de visados se ha visto reducido a tan sólo un 12,5% de su cifra máxima, alcanzada a comienzos del periodo que recoge la **Tabla 4.3**.

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

|      | TOTAL   | Obra nueva | Ampliación | Reforma | Ampl + Reforma | % Ampl + 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                |
| 2021 | 138.775 | 108.318    | 3.268      | 27.189  | 30.457         | 21,9             | 22,0                | 7,9                 |

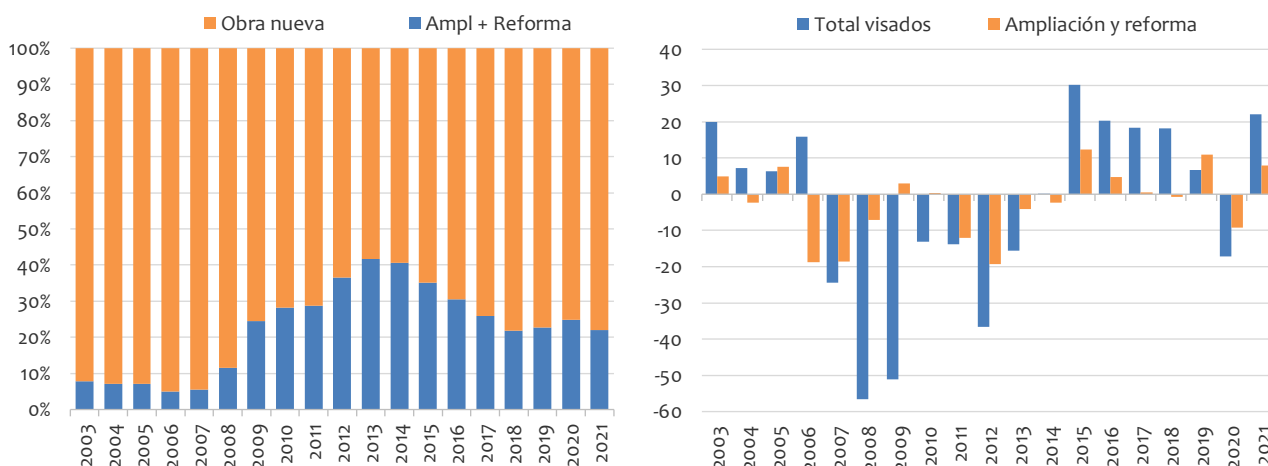
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**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 4.400 millones de euros en 2006, representando un 7% del total presupuestado en obra residencial, para producirse un posterior descenso de dicho presupuesto, hasta 2013, momento a partir del cual se produce una cierta recuperación de la actividad, tanto de obra nueva, como de ampliación y reforma. De esta manera, en 2021 se han alcanzado los 1.735 millones de euros presupuestados en los visados de ampliación y reforma, que suponen el 9,8%, es decir, casi la décima parte del total de la obra residencial y que, al mismo tiempo, suponen una disminución, del -49%, con respecto a la cantidad presupuestada en 2020, que ascendió a 3.403 millones de euros (Tabla y Gráficos 4.4).

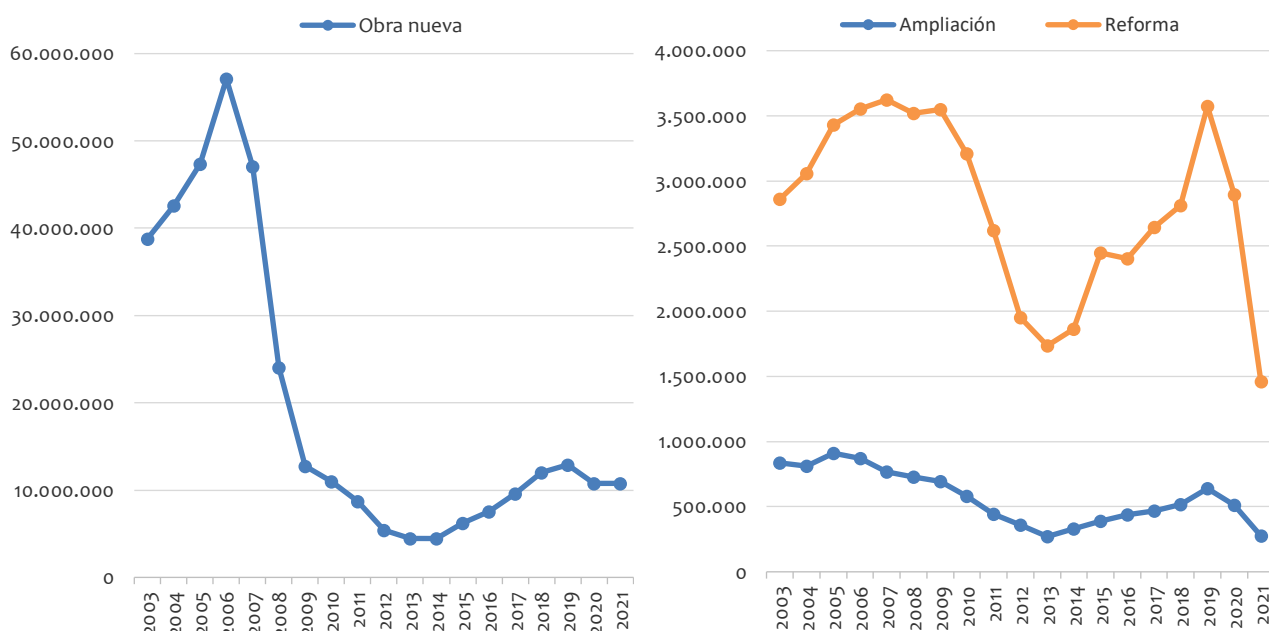
Por su parte, la inversión presupuestaria en obra nueva experimenta un leve incremento en 2021, del 0,3%, en relación con el año anterior, cuando se produjo una caída del 17% en el PEM de dicho tipo de obras.

**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 (%) |
|------|------------|------------|-----------|------------|-----------|----------------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| 2003 | 43.586.142 | 38.798.717 | 1.089.361 | 837.063    | 2.861.002 | 3.698.065            | 8,5             | 24,1              | 13,5                 |
| 2004 | 47.592.887 | 42.609.769 | 1.118.090 | 809.934    | 3.055.094 | 3.865.028            | 8,1             | 9,8               | 4,5                  |
| 2005 | 52.995.746 | 47.398.117 | 1.254.120 | 910.430    | 3.433.079 | 4.343.509            | 8,2             | 11,2              | 12,4                 |
| 2006 | 63.105.313 | 57.100.076 | 1.582.343 | 871.208    | 3.551.685 | 4.422.893            | 7,0             | 20,5              | 1,8                  |
| 2007 | 52.920.612 | 47.062.980 | 1.469.067 | 764.976    | 3.623.589 | 4.388.565            | 8,3             | -17,6             | -0,8                 |
| 2008 | 29.258.853 | 24.040.863 | 974.568   | 726.508    | 3.516.914 | 4.243.422            | 14,5            | -48,9             | -3,3                 |
| 2009 | 17.902.828 | 12.749.420 | 907.526   | 695.526    | 3.550.356 | 4.245.882            | 23,7            | -47,0             | 0,1                  |
| 2010 | 15.387.126 | 11.007.235 | 594.083   | 578.233    | 3.207.575 | 3.785.808            | 24,6            | -13,7             | -10,8                |
| 2011 | 12.141.744 | 8.719.947  | 361.662   | 441.360    | 2.618.776 | 3.060.136            | 25,2            | -20,8             | -19,2                |
| 2012 | 7.942.228  | 5.418.347  | 210.548   | 359.285    | 1.954.049 | 2.313.334            | 29,1            | -37,9             | -24,4                |
| 2013 | 6.692.702  | 4.485.797  | 199.646   | 270.913    | 1.736.347 | 2.007.260            | 30,0            | -17,2             | -13,2                |
| 2014 | 6.846.811  | 4.454.579  | 200.706   | 330.222    | 1.861.304 | 2.191.526            | 32,0            | -0,7              | 9,2                  |
| 2015 | 9.330.259  | 6.248.133  | 245.140   | 387.014    | 2.449.973 | 2.836.987            | 30,4            | 40,3              | 29,5                 |
| 2016 | 10.639.593 | 7.541.892  | 256.729   | 439.401    | 2.401.571 | 2.840.972            | 26,7            | 20,7              | 0,1                  |
| 2017 | 12.927.936 | 9.571.937  | 248.518   | 465.160    | 2.642.321 | 3.107.480            | 24,0            | 26,9              | 9,4                  |
| 2018 | 15.640.547 | 11.983.569 | 329.985   | 514.967    | 2.812.027 | 3.326.993            | 21,3            | 25,2              | 7,1                  |
| 2019 | 17.414.479 | 12.930.672 | 270.518   | 640.582    | 3.572.707 | 4.213.288            | 24,2            | 7,9               | 26,6                 |
| 2020 | 14.458.712 | 10.741.997 | 312.916   | 510.022    | 2.893.777 | 3.403.799            | 23,5            | -16,9             | -19,2                |
| 2021 | 17.644.477 | 10.779.569 | 5.129.182 | 275.623    | 1.460.103 | 1.735.726            | 9,8             | 0,3               | -49,0                |

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

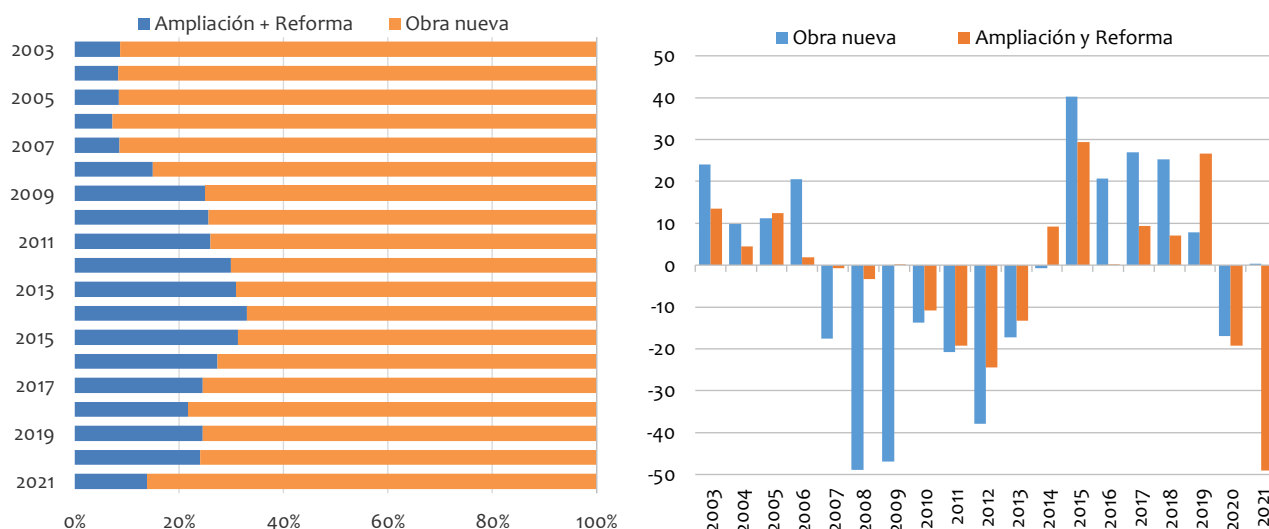
**Gráfico 4.4.a.** Presupuestos de ejecución en dirección de obra de viviendas según tipo de obra (miles €).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Gráfico 4.4.b.** Presupuestos de ejecución en dirección de obra de viviendas, según tipo.

**Gráfico 4.4.c.** Variación anual del presupuesto de ejecución de dirección de obra de viviendas (%).



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

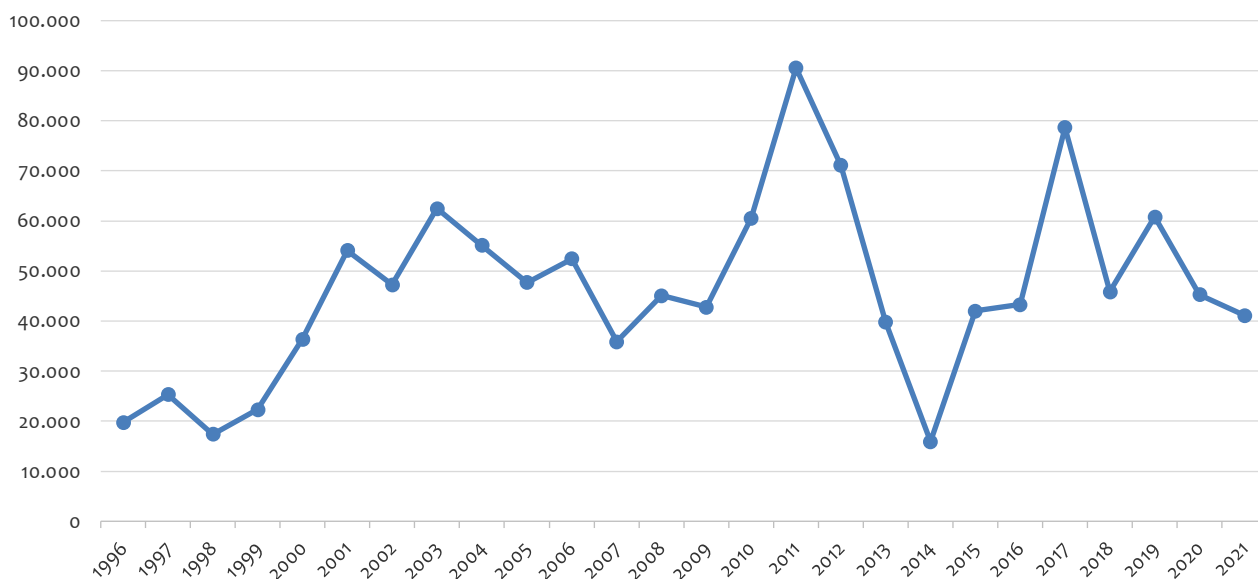
En la **Tabla y Gráficos 4.5** se presentan los datos de calificaciones definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas tuvieron su máximo en 2011, superando las 90.500 actuaciones. De manera que, tras el periodo de recesión, que tiene lugar entre los años 2007 y 2009, la actividad se recupera con fuertes crecimientos, especialmente en los años 2010 y 2011. A partir de 2013 se observa, en cambio, un nuevo fuerte retroceso, en las actuaciones de rehabilitación protegida, con tan sólo 15.929 calificaciones definitivas en 2014, recuperándose al año siguiente, en 2015, las 41.989 calificaciones.

El último año 2021 el número de actuaciones contabilizadas es bastante similar, con 41.113 calificaciones definitivas, 4.142 menos que el año anterior, habiéndose producido un decremento del 9,2% en dichas calificaciones definitivas en el último año.

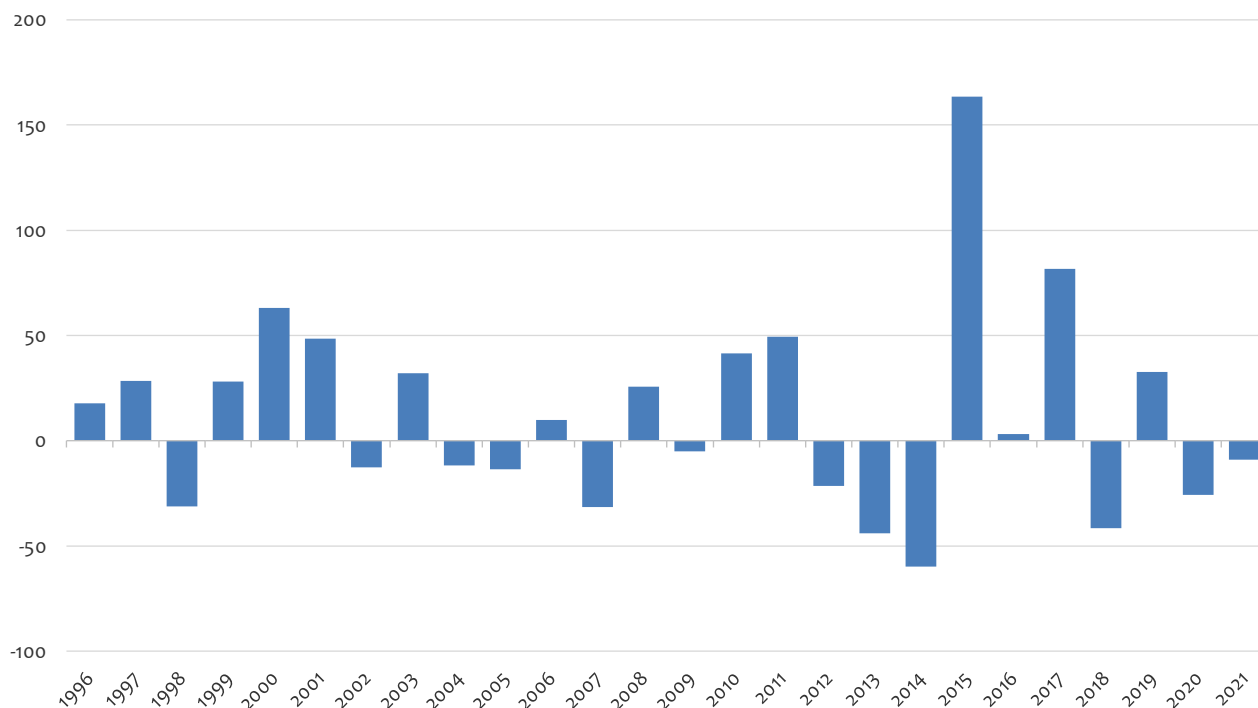
**Tabla 4.5.** Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida.

|      | Actuaciones | 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 | 45.255      | -25,6           |
| 2021 | 41.113      | -9,2            |

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. Por su parte, en 2021, ni han Andalucía, ni Canarias ni Murcia, han aportado todavía ningún dato al respecto.

Con los datos disponibles, cerca del 90% de las actuaciones en este el año 2020 se concentran en seis comunidades autónomas. Destaca Cataluña, con casi el 26% de las actuaciones; Galicia, con un 23%; País Vasco y Navarra, con un 13% y 9% respectivamente; y, por último, Castilla La-Mancha y Andalucía, con el 11% y 10% del total de calificaciones definitivas de rehabilitación protegida respectivamente.

En 2021, el número de calificaciones de Cataluña se ha visto muy reducido, siendo País Vasco (con 9.894), Madrid (7.696) y Navarra (6.694) las comunidades con un mayor número de calificaciones definitivas de vivienda protegida registradas.

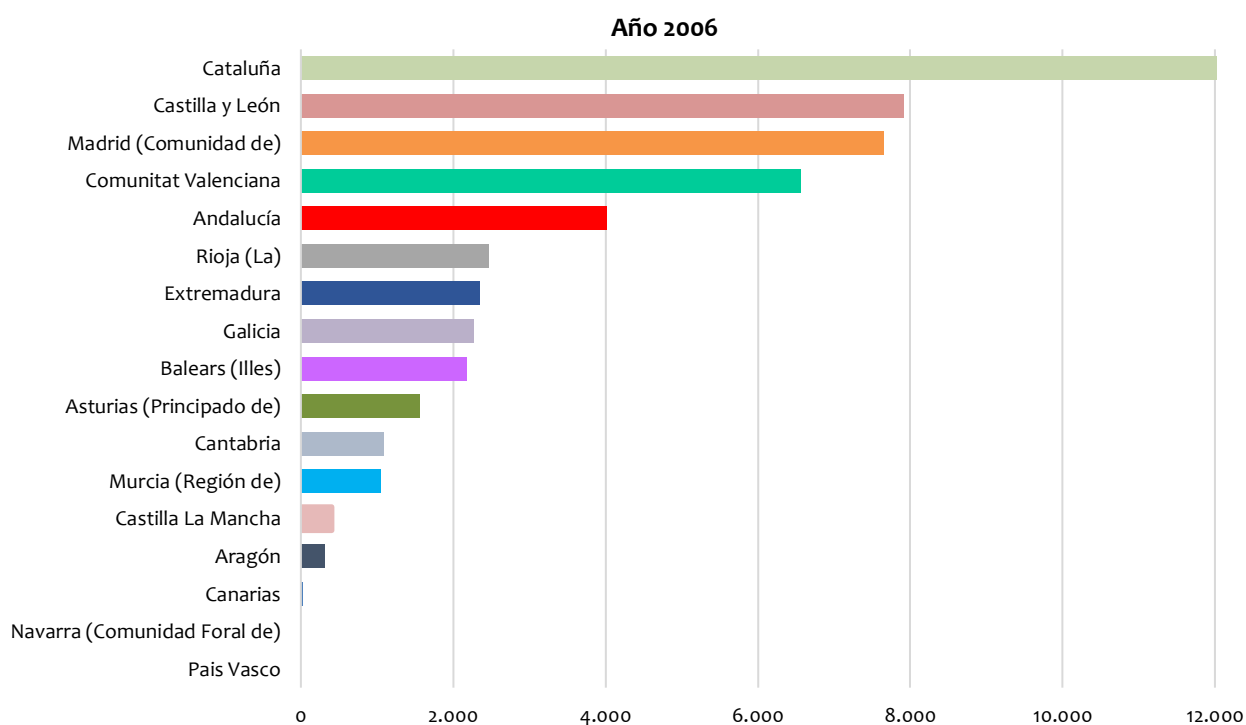
**Tabla 4.6.** Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA.

|                          | 2006          | 2007          | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>NACIONAL</b>          | <b>52.412</b> | <b>35.859</b> | <b>45.081</b> | <b>42.774</b> | <b>60.578</b> | <b>90.558</b> | <b>71.101</b> | <b>39.779</b> | <b>15.929</b> | <b>41.989</b> | <b>43.301</b> | <b>78.675</b> | <b>45.856</b> | <b>60.829</b> | <b>45.255</b> | <b>41.113</b> |
| 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         | 0             |
| Aragón                   | 312           | 38            | 0             | 0             | 1.525         | 6.923         | 5.721         | 567           | 40            | 98            | 184           | 350           | 139           | 1.051         | 917           | 141           |
| Asturias (Principado de) | 1.564         | 2.149         | 2.497         | 2.753         | 3.420         | 3.473         | 3.057         | 971           | 0             | 118           | 0             | 0             | 1.248         | 1.713         | 0             | 68            |
| Balears (Illes)          | 2.181         | 1.128         | 1.856         | 2.026         | 2.745         | 3.320         | 1.319         | 1.801         | 474           | 0             | 149           | 410           | 0             | 0             | 9             | 224           |
| Canarias                 | 30            | 0             | 18            | 45            | 15            | 21            | 1             | 44            | 0             | 0             | 32            | 32            | 0             | 0             | 32            | 0             |
| Cantabria                | 1.080         | 674           | 852           | 899           | 2.525         | 6.314         | 6.712         | 2.235         | 40            | 0             | 1.467         | 2.253         | 0             | 6.440         | 416           | 2.120         |
| 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         | 1.123         | 1.165         |
| Castilla La Mancha       | 405           | 897           | 718           | 568           | 401           | 1.457         | 641           | 1.482         | 813           | 495           | 7.221         | 4.045         | 0             | 508           | 4.765         | 2.379         |
| 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        | 2.637         |
| Com. Valenciana          | 6.555         | 6.855         | 7.312         | 7.906         | 9.241         | 8.494         | 5.460         | 5.351         | 452           | 302           | 204           | 28            | 250           | 28            | 623           | 1.225         |
| 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           | 874           |
| 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         | 3.272         |
| Madrid (Comunidad de)    | 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         | 7.696         |
| Murcia (Región de)       | 1.041         | 1.303         | 1.600         | 1.060         | 1.053         | 3.599         | 4.584         | 5.395         | 1.810         | 0             | 0             | 79            | 0             | 0             | 146           | 0             |
| Navarra                  |               |               |               |               |               | 5.673         | 5.609         | 5.311         | 4.033         | 3.102         | 2.420         | 2.681         | 3.501         | 4.290         | 4.173         | 6.694         |
| País Vasco               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 0             | 15.282        | 8.113         | 8.885         | 5.821         | 9.894         |
| 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             | 2.523         |

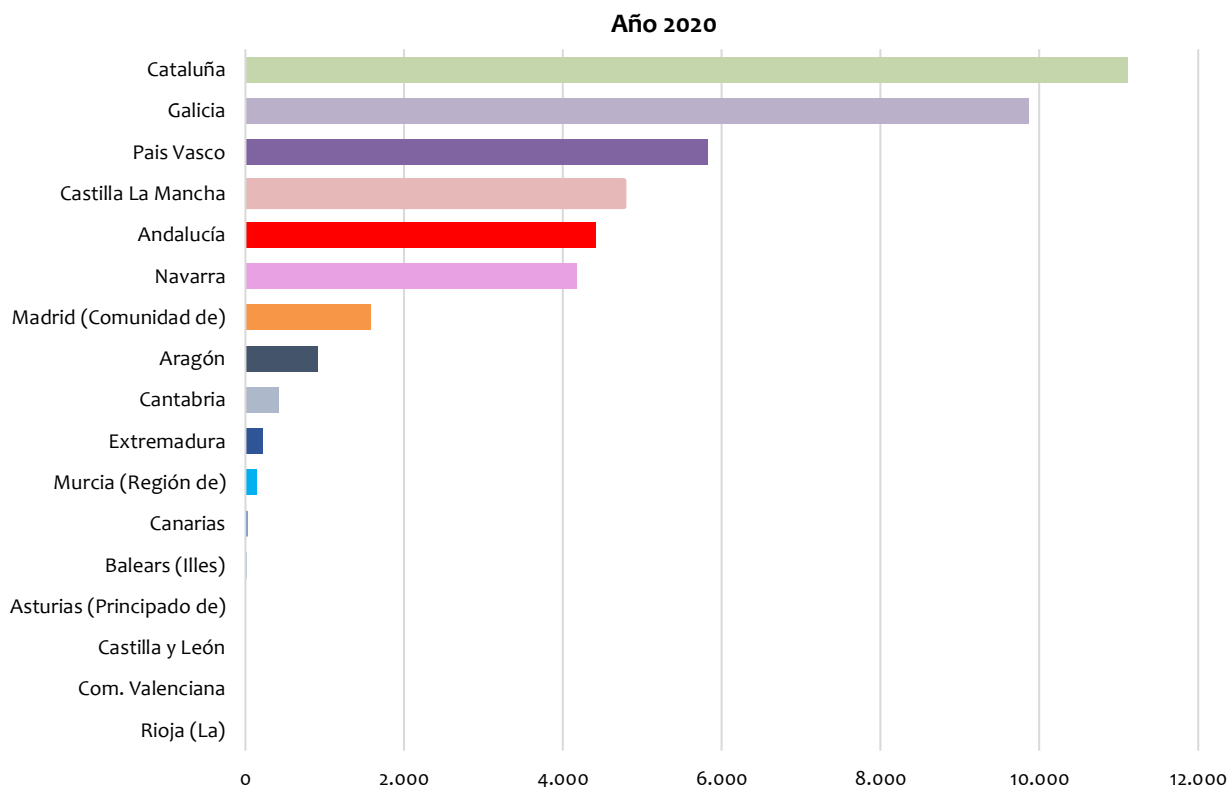
Nota: sin datos del País Vasco, hasta 2016.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

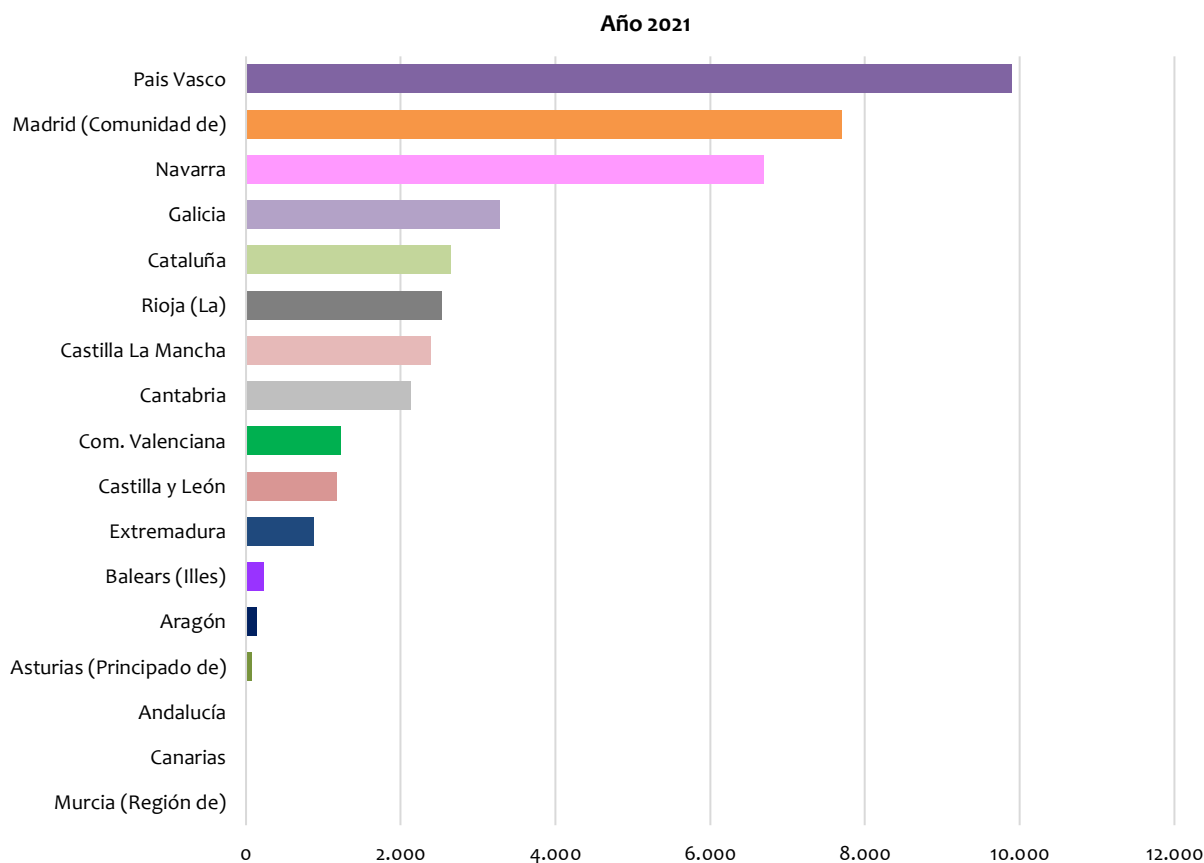
**Gráfico 4.6.a.** Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2006.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

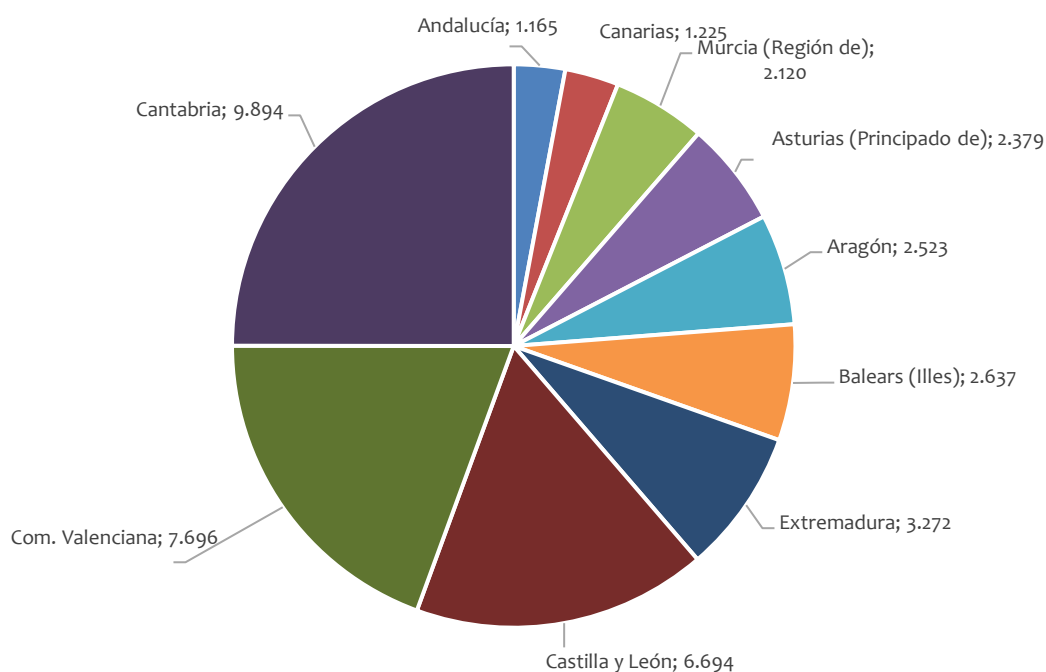
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

**Gráfico 4.6.c.** Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2021.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, las comunidades autónomas de Navarra, Madrid y País Vasco, abarcan el más del 50% del total de las calificaciones definitivas en rehabilitación protegida llevada a cabo en España en el año 2021.

**Gráfico 4.6.d.** Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2021.



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 Gráficos 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 se establecen de forma homogénea, con base 100 en 2015.

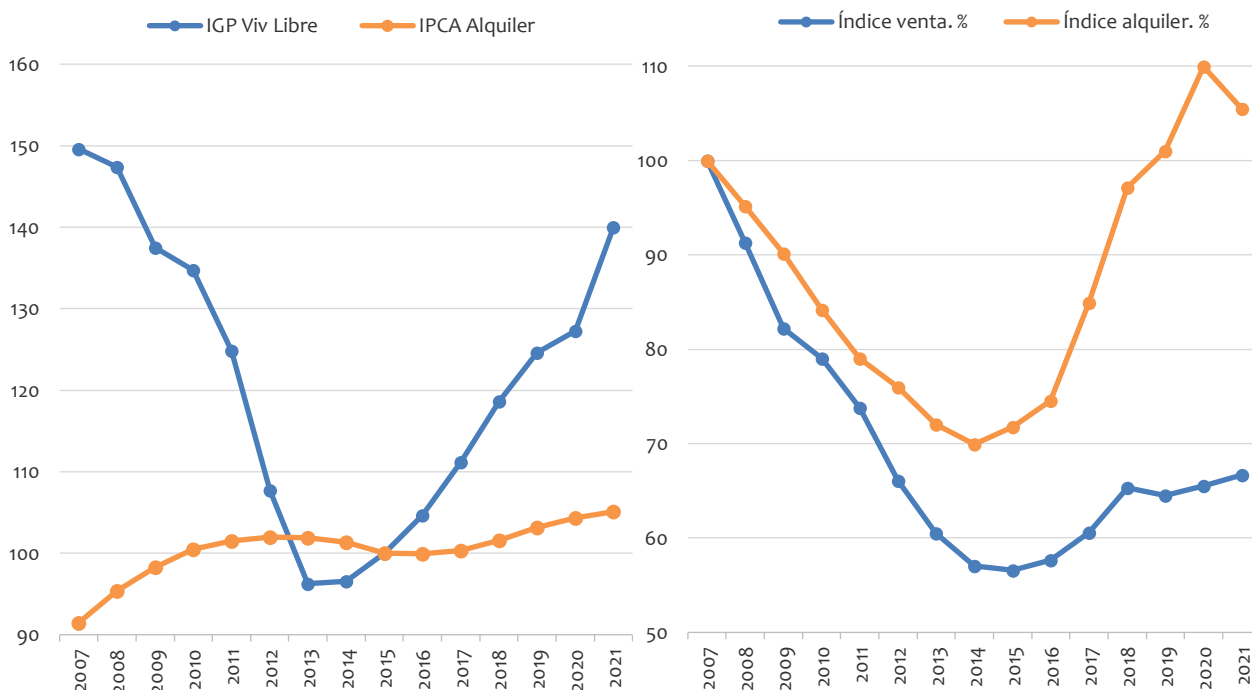
**Tabla 5.1.** Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda Libre y el IPCA del alquiler.

|      | IGP Viv Libre | IPCA Alquiler |
|------|---------------|---------------|
| 2007 | 149,6         | 91,5          |
| 2008 | 147,3         | 95,4          |
| 2009 | 137,5         | 98,3          |
| 2010 | 134,7         | 100,5         |
| 2011 | 124,8         | 101,5         |
| 2012 | 107,7         | 102,0         |
| 2013 | 96,3          | 101,9         |
| 2014 | 96,6          | 101,3         |
| 2015 | 100,0         | 100,0         |
| 2016 | 104,7         | 99,9          |
| 2017 | 111,1         | 100,3         |
| 2018 | 118,6         | 101,6         |
| 2019 | 124,6         | 103,2         |
| 2020 | 127,2         | 104,3         |
| 2021 | 140,0         | 105,1         |

Fuente: INE y elaboración propia.

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

**Gráfico 5.1.b.** Vivienda: índice de precios en venta y alquiler (€/m<sup>2</sup>) 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, con base 100 en 2007, teniendo en cuenta los datos de la oferta que publica el 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 aproximadamente un 36% por debajo del porcentaje alcanzado antes del estallido de la crisis financiera en 2007.

**Tabla 5.2.** Vivienda: precios en venta y alquiler (€/m<sup>2</sup>).

|      | Precio medio venta Vivienda Libre. €/m <sup>2</sup> | Precio medio alquiler anual. €/m <sup>2</sup> | 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              |
| 2021 | 1.860                                               | 119                                           | 63,9            | 101,9              | 6,38              |

Fuente: FOTOCASA y elaboración propia.

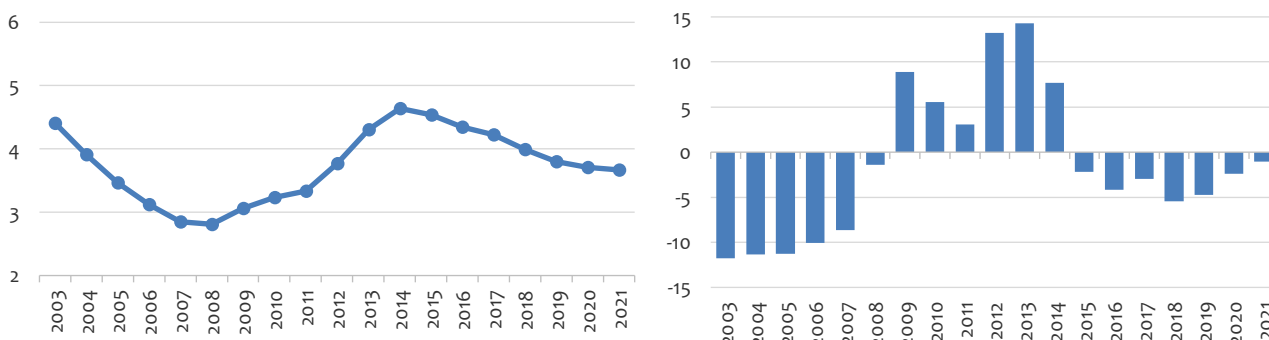
La rentabilidad bruta del alquiler, calculada por el Banco de España, se presenta en la **Tabla y Gráficos 5.3**. En ellos se muestra una caída progresiva de la misma, desde el 4,4% que representaba en el año 2003, hasta el 2,8 alcanzado en 2008. En cambio, desde el estallido de la crisis financiera 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 dicha rentabilidad el 4,6% en 2014. Sin embargo, desde entonces se viene reduciendo nuevamente de manera paulatina, hasta el 3,7% que representó dicha rentabilidad en el cuarto trimestre de 2021.

**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 | 2,85             | -8,7           |
| 2008 | 2,81             | -1,4           |
| 2009 | 3,06             | 8,9            |
| 2010 | 3,23             | 5,6            |
| 2011 | 3,33             | 3,1            |
| 2012 | 3,77             | 13,2           |
| 2013 | 4,31             | 14,3           |
| 2014 | 4,64             | 7,7            |
| 2015 | 4,54             | -2,2           |
| 2016 | 4,35             | -4,2           |
| 2017 | 4,22             | -3,0           |
| 2018 | 3,99             | -5,5           |
| 2019 | 3,80             | -4,8           |
| 2020 | 3,71             | -2,4           |
| 2021 | 3,67             | -1,1           |

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año.

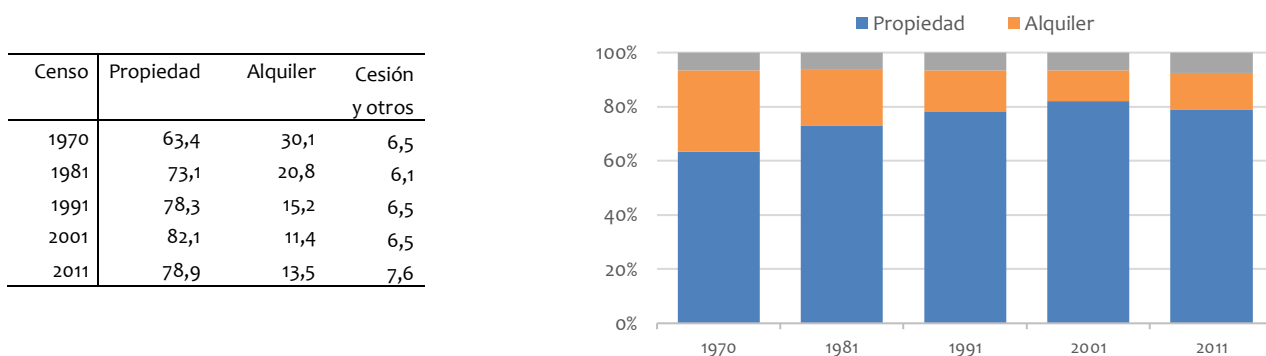
Fuente: Banco de España.

**Gráfico 5.3.a.** Rentabilidad bruta por alquiler (%)**Gráfico 5.3.b.** Variación anual de la rentabilidad bruta por alquiler (%).

Fuente: Banco de España.

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

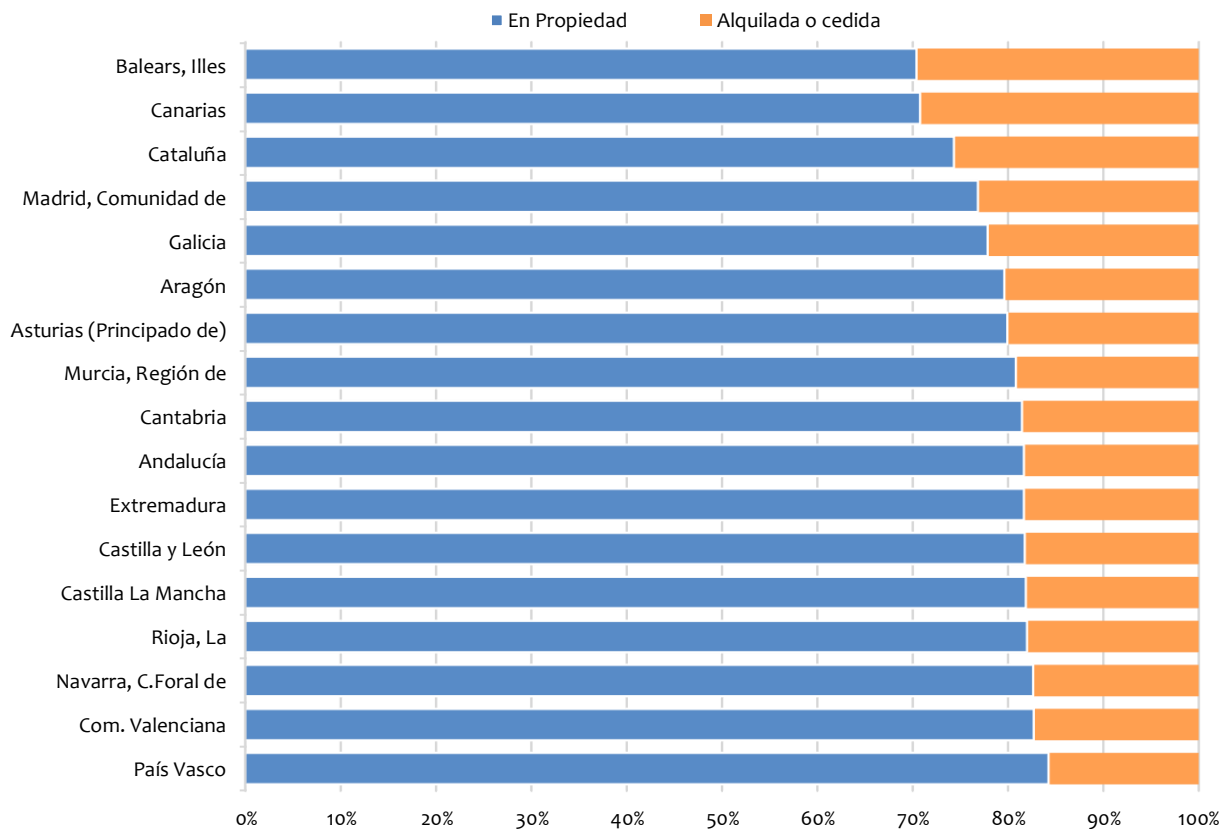


Fuente: BdE, INE (Censos).

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

|                       | Total             | En propiedad      | %            | Alquilada o cedida | %            |
|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|
| <b>TOTAL NACIONAL</b> | <b>18.083.692</b> | <b>14.274.987</b> | <b>78,94</b> | <b>3.808.704</b>   | <b>21,06</b> |
| 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 proporcionaba EUROSTAT. En este apartado del Boletín Anual 2021, se han recogido los datos proporcionados actualmente por dicho organismo europeo, referentes a la media de los 28 países que integraban hasta 2021 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 dichos datos también pueden resultar de interés a efectos comparativos con la situación de 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 (**Gráfico 5.6.a**). Por su parte, el **Gráfico 5.6.b** pone 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        |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>UE-27</b>        | <b>70,7</b> | <b>70,8</b> | <b>71,0</b> | <b>70,7</b> | <b>70,7</b> | <b>70,2</b> | <b>70,1</b> | <b>70,0</b> | <b>69,9</b> | <b>69,8</b> | <b>70</b>   |
| <b>UE-28</b>        | <b>70,6</b> | <b>70,4</b> | <b>70,5</b> | <b>70,0</b> | <b>69,9</b> | <b>69,4</b> | <b>69,2</b> | <b>69,3</b> | <b>69,3</b> | <b>69,2</b> | <b>:</b>    |
| <b>Euro Área-18</b> | <b>66,6</b> | <b>66,7</b> | <b>67,0</b> | <b>66,6</b> | <b>66,7</b> | <b>66,2</b> | <b>66,1</b> | <b>65,9</b> | <b>66,0</b> | <b>65,6</b> | <b>65,8</b> |
| Alemania            | 53,2        | 53,4        | 53,3        | 52,6        | 52,5        | 51,9        | 51,7        | 51,4        | 51,5        | 51,1        | 50,5        |
| 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        | 71,1        |
| Dinamarca           | 66,6        | 68,7        | 66,0        | 64,5        | 63,3        | 62,7        | 61,7        | 62,2        | 60,5        | 60,8        | 59,3        |
| <b>España</b>       | <b>79,8</b> | <b>79,7</b> | <b>78,9</b> | <b>77,7</b> | <b>78,8</b> | <b>78,2</b> | <b>77,8</b> | <b>77,1</b> | <b>76,3</b> | <b>76,2</b> | <b>75,1</b> |
| 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        | 64          |
| Grecia              | 77,2        | 75,9        | 75,9        | 75,8        | 74,0        | 75,1        | 73,9        | 73,3        | 73,5        | 75,4        | 73,9        |
| Holanda             | 67,2        | 67,1        | 67,5        | 67,1        | 67,0        | 67,8        | 69,0        | 69,4        | 68,9        | 68,9        | 69,1        |
| Irlanda             | 73,3        | 70,2        | 69,6        | 69,9        | 68,6        | 69,6        | 69,5        | 69,5        | 70,3        | 68,7        | 69,3        |
| <b>Italia</b>       | <b>72,6</b> | <b>73,2</b> | <b>74,2</b> | <b>73,3</b> | <b>73,1</b> | <b>72,9</b> | <b>72,3</b> | <b>72,4</b> | <b>72,4</b> | <b>72,4</b> | <b>75,1</b> |
| Luxemburgo          | 68,1        | 68,2        | 70,8        | 73,0        | 72,5        | 73,2        | 73,9        | 74,7        | 71,2        | 70,9        | 68,4        |
| Portugal            | 74,9        | 75,0        | 74,5        | 74,2        | 74,9        | 74,8        | 75,2        | 74,7        | 74,5        | 73,9        | 77,3        |
| <b>Reino Unido</b>  | <b>70,0</b> | <b>67,9</b> | <b>66,7</b> | <b>64,6</b> | <b>64,4</b> | <b>63,5</b> | <b>63,4</b> | <b>65,0</b> | <b>65,2</b> | <b>:</b>    | <b>:</b>    |
| Suecia              | 67,3        | 65,7        | 66,1        | 66,3        | 65,6        | 66,2        | 65,2        | 65,2        | 64,1        | 63,6        | 64,5        |

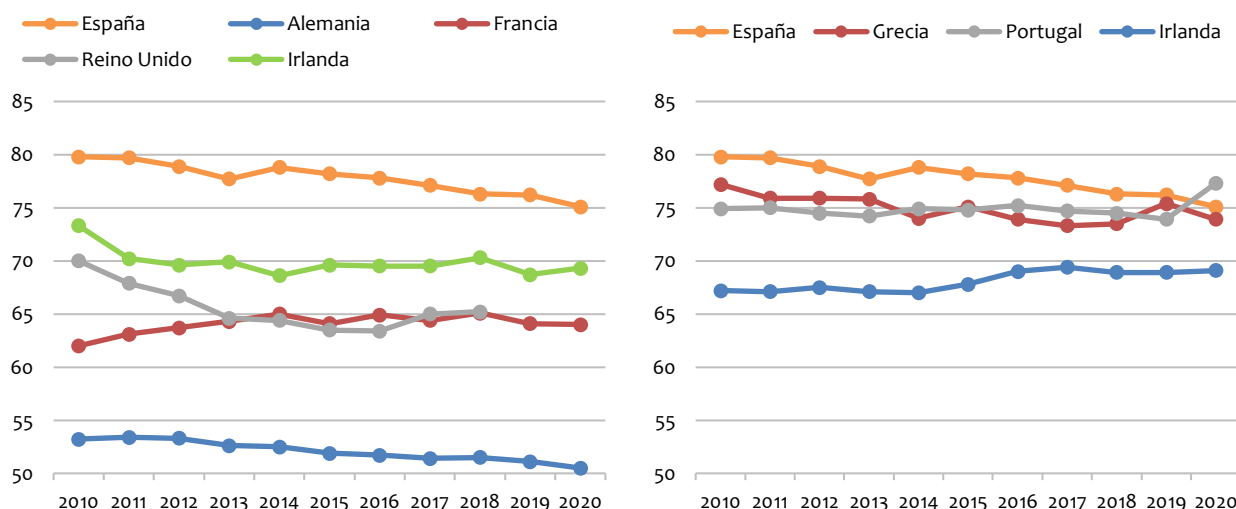
Fuente: EUROSTAT.

En la **Tabla 5.6** se recogen, por tanto, los datos de 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 75% de la población vive en este régimen de propiedad en el año 2020, último dato completo publicado por Eurostat, aunque cabe destacar así mismo que dicha tendencia va en disminución; en paralelo se encuentra Italia, con el mismo porcentaje de vivienda en propiedad que España ese mismo año.

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, aunque en 2020 el porcentaje disminuye algo, encontrándose conforme al último dato disponible en el 74%, algo por debajo de España.

**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 de los que conformaban la UE hasta 2019 y los tres que presentan tendencias similares a las de España). En el último año comparable, 2020, vuelve a destacar el dato de Alemania, con un 49,5%, casi la mitad de su población viviendo en régimen de arrendamiento: también Austria, con el 44,7% de su población en alquiler o cesión de vivienda. Las siguen, Dinamarca, con un 40,7%, Francia (36%) y Suecia (35,5%). Al conjunto de países de la actual UE-27 se les atribuye pues, de media, un porcentaje del 30% de la 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 24,9% en 2020, manteniéndose la tendencia progresiva continua, de acuerdo con los últimos datos publicados por Eurostat.

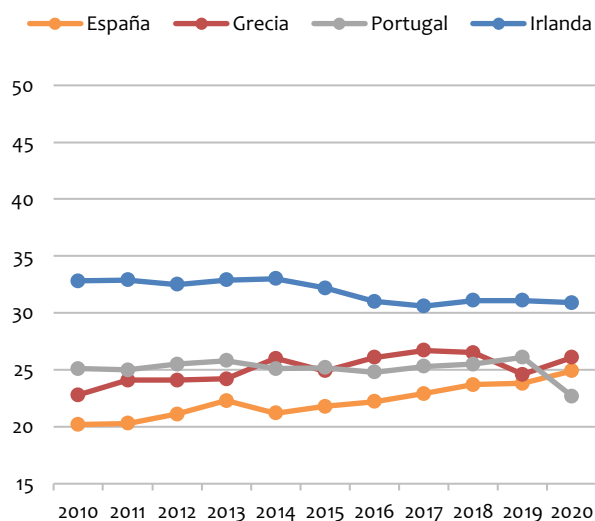
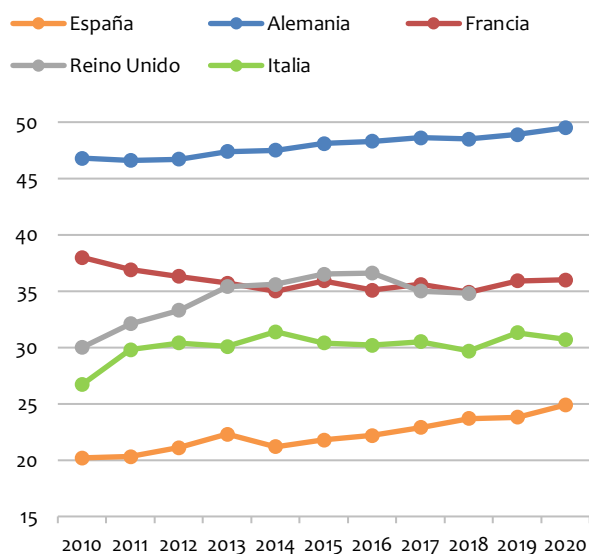
**Tabla 5.7.** Población con vivienda en alquiler o cesión en la UE 15 (%).

|                     | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>UE-27</b>        | <b>29,3</b> | <b>29,2</b> | <b>29,0</b> | <b>29,3</b> | <b>29,3</b> | <b>29,8</b> | <b>29,9</b> | <b>30,0</b> | <b>30,1</b> | <b>30,2</b> | <b>30,0</b> |
| <b>UE-28</b>        | <b>29,4</b> | <b>29,6</b> | <b>29,5</b> | <b>30,0</b> | <b>30,1</b> | <b>30,6</b> | <b>30,8</b> | <b>30,7</b> | <b>30,7</b> | <b>30,8</b> | <b>:</b>    |
| <b>Euro Área-18</b> | <b>33,4</b> | <b>33,3</b> | <b>33,0</b> | <b>33,4</b> | <b>33,3</b> | <b>33,8</b> | <b>33,9</b> | <b>34,1</b> | <b>34,0</b> | <b>34,4</b> | <b>34,2</b> |
| Alemania            | 46,8        | 46,6        | 46,7        | 47,4        | 47,5        | 48,1        | 48,3        | 48,6        | 48,5        | 48,9        | 49,5        |
| 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        | 28,9        |
| 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        | 24,9        |
| 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        | 36,0        |
| Grecia              | 22,8        | 24,1        | 24,1        | 24,2        | 26,0        | 24,9        | 26,1        | 26,7        | 26,5        | 24,6        | 26,1        |
| Holanda             | 32,8        | 32,9        | 32,5        | 32,9        | 33,0        | 32,2        | 31,0        | 30,6        | 31,1        | 31,1        | 30,9        |
| Irlanda             | 26,7        | 29,8        | 30,4        | 30,1        | 31,4        | 30,4        | 30,2        | 30,5        | 29,7        | 31,3        | 30,7        |
| Italia              | 27,4        | 26,8        | 25,8        | 26,7        | 26,9        | 27,1        | 27,7        | 27,6        | 27,6        | 27,6        | 24,9        |
| Luxemburgo          | 31,9        | 31,8        | 29,2        | 27,0        | 27,5        | 26,8        | 26,1        | 25,3        | 28,8        | 29,1        | 31,6        |
| Portugal            | 25,1        | 25,0        | 25,5        | 25,8        | 25,1        | 25,2        | 24,8        | 25,3        | 25,5        | 26,1        | 22,7        |
| 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        | 35,5        |

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 hasta la sexta parte en 2014, con solo 315.535 hipotecas, observándose en los años siguientes una ligera recuperación, hasta alcanzarse la cifra de 556.960 hipotecas en 2021, la mayor desde 2011.

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 70%.

En 2009, las hipotecas de vivienda con cambios alcanzaron las 339.650 hipomientras que, actualmente, esta cifra se sitúa muy por debajo, en 11.154 cambios, una cifra que nada tiene que ver con 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 32.870 que fueron canceladas en 2021, casi un 90% menos que las 274.789 cancelaciones del año 2020.

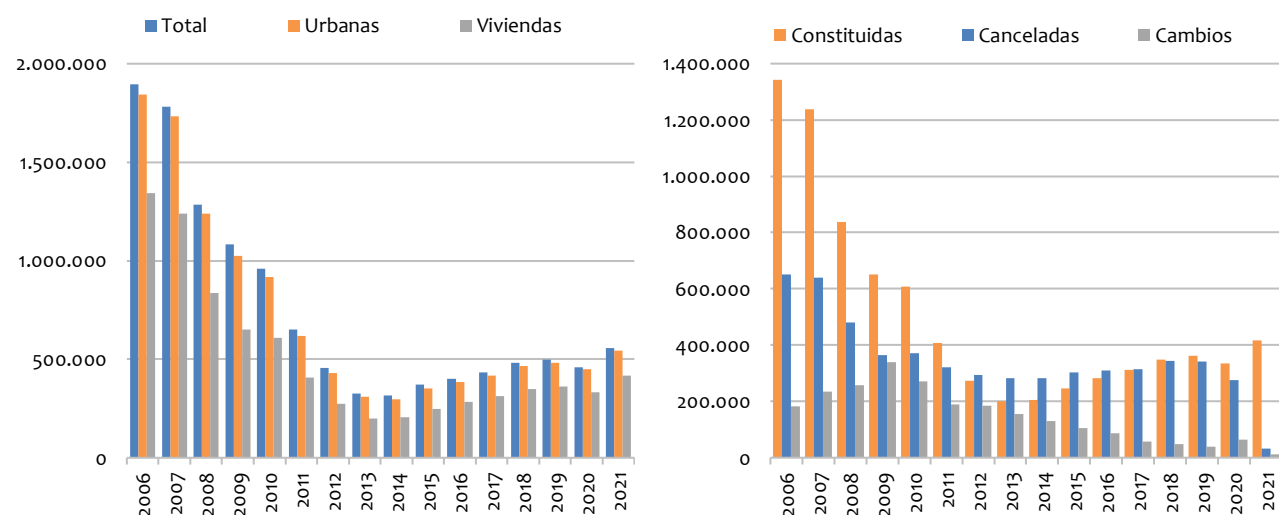
**Tabla 6.1.** Hipotecas inmobiliarias (unidades).

|      | 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            |
| 2021 | 556.960            | 543.901              | 417.501               | 46.117           | 44.734             | 32.870               | 14.347        | 14.056          | 11.154            |

Fuente: INE.

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

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

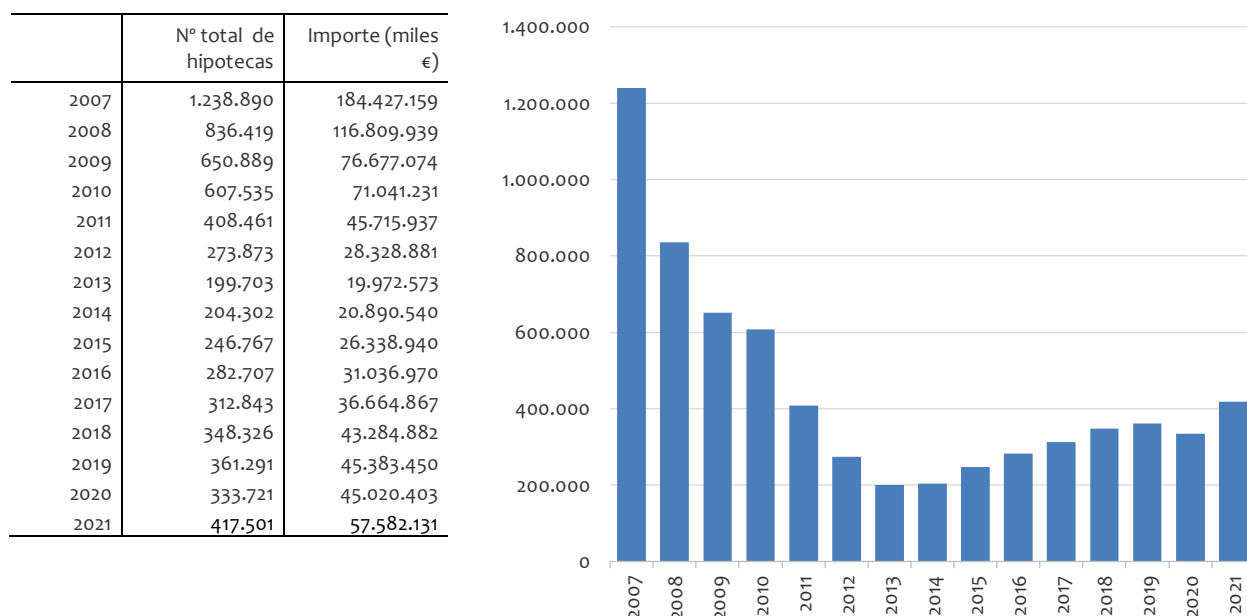


Fuente: INE.

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 quince años, desde el inicio de la crisis financiera, el número se ha reducido desde 1.238.890 préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta 417.501 del último año 2021. Es decir que el número de préstamos se ha reducido a una tercera parte.

**Tabla y Gráfico 6.2.** Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

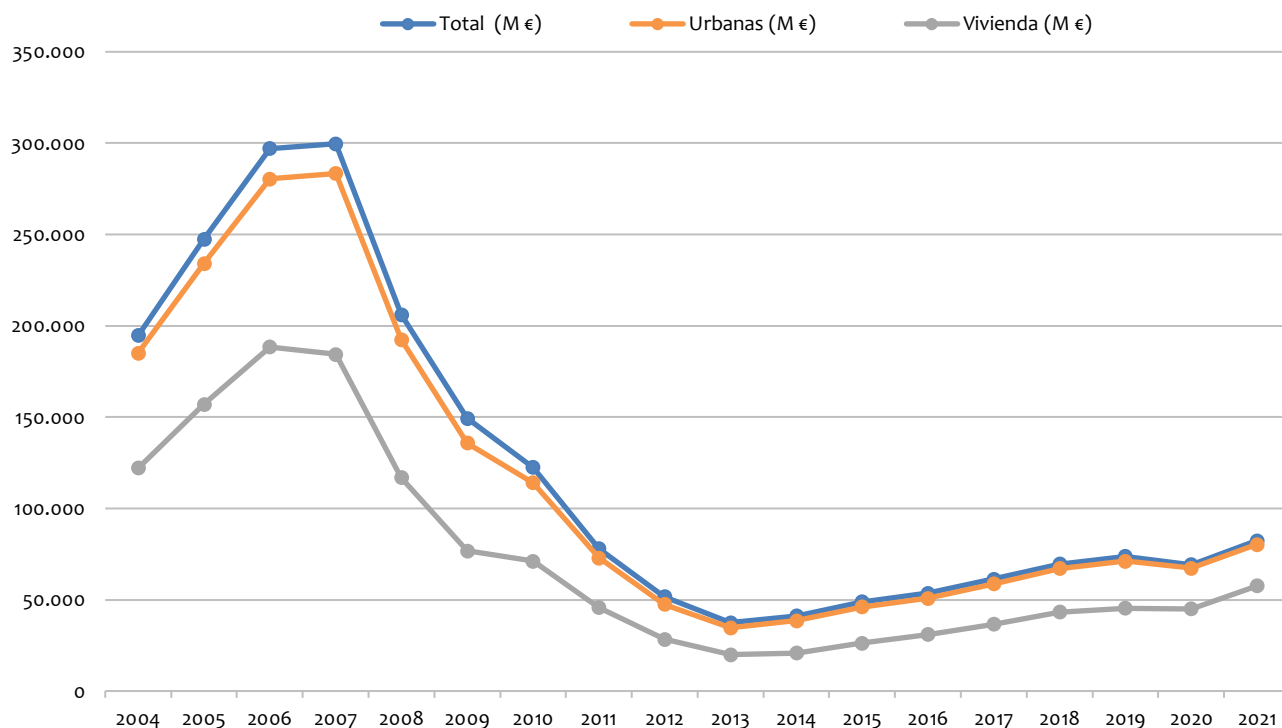
En la **Tabla y Gráfico 6.3** se muestra los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, pudiendo observarse cómo aumentaron de 2004 a 2007, para descender posteriormente, de forma paulatina, hasta alcanzar una cuarta parte en 2014, momento a partir del cual se produce una recuperación que ha permitido alcanzar las 556.960 hipotecas constituidas en 2021.

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 incluso superior, del 70%, en 2021.

**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         |
| 2021 | 556.960     | 82.409      | 543.901       | 80.237        | 417.501        | 57.582         |

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 2021, en cambio, la tasa de variación anual es positiva, del 1,1%, situándose en 493.146 millones de euros el importe del crédito para adquisición y, el correspondiente a rehabilitación, en 17.030 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 tasa interanual del 25% y el 23% respectivamente, en el año 2012. En el último año 2021 la variación interanual ha sido negativa únicamente en construcción, con un -2,4%, mientras que la actividad inmobiliaria se ha incrementado un 0,2%.

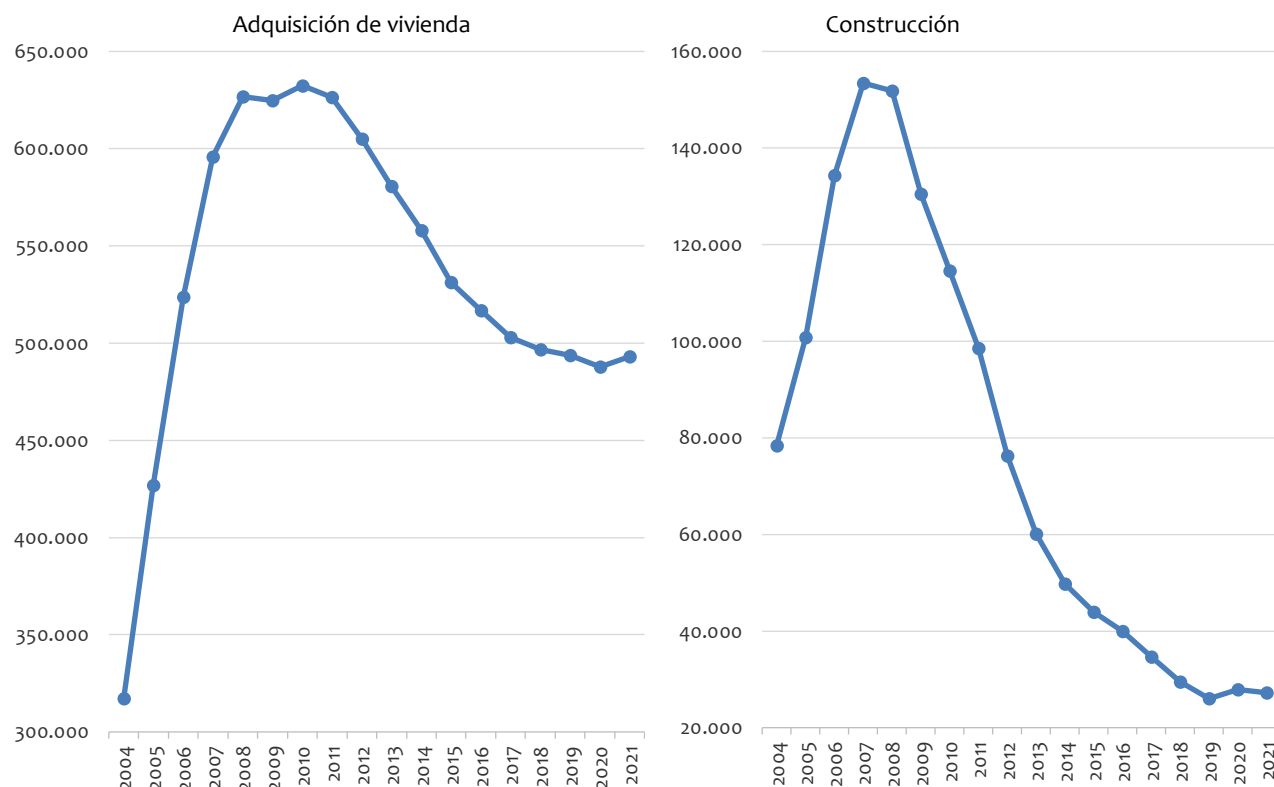
El saldo crediticio de la construcción es, así pues, en el año 2021, de 27.235 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 82.101 millones de euros.

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

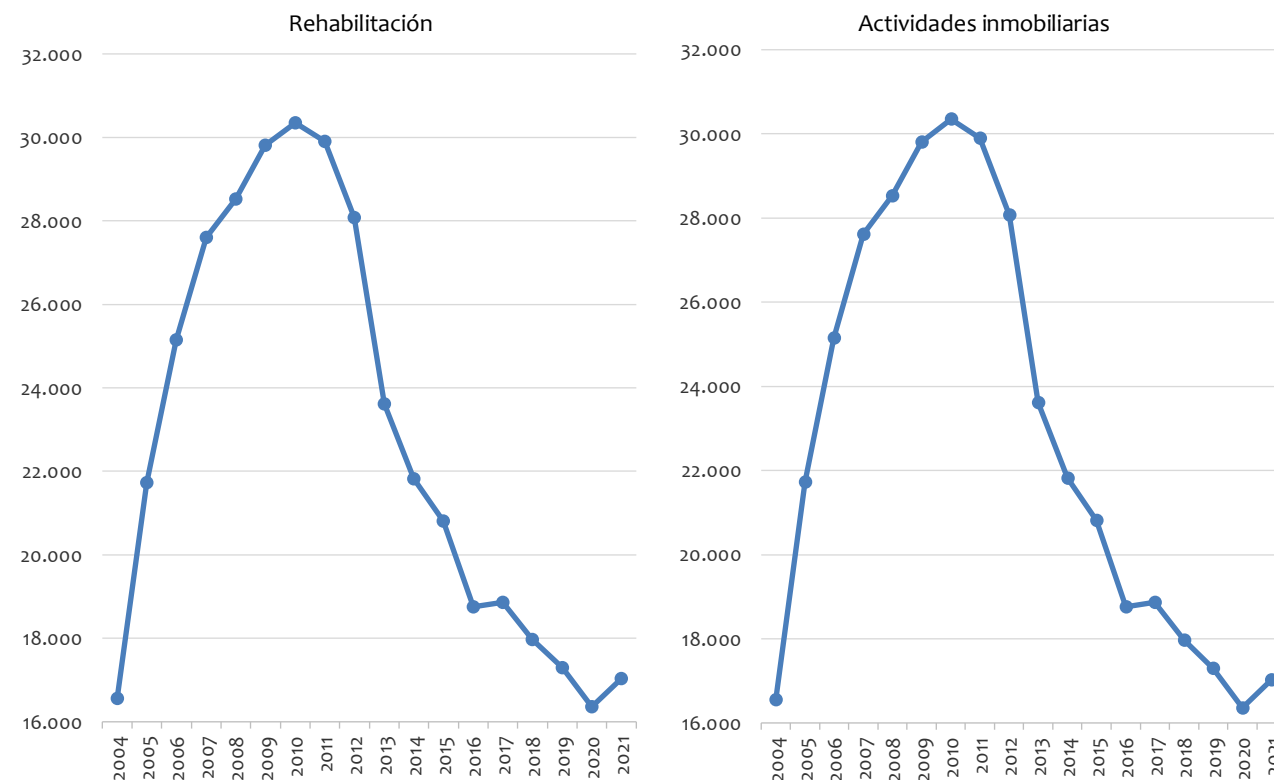
|      | Adquisición vivienda | Rehabilitación | Construcción | Actividad inmobiliaria | Var anual Adquis (%) | Var anual Rehabilit (%) | Var anual Construc (%) | Var anual Act Inmob (%) |
|------|----------------------|----------------|--------------|------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 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                    |
| 2021 | 493.146              | 17.030         | 27.235       | 82.101                 | 1,1                  | 4,1                     | -2,4                   | 0,2                     |

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año.

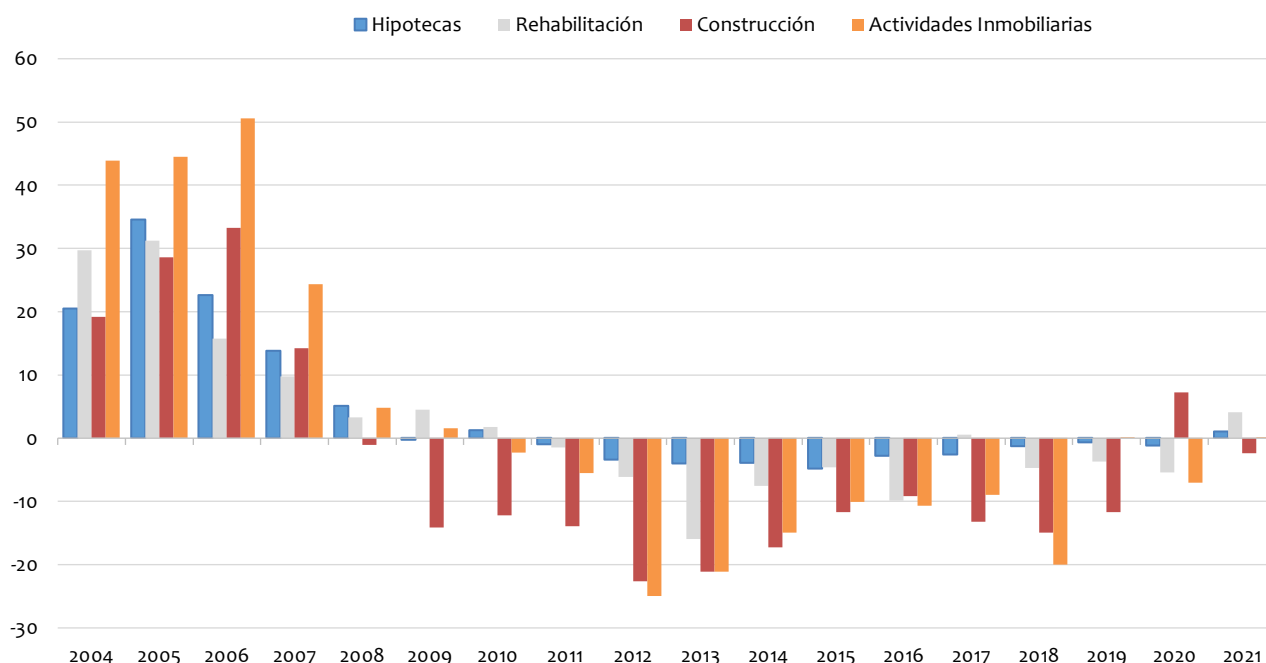
Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

La financiación acogida a Planes de Vivienda, según se observa en la **Tabla y Gráficos 6.5**, con datos del Banco de España, se mantuvo desde 1995 hasta 2003, en el entorno de los 20.000 millones de euros, aunque el progresivo crecimiento de la financiación de vivienda libre ocasionó que su peso descendiera, desde el 24% de 1995, hasta el 6% de 2003. Desde 2004 el importe de la financiación de vivienda protegida aumentó hasta superar los 36.000 millones de euros en el año 2011, suavizándose su crecimiento 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.

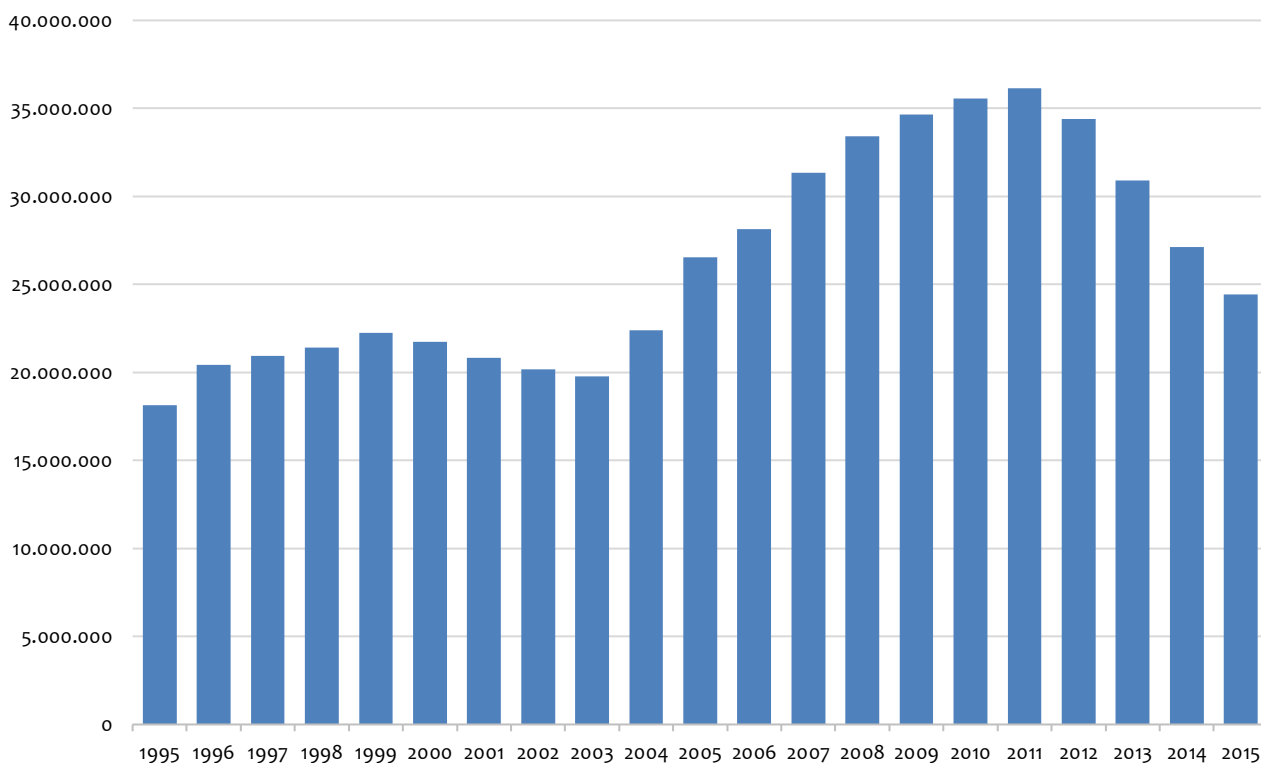
**Tabla 6.5.** Financiación acogida a Planes de Vivienda.

|      | 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                              |

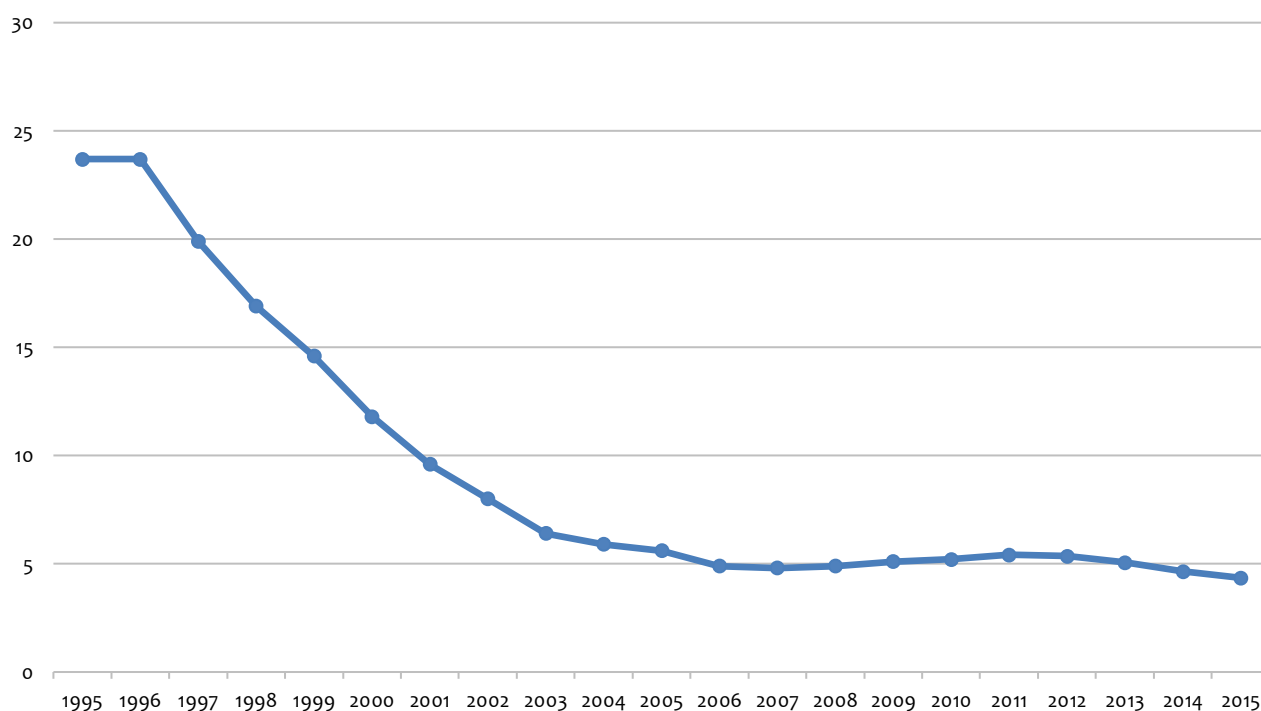
Nota: datos de diciembre de cada año.

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 sobre la participación de crédito a la vivienda protegida sobre el crédito total de adquisición de vivienda, por comunidades autónomas, facilitada por los registradores de la propiedad.

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.

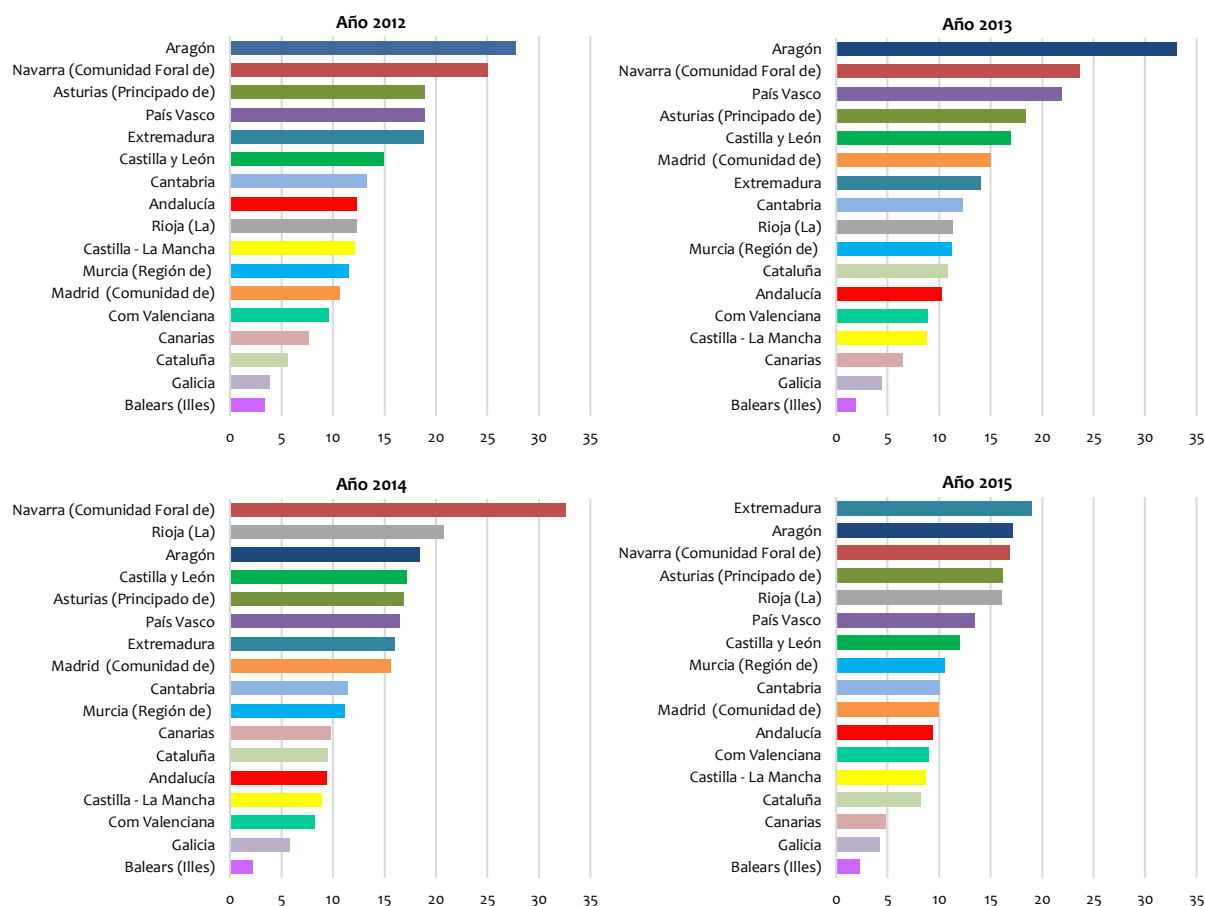
Las CCAA que en 2021 tienen mayor participación de crédito a la vivienda protegida sobre el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio, son Extremadura (26%), Navarra (13%), Asturias (11%) y Aragón (11%), mientras que las que tienen la proporción menor son, Baleares (1,8%), Galicia (2,9%) y Canarias el (4,1%).

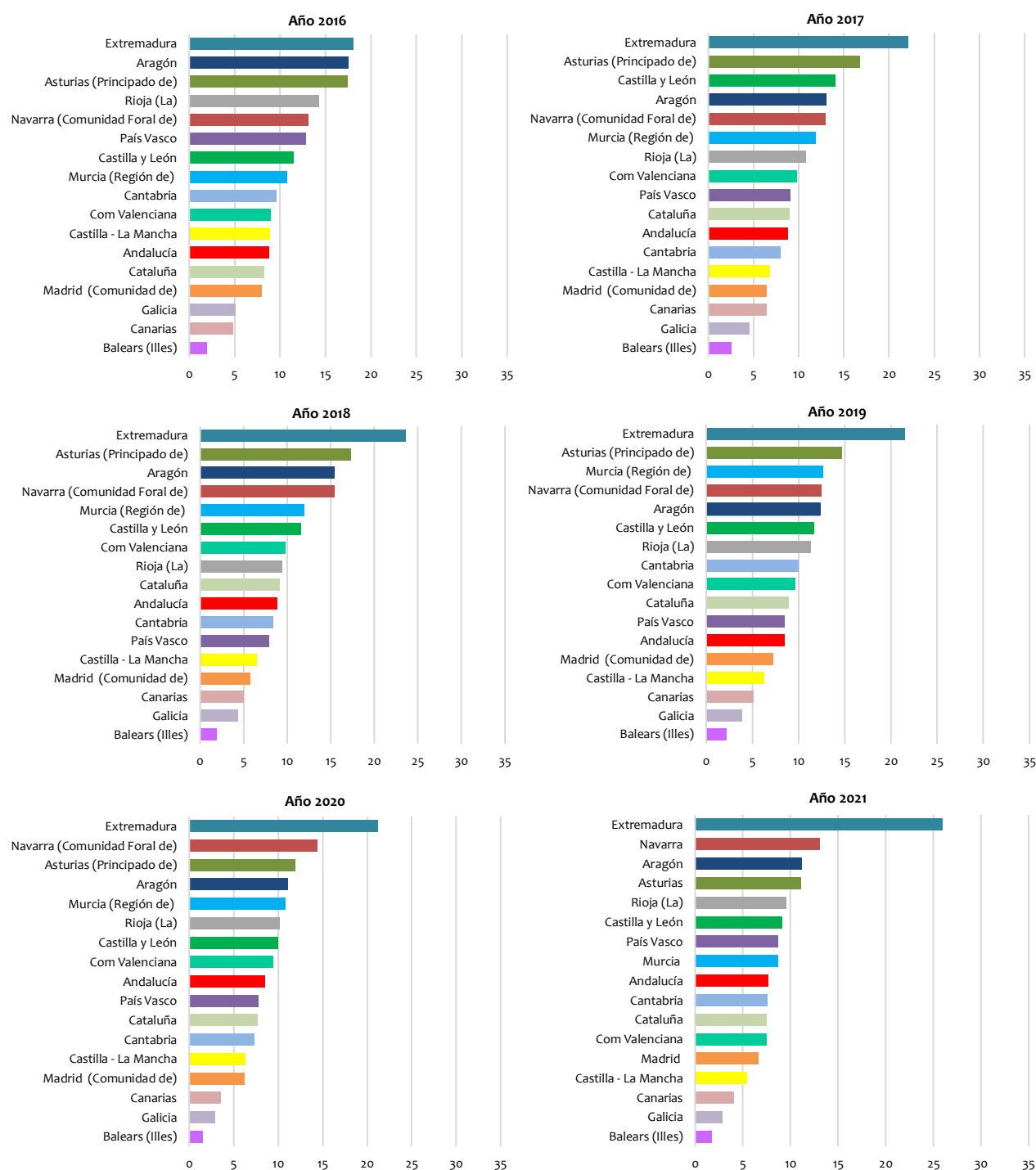
**Tabla 6.6.** Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%).

|                      | 2009       | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>NACIONAL</b>      | <b>9,3</b> | <b>10,2</b> | <b>12,2</b> | <b>11,5</b> | <b>13,1</b> | <b>12,3</b> | <b>9,6</b> | <b>8,9</b> | <b>8,5</b> | <b>8,2</b> | <b>8,4</b> | <b>7,6</b> | <b>7,4</b> |
| 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        | 7,7        |
| 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       | 11,2       |
| 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       | 11,2       |
| Baleares (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        | 1,8        |
| 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        | 4,1        |
| 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        | 7,6        |
| 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        | 5,4        |
| 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       | 9,2        |
| 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        | 7,5        |
| 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        | 7,5        |
| 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       | 26,0       |
| 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        | 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        | 6,6        |
| 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       | 8,7        |
| 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       | 13,1       |
| 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        | 8,8        |
| 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       | 9,6        |

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





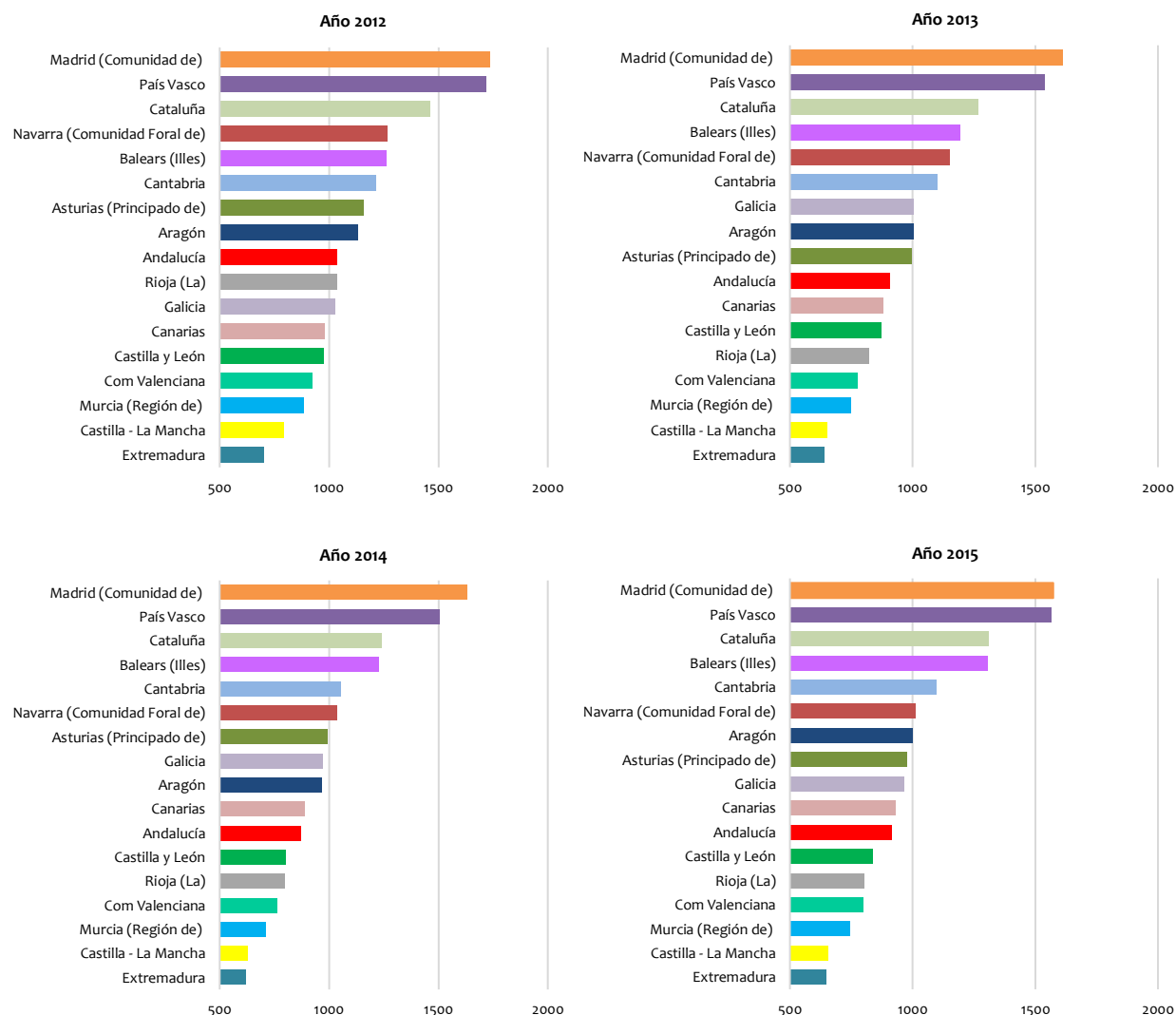
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

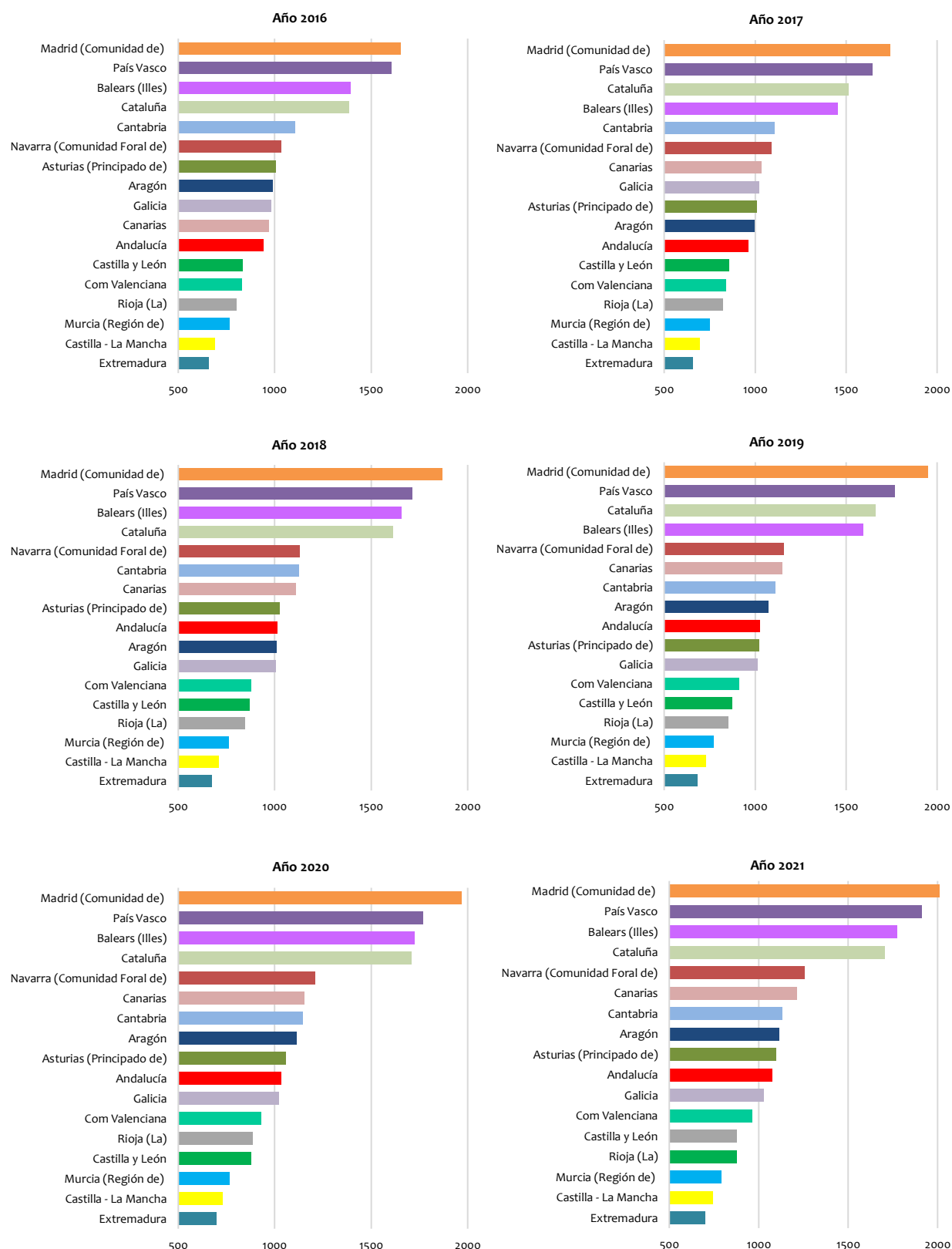
El crédito hipotecario contratado, por metro cuadrado adquirido y por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la **Tabla y Gráfico 6.7**. Utilizando el importe medio nacional de 2021 (1.344 €/m²) como referencia, las Comunidades con mayores importes por superficie adquirida son Madrid, País Vasco, Baleares y Cataluña, todas ellas con importes superiores a la media. Los importes máximos por m² de superficie adquirida se alcanzaron en los primeros años del periodo analizado en los distintos territorios. El decrecimiento en el periodo 2009-2021 fue de media, a nivel nacional, de un 16%, pasando de 1.598 €/m² a 1.344 €/m², habiéndose reducido con carácter general los valores en todas las comunidades autónomas.

**Tabla 6.7.** Crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado, por CCAA (€/m<sup>2</sup>).

|                              | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>NACIONAL</b>              | <b>1.598</b> | <b>1.624</b> | <b>1.511</b> | <b>1.240</b> | <b>1.095</b> | <b>1.056</b> | <b>1.102</b> | <b>1.146</b> | <b>1.210</b> | <b>1.275</b> | <b>1.297</b> | <b>1.311</b> | <b>1.344</b> |
| Andalucía                    | 1.336        | 1.312        | 1.206        | 1.038        | 908          | 871          | 915          | 943          | 965          | 1.013        | 1.026        | 1.032        | 1.074        |
| Aragón                       | 1.595        | 1.563        | 1.654        | 1.134        | 1.005        | 965          | 999          | 989          | 997          | 1.011        | 1.073        | 1.114        | 1.115        |
| Asturias (Principado de)     | 1.425        | 1.425        | 1.333        | 1.156        | 997          | 995          | 978          | 1.006        | 1.010        | 1.025        | 1.023        | 1.058        | 1.096        |
| Baleares (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        | 1.773        |
| Canarias                     | 1.354        | 1.354        | 1.233        | 980          | 880          | 890          | 932          | 970          | 1.036        | 1.111        | 1.148        | 1.153        | 1.214        |
| 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        | 1.131        |
| Castilla - La Mancha         | 1.111        | 1.124        | 998          | 794          | 652          | 629          | 655          | 689          | 698          | 711          | 728          | 728          | 742          |
| Castilla y León              | 1.243        | 1.228        | 1.135        | 974          | 872          | 800          | 840          | 832          | 858          | 868          | 875          | 878          | 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        | 1.706        |
| Com Valenciana               | 1.289        | 1.242        | 1.131        | 923          | 775          | 764          | 801          | 830          | 841          | 879          | 913          | 931          | 964          |
| Extremadura                  | 850          | 919          | 845          | 700          | 639          | 619          | 649          | 659          | 659          | 672          | 682          | 697          | 699          |
| Galicia                      | 1.271        | 1.275        | 1.197        | 1.026        | 1.006        | 973          | 967          | 982          | 1.021        | 1.007        | 1.015        | 1.021        | 1.026        |
| Madrid (Comunidad de)        | 2.173        | 2.197        | 2.061        | 1.736        | 1.611        | 1.633        | 1.573        | 1.653        | 1.742        | 1.870        | 1.952        | 1.967        | 2.031        |
| Murcia (Región de)           | 1.237        | 1.170        | 1.077        | 885          | 748          | 709          | 747          | 764          | 752          | 760          | 774          | 765          | 789          |
| Navarra (Comunidad Foral de) | 1.514        | 1.451        | 1.419        | 1.265        | 1.153        | 1.038        | 1.013        | 1.032        | 1.089        | 1.130        | 1.157        | 1.211        | 1.255        |
| 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        | 1.911        |
| Rioja (La)                   | 1.433        | 1.342        | 1.235        | 1.036        | 823          | 797          | 803          | 802          | 822          | 845          | 854          | 887          | 875          |

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

**Gráfico 6.7.** Crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> de vivienda comprado, por CCAA (€/m<sup>2</sup>).



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

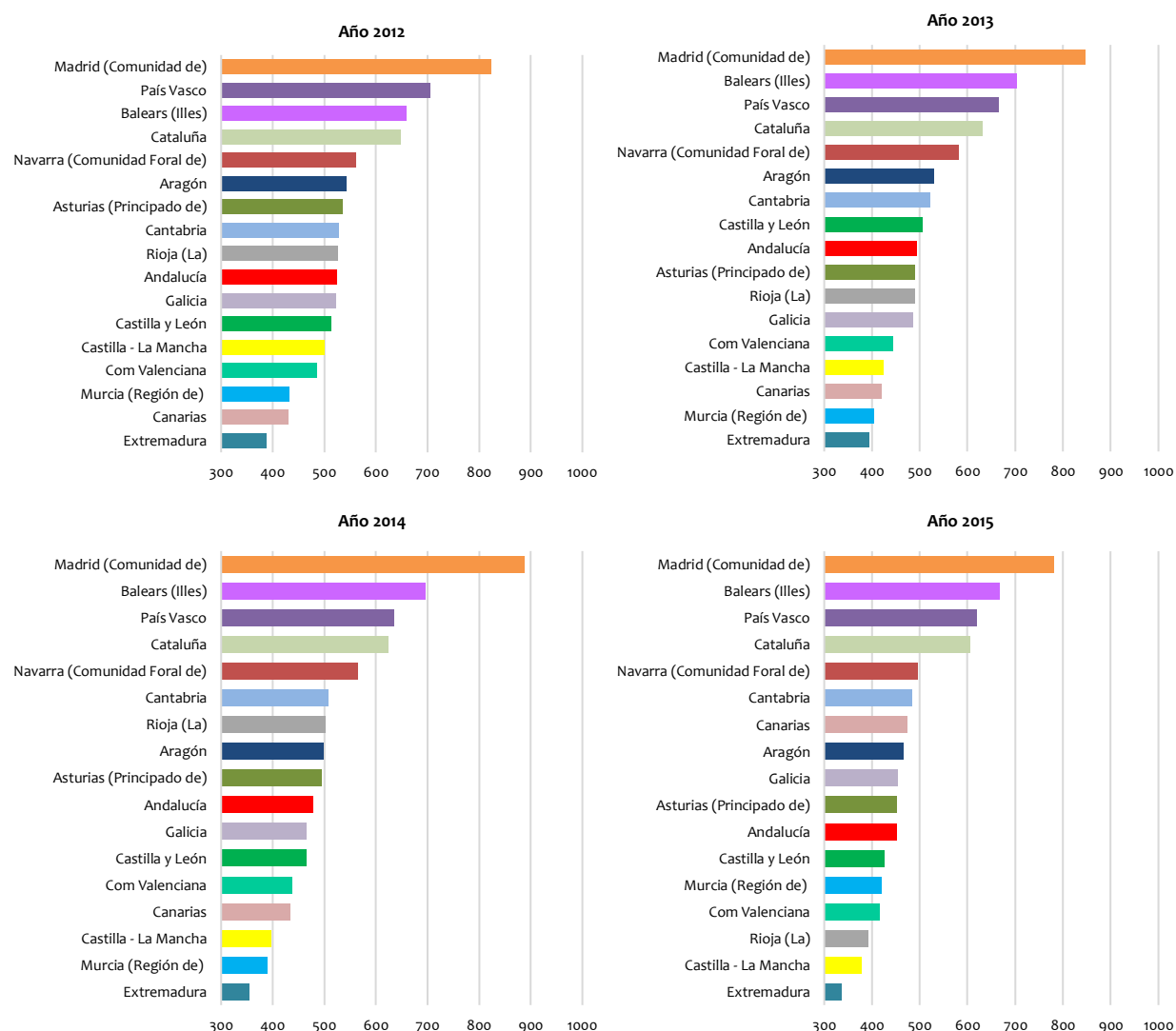
La cuota hipotecaria mensual media de los créditos concedidos para la adquisición de vivienda (ver **Tabla y Gráfico 6.8**) ha descendido entre 2009 y 2021 aproximadamente un 12%, hasta los 595 €.

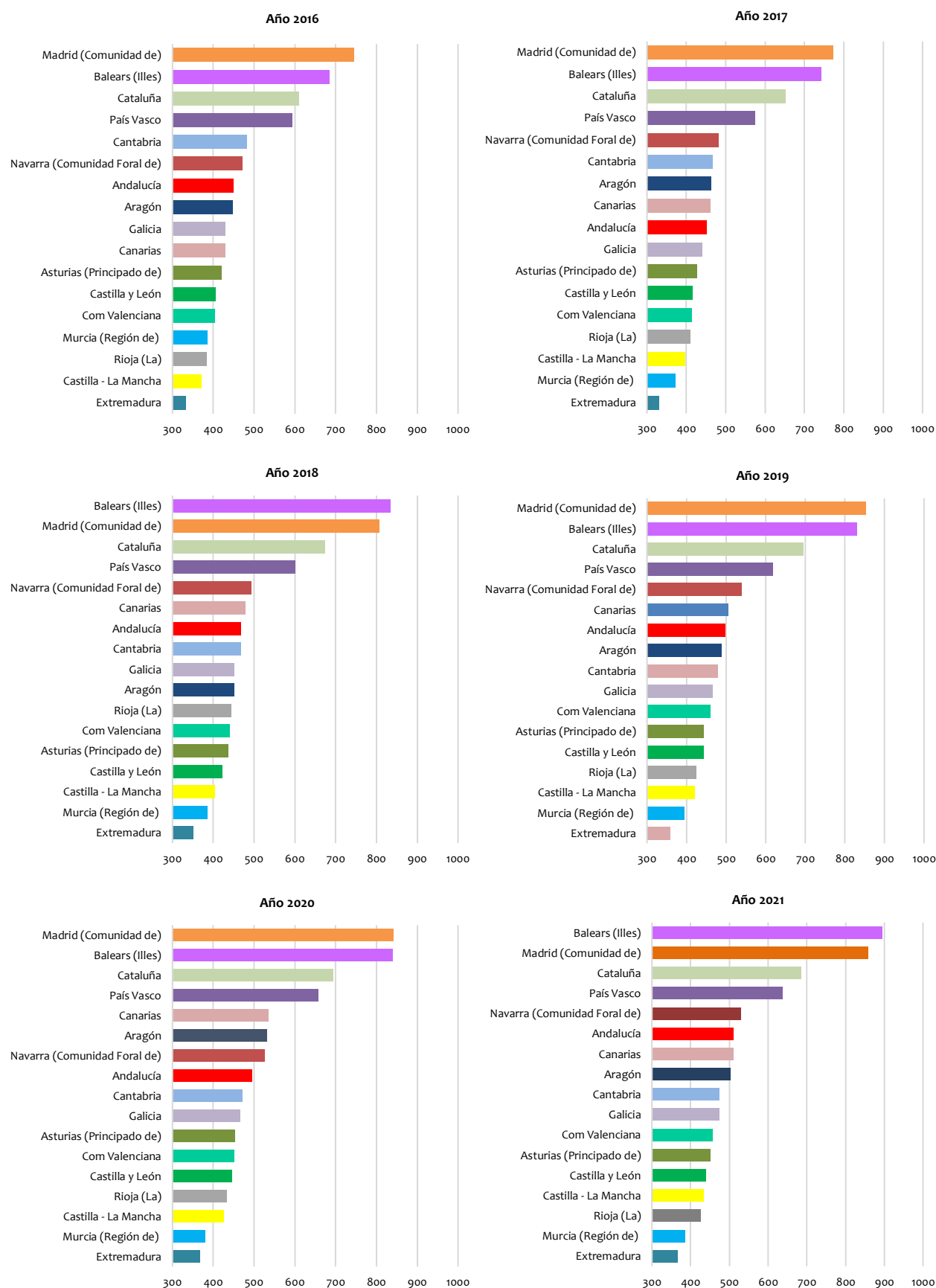
Las cuotas más altas se pagan actualmente en Baleares (895 euros), Madrid (858 euros), Cataluña (686 euros) y País Vasco (636 euros) y. Entre las más bajas están las de Extremadura (365 euros), Murcia (386 euros) y Castilla La Mancha (434 euros).

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

|                              | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>NACIONAL</b>              | <b>671</b> | <b>598</b> | <b>602</b> | <b>586</b> | <b>569</b> | <b>563</b> | <b>537</b> | <b>523</b> | <b>544</b> | <b>568</b> | <b>591</b> | <b>591</b> | <b>595</b> |
| Andalucía                    | 620        | 533        | 533        | 523        | 494        | 477        | 452        | 448        | 452        | 468        | 498        | 496        | 511        |
| Aragón                       | 648        | 577        | 583        | 543        | 530        | 498        | 466        | 447        | 462        | 451        | 488        | 532        | 502        |
| Asturias (Principado de)     | 584        | 522        | 513        | 536        | 490        | 495        | 453        | 419        | 427        | 437        | 443        | 453        | 451        |
| Balears (Illes)              | 791        | 662        | 673        | 659        | 703        | 695        | 667        | 684        | 744        | 834        | 831        | 839        | 895        |
| Canarias                     | 546        | 515        | 526        | 430        | 421        | 434        | 474        | 428        | 461        | 479        | 506        | 534        | 510        |
| Cantabria                    | 609        | 612        | 578        | 529        | 522        | 507        | 484        | 482        | 467        | 468        | 479        | 471        | 474        |
| Castilla - La Mancha         | 569        | 519        | 504        | 500        | 424        | 397        | 377        | 371        | 398        | 404        | 421        | 425        | 434        |
| Castilla y León              | 613        | 569        | 530        | 512        | 507        | 465        | 426        | 406        | 416        | 421        | 443        | 446        | 440        |
| Cataluña                     | 768        | 679        | 679        | 648        | 631        | 625        | 606        | 609        | 651        | 673        | 695        | 693        | 686        |
| Com Valenciana               | 571        | 506        | 502        | 485        | 445        | 437        | 416        | 404        | 415        | 440        | 461        | 450        | 457        |
| Extremadura                  | 495        | 431        | 409        | 387        | 393        | 354        | 336        | 333        | 332        | 351        | 360        | 367        | 365        |
| Galicia                      | 569        | 515        | 529        | 522        | 486        | 466        | 455        | 429        | 441        | 452        | 466        | 467        | 473        |
| Madrid (Comunidad de)        | 960        | 799        | 817        | 824        | 846        | 887        | 781        | 744        | 774        | 806        | 853        | 841        | 858        |
| Murcia (Región de)           | 528        | 481        | 470        | 431        | 403        | 390        | 421        | 385        | 372        | 386        | 395        | 380        | 386        |
| Navarra (Comunidad Foral de) | 625        | 552        | 565        | 561        | 582        | 565        | 496        | 472        | 482        | 494        | 539        | 527        | 530        |
| País Vasco                   | 755        | 685        | 745        | 705        | 665        | 634        | 619        | 593        | 574        | 600        | 618        | 657        | 636        |
| Rioja (La)                   | 659        | 580        | 569        | 527        | 489        | 502        | 392        | 383        | 411        | 444        | 425        | 432        | 426        |

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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



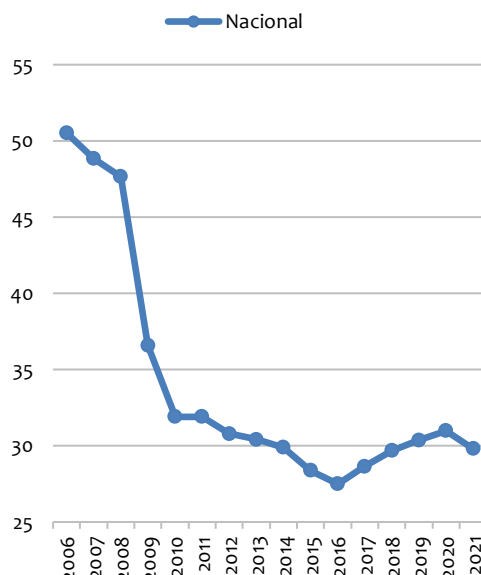
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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 2021 esta relación se sitúa algo por encima, en el 29,8%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar, dándose los valores más altos del último año en Baleares (50,2%) y en Madrid (35,5%).

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

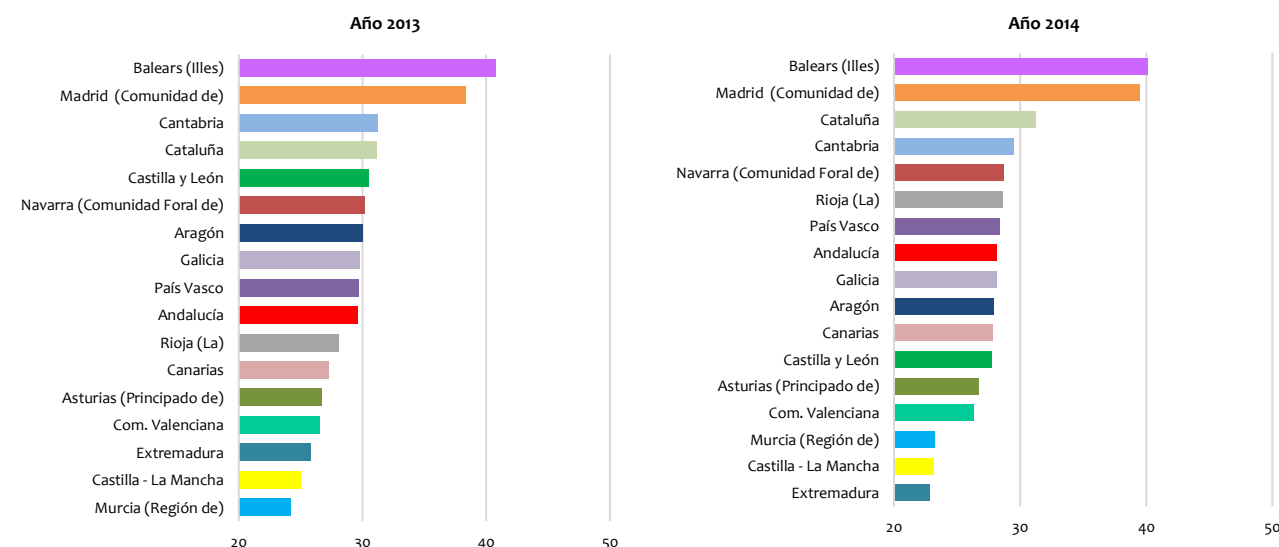
**Gráfico 6.9.a.** Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: total nacional (%).

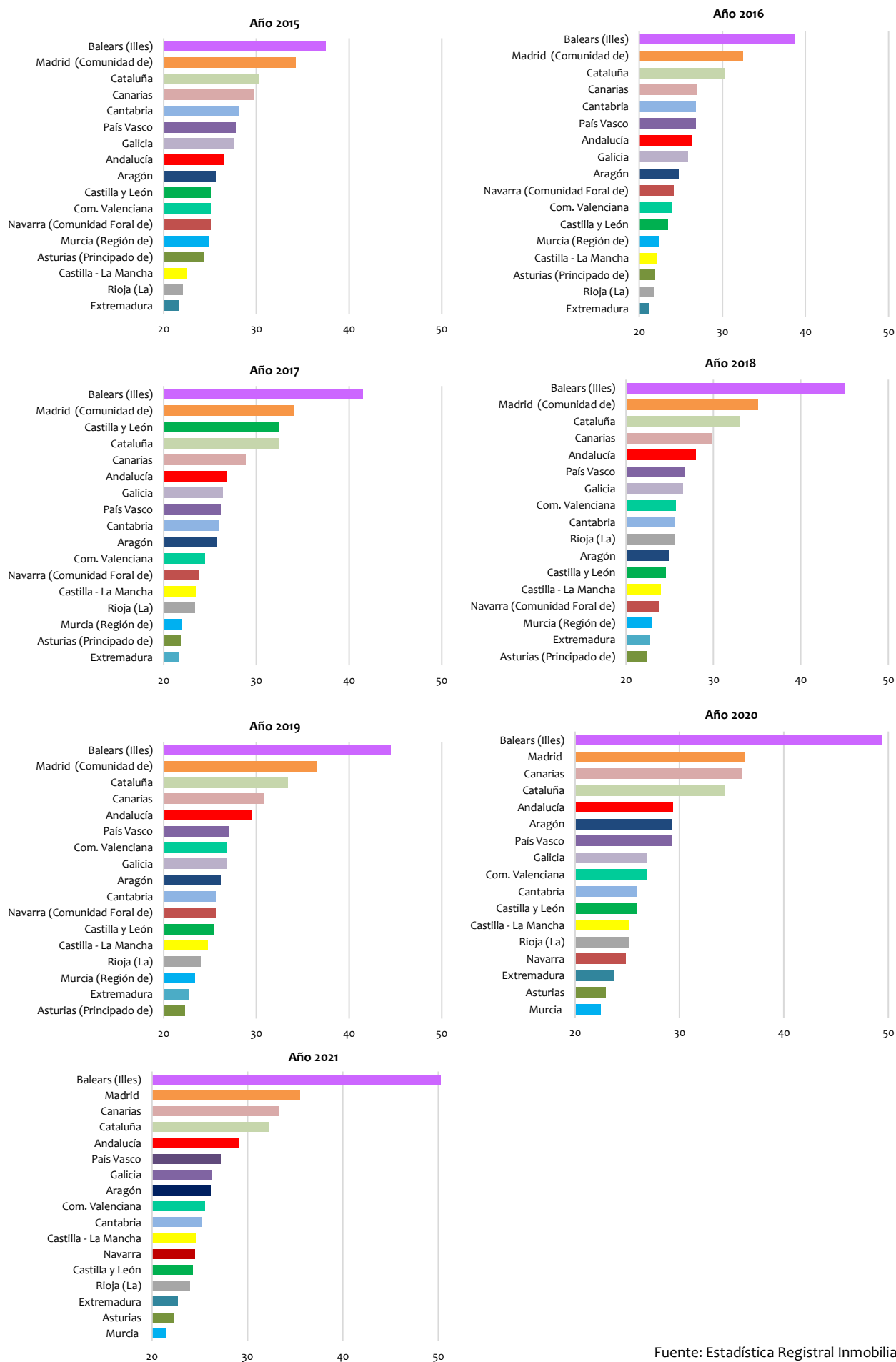
|                      | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>NACIONAL</b>      | <b>30,4</b> | <b>29,9</b> | <b>28,4</b> | <b>27,5</b> | <b>28,7</b> | <b>29,7</b> | <b>30,4</b> | <b>31,0</b> | <b>29,8</b> |
| Andalucía            | 29,6        | 28,1        | 26,4        | 26,3        | 26,7        | 28,0        | 29,4        | 29,4        | 29,2        |
| Aragón               | 30,0        | 27,9        | 25,6        | 24,7        | 25,8        | 24,9        | 26,2        | 29,3        | 26,2        |
| Asturias             | 26,7        | 26,7        | 24,4        | 21,9        | 21,8        | 22,3        | 22,3        | 23,0        | 22,3        |
| Balears (Illes)      | 40,8        | 40,1        | 37,4        | 38,8        | 41,5        | 45,1        | 44,5        | 49,4        | 50,2        |
| Canarias             | 27,2        | 27,8        | 29,8        | 26,9        | 28,8        | 29,8        | 30,7        | 35,9        | 33,3        |
| Cantabria            | 31,3        | 29,5        | 28,0        | 26,8        | 25,9        | 25,6        | 25,6        | 26,0        | 25,3        |
| Castilla - La Mancha | 25,0        | 23,1        | 22,5        | 22,2        | 23,5        | 24,0        | 24,8        | 25,1        | 24,6        |
| Castilla y León      | 30,5        | 27,8        | 25,1        | 23,5        | 32,4        | 24,6        | 25,4        | 25,9        | 24,2        |
| Cataluña             | 31,1        | 31,3        | 30,2        | 30,2        | 32,4        | 33,0        | 33,4        | 34,3        | 32,2        |
| Com. Valenciana      | 26,5        | 26,3        | 25,1        | 24,0        | 24,4        | 25,7        | 26,8        | 26,8        | 25,5        |
| Extremadura          | 25,8        | 22,9        | 21,6        | 21,2        | 21,6        | 22,7        | 22,7        | 23,7        | 22,7        |
| Galicia              | 29,8        | 28,1        | 27,6        | 25,8        | 26,4        | 26,5        | 26,7        | 26,9        | 26,3        |
| Madrid               | 38,3        | 39,4        | 34,2        | 32,5        | 34,0        | 35,0        | 36,4        | 36,3        | 35,5        |
| Murcia               | 24,2        | 23,3        | 24,9        | 22,4        | 21,9        | 23,0        | 23,3        | 22,4        | 21,5        |
| Navarra              | 30,2        | 28,7        | 25,0        | 24,1        | 23,8        | 23,8        | 25,6        | 24,9        | 24,5        |
| País Vasco           | 29,7        | 28,3        | 27,8        | 26,8        | 26,1        | 26,7        | 27,0        | 29,2        | 27,3        |
| Rioja (La)           | 28,0        | 28,6        | 22,1        | 21,8        | 23,4        | 25,6        | 24,1        | 25,1        | 24,0        |



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

La relación préstamo concedido respecto al valor tasado de la vivienda (**Tabla y Gráfico 6.10**), ha descendido desde el 64% de 2004, hasta un mínimo del 56% en el año 2009. Desde este año ha experimentado un nuevo crecimiento continuo, hasta alcanzar el 66,5% en el año 2018. En 2021, en cambio, esta relación ha sido algo inferior, del 65,4%.

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 desde entonces hasta el 8,9% de 2021.

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

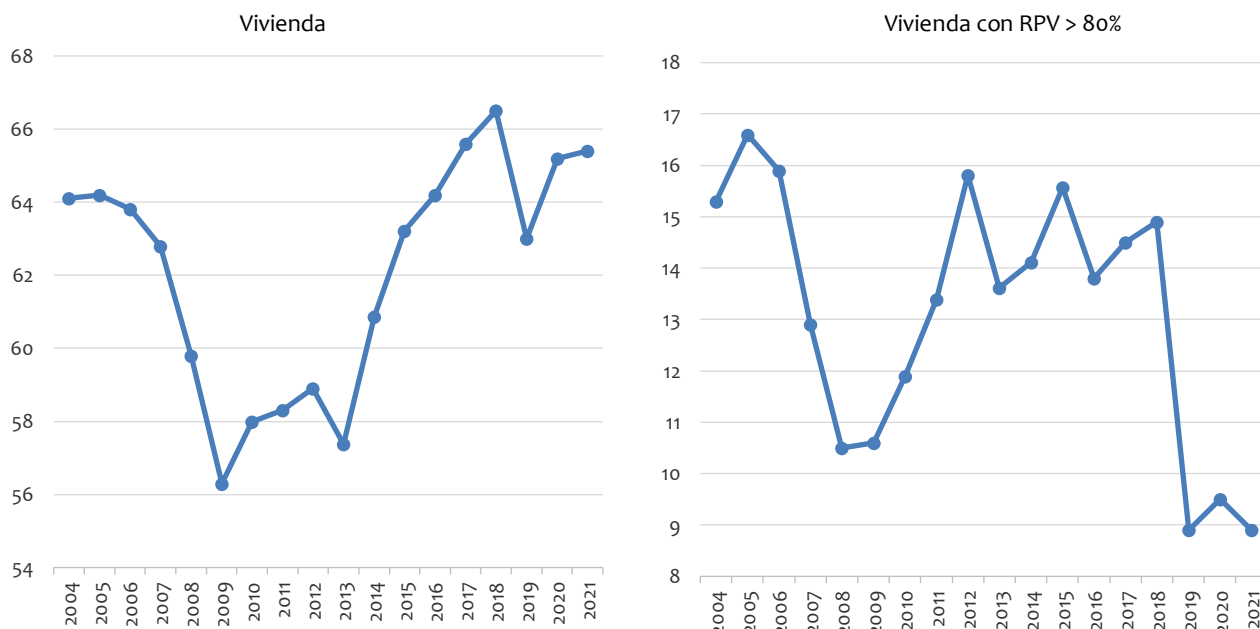
|      | Préstamo/valor (%) | Créditos con RPV >80 (%) |
|------|--------------------|--------------------------|
| 2004 | 64,1               | 15,3                     |
| 2005 | 64,2               | 16,6                     |
| 2006 | 63,8               | 15,9                     |
| 2007 | 62,8               | 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                      |
| 2021 | 65,4               | 8,9                      |

Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

**Gráfico 6.10.a.** Relación préstamo / valor en los créditos nuevos en vivienda (%).

**Gráfico 6.10.b.** Porcentaje de créditos nuevos en vivienda con RPV>80%.



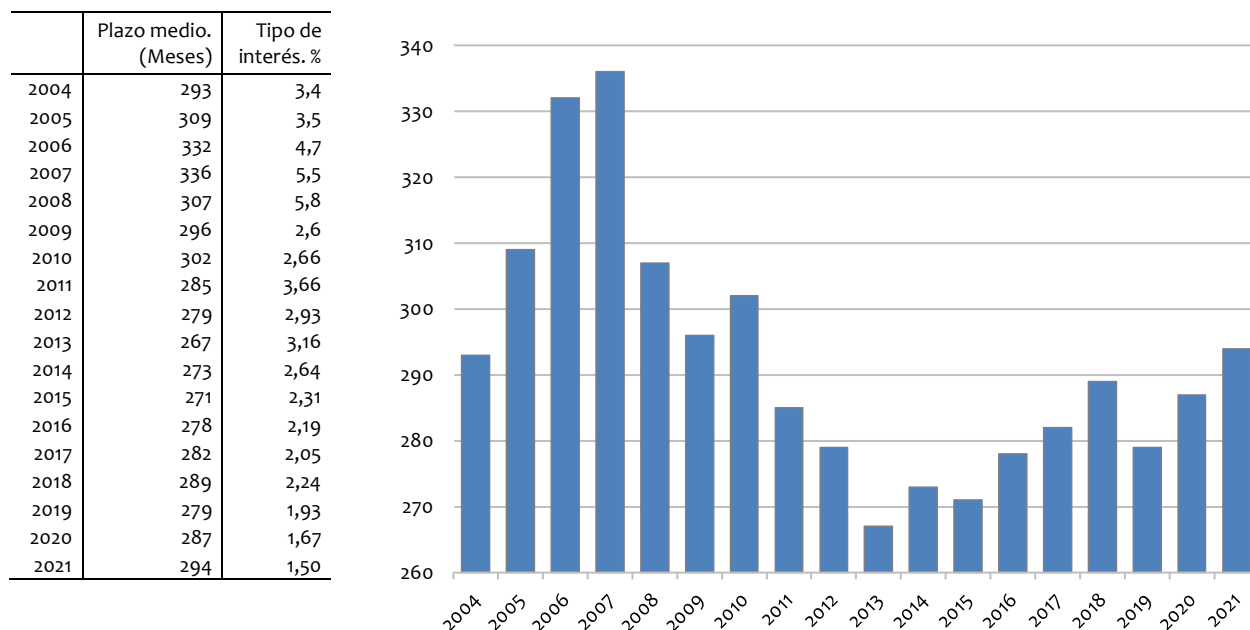
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráficos 6.11** se puede observar cómo los tipos de interés bajaron, desde valores superiores al 10%, a mediados de la década de los 90, hasta situarse en 2004, al comienzo de la serie analizada, en el 3,4%, para volver a subir hasta el 5,8% en 2008. Desde esa momento, el tipo de interés se ha ido reduciendo paulatinamente, de manera que en el último año 2021, el tipo de interés ha sido del 1,5%.

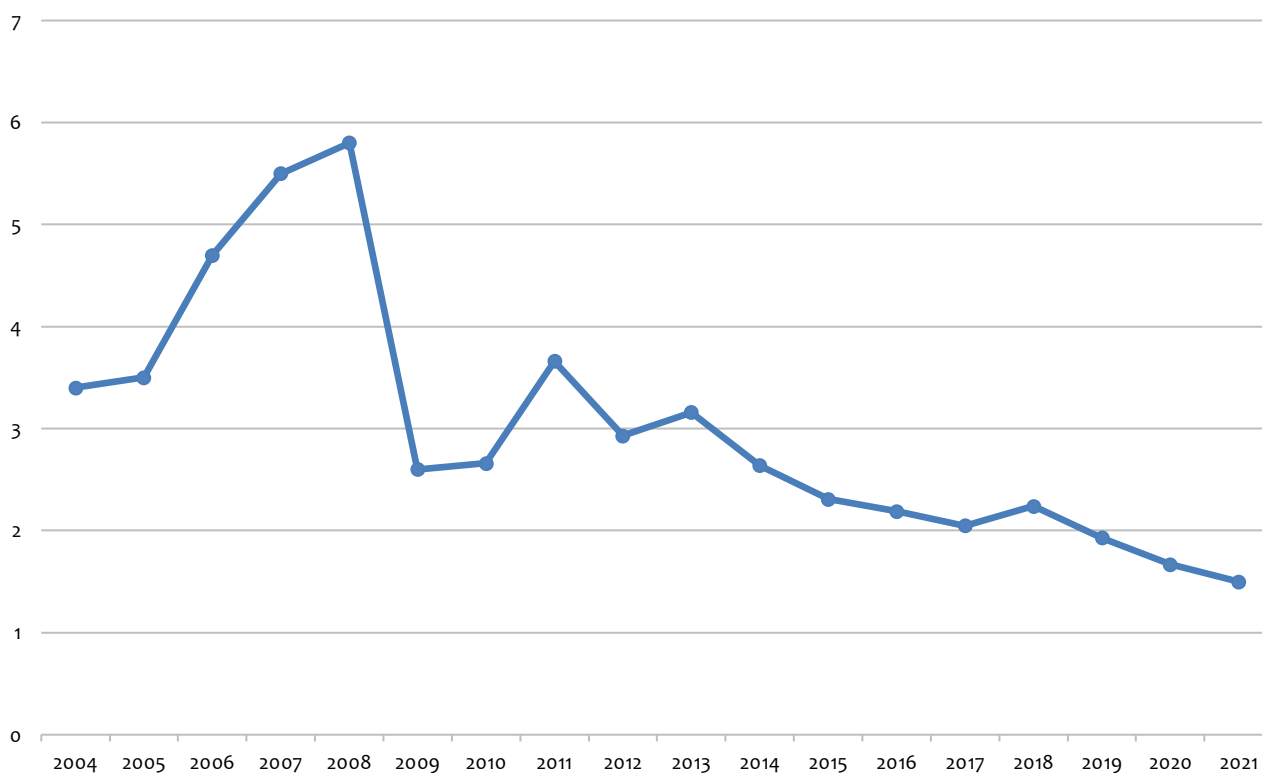
Por su parte, los plazos medios de las nuevas hipotecas se han ido reduciendo en los últimos trece años desde los 336 meses del año 2007, cifra máxima del periodo analizado, hasta los 294 meses de 2021, cifra algo más elevada que la de 2020.

**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).



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



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 alcanzar el 58,4%, en el cuarto trimestre de 2021, cifra algo más elevada que la del año anterior.

La renta bruta disponible ha pasado, por su parte, de los 138.087 millones de euros del año 2003, a los 205.212 millones de euros en 2021, con un incremento este último año del 3,4%.

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

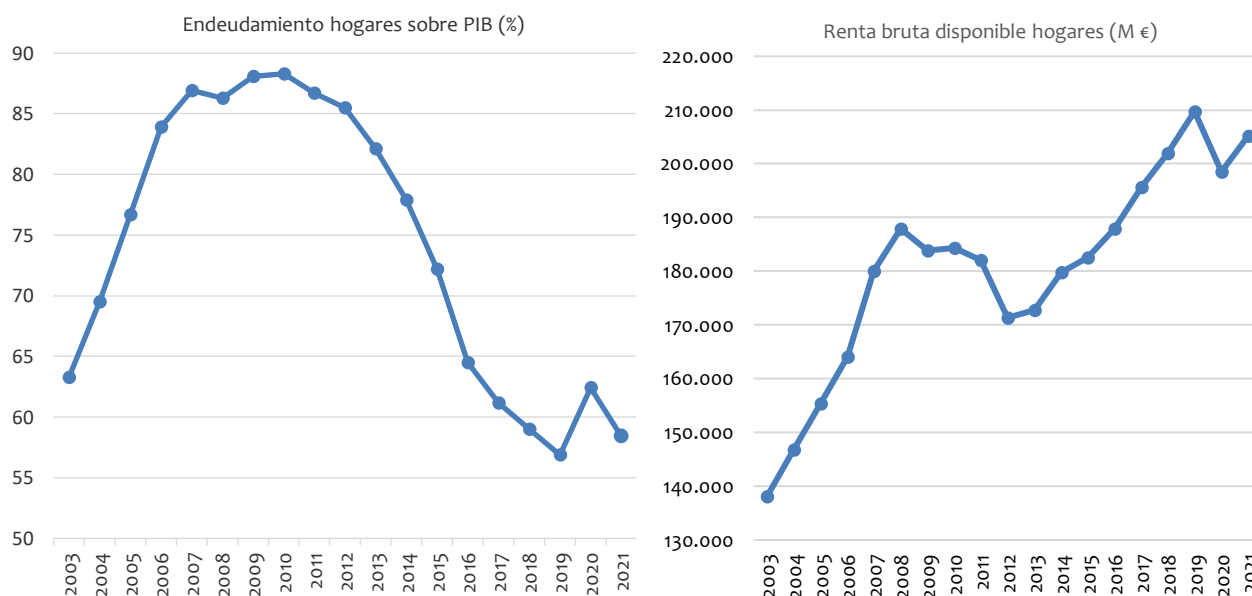
|      | Endeudamiento hogares sobre PIB (%) | Renta bruta disponible hogares (M €) | Variación anual (%) |
|------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| 2003 | 63,3                                | 138.087                              | 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 | 64,5                                | 187.889                              | 2,9                 |
| 2017 | 61,2                                | 195.653                              | 4,1                 |
| 2018 | 59,0                                | 201.913                              | 3,2                 |
| 2019 | 56,9                                | 209.744                              | 3,9                 |
| 2020 | 62,4                                | 198.468                              | -5,4                |
| 2021 | 58,4                                | 205.212                              | 3,4                 |

Nota: Datos del 4T de cada año

Fuente: Banco de España.

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

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



Fuente: Banco de España.

Las declaraciones 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 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.

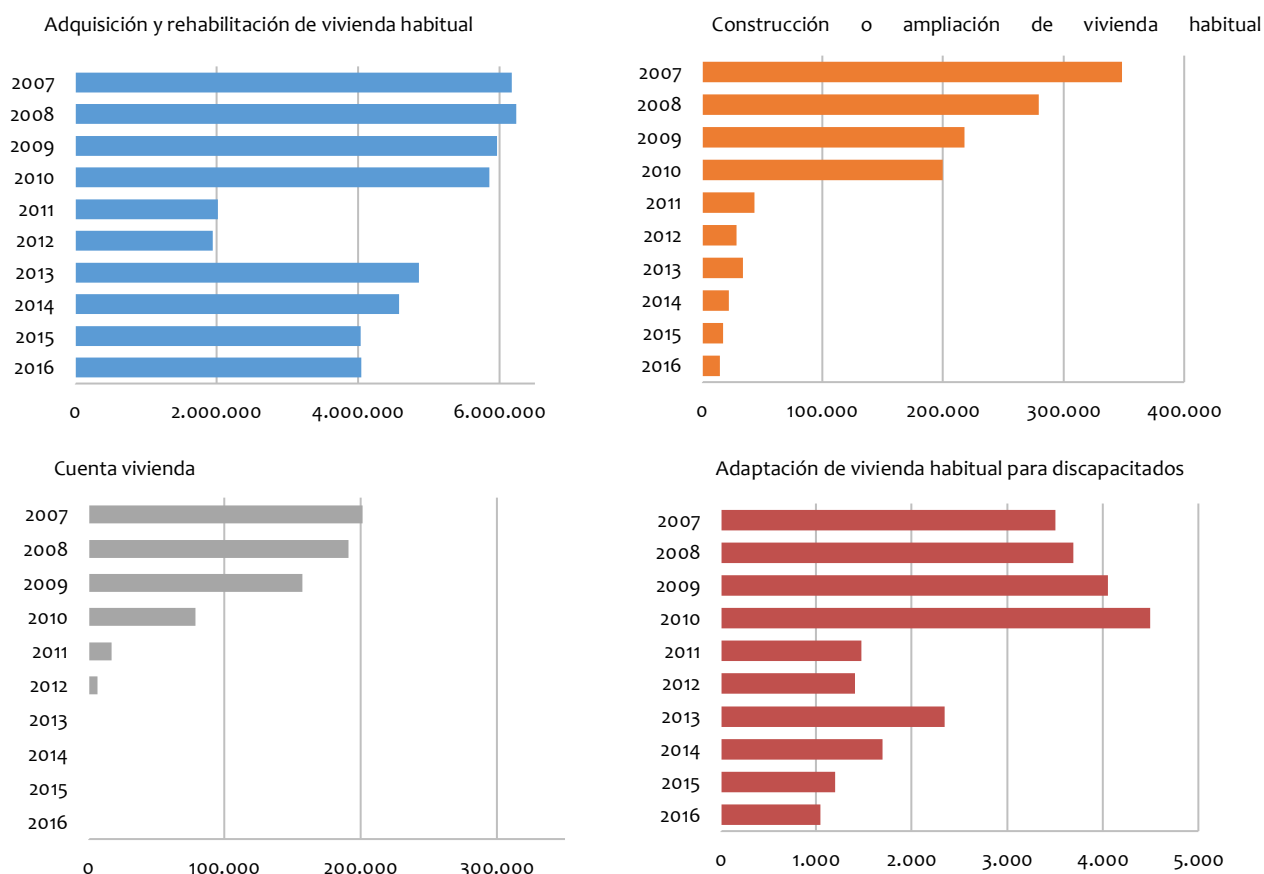
Por su parte, las declaraciones con deducciones por alquiler aumentaron entre 2008 y 2010 un 46%, desde 502 millones de euros hasta 731 millones de euros, pasando en tres años de representar un 7% a un 10,5% del total de deducciones por vivienda. Sin embargo, también se han reducido posteriormente, hasta 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          |           |           |           |           |
| % Alquiler sobre total.                        |                  | 7,0              | 9,1              | 10,5             | 14,5             | 15,7             |           |           |           |           |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>6.725.631</b> | <b>7.212.965</b> | <b>6.981.197</b> | <b>6.939.219</b> | <b>2.437.395</b> | <b>2.358.973</b> |           |           |           |           |

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 /<br>Renta bruta por hogar<br>(en años) | Esfuerzo teórico<br>anual sin<br>deducciones (%) |
|------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 2003 | 6,52                                                          | 34,0                                             |
| 2004 | 7,67                                                          | 38,9                                             |
| 2005 | 8,39                                                          | 41,1                                             |
| 2006 | 9,11                                                          | 49,6                                             |
| 2007 | 9,32                                                          | 54,2                                             |
| 2008 | 8,76                                                          | 53,2                                             |
| 2009 | 8,72                                                          | 37,3                                             |
| 2010 | 8,71                                                          | 38,3                                             |
| 2011 | 7,76                                                          | 38,8                                             |
| 2012 | 7,19                                                          | 33,9                                             |
| 2013 | 6,66                                                          | 32,6                                             |
| 2014 | 6,71                                                          | 32,4                                             |
| 2015 | 6,65                                                          | 30,9                                             |
| 2016 | 6,69                                                          | 30,3                                             |
| 2017 | 6,95                                                          | 30,8                                             |
| 2018 | 7,23                                                          | 32,20                                            |
| 2019 | 7,21                                                          | 30,9                                             |
| 2020 | 7,82                                                          | 32,7                                             |
| 2021 | 8,32                                                          | 33,4                                             |

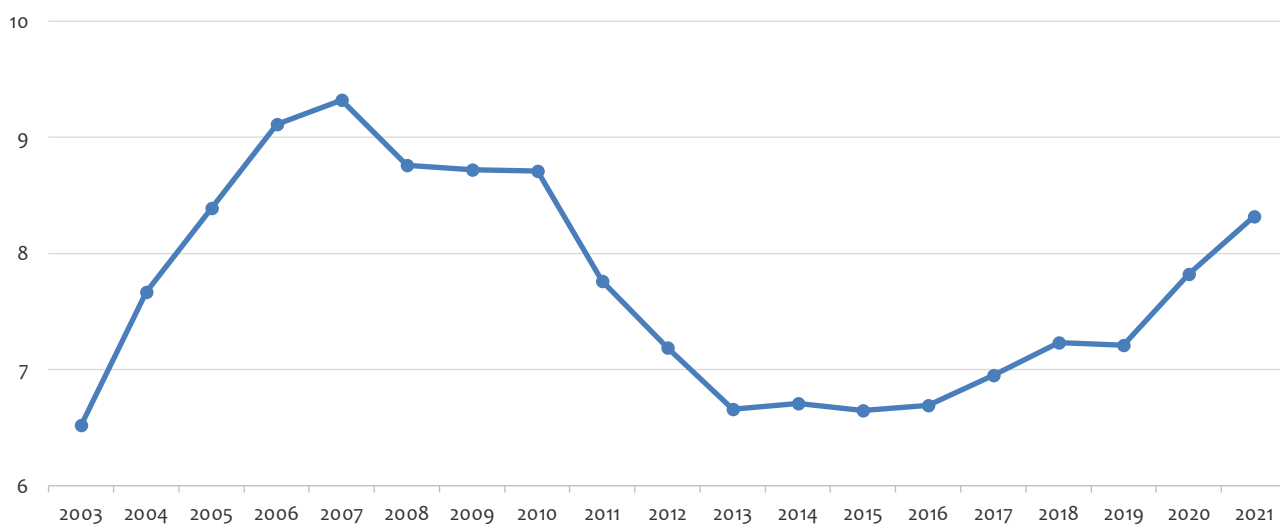
Nota: datos del 4T de cada año.

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

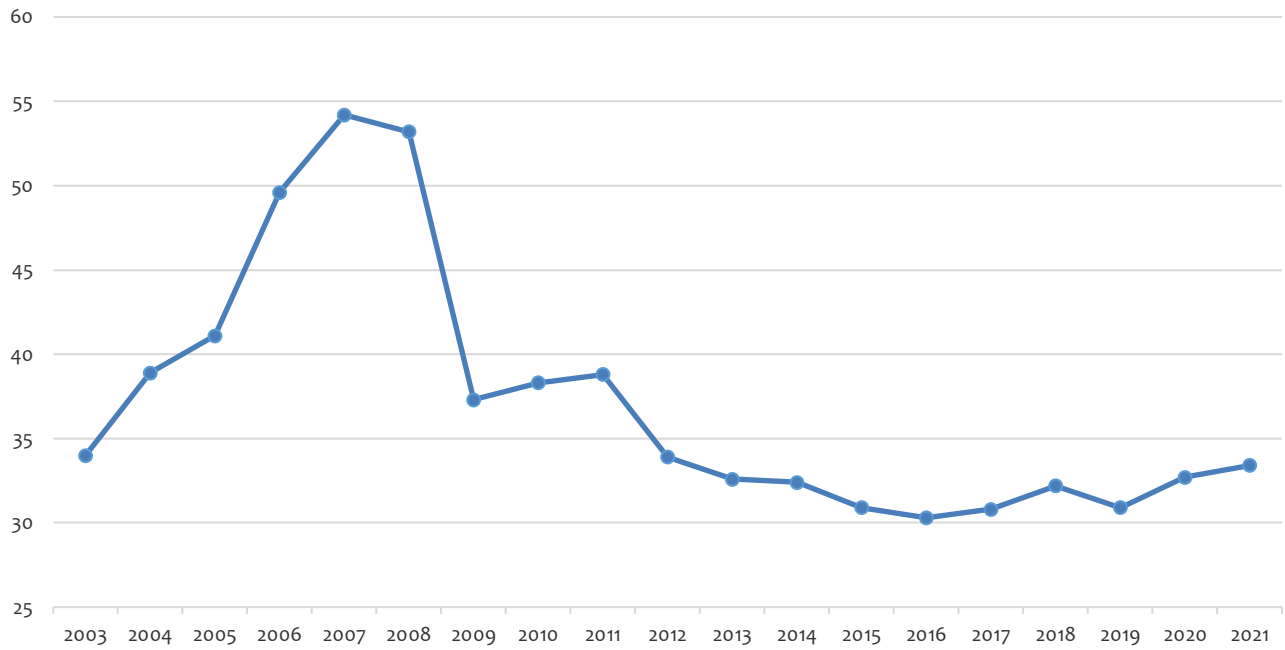
El precio medio de la vivienda se mantuvo entre 1995 y 2001 por debajo del cuádruple de la renta bruta media por hogar, para pasar a multiplicarse por 8 en 2005, para alcanzar su máximo en 2007, con un valor de más de 9 veces la renta bruta anual de los hogares. A lo largo del periodo de recesión económica y a pesar del descenso de la renta bruta del hogar, se ha reducido paulatinamente esta relación, y en 2021 el precio de la vivienda pasa a ser algo inferior, de 8,32 años de renta bruta disponible por hogar.

El esfuerzo teórico anual, que iguala el dato con deducciones y sin deducciones a partir de 2013, al haber desaparecido dichas deducciones en enero de ese año, nos indica que en el último año 2021, los hogares han dedicado un esfuerzo del 33,4% de su renta anual para el acceso a la vivienda, cifra que se aproxima a la alcanzada en 2003, año que da comienzo a la serie cronológica recogida en la **Tabla 6.14**.

**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 2021 hasta valores del 3% y 4,8% 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, mientras que en 2021 se redujeron nuevamente hasta el 8,5%. 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 nuevamente bajos, en el 4,1%.

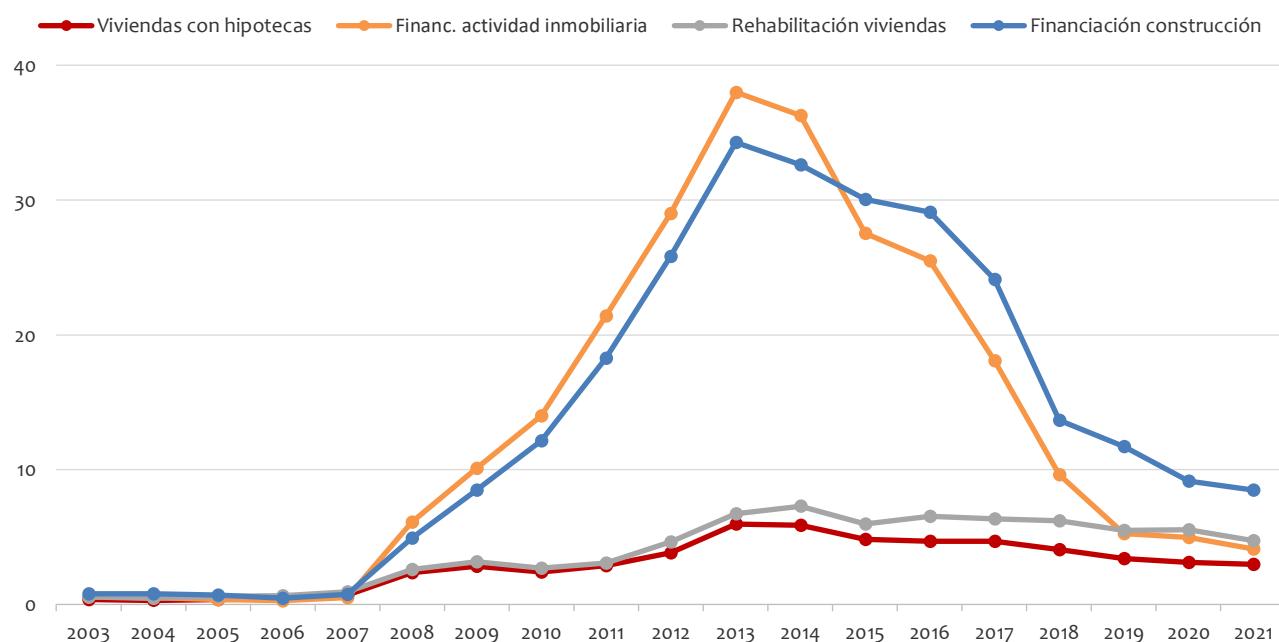
**Tabla 6.15.** Dudosidad en los créditos de vivienda (%).

|      | % 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                      |
| 2021 | 3,0                                    | 4,8              | 8,5            | 4,1                      |

Nota: datos del 4T 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 818.334 actuaciones en los últimos catorce años, desde 2008, en que se produce el estallido de la crisis inmobiliaria.

De acuerdo con los datos ofrecidos por el CGPJ que se muestran en la **Tabla 6.16**, en 2021 se alcanza un total de 27.874 ejecuciones, 7.414 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.

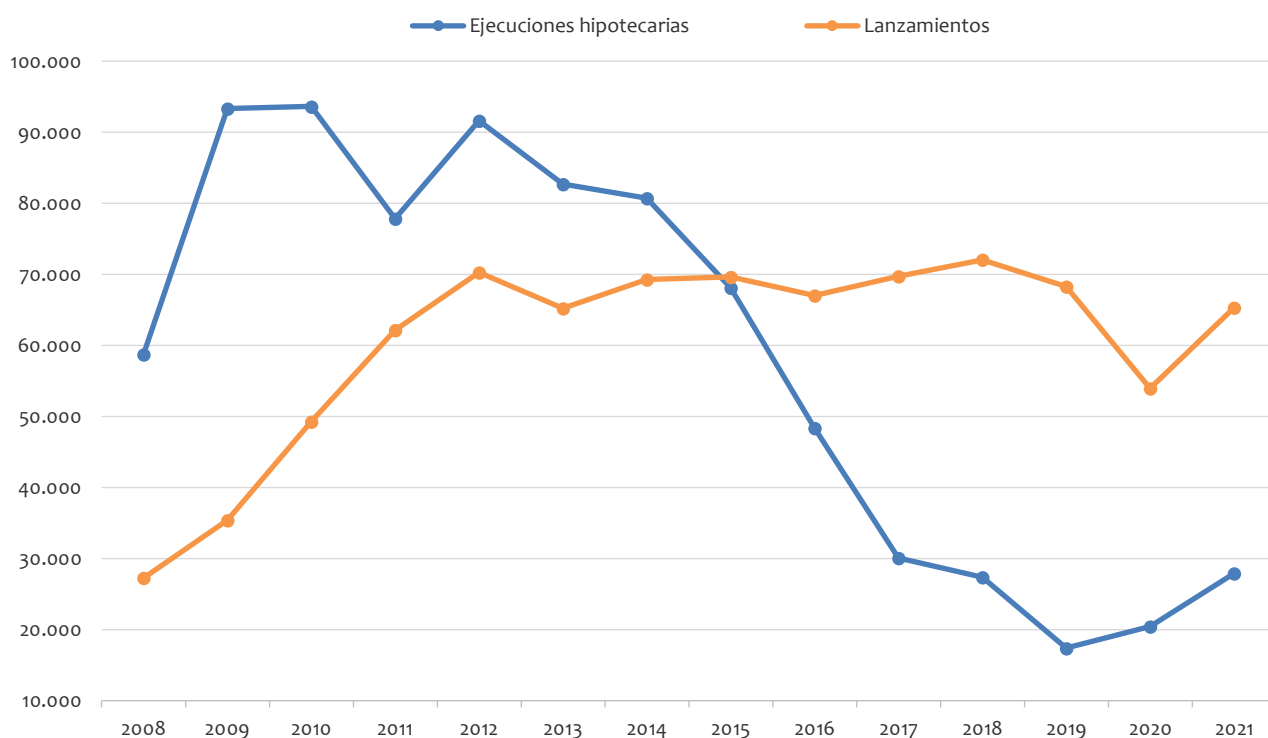
Respecto al número de lanzamientos recibidos por el TSJ, han alcanzado en los últimos catorce años un acumulado de 844.534 actuaciones. La cifra de lanzamientos en 2021 fue por su parte de 65.306, un 21% menos que el año anterior.

**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         |
| 2021                       | 27.874                   | 65.306         |
| <b>Acumulado 2008-2021</b> | <b>818.334</b>           | <b>844.534</b> |

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 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 lo tanto, 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 ocho años.

Como se puede observar en dicha tabla, el total de fincas ejecutadas en 2021 ha sido de 32.383, de las que 20.206 corresponden a viviendas, 906 a solares, 1.686 a fincas rústicas, y las restantes 9.585 a otros usos.

Concretamente, en el apartado de vivienda, las ejecuciones han sido 20.206, que representan aproximadamente una tercera parte de hipotecas ejecutadas en 2014, y se distribuyen en 2.242 viviendas nuevas y 17.964 viviendas de segunda mano.

El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual ya se había reducido, desde 2014, a una tercera parte en 2017 y continúa con su tendencia decreciente hasta el año 2020, en el que se ejecutaron un total de 7.367 viviendas habituales. Sin embargo, en el último año 2021 se invierte al alza, habiéndose producido un aumento del 62% respecto al año anterior, y situándose en 11.947 las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual, cifra que supera a la de 2017.

**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 | 54.201       | 2.543           | 26.247         | 5.315  | 20.932       | 6.523             | 3.352   | 22.059 |
| 2019 | 56.782       | 2.777           | 27.488         | 6.431  | 21.057       | 5.177             | 3.334   | 23.183 |
| 2020 | 34.983       | 1.555           | 18.920         | 3.105  | 15.815       | 7.367             | 1.242   | 13.011 |
| 2021 | 32.383       | 1.686           | 20.206         | 2.242  | 17.964       | 11.947            | 906     | 9.585  |

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      | 2019      | 2020(P)   | 2021(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 | 1.203.259 | 1.244.375 | 1.121.948 | 1.202.994 |
| Var anual (%) | 3,3       | -3,6      | 0,3       | -0,8      | -3,1      | -1,0      | 1,2       | 4,4       | 3,4       | 4,3       | 3,6       | 3,42      | -9,84     | 7,22      |

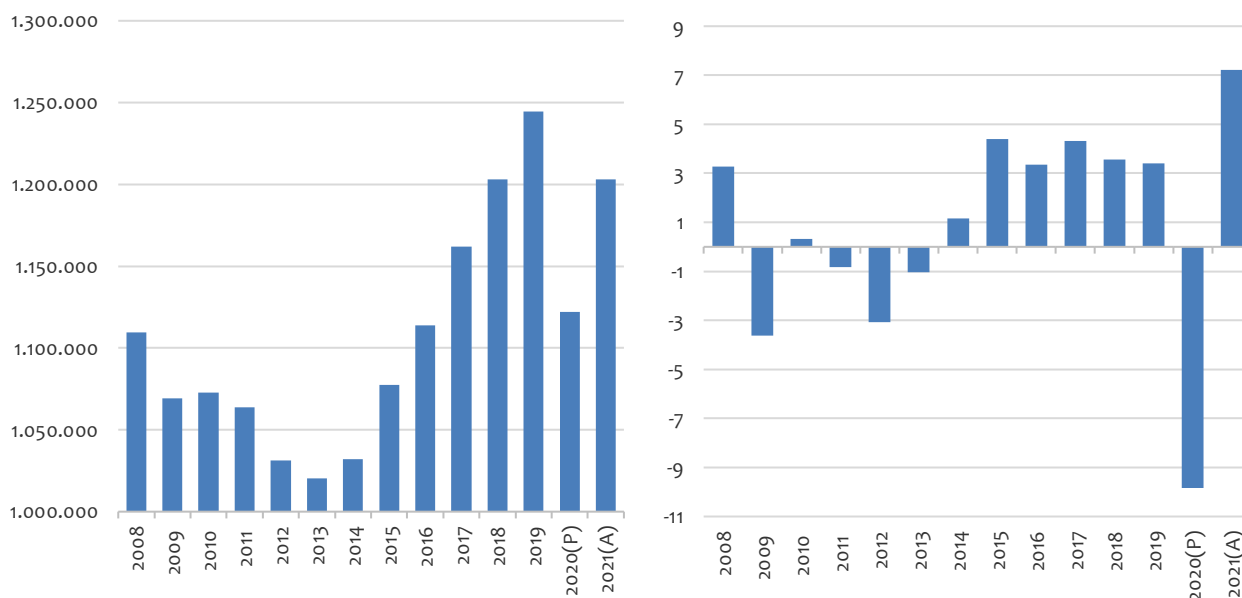
(P) Estimación provisional

(A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Precios corrientes en M €

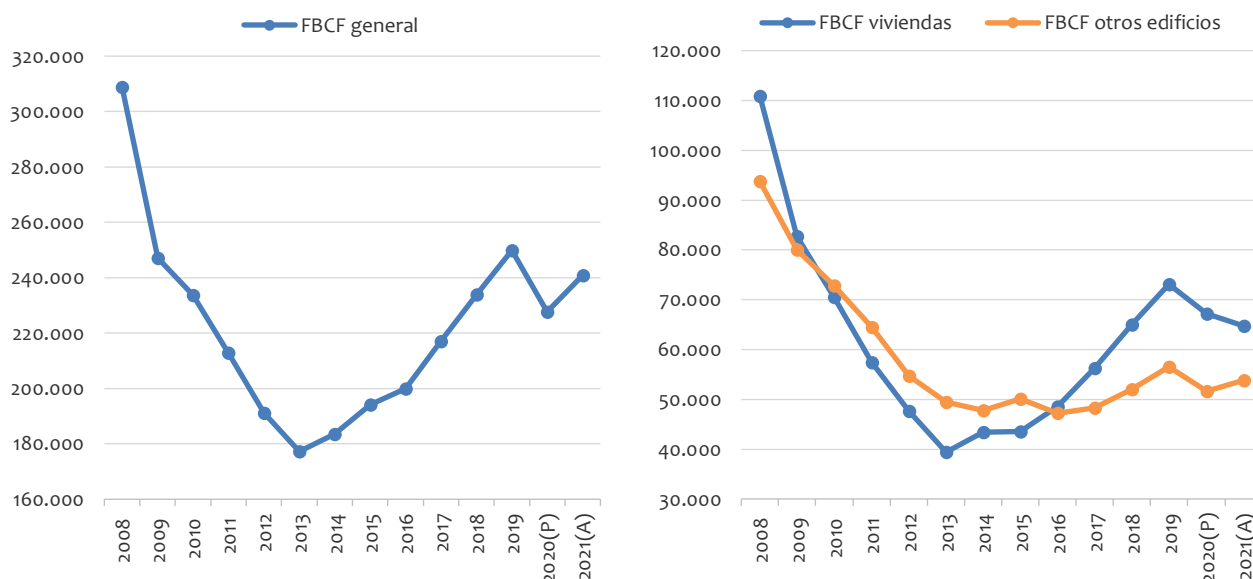
|               | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020(P)   | 2021(A)   |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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 | 1.203.259 | 1.244.375 | 1.121.948 | 1.202.994 |
| FBCF          | 308.857   | 247.155   | 233.732   | 212.984   | 191.038   | 177.240   | 183.515   | 194.122   | 200.048   | 216.932   | 233.996   | 249.887   | 227.599   | 240.949   |
| Viviendas     | 110.906   | 82.718    | 70.553    | 57.377    | 47.693    | 39.404    | 43.431    | 43.526    | 48.610    | 56.215    | 64.999    | 73.106    | 67.246    | 64.797    |
| Otros edific. | 93.769    | 80.058    | 72.779    | 64.543    | 54.668    | 49.403    | 47.804    | 50.056    | 47.206    | 48.252    | 51.990    | 56.576    | 51.678    | 53.789    |

Variación interanual (%)

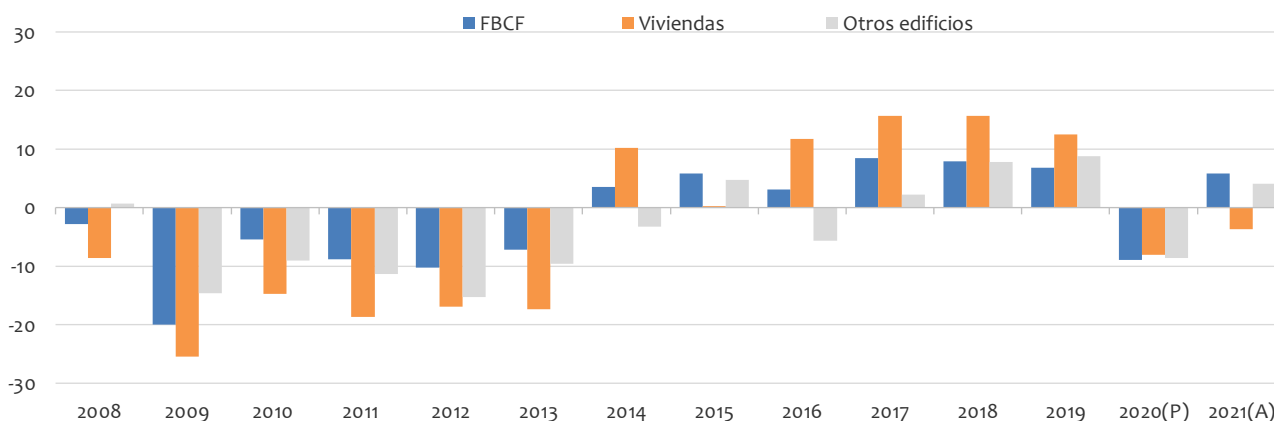
|                 | 2008 | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020(P) | 2021(A) |
|-----------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|---------|---------|
| PIB             | 3,3  | -3,6  | 0,3   | -0,8  | -3,1  | -1,0  | 1,2  | 4,4  | 3,4  | 4,3  | 3,6  | 3,4  | -9,8    | 7,2     |
| FBCF            | -2,8 | -20,0 | -5,4  | -8,9  | -10,3 | -7,2  | 3,5  | 5,8  | 3,1  | 8,4  | 7,9  | 6,8  | -8,9    | 5,9     |
| Viviendas       | -8,7 | -25,4 | -14,7 | -18,7 | -16,9 | -17,4 | 10,2 | 0,2  | 11,7 | 15,6 | 15,6 | 12,5 | -8,0    | -3,6    |
| Otros edificios | 0,7  | -14,6 | -9,1  | -11,3 | -15,3 | -9,6  | -3,2 | 4,7  | -5,7 | 2,2  | 7,7  | 8,8  | -8,7    | 4,1     |

(P) Estimación provisional (A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Precios corrientes en M €

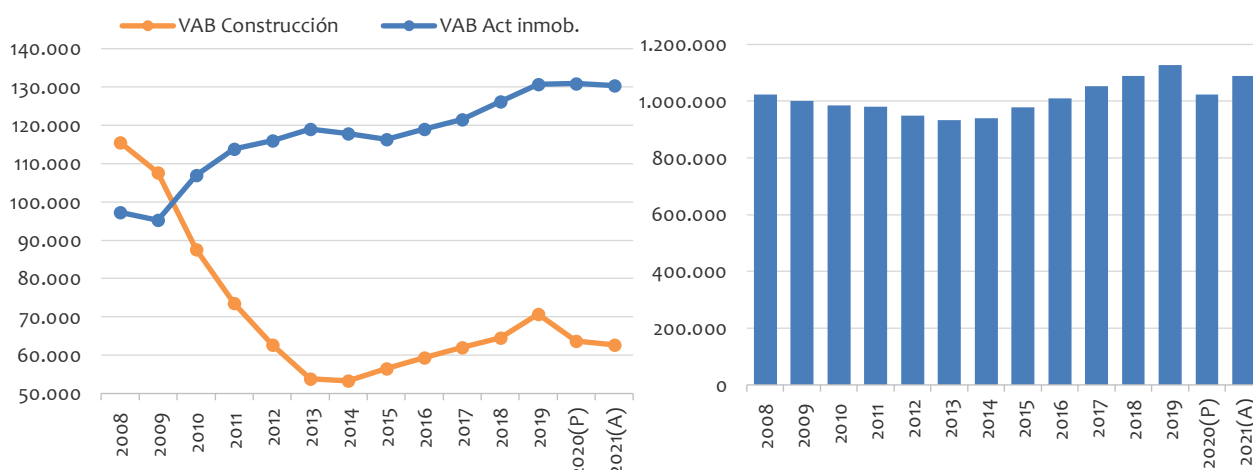
|              | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020(P)   | 2021(A)   |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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 | 1.203.259 | 1.244.375 | 1.121.948 | 1.202.994 |
| 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 | 1.088.820 | 1.128.481 | 1.024.121 | 1.088.952 |
| VAB Constr.  | 115.549   | 107.575   | 87.560    | 73.557    | 62.703    | 53.798    | 53.291    | 56.440    | 59.374    | 62.070    | 64.467    | 70.715    | 63.742    | 62.742    |
| VAB Act inm. | 97.249    | 95.227    | 107.047   | 113.851   | 116.042   | 118.991   | 117.912   | 116.321   | 118.959   | 121.488   | 126.257   | 130.660   | 130.937   | 130.317   |

Variación interanual (%)

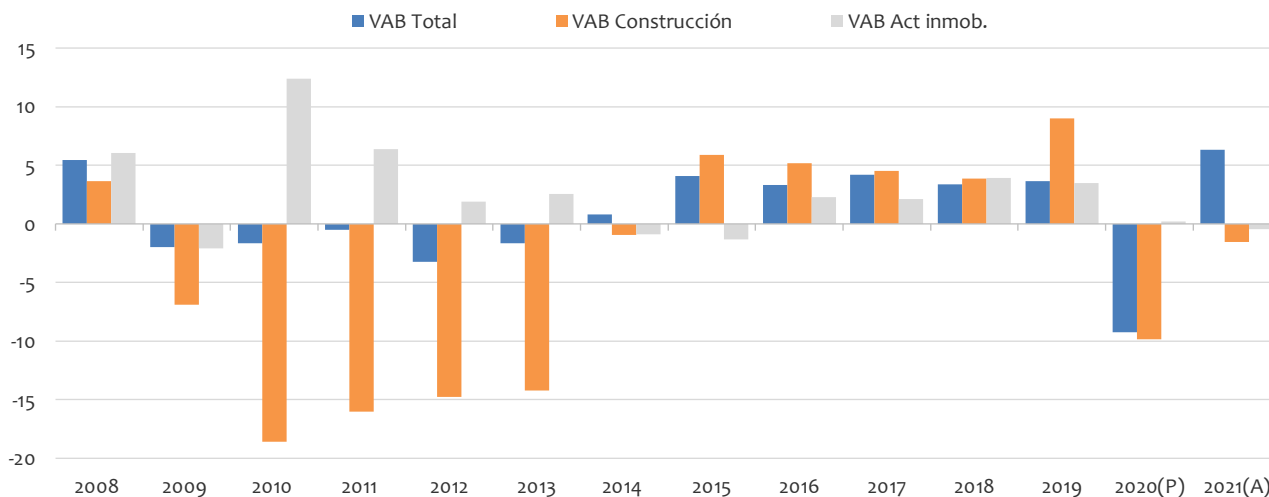
|              | 2008 | 2009 | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020(P) | 2021(A) |
|--------------|------|------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|---------|---------|
| PIB          | 3,3  | -3,6 | 0,3   | -0,8  | -3,1  | -1,0  | 1,2  | 4,4  | 3,4  | 4,3  | 3,6  | 3,4  | -9,8    | 7,2     |
| VAB Total    | 5,4  | -2,0 | -1,7  | -0,5  | -3,3  | -1,7  | 0,8  | 4,1  | 3,3  | 4,2  | 3,4  | 3,6  | -9,2    | 6,3     |
| VAB Constr.  | 3,7  | -6,9 | -18,6 | -16,0 | -14,8 | -14,2 | -0,9 | 5,9  | 5,2  | 4,5  | 3,9  | 9,0  | -9,9    | -1,6    |
| VAB Act inm. | 6,1  | -2,1 | 12,4  | 6,4   | 1,9   | 2,5   | -0,9 | -1,3 | 2,3  | 2,1  | 3,9  | 3,5  | 0,2     | -0,5    |

(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.

Analizando los datos de empleo, con estimación del avance de 2020, se observa que entre 2007 y 2013, el empleo total se ha reducido en 3,6 millones puestos de trabajo y, concretamente, en el sector de la construcción, en este mismo periodo se ha reducido en aproximadamente 1,6 millones de 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   | 2019(P) | 2020(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 | 20.572 | 21.087  | 18.963  |
| Construcción       | 2.748  | 2.426  | 1.881  | 1.639  | 1.398  | 1.157  | 1.017  | 994    | 1.064  | 1.084  | 1.138  | 1.217  | 1.312   | 1.225   |
| Act. inmobiliarias | 212    | 224    | 196    | 188    | 178    | 173    | 163    | 174    | 185    | 194    | 208    | 224    | 236     | 214     |

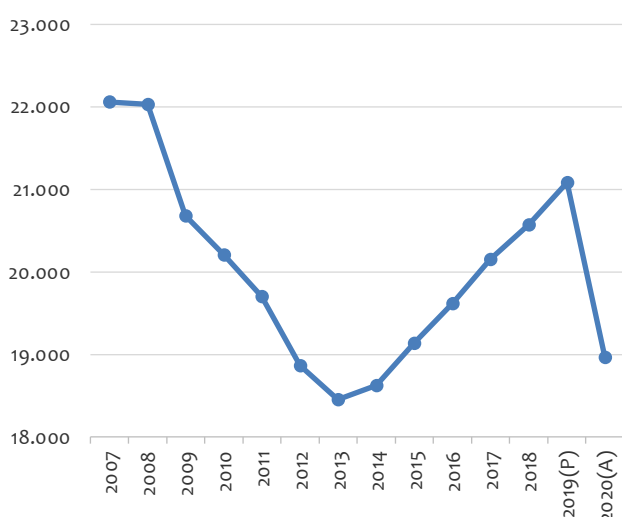
|                    | 2007 | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019(P) | 2020(A) |
|--------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|---------|---------|
| Empleo total       | 3,2  | -0,1  | -6,1  | -2,3  | -2,5  | -4,3  | -2,2  | 0,9  | 2,7  | 2,5  | 2,7  | 2,1  | 2,5     | -10,1   |
| Construcción       | 5,4  | -11,7 | -22,5 | -12,8 | -14,7 | -17,3 | -12,1 | -2,3 | 7,1  | 1,9  | 5,0  | 6,9  | 7,8     | -6,7    |
| Act. inmobiliarias | 4,5  | 5,3   | -12,3 | -4,1  | -5,3  | -3,0  | -5,7  | 6,9  | 6,3  | 4,8  | 7,1  | 8,0  | 5,3     | -9,5    |

(P) Estimación provisional (A) Avance

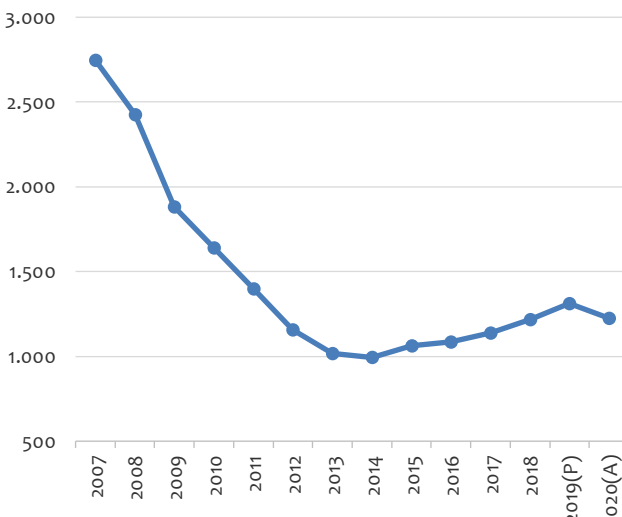
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

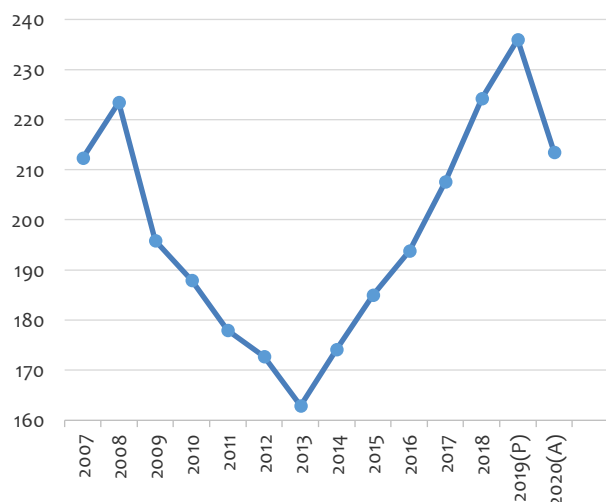
Empleo total



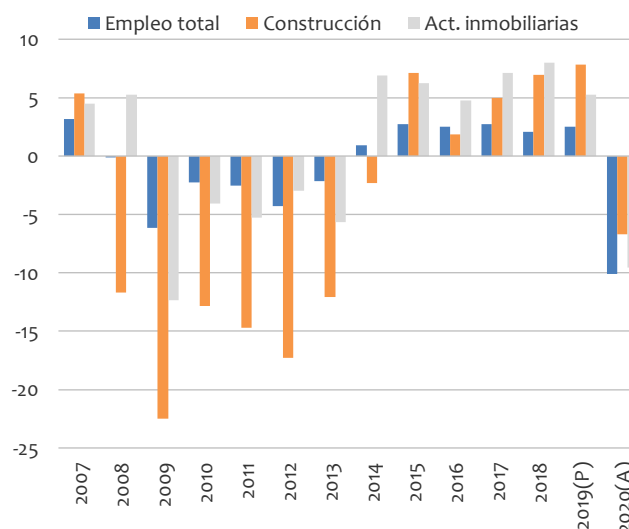
Empleo por ramas de actividad: construcción



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, de manera que los datos de la actividad de promoción inmobiliaria no comienzan hasta 2009. La mayor inversión total 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 seis últimos años, se aprecia cómo la inversión total se ha ido recuperando desde 2015, aunque lentamente, habiendo alcanzado en 2020 los 137.707 millones de euros.

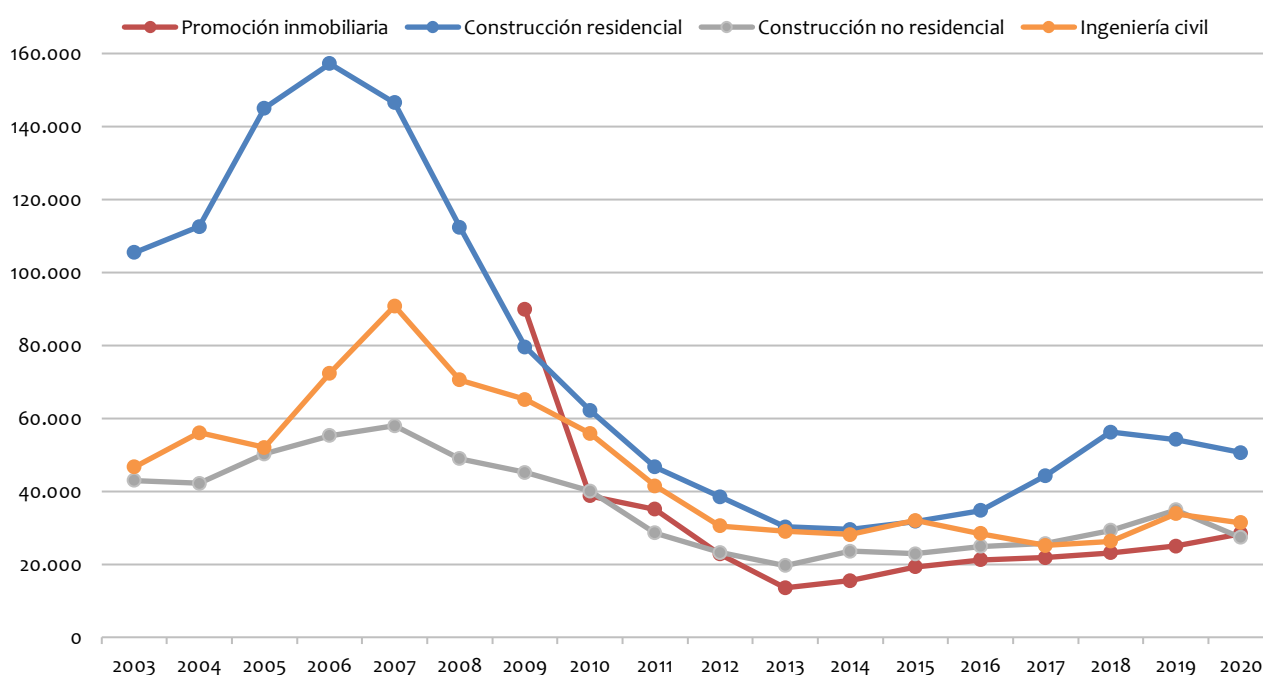
La distribución porcentual del volumen de negocio de la actividad de la construcción en el último año es la siguiente: la promoción inmobiliaria representa el 21%, la construcción residencial el 37% y la no residencial el 20%, mientras que la ingeniería civil se sitúa en el 23% del total de la actividad constructora.

**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          |
| 2020 | 137.707,1 | 28.375,5               | 50.568,6                 | 27.336,2                    | 31.426,8         | 20,6        | 36,7           | 19,9              | 22,8          |

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.

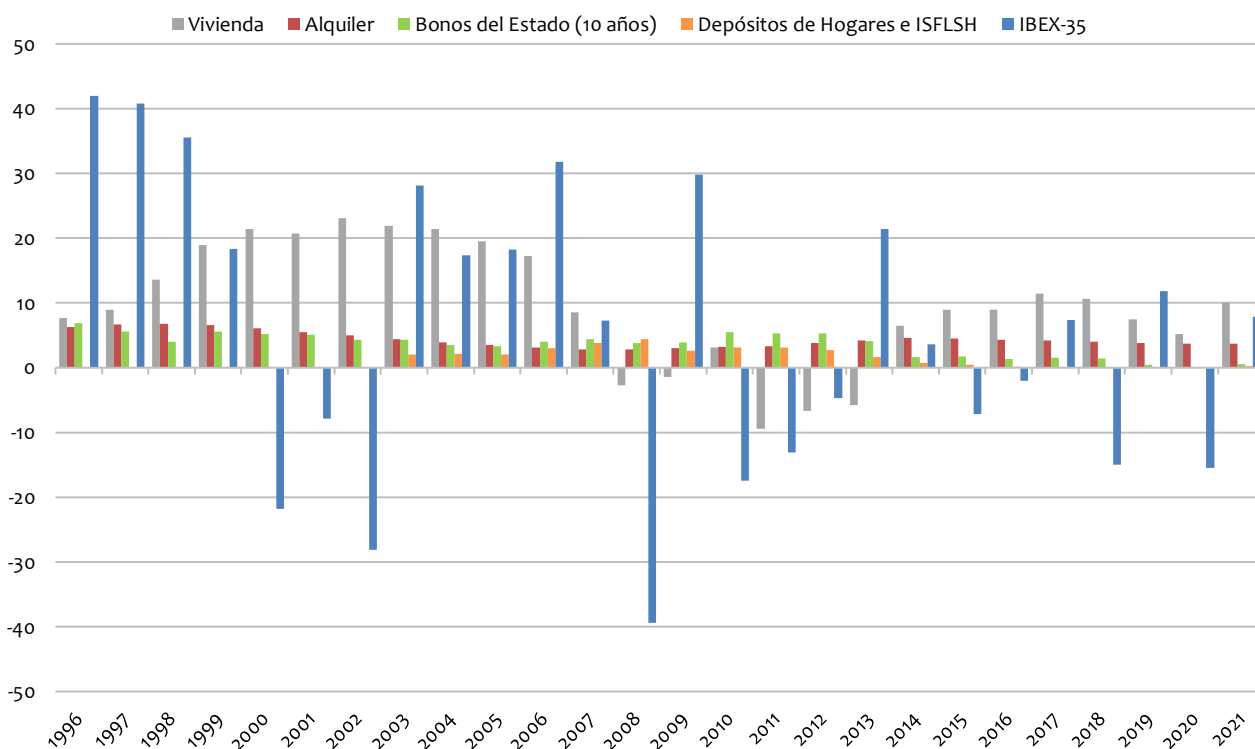
**Tabla 7.6.** Rentabilidad de inversiones alternativas (%).

|      | Rentabilidad anual de la vivienda (%) | Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler (Acum 12 meses) (%) | Rentabilidad anual de otras inversiones alternativas |                                    |                   |
|------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
|      |                                       |                                                                    | Bonos del Estado a 10 años (%)                       | Depósitos de hogares e ISFLSH* (%) | Bolsa IBEX-35 (%) |
| 1996 | 7,69                                  | 6,33                                                               | 6,89                                                 | n.d.                               | 41,97             |
| 1997 | 8,91                                  | 6,65                                                               | 5,62                                                 | n.d.                               | 40,75             |
| 1998 | 13,59                                 | 6,82                                                               | 3,99                                                 | n.d.                               | 35,58             |
| 1999 | 18,95                                 | 6,61                                                               | 5,55                                                 | n.d.                               | 18,35             |
| 2000 | 21,37                                 | 6,10                                                               | 5,19                                                 | n.d.                               | -21,75            |
| 2001 | 20,72                                 | 5,52                                                               | 5,13                                                 | n.d.                               | -7,82             |
| 2002 | 23,07                                 | 5,00                                                               | 4,29                                                 | n.d.                               | -28,11            |
| 2003 | 21,95                                 | 4,41                                                               | 4,30                                                 | 2,01                               | 28,17             |
| 2004 | 21,39                                 | 3,91                                                               | 3,56                                                 | 2,10                               | 17,37             |
| 2005 | 19,54                                 | 3,47                                                               | 3,29                                                 | 2,01                               | 18,20             |
| 2006 | 17,31                                 | 3,12                                                               | 4,00                                                 | 3,01                               | 31,79             |
| 2007 | 8,53                                  | 2,85                                                               | 4,43                                                 | 3,82                               | 7,32              |
| 2008 | -2,69                                 | 2,81                                                               | 3,85                                                 | 4,40                               | -39,43            |
| 2009 | -1,45                                 | 3,06                                                               | 3,96                                                 | 2,60                               | 29,84             |
| 2010 | 3,09                                  | 3,24                                                               | 5,45                                                 | 3,08                               | -17,43            |
| 2011 | -9,46                                 | 3,28                                                               | 5,27                                                 | 3,11                               | -13,11            |
| 2012 | -6,69                                 | 3,78                                                               | 5,26                                                 | 2,69                               | -4,66             |
| 2013 | -5,81                                 | 4,21                                                               | 4,12                                                 | 1,62                               | 21,42             |
| 2014 | 6,45                                  | 4,64                                                               | 1,61                                                 | 0,75                               | 3,66              |
| 2015 | 8,94                                  | 4,54                                                               | 1,77                                                 | 0,48                               | -7,15             |
| 2016 | 8,91                                  | 4,34                                                               | 1,35                                                 | 0,13                               | -2,01             |
| 2017 | 11,39                                 | 4,21                                                               | 1,51                                                 | 0,10                               | 7,40              |
| 2018 | 10,63                                 | 3,98                                                               | 1,41                                                 | 0,06                               | -14,97            |
| 2019 | 7,44                                  | 3,79                                                               | 0,46                                                 | 0,07                               | 11,82             |
| 2020 | 5,18                                  | 3,70                                                               | 0,04                                                 | 0,06                               | -15,45            |
| 2021 | 10,00                                 | 3,70                                                               | 0,55                                                 | 0,27                               | 7,90              |

Nota: datos del mes de diciembre de cada año

(\*) Las siglas ISFLSH se refieren a las Instituciones sin fines lucrativos al servicio de los hogares.

Fuente: Banco de España.

**Gráfico 7.6.** Rentabilidad de inversiones alternativas (%).

Fuente: Banco de España.

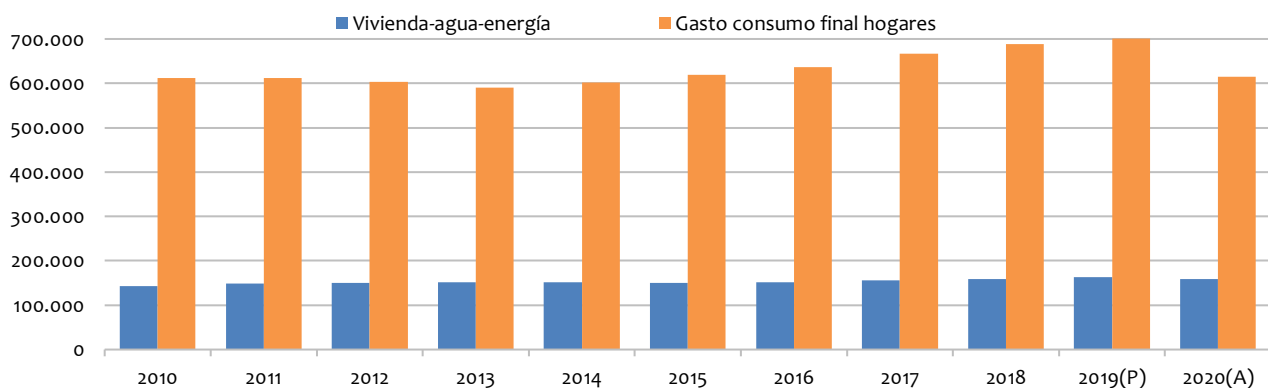
**Tabla 7.7.** Clasificación del gasto en consumo final de los hogares por finalidad (millones € corrientes y % variación anual).

|                                               | 2010           | 2011           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019(P)        | 2020(A)          |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Gasto en consumo final de los hogares.</b> | <b>612.349</b> | <b>611.386</b> | <b>602.781</b> | <b>590.837</b> | <b>601.586</b> | <b>618.514</b> | <b>636.323</b> | <b>666.148</b> | <b>688.061</b> | <b>700.921</b> | <b>615.416,0</b> |
| <b>Vivienda, agua y energía doméstica.</b>    | <b>142.858</b> | <b>148.252</b> | <b>150.705</b> | <b>151.755</b> | <b>151.566</b> | <b>150.754</b> | <b>151.549</b> | <b>155.335</b> | <b>159.448</b> | <b>162.803</b> | <b>159.433,0</b> |
| Alquileres reales de la vivienda              | 16.306         | 17.130         | 17.543         | 18.064         | 18.817         | 19.587         | 19.866         | 20.614         | 20.908         | 21.938         | 20.959,0         |
| Alquileres imputados de la viv.               | 86.898         | 89.379         | 90.865         | 91.595         | 90.408         | 89.278         | 90.119         | 90.512         | 92.498         | 93.909         | 94.420,0         |
| Mantenimiento y reparación de la viv.         | 6.112          | 5.549          | 4.875          | 4.701          | 4.792          | 5.001          | 5.250          | 5.407          | 5.648          | 6.090          | 4.417,0          |
| Suministro agua y servicios diversos.         | 12.869         | 13.741         | 14.038         | 14.415         | 14.712         | 14.671         | 15.125         | 15.418         | 15.639         | 16.062         | 15.643,0         |
| Electricidad, gas y otros combustibles.       | 20.673         | 22.453         | 23.384         | 22.980         | 22.837         | 22.217         | 21.189         | 23.384         | 24.755         | 24.804         | 23.994,0         |

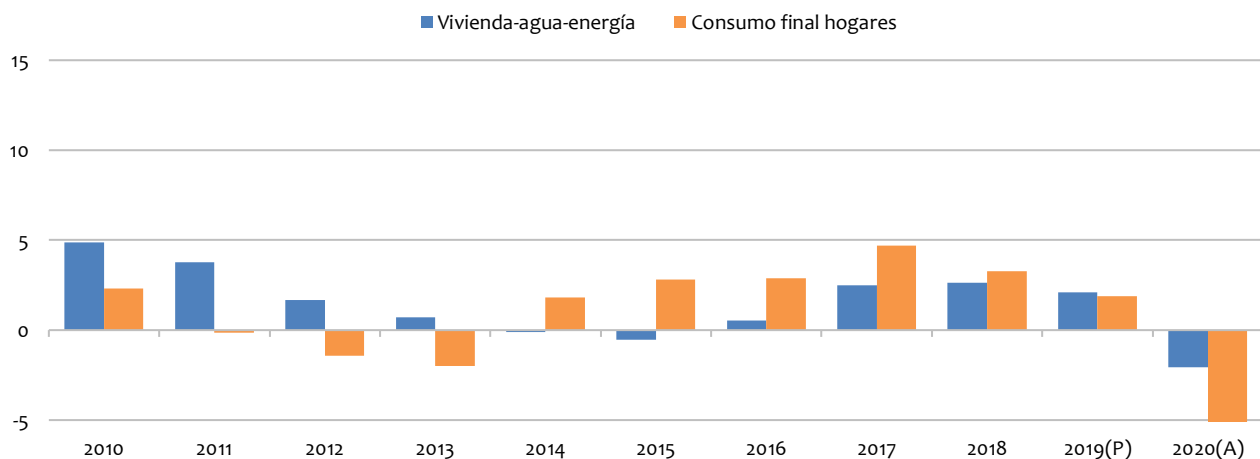
  

| <b>Variación anual (%)</b>                    | 2010        | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016        | 2017        | 2018        | 2019(P)     | 2020(A)       |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| <b>Gasto en consumo final de los hogares.</b> | <b>2,32</b> | <b>-0,16</b> | <b>-1,41</b> | <b>-1,98</b> | <b>1,82</b>  | <b>2,81</b>  | <b>2,88</b> | <b>4,69</b> | <b>3,29</b> | <b>1,87</b> | <b>-12,20</b> |
| <b>Vivienda, agua y energía doméstica.</b>    | <b>4,87</b> | <b>3,78</b>  | <b>1,65</b>  | <b>0,70</b>  | <b>-0,12</b> | <b>-0,54</b> | <b>0,53</b> | <b>2,50</b> | <b>2,65</b> | <b>2,10</b> | <b>-2,07</b>  |
| Alquileres reales de la vivienda              | 5,97        | 5,05         | 2,41         | 2,97         | 4,17         | 4,09         | 1,42        | 3,77        | 1,43        | 4,93        | -4,46         |
| Alquileres imputados de la viv.               | 2,63        | 2,86         | 1,66         | 0,80         | -1,30        | -1,25        | 0,94        | 0,44        | 2,19        | 1,53        | 0,54          |
| Mantenimiento y reparación de la viv.         | 1,11        | -9,21        | -12,15       | -3,57        | 1,94         | 4,36         | 4,98        | 2,99        | 4,46        | 7,83        | -27,47        |
| Suministro agua y servicios diversos.         | 4,72        | 6,78         | 2,16         | 2,69         | 2,06         | -0,28        | 3,09        | 1,94        | 1,43        | 2,70        | -2,61         |
| Electricidad, gas, otros combustibles.        | 15,94       | 8,61         | 4,15         | -1,73        | -0,62        | -2,71        | -4,63       | 10,36       | 5,86        | 0,20        | -3,27         |

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 al año 2021 y, por tanto, ya no incorporan al Reino Unido como país integrante, en relación con la evolución en los diferentes componentes macroeconómicos de 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.

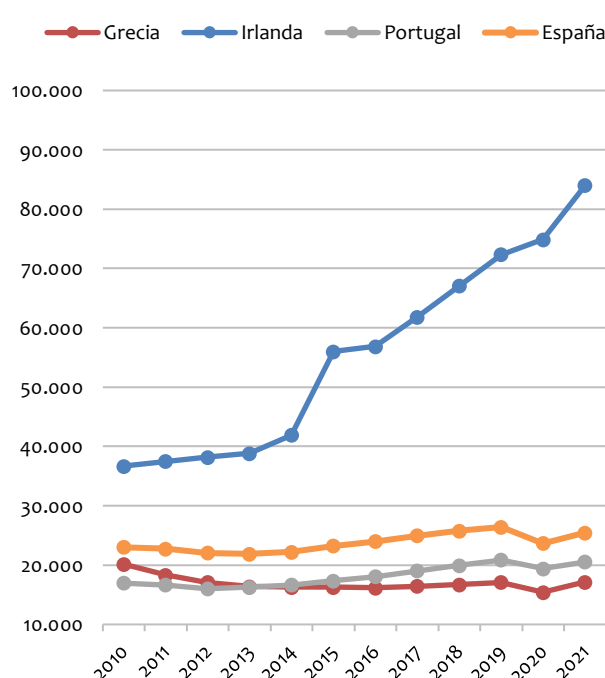
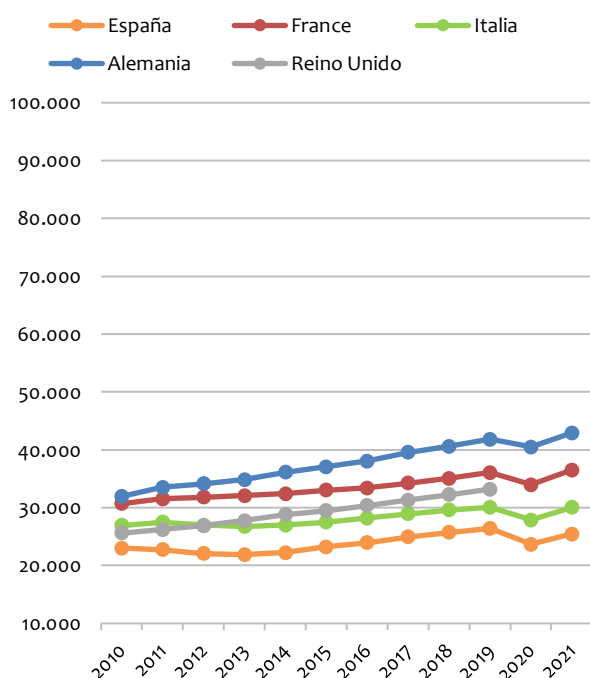
**Gráfico 7.8. PIB real per cápita en la UE 15 (€/hab.).**

|                     | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>UE-27</b>        | <b>24.900</b> | <b>25.650</b> | <b>25.760</b> | <b>26.020</b> | <b>26.580</b> | <b>27.500</b> | <b>28.200</b> | <b>29.320</b> | <b>30.290</b> | <b>31.310</b> | <b>29.910</b> | <b>32.270</b> |
| <b>UE-28</b>        | <b>25.520</b> | <b>26.220</b> | <b>26.690</b> | <b>26.870</b> | <b>27.750</b> | <b>29.180</b> | <b>29.340</b> | <b>30.150</b> | <b>31.090</b> | <b>32.160</b> | :             | :             |
| <b>Euro Área-19</b> | <b>28.460</b> | <b>29.180</b> | <b>29.230</b> | <b>29.480</b> | <b>30.110</b> | <b>31.070</b> | <b>31.840</b> | <b>32.960</b> | <b>33.990</b> | <b>35.010</b> | <b>33.270</b> | <b>35.740</b> |
| Alemania            | 31.940        | 33.550        | 34.130        | 34.860        | 36.150        | 37.050        | 38.070        | 39.530        | 40.620        | 41.800        | 40.490        | 42.920        |
| Austria             | 35.390        | 36.970        | 37.820        | 38.210        | 38.990        | 39.890        | 40.920        | 42.000        | 43.610        | 44.780        | 42.540        | 45.040        |
| Bélgica             | 33.330        | 34.060        | 34.770        | 35.210        | 35.950        | 36.960        | 37.960        | 39.130        | 40.260        | 41.630        | 39.560        | 43.770        |
| Dinamarca           | 326.470       | 331.570       | 338.940       | 343.790       | 351.080       | 358.390       | 367.920       | 380.390       | 388.910       | 398.490       | 399.580       | 426.480       |
| España              | 23.040        | 22.760        | 22.050        | 21.900        | 22.220        | 23.220        | 23.980        | 24.970        | 25.750        | 26.420        | 23.690        | 25.460        |
| Finlandia           | 35.080        | 36.750        | 37.130        | 37.570        | 37.880        | 38.570        | 39.580        | 41.080        | 42.320        | 43.440        | 43.030        | 45.620        |
| France              | 30.690        | 31.510        | 31.820        | 32.080        | 32.420        | 33.020        | 33.430        | 34.230        | 35.070        | 36.050        | 33.960        | 36.520        |
| Grecia              | 20.150        | 18.310        | 17.060        | 16.400        | 16.270        | 16.300        | 16.190        | 16.450        | 16.730        | 17.090        | 15.440        | 17.140        |
| Irlanda             | 36.700        | 37.500        | 38.180        | 38.830        | 41.900        | 55.970        | 56.870        | 61.830        | 67.080        | 72.360        | 74.870        | 83.990        |
| Italia              | 26.940        | 27.470        | 26.990        | 26.740        | 26.980        | 27.480        | 28.210        | 28.940        | 29.580        | 30.080        | 27.880        | 30.040        |
| Luxemburgo          | 83.550        | 85.330        | 87.540        | 90.030        | 92.760        | 95.090        | 96.230        | 97.440        | 99.150        | 100.890       | 101.760       | 114.370       |
| Países Bajos        | 38.470        | 38.960        | 38.970        | 39.300        | 39.820        | 40.730        | 41.590        | 43.090        | 44.920        | 46.880        | 45.870        | 49.090        |
| Portugal            | 16.990        | 16.680        | 16.010        | 16.300        | 16.640        | 17.350        | 18.060        | 19.020        | 19.950        | 20.840        | 19.430        | 20.530        |
| Reino Unido         | 25.590        | 26.230        | 26.870        | 27.770        | 28.840        | 29.480        | 30.380        | 31.330        | 32.240        | 33.200        | :             | :             |
| Suecia              | 381.060       | 394.520       | 393.210       | 398.180       | 411.790       | 434.780       | 444.920       | 459.860       | 474.520       | 491.260       | 481.700       | 516.550       |

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

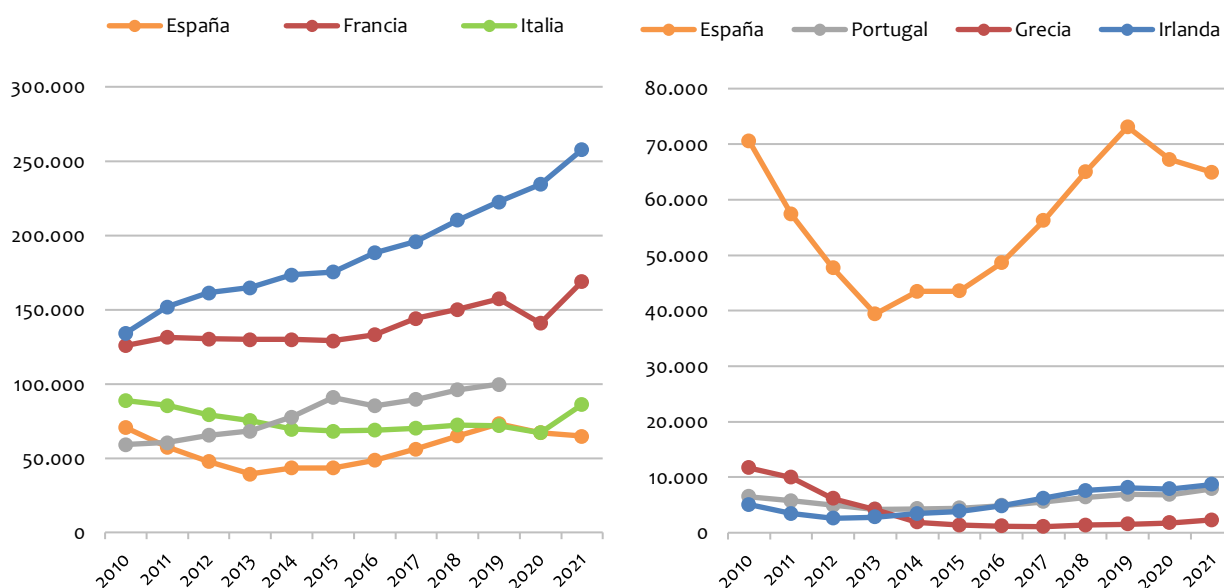
**Tabla 7.9.** Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda, a precios corrientes en la UE 15 (millones euros).

|                     | 2010           | 2011           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>UE-27</b>        | <b>577.488</b> | <b>582.385</b> | <b>565.264</b> | <b>547.902</b> | <b>559.341</b> | <b>567.282</b> | <b>605.909</b> | <b>650.133</b> | <b>692.134</b> | <b>731.129</b> | <b>721.698</b> | <b>813.209</b> |
| <b>UE-28</b>        | <b>636.670</b> | <b>642.864</b> | <b>630.726</b> | <b>616.102</b> | <b>637.054</b> | <b>658.208</b> | <b>691.166</b> | <b>739.649</b> | <b>788.159</b> | <b>830.947</b> | :              | :              |
| <b>Euro Área-19</b> | <b>526.741</b> | <b>528.555</b> | <b>512.772</b> | <b>497.393</b> | <b>504.649</b> | <b>509.160</b> | <b>542.543</b> | <b>579.660</b> | <b>623.337</b> | <b>660.063</b> | <b>645.898</b> | <b>727.171</b> |
| Alemania            | 134.257        | 151.913        | 161.439        | 164.715        | 173.514        | 175.365        | 188.306        | 195.788        | 210.354        | 222.654        | 234.440        | 257.644        |
| Austria             | 12.817         | 13.561         | 13.730         | 14.038         | 14.268         | 14.659         | 15.250         | 16.557         | 17.376         | 18.570         | 19.362         | 20.956         |
| Bélgica             | 22.241         | 21.974         | 22.638         | 22.267         | 23.607         | 23.793         | 24.635         | 25.490         | 26.984         | 29.316         | 28.116         | 31.897         |
| Dinamarca           | 8.979          | 10.697         | 10.369         | 9.564          | 10.258         | 10.966         | 11.907         | 13.608         | 14.614         | 15.583         | 17.338         | 18.809         |
| España              | 70.553         | 57.377         | 47.693         | 39.404         | 43.431         | 43.526         | 48.610         | 56.215         | 64.999         | 73.106         | 67.246         | 64.890         |
| Finlandia           | 11.910         | 13.044         | 13.497         | 12.989         | 12.374         | 12.650         | 14.343         | 15.424         | 16.836         | 16.845         | 16.783         | 18.114         |
| Francia             | 125.811        | 131.289        | 130.376        | 129.780        | 129.845        | 128.967        | 133.055        | 144.112        | 150.063        | 157.255        | 140.935        | 168.784        |
| Grecia              | 11.665         | 9.961          | 6.147          | 4.186          | 1.890          | 1.365          | 1.174          | 1.089          | 1.340          | 1.560          | 1.786          | 2.311          |
| Irlanda             | 5.037          | 3.422          | 2.597          | 2.823          | 3.457          | 3.827          | 4.837          | 6.230          | 7.594          | 8.091          | 7.903          | 8.666          |
| Italia              | 88.733         | 85.555         | 79.305         | 75.307         | 69.476         | 68.158         | 68.779         | 70.277         | 72.367         | 71.997         | 67.096         | 86.166         |
| Luxemburgo          | 1.158          | 1.252          | 1.344          | 1.658          | 1.874          | 2.063          | 2.280          | 2.120          | 2.233          | 2.488          | 2.382          | 2.638          |
| Países Bajos        | 29.857         | 27.497         | 23.158         | 19.966         | 20.620         | 24.127         | 29.196         | 32.942         | 37.802         | 41.062         | 42.332         | 46.286         |
| Portugal            | 6.500          | 5.750          | 4.967          | 4.194          | 4.287          | 4.401          | 4.853          | 5.584          | 6.398          | 6.889          | 6.823          | 7.897          |
| 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         | 22.381         | 23.694         | 28.325         |

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.

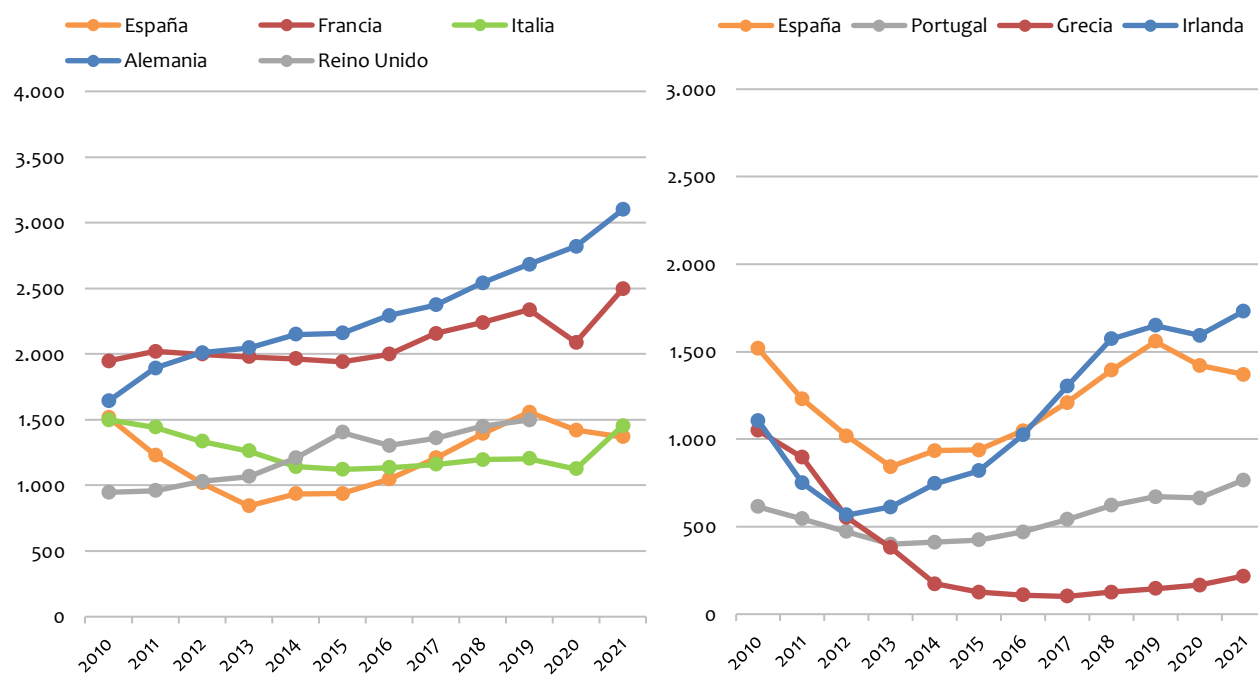
**Tabla 7.10.** Formación bruta de capital fijo en vivienda, per cápita, a precios corrientes en la UE15 (€/hab.).

|                     | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>UE-27</b>        | <b>1.311</b> | <b>1.324</b> | <b>1.283</b> | <b>1.242</b> | <b>1.263</b> | <b>1.279</b> | <b>1.362</b> | <b>1.459</b> | <b>1.551</b> | <b>1.637</b> | <b>1.613</b> | <b>1.818</b> |
| <b>UE-28</b>        | <b>1.265</b> | <b>1.278</b> | <b>1.251</b> | <b>1.220</b> | <b>1.256</b> | <b>1.294</b> | <b>1.355</b> | <b>1.446</b> | <b>1.538</b> | <b>1.619</b> | :            | :            |
| <b>Euro Área-19</b> | <b>1.571</b> | <b>1.580</b> | <b>1.529</b> | <b>1.480</b> | <b>1.494</b> | <b>1.504</b> | <b>1.597</b> | <b>1.702</b> | <b>1.827</b> | <b>1.932</b> | <b>1.885</b> | <b>2.123</b> |
| Alemania            | 1.641        | 1.894        | 2.010        | 2.046        | 2.148        | 2.160        | 2.292        | 2.373        | 2.541        | 2.682        | 2.819        | 3.098        |
| Austria             | 1.535        | 1.619        | 1.633        | 1.661        | 1.677        | 1.708        | 1.753        | 1.887        | 1.970        | 2.096        | 2.175        | 2.346        |
| Bélgica             | 2.052        | 1.998        | 2.044        | 1.999        | 2.111        | 2.117        | 2.178        | 2.245        | 2.367        | 2.559        | 2.440        | 2.760        |
| Dinamarca           | 1.622        | 1.924        | 1.858        | 1.707        | 1.823        | 1.938        | 2.086        | 2.367        | 2.528        | 2.684        | 2.978        | 3.221        |
| España              | 1.518        | 1.229        | 1.019        | 843          | 934          | 937          | 1.047        | 1.208        | 1.393        | 1.558        | 1.421        | 1.369        |
| Finlandia           | 2.226        | 2.427        | 2.499        | 2.394        | 2.270        | 2.312        | 2.614        | 2.803        | 3.054        | 3.053        | 3.037        | 3.273        |
| Francia             | 1.946        | 2.020        | 1.997        | 1.978        | 1.962        | 1.941        | 1.997        | 2.157        | 2.239        | 2.337        | 2.088        | 2.495        |
| Grecia              | 1.049        | 896          | 554          | 380          | 173          | 126          | 109          | 101          | 125          | 145          | 167          | 216          |
| Irlanda             | 1.107        | 749          | 566          | 612          | 745          | 818          | 1.023        | 1.302        | 1.572        | 1.650        | 1.592        | 1.731        |
| Italia              | 1.499        | 1.441        | 1.335        | 1.262        | 1.143        | 1.121        | 1.134        | 1.160        | 1.196        | 1.204        | 1.125        | 1.455        |
| Luxemburgo          | 2.307        | 2.446        | 2.561        | 3.087        | 3.410        | 3.664        | 3.956        | 3.588        | 3.709        | 4.053        | 3.804        | 4.156        |
| Holanda             | 1.801        | 1.651        | 1.384        | 1.190        | 1.225        | 1.428        | 1.720        | 1.929        | 2.200        | 2.376        | 2.432        | 2.649        |
| Portugal            | 615          | 544          | 471          | 400          | 411          | 424          | 469          | 542          | 622          | 670          | 663          | 767          |
| 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        | 2.188        | 2.294        | 2.729        |

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.).

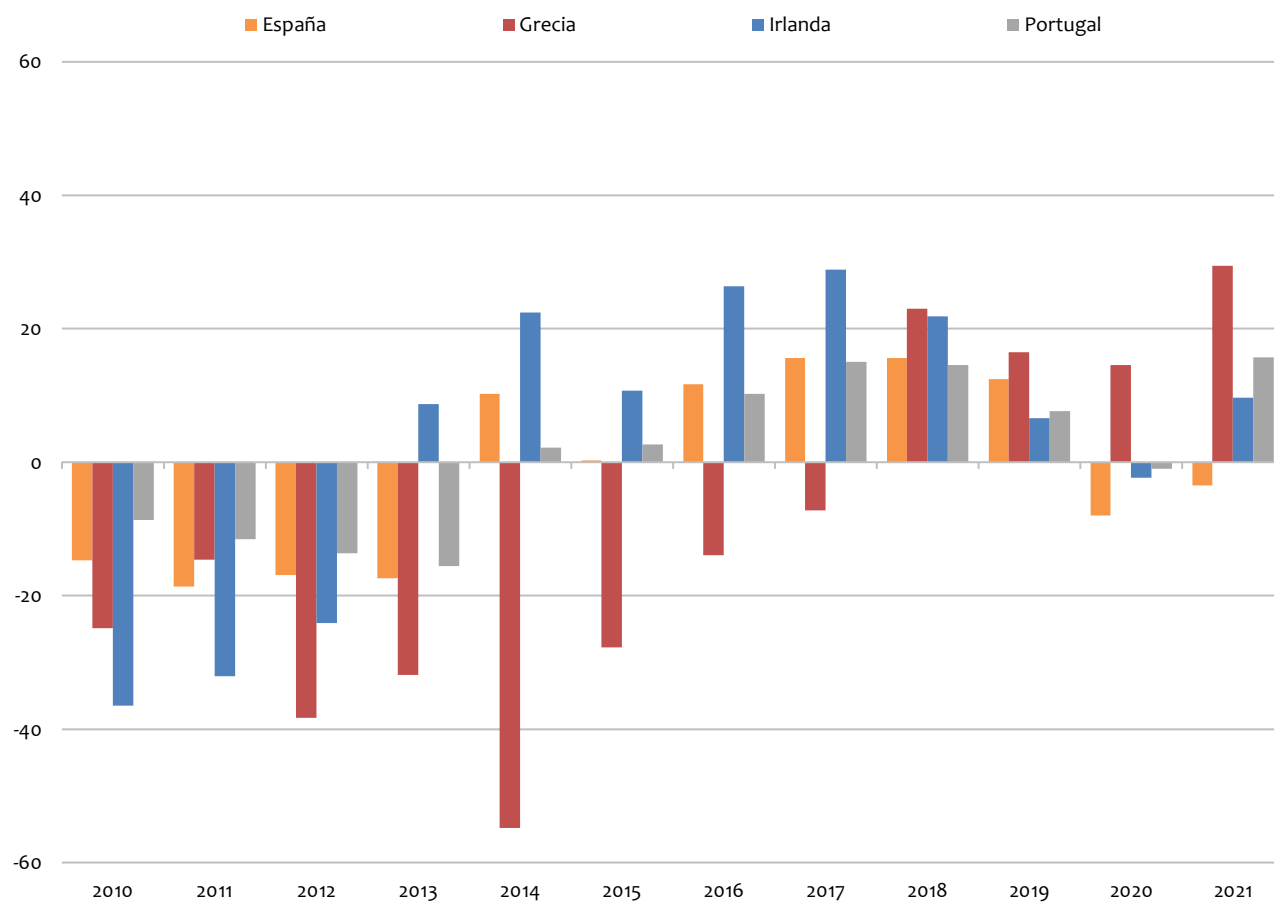


Fuente: EUROSTAT.

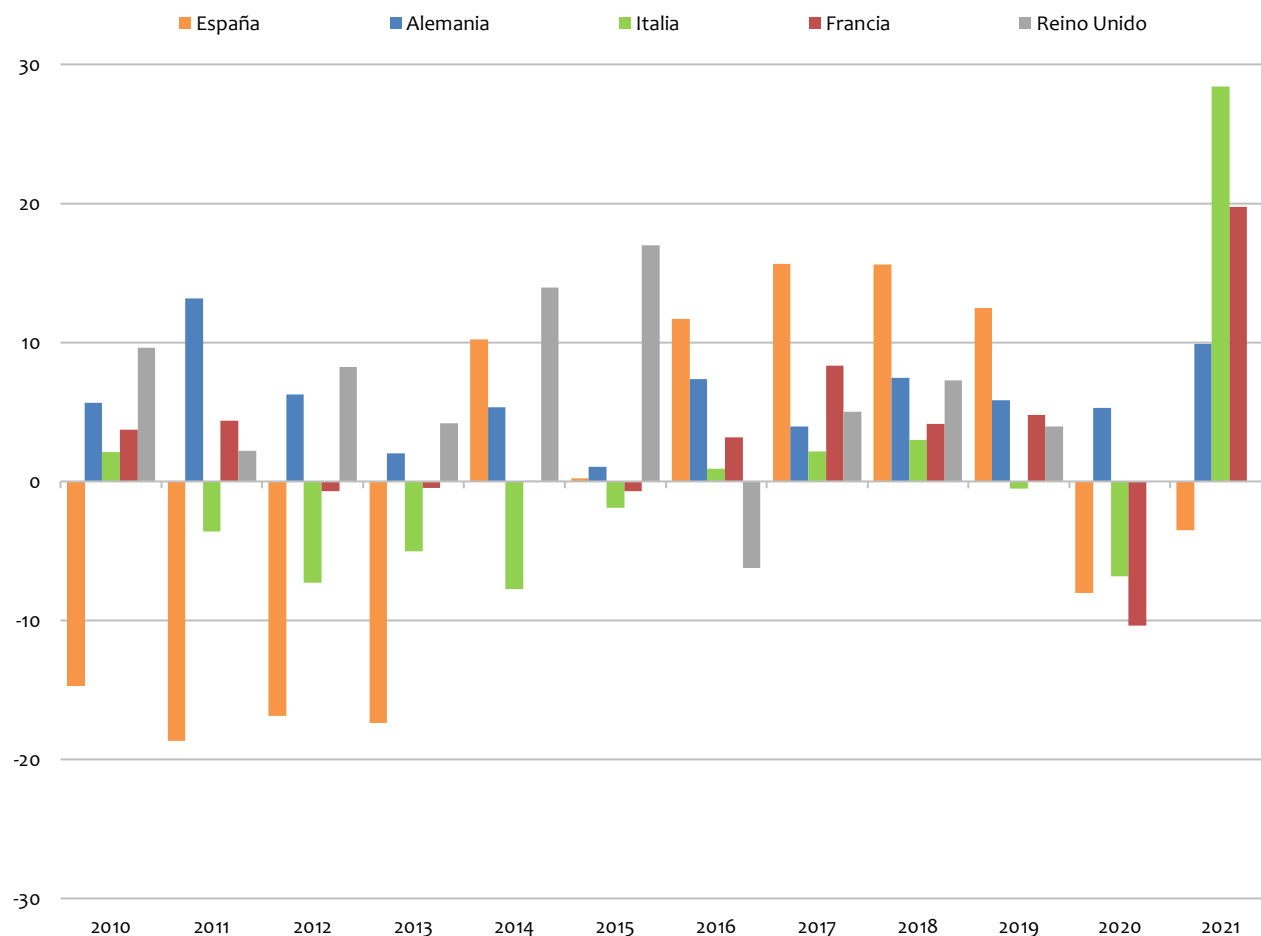
**Tabla 7.11.** Variación anual FBCF vivienda, en la UE 15 (%).

|                     | 2010        | 2011       | 2012        | 2013        | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020        | 2021        |
|---------------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| <b>UE-27</b>        | <b>-1,3</b> | <b>0,8</b> | <b>-2,9</b> | <b>-3,1</b> | <b>2,1</b> | <b>1,4</b> | <b>6,8</b> | <b>7,3</b> | <b>6,5</b> | <b>5,6</b> | <b>-1,3</b> | <b>12,7</b> |
| <b>UE-28</b>        | <b>-0,4</b> | <b>1,0</b> | <b>-1,9</b> | <b>-2,3</b> | <b>3,4</b> | <b>3,3</b> | <b>5,0</b> | <b>7,0</b> | <b>6,6</b> | <b>5,4</b> | <b>:</b>    | <b>:</b>    |
| <b>Euro Área-19</b> | <b>-1,9</b> | <b>0,3</b> | <b>-3,0</b> | <b>-3,0</b> | <b>1,5</b> | <b>0,9</b> | <b>6,6</b> | <b>6,8</b> | <b>7,5</b> | <b>5,9</b> | <b>-2,1</b> | <b>12,6</b> |
| Alemania            | 5,7         | 13,2       | 6,3         | 2,0         | 5,3        | 1,1        | 7,4        | 4,0        | 7,4        | 5,8        | 5,3         | 9,9         |
| Austria             | 2,5         | 5,8        | 1,2         | 2,2         | 1,6        | 2,7        | 4,0        | 8,6        | 5,0        | 6,9        | 4,3         | 8,2         |
| Bélgica             | 4,4         | -1,2       | 3,0         | -1,6        | 6,0        | 0,8        | 3,5        | 3,5        | 5,9        | 8,6        | -4,1        | 13,4        |
| Dinamarca           | -7,1        | 19,1       | -3,1        | -7,8        | 7,3        | 6,9        | 8,6        | 14,3       | 7,4        | 6,6        | 11,3        | 8,5         |
| España              | -14,7       | -18,7      | -16,9       | -17,4       | 10,2       | 0,2        | 11,7       | 15,6       | 15,6       | 12,5       | -8,0        | -3,5        |
| Finlandia           | 21,2        | 9,5        | 3,5         | -3,8        | -4,7       | 2,2        | 13,4       | 7,5        | 9,2        | 0,1        | -0,4        | 7,9         |
| Francia             | 3,7         | 4,4        | -0,7        | -0,5        | 0,1        | -0,7       | 3,2        | 8,3        | 4,1        | 4,8        | -10,4       | 19,8        |
| Grecia              | -24,9       | -14,6      | -38,3       | -31,9       | -54,8      | -27,8      | -14,0      | -7,2       | 23,0       | 16,4       | 14,5        | 29,4        |
| Irlanda             | -36,5       | -32,1      | -24,1       | 8,7         | 22,5       | 10,7       | 26,4       | 28,8       | 21,9       | 6,5        | -2,3        | 9,6         |
| Italia              | 2,1         | -3,6       | -7,3        | -5,0        | -7,7       | -1,9       | 0,9        | 2,2        | 3,0        | -0,5       | -6,8        | 28,4        |
| Luxemburgo          | -11,7       | 8,1        | 7,3         | 23,3        | 13,1       | 10,1       | 10,5       | -7,0       | 5,3        | 11,4       | -4,3        | 10,8        |
| Países Bajos        | -15,1       | -7,9       | -15,8       | -13,8       | 3,3        | 17,0       | 21,0       | 12,8       | 14,8       | 8,6        | 3,1         | 9,3         |
| Portugal            | -8,6        | -11,5      | -13,6       | -15,6       | 2,2        | 2,7        | 10,3       | 15,1       | 14,6       | 7,7        | -1,0        | 15,7        |
| Reino Unido         | 9,6         | 2,2        | 8,2         | 4,2         | 13,9       | 17,0       | -6,2       | 5,0        | 7,3        | 3,9        | :           | :           |
| Suecia              | 32,3        | 18,3       | -9,0        | 7,6         | 14,9       | 16,9       | 14,7       | 10,6       | -10,2      | -8,7       | 5,9         | 19,5        |

Fuente: EUROSTAT.

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

Fuente: EUROSTAT.

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

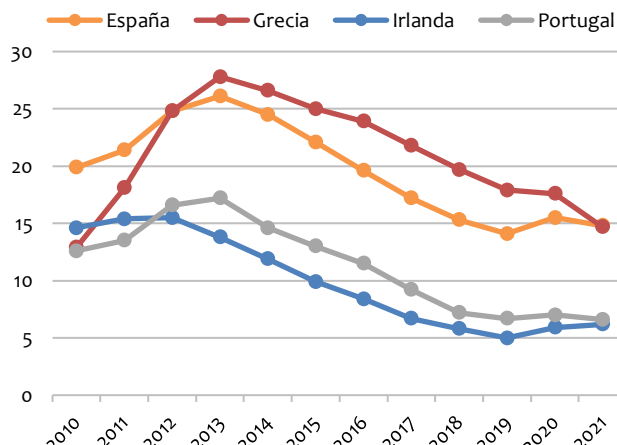
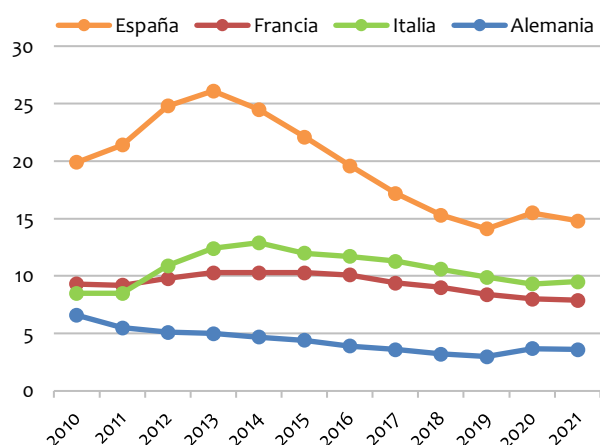
Fuente: EUROSTAT.

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, tanto en España, como en Grecia, Portugal e Irlanda, desde los valores máximos alcanzados en el año 2013. Al mismo tiempo se observa cómo este porcentaje se vuelve a incrementar entre 2019 y 2020, especialmente en nuestro país, estabilizándose con carácter general en el último año, cuando la tasa de España se situó en el 14,8%.

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

|                     | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>UE-27</b>        | <b>10,1</b> | <b>10,1</b> | <b>11,1</b> | <b>11,6</b> | <b>11,0</b> | <b>10,2</b> | <b>9,3</b>  | <b>8,3</b> | <b>7,4</b> | <b>6,8</b> | <b>7,2</b> | <b>7,0</b> |
| <b>UE-28</b>        | <b>:</b>    | <b>:</b>    | <b>:</b>    | <b>:</b>    | <b>:</b>    | <b>:</b>    | <b>:</b>    | <b>:</b>   | <b>:</b>   | <b>:</b>   | <b>:</b>   | <b>:</b>   |
| <b>Euro Área-19</b> | <b>10,3</b> | <b>10,3</b> | <b>11,5</b> | <b>12,1</b> | <b>11,7</b> | <b>10,9</b> | <b>10,1</b> | <b>9,1</b> | <b>8,2</b> | <b>7,6</b> | <b>8,0</b> | <b>7,7</b> |
| Alemania            | 6,6         | 5,5         | 5,1         | 5,0         | 4,7         | 4,4         | 3,9         | 3,6        | 3,2        | 3,0        | 3,7        | 3,6        |
| Austria             | 5,2         | 4,9         | 5,2         | 5,7         | 6,0         | 6,1         | 6,5         | 5,9        | 5,2        | 4,8        | 6,0        | 6,2        |
| Bélgica             | 8,4         | 7,2         | 7,6         | 8,6         | 8,7         | 8,7         | 7,9         | 7,2        | 6,0        | 5,5        | 5,8        | 6,3        |
| Dinamarca           | 7,7         | 7,8         | 7,8         | 7,4         | 6,9         | 6,3         | 6,0         | 5,8        | 5,1        | 5,0        | 5,6        | 5,1        |
| España              | 19,9        | 21,4        | 24,8        | 26,1        | 24,5        | 22,1        | 19,6        | 17,2       | 15,3       | 14,1       | 15,5       | 14,8       |
| Finlandia           | 8,6         | 8,0         | 7,9         | 8,3         | 8,7         | 9,4         | 8,9         | 8,7        | 7,5        | 6,8        | 7,7        | 7,7        |
| Francia             | 9,3         | 9,2         | 9,8         | 10,3        | 10,3        | 10,3        | 10,1        | 9,4        | 9,0        | 8,4        | 8,0        | 7,9        |
| Grecia              | 12,9        | 18,1        | 24,8        | 27,8        | 26,6        | 25,0        | 23,9        | 21,8       | 19,7       | 17,9       | 17,6       | 14,7       |
| Irlanda             | 14,6        | 15,4        | 15,5        | 13,8        | 11,9        | 9,9         | 8,4         | 6,7        | 5,8        | 5,0        | 5,9        | 6,2        |
| Italia              | 8,5         | 8,5         | 10,9        | 12,4        | 12,9        | 12,0        | 11,7        | 11,3       | 10,6       | 9,9        | 9,3        | 9,5        |
| Luxemburgo          | 4,4         | 4,9         | 5,1         | 5,9         | 5,9         | 6,7         | 6,3         | 5,5        | 5,6        | 5,6        | 6,8        | 5,3        |
| Países Bajos        | 6,1         | 6,0         | 6,8         | 8,2         | 8,4         | 7,9         | 7,0         | 5,9        | 4,9        | 4,4        | 4,9        | 4,2        |
| Portugal            | 12,6        | 13,5        | 16,6        | 17,2        | 14,6        | 13,0        | 11,5        | 9,2        | 7,2        | 6,7        | 7,0        | 6,6        |
| Reino Unido         | :           | :           | :           | :           | :           | :           | :           | :          | :          | :          | :          | :          |
| Suecia              | 8,8         | 8,0         | 8,1         | 8,2         | 8,1         | 7,6         | 7,1         | 6,8        | 6,5        | 7,0        | 8,5        | 8,8        |

Fuente: EUROSTAT.

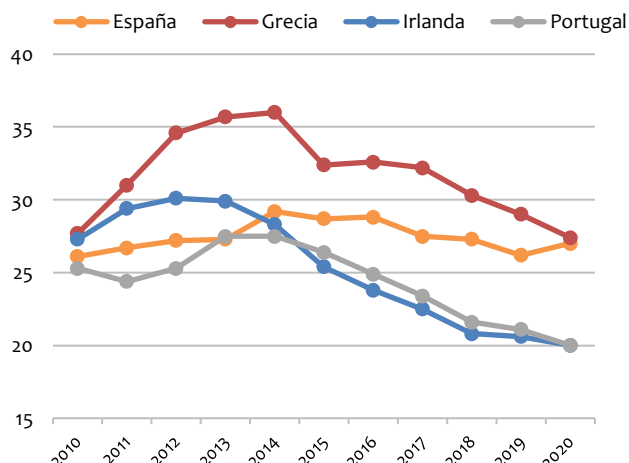
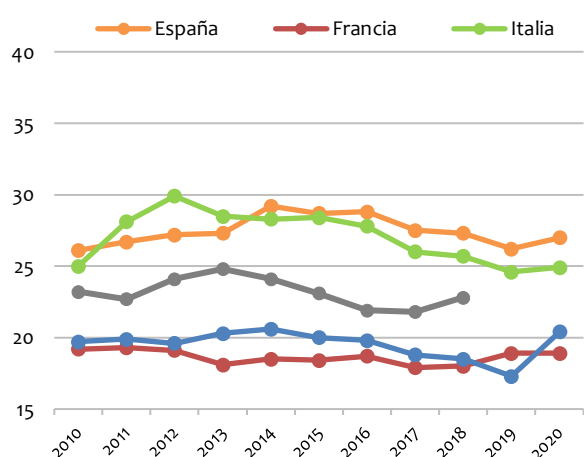
**Gráfico 7.12.a.** Tasa de paro en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%).**Gráfico 7.12.b.** Tasa de paro en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%).

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        |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>UE-27</b>        | :           | :           | :           | :           | :           | <b>24</b>   | <b>23,7</b> | <b>22,4</b> | <b>21,7</b> | <b>21,1</b> | <b>21,5</b> |
| <b>UE-28</b>        | <b>23,8</b> | <b>24,3</b> | <b>24,8</b> | <b>24,6</b> | <b>24,4</b> | <b>23,9</b> | <b>23,4</b> | <b>22,3</b> | <b>21,8</b> | :           | :           |
| <b>Euro Área-19</b> | :           | :           | :           | :           | :           | :           | :           | :           | :           | <b>20,7</b> | <b>21,5</b> |
| Alemania            | 19,7        | 19,9        | 19,6        | 20,3        | 20,6        | 20          | 19,8        | 18,8        | 18,5        | 17,3        | 20,4        |
| Austria             | 18,9        | 19,2        | 18,5        | 18,8        | 19,2        | 16,9        | 17,2        | 17,1        | 16,8        | 16,5        | 16,7        |
| Bélgica             | 20,8        | 21          | 21,6        | 20,8        | 21,2        | 21,6        | 22,2        | 22          | 20,5        | 20          | 20,3        |
| Dinamarca           | 18,3        | 17,6        | 17,5        | 18,3        | 17,9        | 18,6        | 17,5        | 17,8        | 17,5        | 17,3        | 16,8        |
| España              | 26,1        | 26,7        | 27,2        | 27,3        | 29,2        | 28,7        | 28,8        | 27,5        | 27,3        | 26,2        | 27          |
| Finlandia           | 16,9        | 17,9        | 17,2        | 16          | 17,3        | 16,9        | 16,5        | 16          | 16,6        | 15,4        | 15,9        |
| Francia             | 19,2        | 19,3        | 19,1        | 18,1        | 18,5        | 18,4        | 18,7        | 17,9        | 18          | 18,9        | 18,9        |
| Grecia              | 27,7        | 31          | 34,6        | 35,7        | 36          | 32,4        | 32,6        | 32,2        | 30,3        | 29          | 27,4        |
| Irlanda             | 27,3        | 29,4        | 30,1        | 29,9        | 28,3        | 25,4        | 23,8        | 22,5        | 20,8        | 20,6        | 20          |
| Italia              | 25          | 28,1        | 29,9        | 28,5        | 28,3        | 28,4        | 27,8        | 26          | 25,7        | 24,6        | 24,9        |
| Luxemburgo          | 17,1        | 16,8        | 18,4        | 19          | 19          | 18,4        | 19,1        | 19,3        | 20,1        | 20,1        | 19,9        |
| Países Bajos        | 15,1        | 15,7        | 15          | 15,9        | 16,5        | 16,4        | 16,3        | 16,6        | 16,5        | 16,5        | 16          |
| Portugal            | 25,3        | 24,4        | 25,3        | 27,5        | 27,5        | 26,4        | 24,9        | 23,4        | 21,6        | 21,1        | 20          |
| Reino Unido         | 23,2        | 22,7        | 24,1        | 24,8        | 24,1        | 23,1        | 21,9        | 21,8        | 22,8        | :           | :           |
| Suecia              | 17,7        | 18,5        | 17,7        | 18,3        | 18,2        | 18,2        | 17,7        | 17,2        | 17,7        | 18,4        | 17,7        |

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 2021 se publicarán en el verano de 2022.

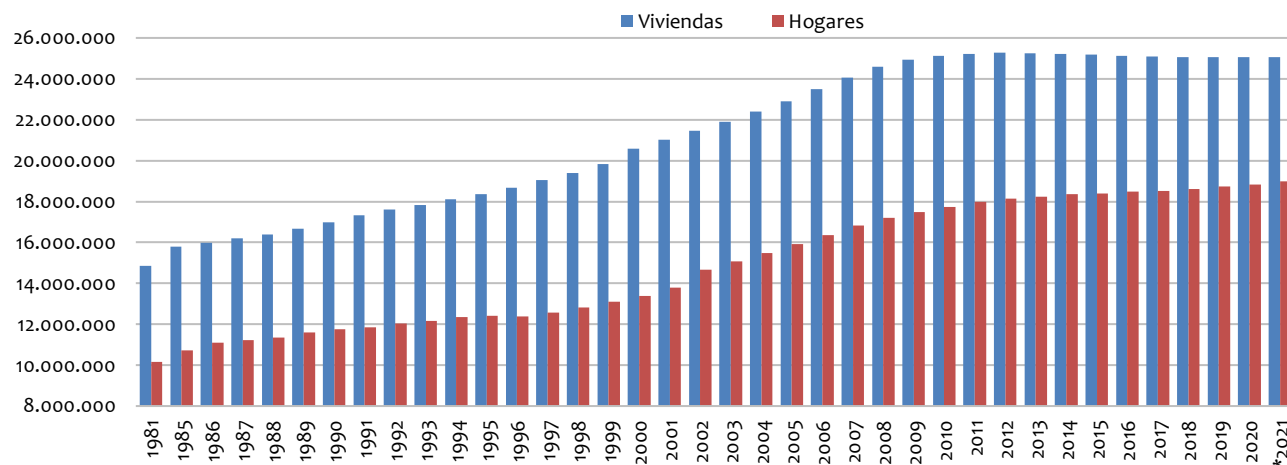
El número de hogares según la EPA (Encuesta de Población Activa) realizada por el INE en referencia a los datos de 2021, es de 18,82 millones, con un mínimo aumento en relación con el año anterior del 0,4%.

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<br>MTransp. | TOTAL Estim<br>BdE | TOTAL<br>Censos | V Principal<br>Estim MF | V Principal<br>Censos | Hogares<br>EPA | VT est MF/<br>Hogar | Var Anual VT<br>BdE(%) | Var Anual<br>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                      |
| 2021 |                         | 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 del periodo temporal recogido en la tabla, entre el 67 y 75% del parque total estimado. En el último año conocido, 2020, 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 2020 ha supuesto un mínimo incremento, del 0,3%, respecto al año anterior; mientras que en viviendas no principales, se han incrementado un 0,5%. Cabe destacar, no obstante, la marcada reducción que éstas últimas experimentaron en 2013 (-11,3%), cuando se registraron cerca de 820.000 viviendas secundarias menos que el año anterior, incrementándose al mismo tiempo, en un 5%, las principales.

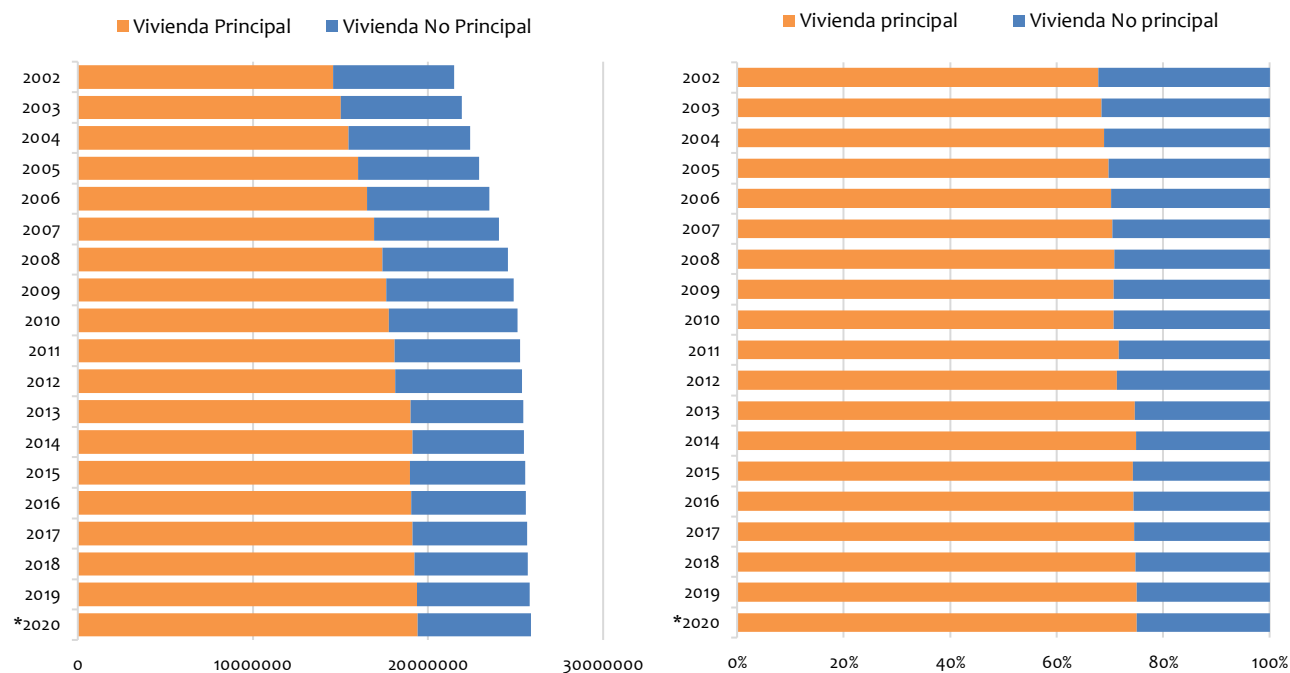
En el total de viviendas familiares el crecimiento interanual en el último año ha sido del 0,3%, mientras que en los anteriores cinco años, el incremento acumulado ha sido del entorno del 1%.

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

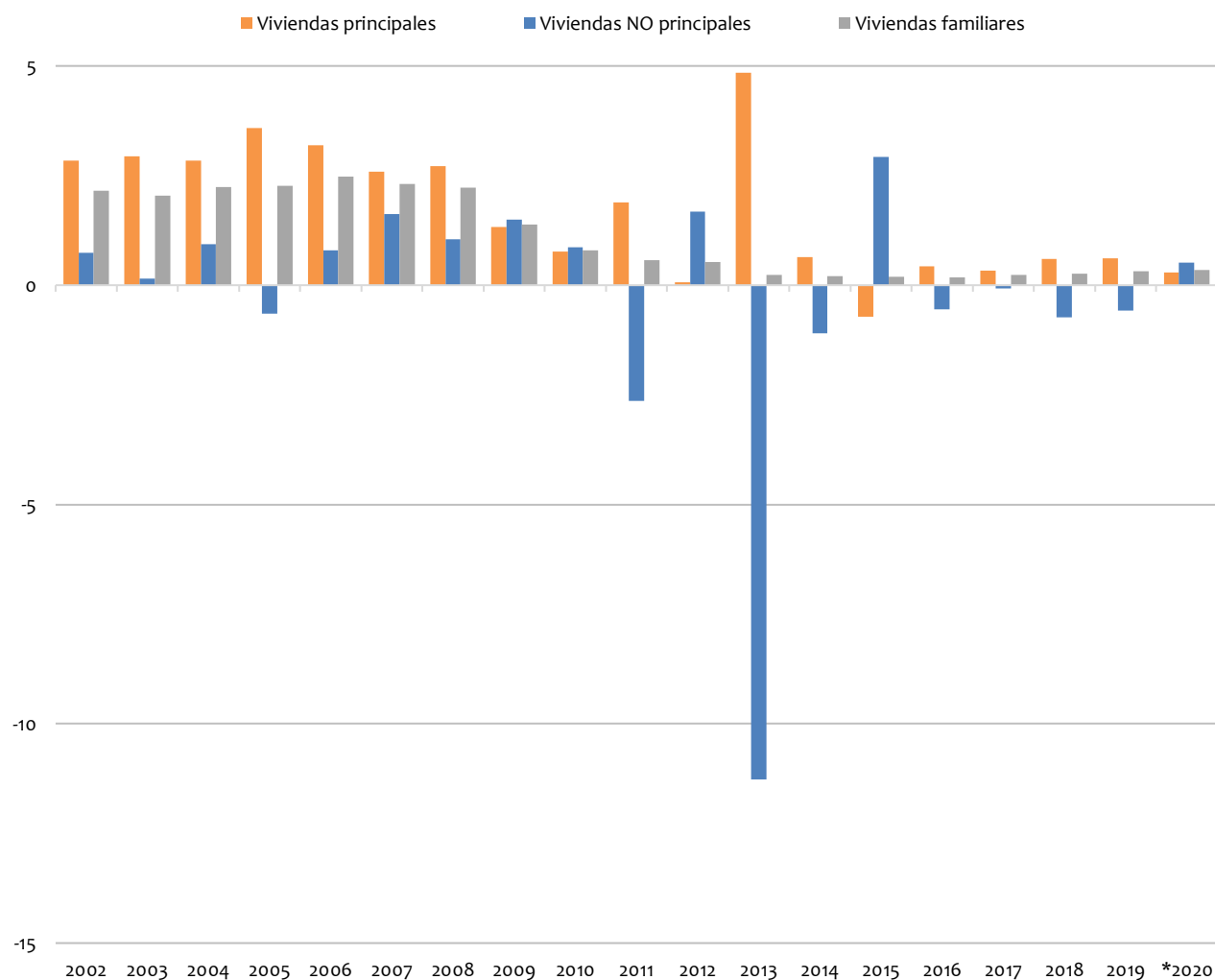
|       | Vivienda Familiar | Vivienda Principal | Vivienda No Principal | % VP | % VNP | Var. anual VF (%) | Var. anual VP (%) | Var. anual VNP (%) |
|-------|-------------------|--------------------|-----------------------|------|-------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 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  | 25.793.043        | 19.353.120         | 6.439.923             | 75,0 | 25,0  | 0,3               | 0,6               | -0,6               |
| *2020 | 25.882.055        | 19.408.777         | 6.473.278             | 75,0 | 25,0  | 0,3               | 0,3               | 0,5                |

(\*) Datos provisionales.

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.

Según el último dato conocido, de 2020, el número de viviendas principales aumentó con carácter general en el conjunto de España, hasta los 19,4 millones, suponiendo una variación interanual del 0,3%.

En algunas comunidades se producen, sin embargo, reducciones. Es el caso de País Vasco, Castilla y León o Asturias.

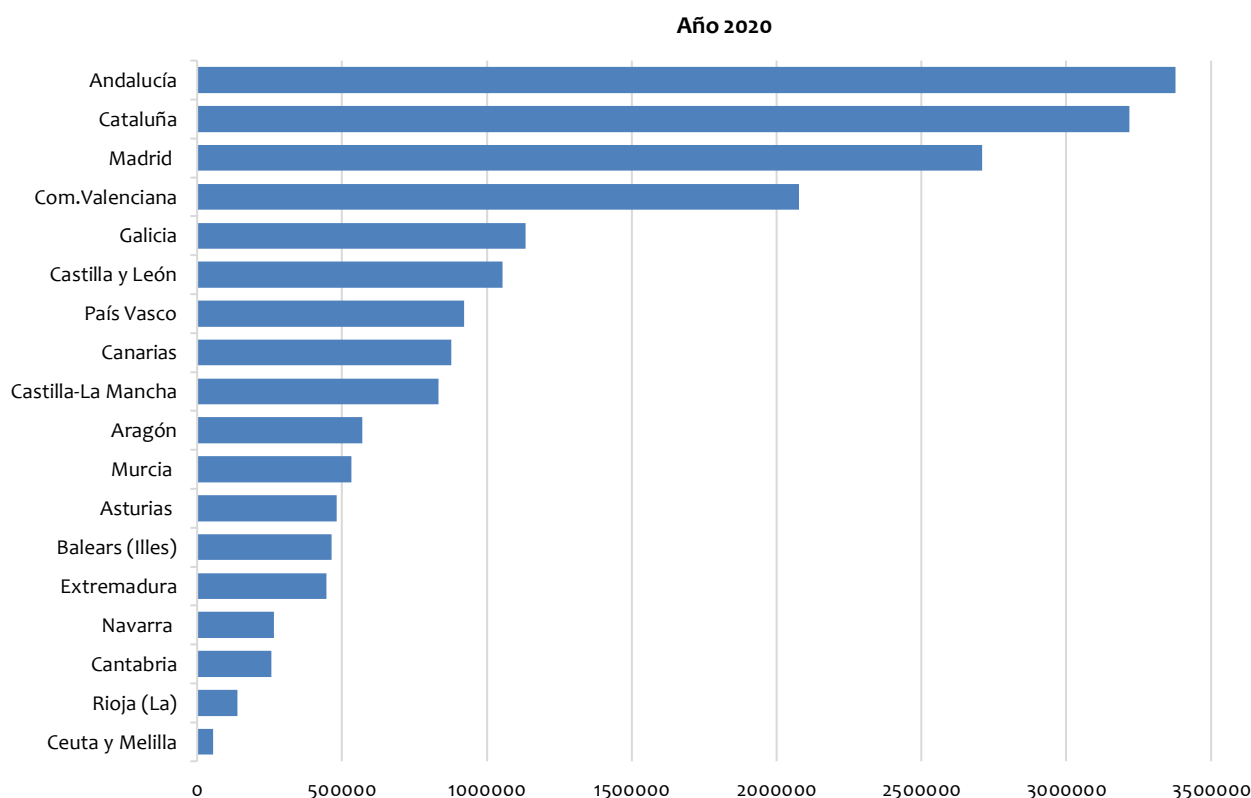
**Tabla 8.3.** Estimación del parque de viviendas principales por comunidades autónomas (unidades).

|                       | 2010              | 2011              | 2012              | 2013              | 2014              | 2015              | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              | 2020*             |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TOTAL NACIONAL</b> | <b>17.762.862</b> | <b>18.099.406</b> | <b>18.112.437</b> | <b>18.991.031</b> | <b>19.113.128</b> | <b>18.976.018</b> | <b>19.056.443</b> | <b>19.120.417</b> | <b>19.235.413</b> | <b>19.353.120</b> | <b>19.408.777</b> |
| 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         | 3.377.381         |
| Aragón                | 519.140           | 538.869           | 541.197           | 568.990           | 570.233           | 561.298           | 562.161           | 561.428           | 563.277           | 567.992           | 569.997           |
| Asturias              | 437.773           | 460.354           | 465.585           | 490.648           | 489.769           | 484.121           | 484.851           | 479.930           | 481.351           | 481.328           | 480.898           |
| Baleares (Illes)      | 411.111           | 429.945           | 431.621           | 445.057           | 449.435           | 448.407           | 450.824           | 452.067           | 459.201           | 462.138           | 463.143           |
| Canarias              | 737.541           | 790.188           | 804.207           | 834.001           | 840.011           | 833.415           | 843.821           | 854.627           | 864.929           | 871.071           | 877.744           |
| Cantabria             | 231.669           | 235.425           | 234.436           | 251.975           | 253.382           | 249.697           | 251.631           | 250.665           | 252.525           | 253.689           | 255.331           |
| 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         | 1.053.552         |
| Castilla-La Mancha    | 781.670           | 783.786           | 784.306           | 829.001           | 830.914           | 821.843           | 824.105           | 818.306           | 821.591           | 828.464           | 832.851           |
| 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         | 3.216.977         |
| 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         | 2.076.623         |
| Extremadura           | 424.619           | 426.968           | 423.103           | 448.214           | 449.713           | 446.112           | 447.377           | 443.915           | 442.595           | 443.290           | 446.401           |
| 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         | 1.132.822         |
| 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         | 2.709.101         |
| Murcia                | 517.028           | 514.423           | 508.870           | 517.817           | 524.125           | 518.735           | 520.342           | 520.657           | 523.837           | 529.988           | 533.557           |
| Navarra               | 232.663           | 248.692           | 247.877           | 257.775           | 260.130           | 258.235           | 262.190           | 261.222           | 262.559           | 265.804           | 266.085           |
| País Vasco            | 882.251           | 888.017           | 878.667           | 913.833           | 922.274           | 917.246           | 918.410           | 914.491           | 923.918           | 928.405           | 921.088           |
| Rioja (La)            | 126.387           | 128.176           | 128.420           | 137.627           | 138.006           | 137.281           | 137.782           | 138.263           | 138.578           | 139.354           | 139.464           |
| Ceuta y Melilla       | 45.974            | 50.321            | 49.403            | 51.932            | 52.917            | 53.593            | 53.771            | 54.968            | 55.318            | 55.664            | 55.762            |

(\*) Datos provisionales.

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 de vivienda secundaria se encuentran en la Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña; seguidas de Castilla y León, Galicia, Castilla-La Mancha y Madrid.

En la **Tabla 8.4** también se observa cómo 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.

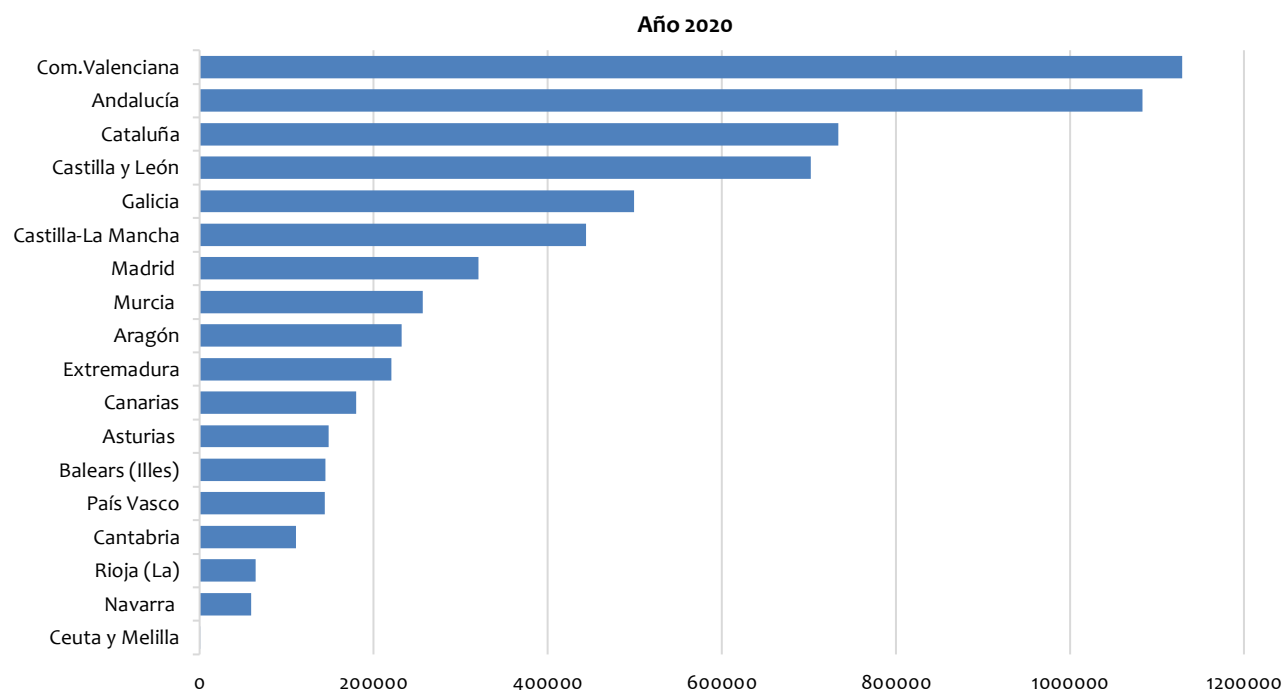
Tras la reducción experimentada en 2019, en el año 2020 el número de viviendas no principales del total del territorio nacional, se incrementó en unas 33.355 viviendas, destacando, sin embargo, la leve disminución que se produjo en comunidades como Andalucía, Canarias, Cantabria, Castilla La-Mancha, Comunidad Valenciana, Extremadura o Murcia. Destacando, por su parte, los incrementos que este tipo de viviendas ha experimentado Castilla y León, Madrid y País Vasco.

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

|                       | 2010             | 2011             | 2012             | 2013             | 2014             | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020*            |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>TOTAL NACIONAL</b> | <b>7.343.389</b> | <b>7.149.647</b> | <b>7.269.978</b> | <b>6.450.275</b> | <b>6.379.207</b> | <b>6.565.897</b> | <b>6.529.836</b> | <b>6.524.683</b> | <b>6.477.145</b> | <b>6.439.923</b> | <b>6.473.278</b> |
| 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        | 1.083.775        |
| Aragón                | 254.775          | 240.248          | 244.660          | 218.948          | 220.108          | 230.881          | 231.851          | 234.497          | 235.644          | 232.882          | 232.474          |
| Asturias              | 172.162          | 154.809          | 153.725          | 130.630          | 132.090          | 138.262          | 137.918          | 144.071          | 143.336          | 145.109          | 148.001          |
| Baleares (Illes)      | 174.576          | 157.289          | 158.464          | 146.652          | 143.528          | 146.062          | 144.806          | 145.434          | 140.069          | 140.362          | 144.558          |
| Canarias              | 301.159          | 252.132          | 240.430          | 211.618          | 206.345          | 213.892          | 204.017          | 195.318          | 188.317          | 185.528          | 180.035          |
| Cantabria             | 124.425          | 123.241          | 126.191          | 109.698          | 108.974          | 113.498          | 112.221          | 113.803          | 112.412          | 111.906          | 111.111          |
| Castilla y León       | 683.822          | 685.500          | 710.420          | 665.099          | 671.256          | 684.400          | 686.921          | 695.071          | 699.081          | 698.467          | 702.147          |
| Castilla-La Mancha    | 458.884          | 463.856          | 472.345          | 431.105          | 432.050          | 443.950          | 443.700          | 451.726          | 450.923          | 446.196          | 443.973          |
| Cataluña              | 964.062          | 916.490          | 950.467          | 769.483          | 768.589          | 790.417          | 790.781          | 754.170          | 730.781          | 732.693          | 733.928          |
| 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        | 1.134.235        | 1.128.860        |
| Extremadura           | 221.650          | 223.130          | 231.686          | 208.569          | 208.781          | 213.900          | 213.763          | 218.463          | 221.273          | 222.067          | 220.375          |
| Galicia               | 540.608          | 549.198          | 543.158          | 507.022          | 503.248          | 509.263          | 503.496          | 507.697          | 504.687          | 498.338          | 498.932          |
| Madrid                | 460.716          | 431.694          | 416.884          | 325.027          | 298.227          | 311.735          | 294.632          | 288.426          | 279.658          | 289.818          | 320.515          |
| Murcia                | 261.043          | 265.070          | 274.132          | 266.058          | 260.856          | 266.988          | 265.797          | 266.076          | 263.767          | 258.442          | 256.626          |
| Navarra               | 74.526           | 60.726           | 64.428           | 56.916           | 56.314           | 59.185           | 55.968           | 58.109           | 58.301           | 56.892           | 58.896           |
| País Vasco            | 121.425          | 131.547          | 149.857          | 120.105          | 116.680          | 127.326          | 129.747          | 137.521          | 132.596          | 132.902          | 144.186          |
| Rioja (La)            | 70.887           | 70.797           | 71.763           | 63.178           | 63.210           | 64.272           | 64.187           | 64.140           | 64.480           | 64.235           | 64.368           |
| Ceuta y Melilla       | 6.248            | 2.663            | 4.164            | 2.049            | 1.308            | 905              | 765              | 391              | 282              | 217              | 518              |

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 de este Boletín Anual, aún no han sido publicados por el INE los datos correspondientes a la Encuesta de Condiciones de Vida de 2021.

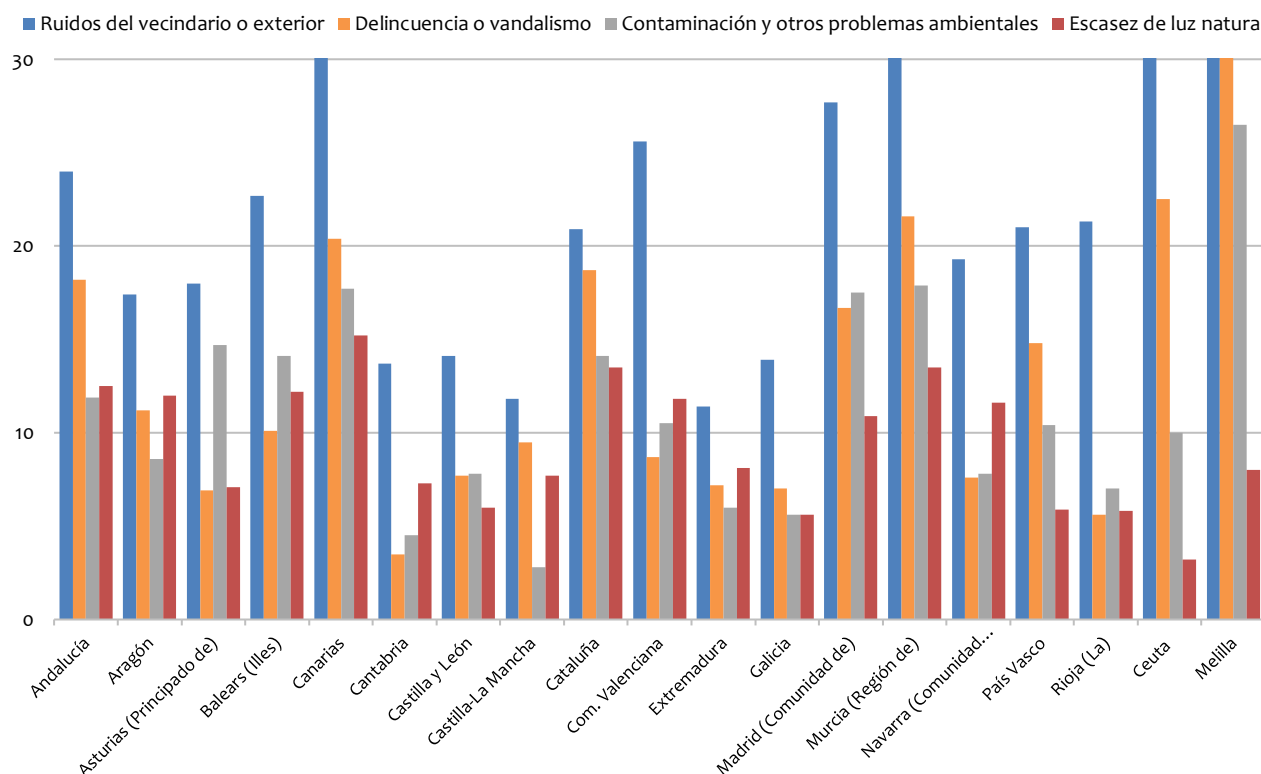
En la **Tabla y Gráfico 8.5** se presentan los datos sobre determinados problemas que sufren los hogares en sus viviendas, por comunidades autónomas, conforme a los datos recogidos por la última Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) publicada hasta la fecha, de 2020. En ella, se refleja que en seis de las comunidades autónomas que conforman el territorio español, más del 70% de los hogares han manifestado no tener ningún problema con sus viviendas, destacando Extremadura, con el 76,3% de los hogares sin manifestar problemas.

Con carácter general, los problemas más sentidos por los hogares son los relacionados con el ruido (el 22% los sufre), seguidos de los de delincuencia o vandalismo (14%). No obstante, las diferencias entre comunidades son elevadas: en lo que a ruido se refiere, las diferencias van desde el 11% (Extremadura) hasta el 26% (C. Valenciana); y, en delincuencia o vandalismo, del 3,5% (Cantabria) al 34% (Melilla) o 22% (Murcia). En lo que se refiere a problemas de contaminación, como tercer problema más gravoso, la media nacional se sitúa en el 12% y las diferencias autonómicas oscilan entre el 2,8% (Castilla La Mancha) hasta el 26,5% (Melilla).

**Tabla 8.5.** Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2020.

|                       | Escasez de luz natural | Ruidos del vecindario o exterior | Contaminación y otros problemas ambientales | Delincuencia o vandalismo | Ningún problema |
|-----------------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| <b>TOTAL NACIONAL</b> | <b>10,8</b>            | <b>22,1</b>                      | <b>12,0</b>                                 | <b>14,1</b>               | <b>60,7</b>     |
| Andalucía             | 12,5                   | 24,0                             | 11,9                                        | 18,2                      | 56,1            |
| Aragón                | 12,0                   | 17,4                             | 8,6                                         | 11,2                      | 67,0            |
| Asturias              | 7,1                    | 18,0                             | 14,7                                        | 6,9                       | 66,3            |
| Baleares (Illes)      | 12,2                   | 22,7                             | 14,1                                        | 10,1                      | 60,7            |
| Canarias              | 15,2                   | 31,4                             | 17,7                                        | 20,4                      | 47,1            |
| Cantabria             | 7,3                    | 13,7                             | 4,5                                         | 3,5                       | 77,8            |
| Castilla y León       | 6,0                    | 14,1                             | 7,8                                         | 7,7                       | 75,0            |
| Castilla-La Mancha    | 7,7                    | 11,8                             | 2,8                                         | 9,5                       | 74,2            |
| Cataluña              | 13,5                   | 20,9                             | 14,1                                        | 18,7                      | 57,6            |
| Com. Valenciana       | 11,8                   | 25,6                             | 10,5                                        | 8,7                       | 58,8            |
| Extremadura           | 8,1                    | 11,4                             | 6,0                                         | 7,2                       | 76,3            |
| Galicia               | 5,6                    | 13,9                             | 5,6                                         | 7,0                       | 73,6            |
| Madrid                | 10,9                   | 27,7                             | 17,5                                        | 16,7                      | 55,1            |
| Murcia                | 13,5                   | 32,1                             | 17,9                                        | 21,6                      | 48,4            |
| Navarra               | 11,6                   | 19,3                             | 7,8                                         | 7,6                       | 65,2            |
| País Vasco            | 5,9                    | 21,0                             | 10,4                                        | 14,8                      | 64,8            |
| Rioja (La)            | 5,8                    | 21,3                             | 7,0                                         | 5,6                       | 70,2            |
| Ceuta                 | 3,2                    | 33,3                             | 10,0                                        | 22,5                      | 53,4            |
| Melilla               | 8,0                    | 31,8                             | 26,5                                        | 34,4                      | 37,8            |

Fuente: INE. ECV 2020.

**Gráfico 8.5** Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y su entorno por CCAA. ECV 2020.

Fuente: INE. ECV 2020.

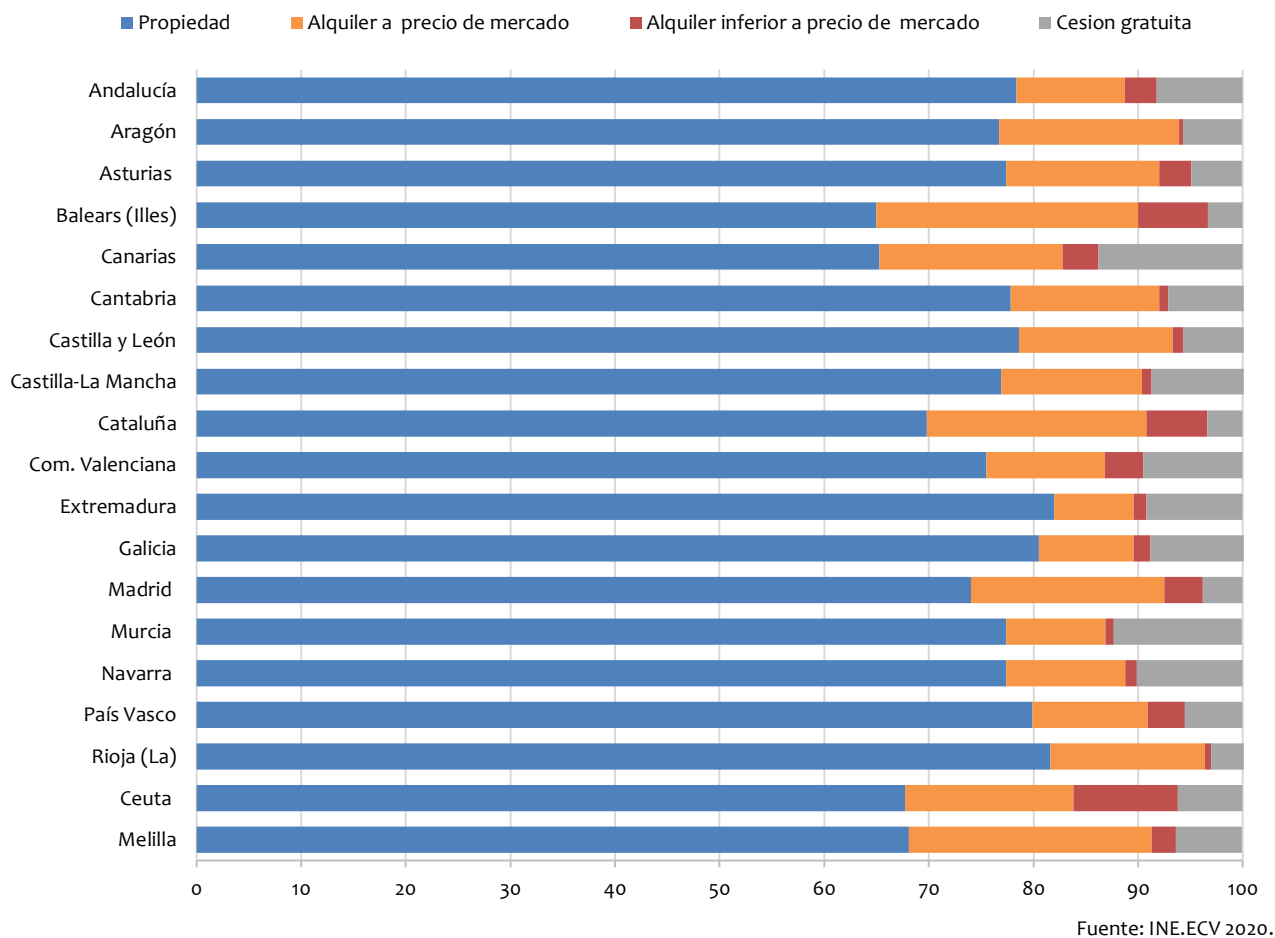
Para finalizar, la **Tabla y Gráfico 8.6** presentan los datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas, por comunidades autónomas, reflejados en la última Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) publicada por el INE, de 2020.

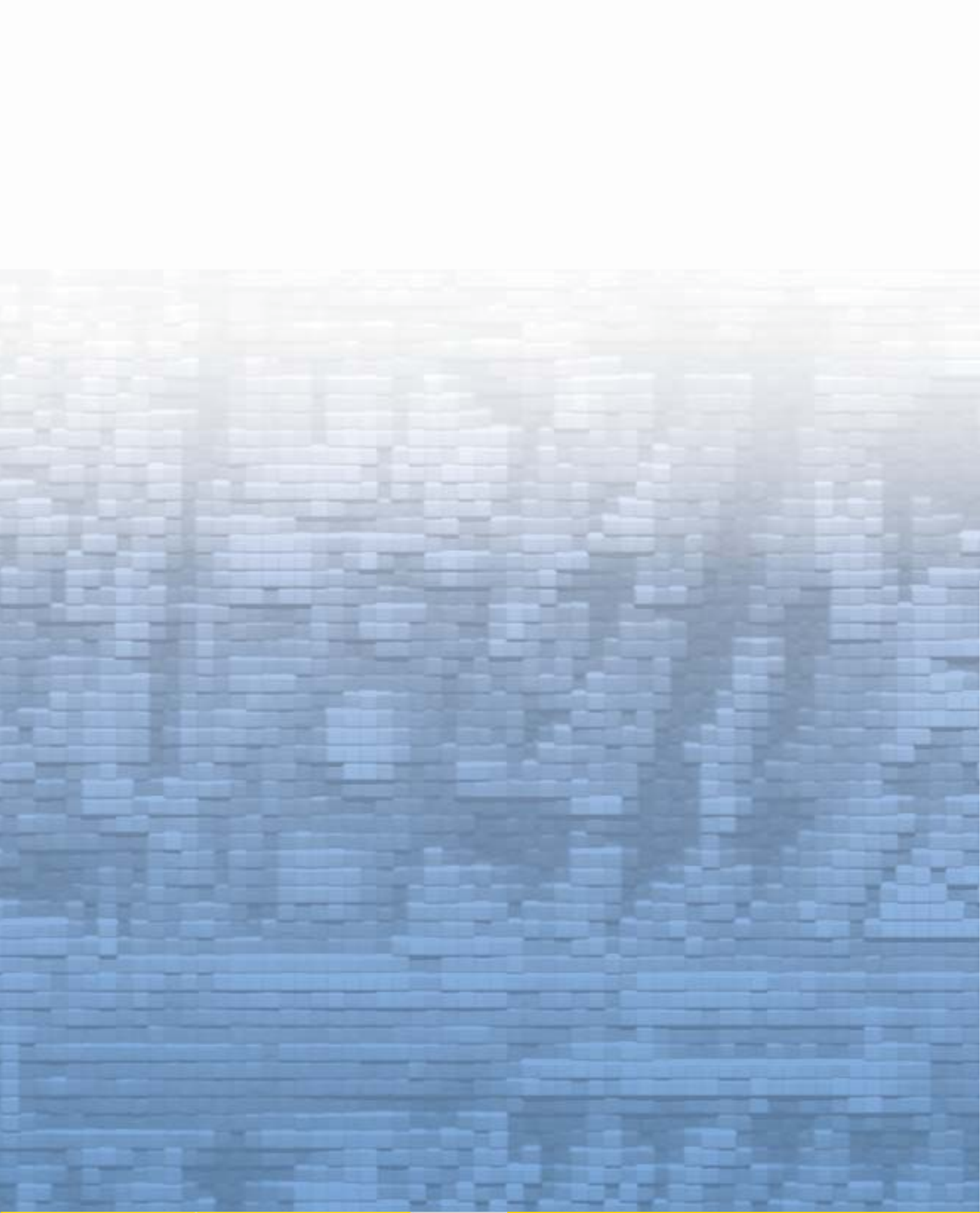
En ella se observa cómo La Rioja, Extremadura y Galicia, destacan, con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, en todos los casos superior al 80%. La comunidad con mayor porcentaje de viviendas en alquiler a precio de mercado es, por su parte, Baleares, con un 25% de total; la sigue la Ciudad Autónoma de Melilla, con un 23%; y Cataluña, con un 21%. En Madrid, los hogares que en 2020 viven en régimen alquiler a precios de mercado suponen el 19% del total.

**Tabla 8.6** Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2020.

|                       | Propiedad   | Alquiler a precio de mercado | Alquiler inferior a precio de mercado | Cesión gratuita |
|-----------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| <b>TOTAL NACIONAL</b> | <b>75,2</b> | <b>14,7</b>                  | <b>3,3</b>                            | <b>6,8</b>      |
| Andalucía             | 78,4        | 10,3                         | 3,1                                   | 8,2             |
| Aragón                | 76,7        | 17,2                         | 0,4                                   | 5,6             |
| Asturias              | 77,4        | 14,6                         | 3,1                                   | 4,8             |
| Baleares (Illes)      | 65,0        | 25,0                         | 6,7                                   | 3,3             |
| Canarias              | 65,3        | 17,5                         | 3,4                                   | 13,8            |
| Cantabria             | 77,8        | 14,2                         | 0,9                                   | 7,2             |
| Castilla y León       | 78,6        | 14,7                         | 1,0                                   | 5,8             |
| Castilla-La Mancha    | 76,9        | 13,5                         | 0,9                                   | 8,8             |
| Cataluña              | 69,8        | 21,0                         | 5,8                                   | 3,4             |
| Com. Valenciana       | 75,5        | 11,3                         | 3,7                                   | 9,5             |
| Extremadura           | 82,0        | 7,6                          | 1,2                                   | 9,2             |
| Galicia               | 80,5        | 9,1                          | 1,6                                   | 8,9             |
| Madrid                | 74,0        | 18,5                         | 3,7                                   | 3,8             |
| Murcia                | 77,4        | 9,5                          | 0,8                                   | 12,2            |
| Navarra               | 77,4        | 11,4                         | 1,1                                   | 10,1            |
| País Vasco            | 79,9        | 11,0                         | 3,6                                   | 5,5             |
| Rioja (La)            | 81,6        | 14,8                         | 0,6                                   | 3,1             |
| Ceuta                 | 67,7        | 16,1                         | 10,0                                  | 6,2             |
| Melilla               | 68,1        | 23,2                         | 2,3                                   | 6,3             |

Fuente: INE. ECV 2020.

**Gráfico 8.6** Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2020.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL  
TÉCNICA

CENTRO  
DE PUBLICACIONES