

# OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín Anual 2016



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL  
DE ARQUITECTURA,  
VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:  
[www.fomento.gob.es](http://www.fomento.gob.es)

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

Título de la obra: **Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín anual 2016.**

Autor: Ministerio de Fomento, DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo

Año de edición: 2017

**Características Edición:**

1ª edición electrónica: junio 2017

Formato: PDF

Tamaño: 10,23 MB

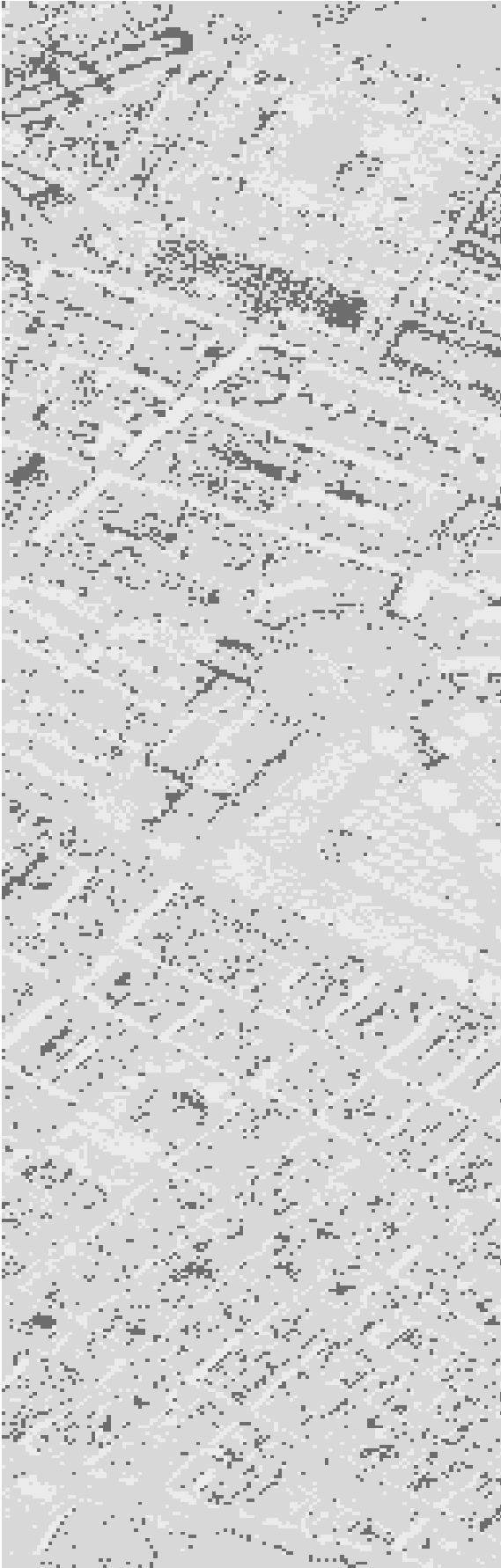
Edita:

© Ministerio de Fomento  
Secretaría General Técnica  
Centro de Publicaciones

NIPO: 161-15-040-0

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





0. PRESENTACIÓN .....	4
1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL .....	6
2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES .....	16
3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES .....	39
4. REHABILITACIÓN .....	42
5. ALQUILER DE VIVIENDA .....	50
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA .....	56
7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....	77
8. PARQUE RESIDENCIAL .....	90

## o. PRESENTACIÓN.

---

Este nuevo boletín del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento constituye un número anual que recoge con un mayor alcance y profundidad que los boletines trimestrales la evolución hasta el año 2016, 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 1 de junio de 2017.

### Datos más relevantes

- El total de viviendas terminadas en el año 2016, 41.233, contabilizando libres y protegidas, Ello supone una reducción del 13,6% con respecto al año anterior.  
Sin embargo, es una tendencia que contrasta con el crecimiento del número de viviendas iniciadas registrado ya en el año 2015, último dato conocido, 50.565 viviendas, lo que representó un incremento del 33% en relación con el año anterior.
- Por segundo año consecutivo el precio de la vivienda libre refleja un ligero incremento en variación interanual del 1,5% hasta situarse en los 1.512 €/m<sup>2</sup>. Si bien, se encuentra situado casi un 28% por debajo del alcanzado al inicio de la crisis en 2007.
- El número de transacciones de vivienda escrituradas en el último año ascendió a 457.689, con una mayor proporción de transacciones de vivienda usada, casi un 90%. Debe destacarse que se ha producido un incremento del 14% con respecto al número de transacciones del año anterior. Si bien, el total de transacciones representa aproximadamente la mitad de la cifra del año 2005.
- La compra de vivienda realizada por extranjeros representa actualmente el 17% del total de transacciones, hasta alcanzar las 78.382 viviendas. Por países destacan Reino Unido con casi una de cada cinco viviendas compradas, seguido de Francia, Alemania, Suecia, Bélgica e Italia, ya que entre los seis suman más de la mitad de las compras realizadas. Las zonas de mayor compra por parte de extranjeros son Baleares y Canarias, y la Comunidad Valenciana.
- Según la Encuesta de la Estructura de la Construcción del Ministerio de Fomento, con los últimos datos del año 2015, el volumen de negocio de la construcción residencial fue de 32.715 millones, lo que supone un incremento del 7,2% con respecto al año anterior, distribuidos en el 62%, en restauración y conservación, y el 38% en obra nueva.
- En relación con el mercado de suelo se mantiene una cierta estabilidad en los últimos tres años, hasta alcanzar las 2.314 hectáreas de suelo transaccionado en 2016, cifra que, está lejos de las 11.600 hectáreas del año 2004, y supone una ligera reducción en tasa interanual del 6% con respecto al año anterior. Por otra parte, el valor del suelo vendido en 2016 alcanzó los 2.965 millones de euros, que si bien constituye la décima parte de la cifra de 2004, supone un incremento de casi un 15% en variación interanual.
- El precio medio del suelo urbano en 2016, de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, ha aumentado un 13%, hasta alcanzar los 172 €/m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que el valor máximo alcanzado el año 2006 era de 285 €/m<sup>2</sup>, descendiendo después hasta los 148 €/m<sup>2</sup> de 2013.
- En cuanto al alquiler de vivienda, en los dos últimos años ha caído levemente la rentabilidad bruta, hasta situarse en el 4,36% en el último trimestre del año 2016. Si bien está aún muy por encima de la rentabilidad del año 2008, del 2,82%.

- Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, en España el 78,94% de las viviendas principales son en propiedad, y el 21,06% se encuentran en alquiler o cesión gratuita. Con datos de EUROSTAT de ese mismo año 2011, la media de los 28 países de la Unión Europea, indican que el 70,5% de la población de estos países residen en una vivienda en propiedad.
- En cuanto a la financiación, se observa una cierta recuperación en la concesión de los préstamos hipotecarios nuevos para adquisición de vivienda, formalizados por las entidades de crédito, alcanzando una cifra en el año 2016 de 281.348 préstamos, lo que supone un incremento del 14% con respecto a la cifra del año anterior.
- Por otra parte el tipo de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda en 2016, es del 2,2%, menos de la mitad que en el año 2008, en el que el tipo de interés se situaba en el 5,8%. El plazo medio de las nuevas hipotecas se situó en 2016 en 278 meses, es decir 23 años, teniendo en cuenta que en 2007 el plazo medio alcanzó su máximo, con 336 meses, es decir, 28 años.
- Los créditos dudosos se han situado en 2016 en valores del 4,7% en adquisición de vivienda –en 2013 alcanzó el 6,0%— y en el 6,5% en rehabilitación –en 2014 llegó al 7,3%. Por su parte, continúan con valores altos los correspondientes al crédito dudoso a constructores, con un 29%, y el crédito dudoso a la actividad inmobiliaria, con un 25,5%, si bien conviene recordar que en 2013 llegaron a alcanzar valores del 34,3% y del 38,0, respectivamente.
- El Banco de España inició en 2012 una estadística que permite una aproximación al proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas en el sector bancario, que ha finalizado con los datos correspondientes al año 2015, que acotan la entrega de viviendas en este proceso en 36.929 de las que 29.327 corresponden a vivienda habitual. De estas viviendas, en 18.990 ocasiones se ha producido una entrega voluntaria, destacando que 16.175 de estas lo han sido con dación en pago. Por otra parte, en las entregas judiciales, en el 95% de los casos las viviendas se encontraban vacías en el momento de la entrega.
- Un indicador que proporciona información relativa a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, es el que relaciona el precio de la vivienda y la renta bruta por hogar. El dato de 2016, que proporciona el Banco de España, lo sitúa en una cifra de 6,77 años de renta bruta, habiéndose reducido de forma significativa desde el máximo de 8,87 años alcanzado en 2007.
- Finalmente, hay que señalar que con los datos estimados por el Banco de España, el parque de viviendas en el año 2016 es de 25,12 millones, y el de hogares, según la Encuesta de Población Activa 2016 del INE, asciende a 18,48 millones.

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

Este capítulo incluye, en un primer apartado, los principales datos disponibles sobre iniciación y terminación de viviendas, licencias municipales de obra, visados de los colegios oficiales de arquitectos y las calificaciones provisionales y definitivas en el caso de viviendas protegidas.

### Iniciación y terminación de viviendas

Después de unos años de fuerte expansión en los que se llegaron a alcanzar anualmente un número de viviendas de nueva planta –según la información de licencias municipales de obra– de 737.186 viviendas en el año 2006, se pasó en 2013 a una cifra que representa apenas el 4,2% de la alcanzada en dicho año, con un total de 31.236 viviendas. En 2016 se recupera el número de licencias hasta las 54.787 viviendas, que representa un aumento importante de casi el 52% en relación con el año anterior.

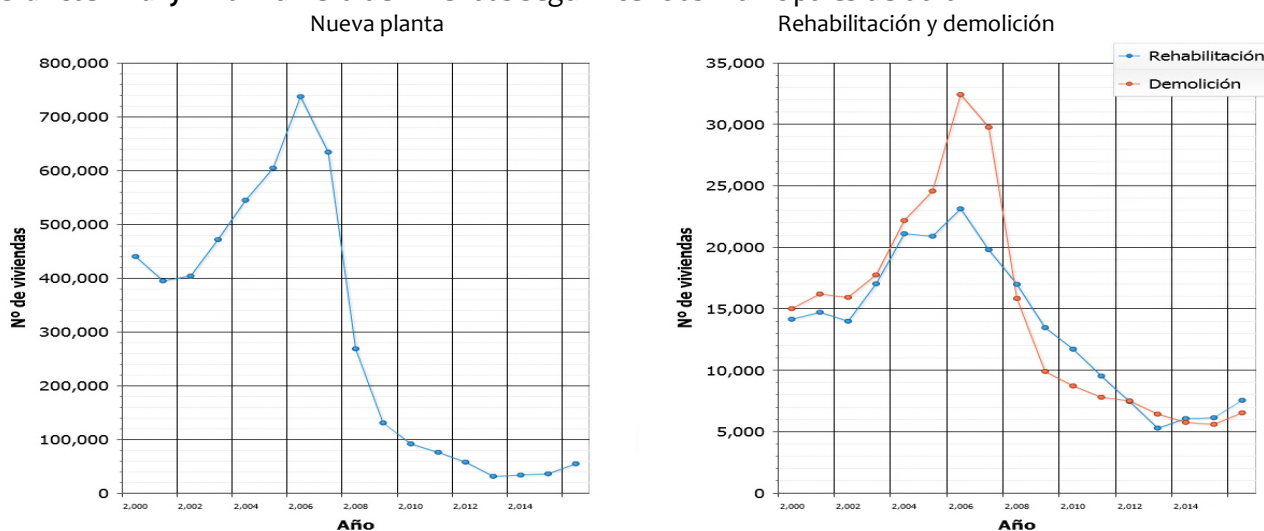
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se redujeron desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.128 viviendas, hasta las 5.286 en 2013, es decir la cuarta parte. En 2016 la cifra asciende a las 7.548 viviendas, destacando que la rehabilitación sobre el total de licencias ha aumentado en los últimos diez años del 3% al 14%.

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

	Nueva Planta (NP)	Rehabilitación (RH)	Demolición (DM)	%RH/NP	%DM/NP	Var. Anual NP (%)
2000	440.065	14.147	15.006	3,2	3,4	
2001	394.682	14.708	16.197	3,7	4,1	-10,3
2002	403.789	13.980	15.927	3,5	3,9	2,3
2003	471.455	17.029	17.750	3,6	3,8	16,8
2004	544.578	21.099	22.184	3,9	4,1	15,5
2005	604.345	20.893	24.572	3,5	4,1	11,0
2006	737.186	23.128	32.421	3,1	4,4	22,0
2007	634.098	19.796	29.758	3,1	4,7	-14,0
2008	268.435	16.984	15.842	6,3	5,9	-57,7
2009	130.546	13.465	9.894	10,3	7,6	-51,4
2010	91.645	11.704	8.716	12,8	9,5	-29,8
2011	76.005	9.518	7.798	12,5	10,3	-17,1
2012	57.543	7.456	7.509	13,0	13,0	-24,3
2013	31.236	5.286	6.424	16,9	20,6	-45,7
2014	33.643	6.065	5.758	18,0	17,1	7,7
2015	36.065	6.137	5.593	17,0	15,5	7,2
2016	54.787	7.548	6.533	13,8	11,9	51,9

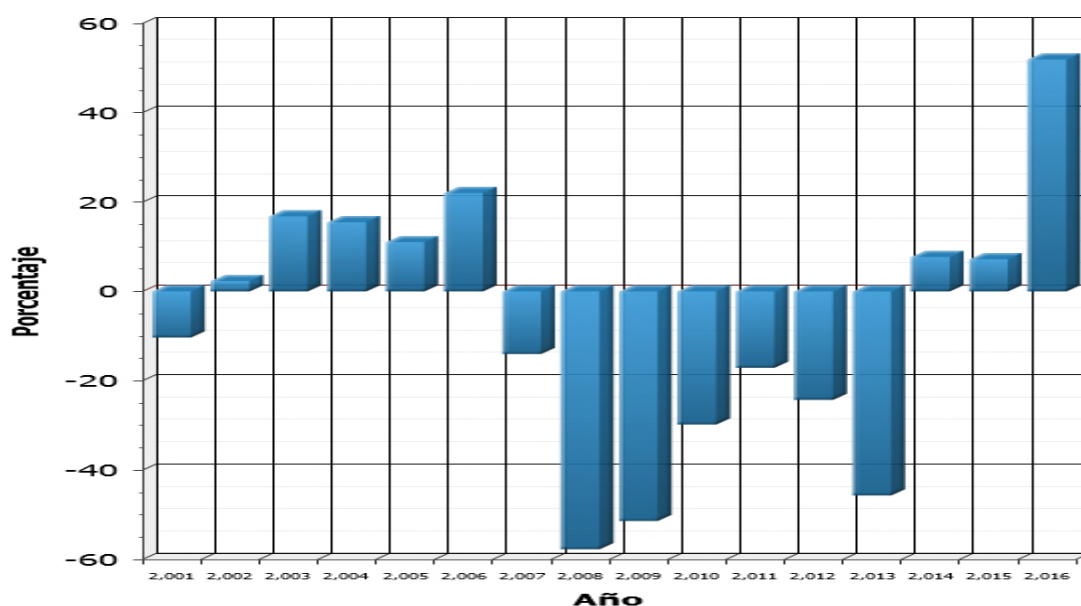
Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

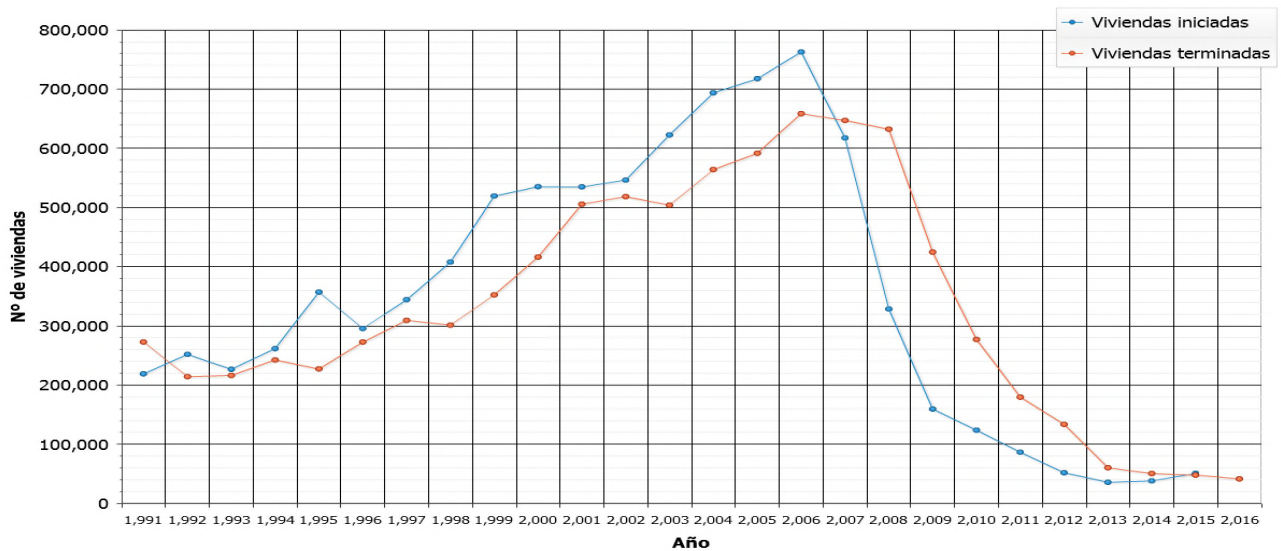
En la **Tabla y Gráficos 1.2** se recogen las estadísticas del Ministerio de Fomento de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). En el caso de la vivienda libre, se observa que el número de viviendas iniciadas en el año 2015 (último dato conocido) es de 45.259 viviendas, y representa solo un 6,8% de las iniciadas en el año 2006, que alcanzó una cifra de 664.923 viviendas. En cuanto a la vivienda protegida, la reducción aunque algo inferior es igualmente significativa, habiendo pasado de un total de 97.617 viviendas iniciadas en el año 2006 a las 6.213 viviendas del año 2016 es decir, un 6,4% de la cifra alcanzada en dicho año. Como puede observarse en el **Gráfico 1.2.b**, los años en los que se experimentaron mayores caídas en viviendas iniciadas, fueron el 2009 y el 2008 con variaciones interanuales negativas en el entorno del 50%.

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

	VL Iniciada	VL terminada	VP Calif Prov	VP Calif. Def.	Total Viv. iniciadas	Total Viv. terminadas	Var. anual (%) V. Ini. total	Var. anual (%) V.Term. total
2000	487.810	362.940	47.180	53.318	534.990	415.258		
2001	475.059	452.252	59.750	53.413	534.809	505.665	0,0	21,8
2002	499.046	480.729	47.277	37.544	546.323	518.273	2,2	2,5
2003	550.465	462.730	72.168	40.994	622.633	503.724	14,0	-2,8
2004	621.257	509.293	72.450	54.630	693.707	563.923	11,4	12,0
2005	635.608	528.754	81.855	62.850	717.463	591.604	3,4	4,9
2006	664.923	597.632	97.617	60.878	762.540	658.510	6,3	11,3
2007	532.117	579.665	85.233	67.514	617.350	647.179	-19,0	-1,7
2008	237.959	563.631	90.531	68.587	328.490	632.218	-46,8	-2,3
2009	80.230	356.555	79.056	67.904	159.286	424.459	-51,5	-32,9
2010	63.090	218.572	60.526	58.311	123.616	276.883	-22,4	-34,8
2011	51.956	121.043	34.282	58.308	86.238	179.351	-30,2	-35,2
2012	34.580	80.083	17.155	53.332	51.735	133.415	-40,0	-25,6
2013	29.232	43.230	6.489	17.059	35.721	60.289	-31,0	-54,8
2014	32.120	35.226	5.898	15.046	38.018	50.272	6,4	-16,6
2015	45.259	39.891	5.306	7.931	50.565	47.822	33,0	-4,9
2016	s.d.	34.351	6.213	6.972	s.d.	41.323		-13,6

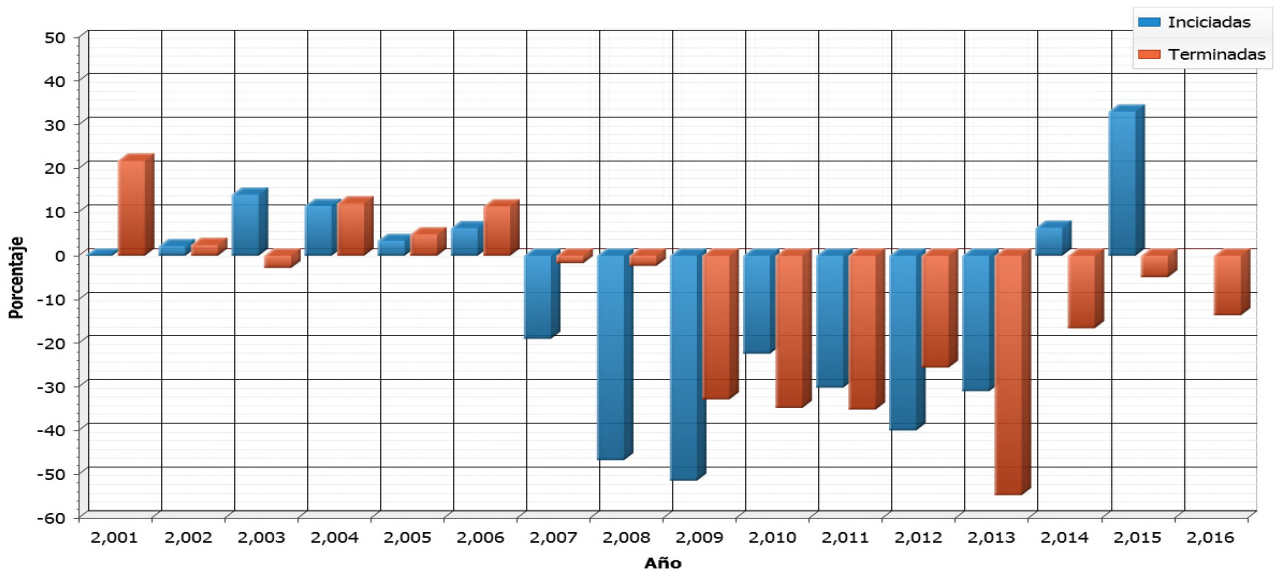
Fuente: Ministerio de Fomento

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



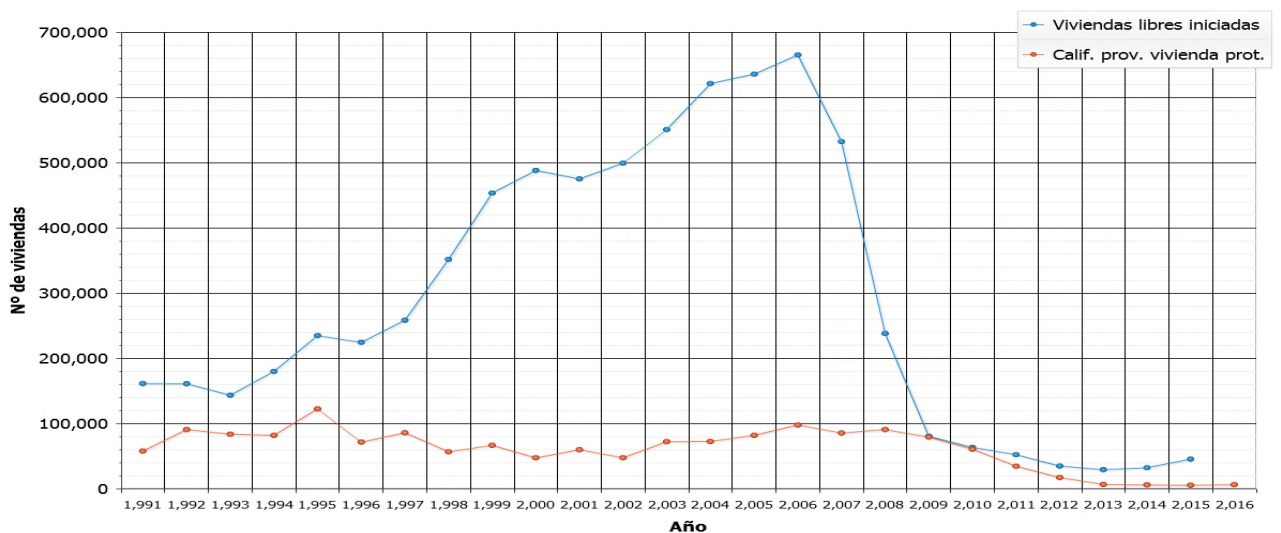
Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

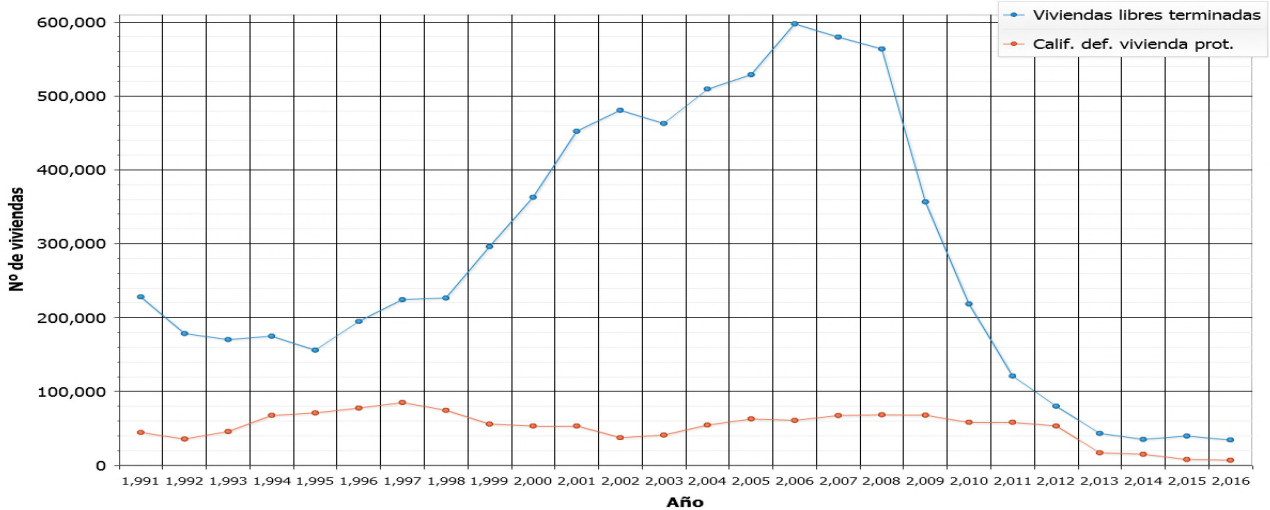
**Gráfico 1.2.c.** Viviendas iniciadas: VL y VP.



Fuente: Ministerio de Fomento

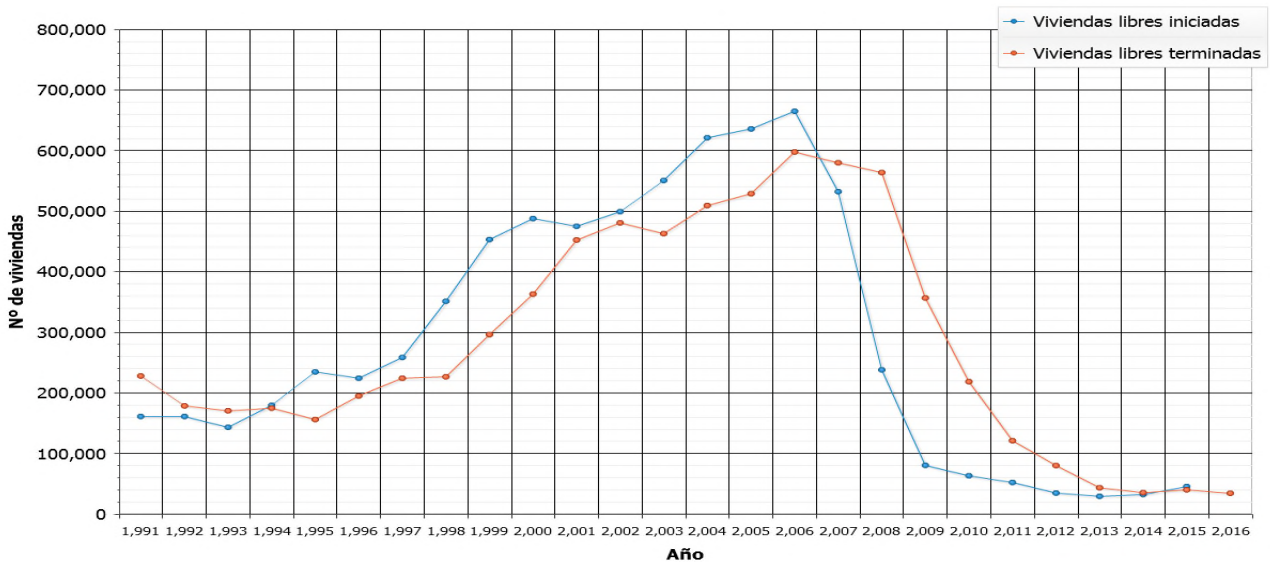


**Gráfico 1.2.d. Viviendas terminadas: VL y VP.**



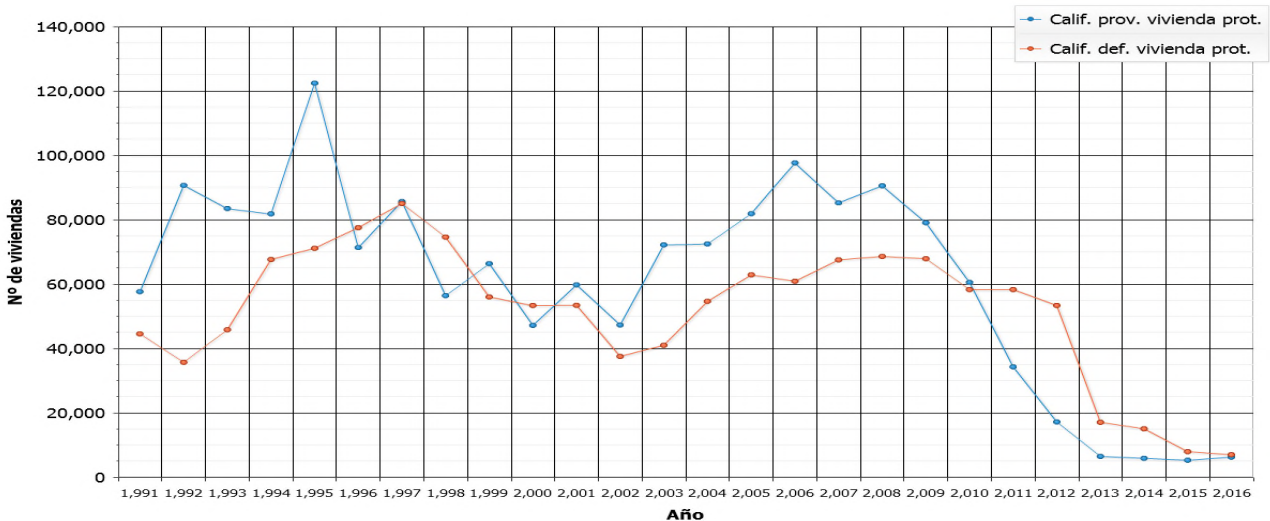
Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.3**, en la que se recoge la distribución por ámbitos territoriales de las viviendas libres terminadas, el peso de las viviendas terminadas en la costa este (excepto provincia de Barcelona), en la costa sur y en las islas, ha pasado de representar un 46,3% en el año 2004 a un 36% en el año 2016.

En la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona el porcentaje ha permanecido relativamente estable, aumentando los dos últimos años, hasta alcanzar el 28,4% en 2016.

En el tercer apartado se recoge el resto del territorio de la península y las ciudades de Ceuta y Melilla. En este apartado se produce el efecto contrario del primero, ya que en el año 2004 representaba el 33% del total de viviendas, y aumentó hasta llegar al 59% en 2012. El último año pasa a representar solo el 35,6% del total de viviendas libres terminadas.

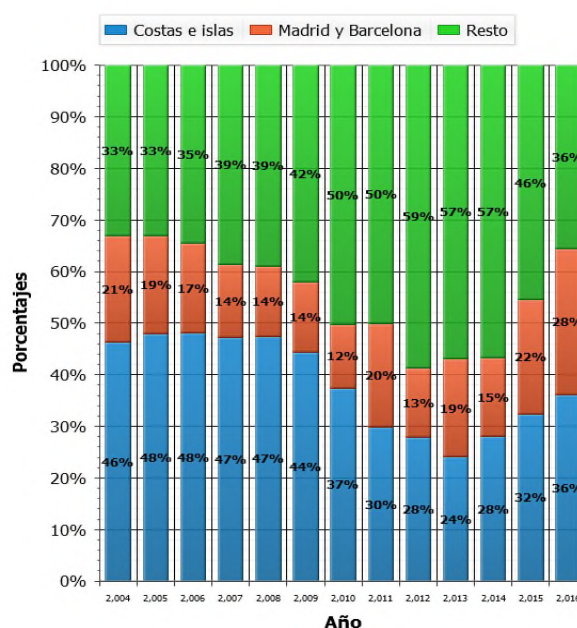
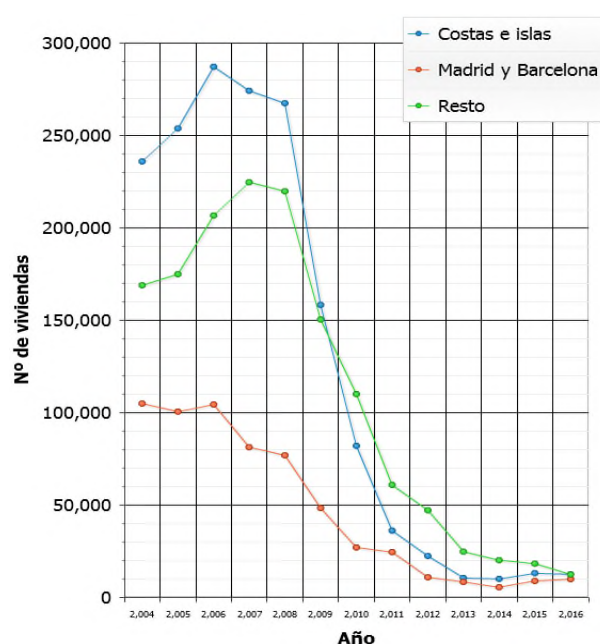
Debe señalarse que en todos estos ámbitos la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos nueve años de crisis de forma muy significativa.

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

	Total viviendas libres terminadas	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (uds.)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (uds.)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (uds.)	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (%)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (%)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (%)
2004	509.293	104.756	235.758	168.779	20,6	46,3	33,1
2005	528.754	100.387	253.598	174.769	19,0	48,0	33,1
2006	597.632	104.223	286.954	206.455	17,4	48,0	34,5
2007	579.665	81.167	274.035	224.463	14,0	47,3	38,7
2008	563.631	76.714	267.250	219.667	13,6	47,4	39,0
2009	356.555	48.201	158.112	150.242	13,5	44,3	42,1
2010	218.572	26.908	81.840	109.824	12,3	37,4	50,2
2011	121.043	24.339	36.022	60.682	20,1	29,8	50,1
2012	80.083	10.788	22.245	47.050	13,5	27,8	58,8
2013	43.230	8.197	10.397	24.636	19,0	24,1	57,0
2014	35.226	5.366	9.883	19.977	15,2	28,1	56,7
2015	39.891	8.794	12.930	18.167	22,0	32,4	45,5
2016	34.351	9.739	12.386	12.226	28,4	36,1	35,6

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

**Gráfico 1.3.** Número de viviendas terminadas por ámbitos territoriales.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

De acuerdo con la **Tabla y Gráfico 1.4**, en los que se compara el número total de viviendas iniciadas de la **Tabla 1.2** con el número de viviendas recogido en los visados de obra nueva, se observa que, aunque las cifras tienen un comportamiento similar, en el caso de los visados de obra nueva tanto el máximo registrado en 2006 de 865.561 viviendas, como el mínimo alcanzado en 2013 de 34.288 viviendas son en ambos casos más acentuados que en la serie de la **Tabla 1.2**. En ambos casos, las mayores caídas en términos porcentuales se registraron en los años 2008 y 2009, muy próximas al 60% en el caso de los visados de obra nueva.

Los dos últimos años se han registrado importantes incrementos en los visados de obra nueva, y concretamente en 2016 el aumento fue del 29%, hasta los 64.030 visados.

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

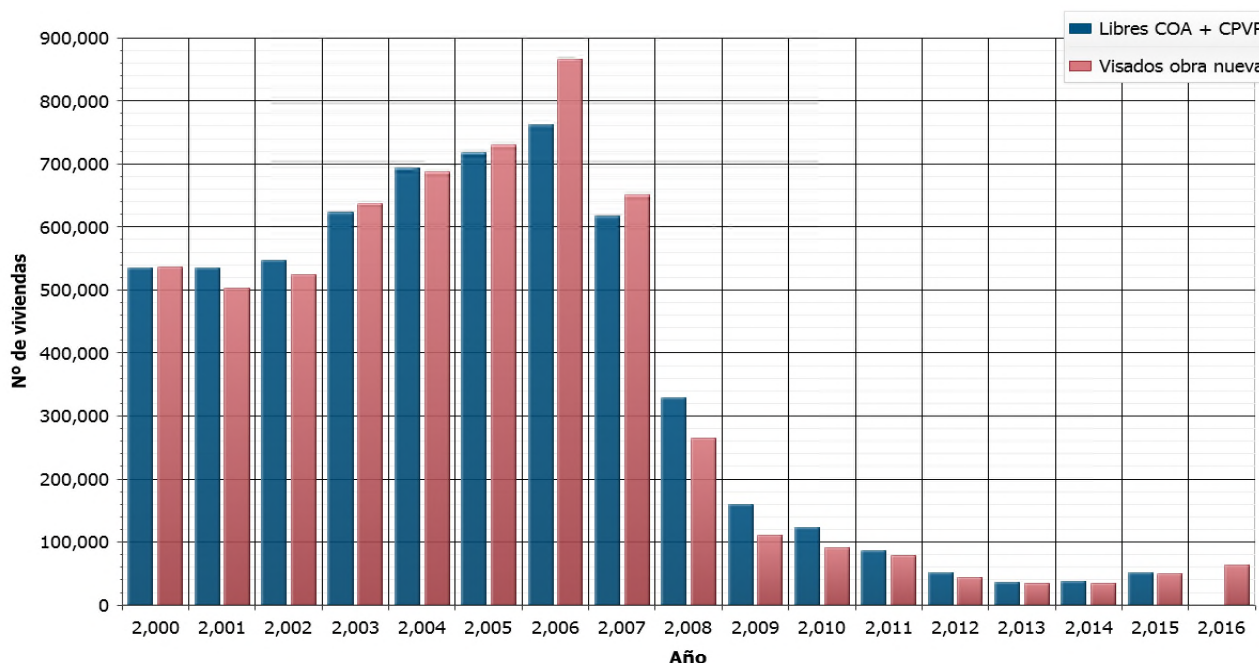
	Viv. Iniciadas total <sup>1</sup>	Visados obra nueva <sup>2</sup>	Var. anual viv iniciadas (%)	Var. anual visados ON (%)
2000	534.990	535.668		
2001	534.809	502.583	0	-6,2
2002	546.323	524.181	2,2	4,3
2003	622.633	636.332	14	21,4
2004	693.707	687.051	11,4	8
2005	717.463	729.652	3,4	6,2
2006	762.540	865.561	6,3	18,6
2007	617.350	651.427	-19	-24,7
2008	328.490	264.795	-46,8	-59,4
2009	159.286	110.849	-51,5	-58,1
2010	123.616	91.662	-22,4	-17,3
2011	86.238	78.286	-30,2	-14,6
2012	51.735	44.162	-40,0	-43,6
2013	35.721	34.288	-31,0	-22,4
2014	38.018	34.873	6,4	1,7
2015	50.565	49.695	33,0	42,5
2016	s.d.	64.038		28,9

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

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

Si se realiza la misma comparación para las viviendas terminadas, contrastando el número total de viviendas terminadas recogido en la **Tabla 1.2** con el número de viviendas que figura en los certificados finales de obra, se puede observar en la **Tabla y Gráfico 1.5** cómo en este caso ambas series tienen un mayor grado de aproximación durante la recesión, con un máximo alcanzado en el año 2006 de 658.500 viviendas y un mínimo en 2016 de 41.323 viviendas terminadas.

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

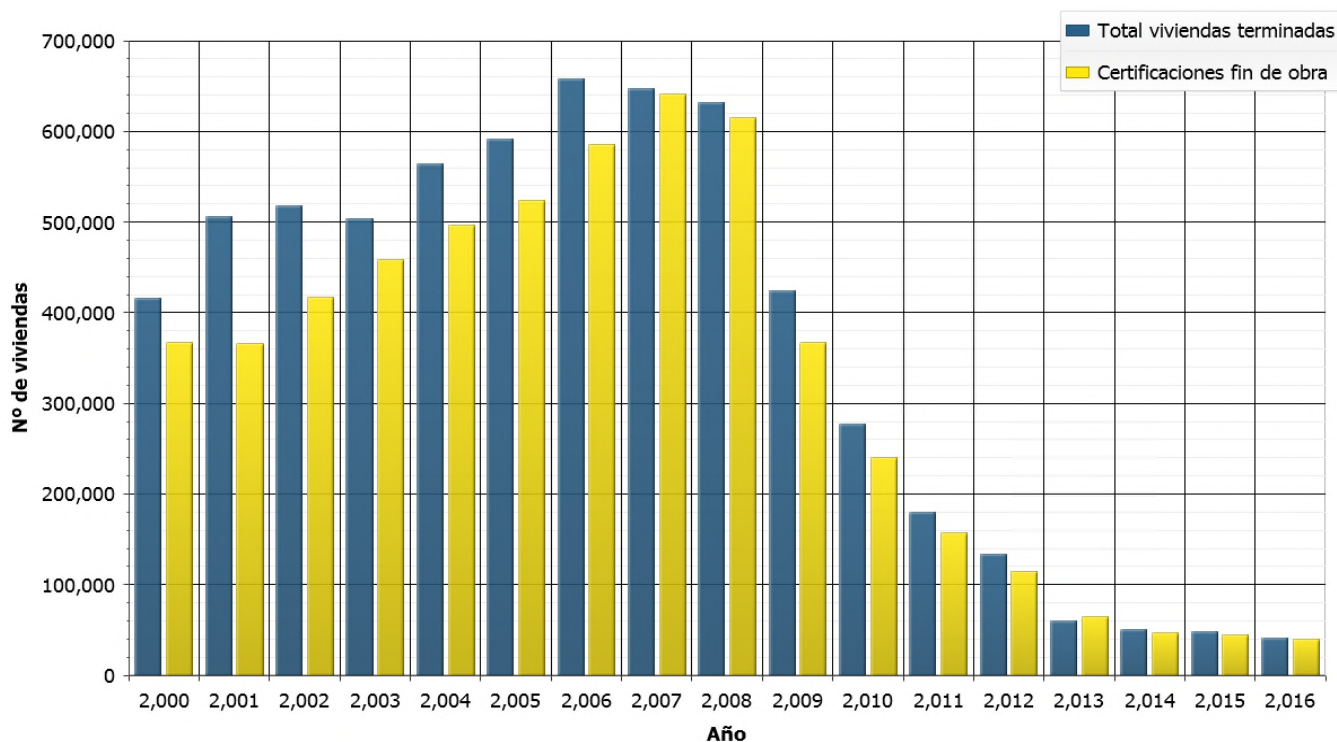
	total		Var. anual Viv Term (%)	Var. anual Certif Fin Obra (%)
	Viv. Terminadas <sup>3</sup>	Cert. Final obra <sup>4</sup>		
2000	415.258	366.776		
2001	505.665	365.663	21,8	-0,3
2002	518.273	416.683	2,5	14,0
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	11,7
2007	647.179	641.419	-1,7	9,5
2008	632.218	615.072	-2,3	-4,1
2009	424.459	366.887	-32,9	-40,4
2010	276.883	240.920	-34,8	-34,3
2011	179.351	157.405	-35,2	-34,7
2012	133.415	114.991	-25,6	-26,9
2013	60.289	64.817	-54,8	-43,6
2014	50.272	46.822	-16,6	-27,8
2015	47.822	45.152	-4,9	-3,6
2016	41.323	40.119	-13,6	-11,1

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

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

## Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda.

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

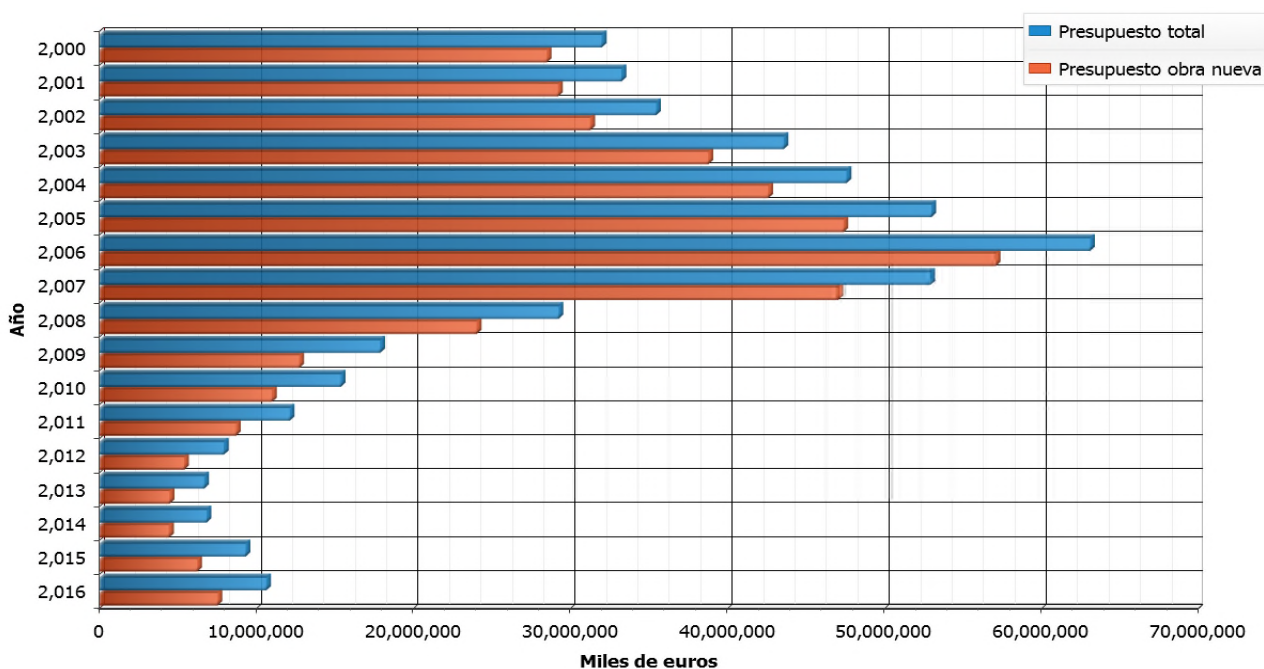
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6**, en la que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con caídas en los años 2008 y 2009 en el entorno del 40% y una significativa reducción del peso de la construcción de obra nueva sobre el total, que ha pasado de representar el 90,5% en el año 2006, a cifras próximas al 71% en los años 2009, 2010, 2011 y, también se repite este porcentaje en el último año 2016.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2000	32.006.749	28.506.243	89,1	
2001	33.266.210	29.221.528	87,8	3,9
2002	35.471.778	31.275.535	88,2	6,6
2003	43.586.142	38.798.717	89,0	22,9
2004	47.592.887	42.609.769	89,5	9,2
2005	52.995.746	47.398.117	89,4	11,4
2006	63.105.312	57.100.076	90,5	19,1
2007	52.929.612	47.062.980	88,9	-16,1
2008	29.258.853	24.040.863	82,2	-44,7
2009	17.902.828	12.749.420	71,2	-38,8
2010	15.387.126	11.007.235	71,5	-14,1
2011	12.141.744	8.719.947	71,8	-21,1
2012	7.942.229	5.418.348	68,2	-34,6
2013	6.692.702	4.485.797	67,0	-15,7
2014	6.846.811	4.454.579	65,1	2,3
2015	9.330.259	6.248.133	67,0	36,3
2016	10.639.593	7.541.892	70,9	14,0

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

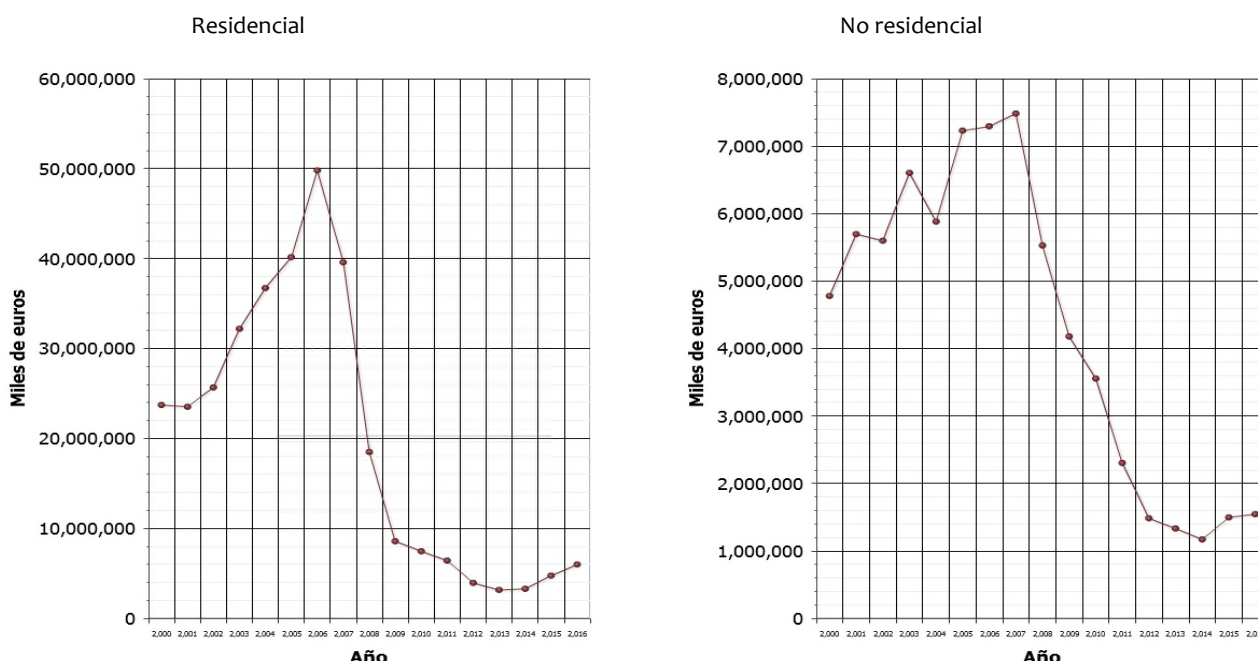
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.7**, en la que se distingue dentro del presupuesto para obra nueva entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial un **87%** de la obra nueva en 2006 a situarse en el **70%** en 2013, y a partir de ese año se ha ido recuperando hasta alcanzar el año 2016 un porcentaje del 79,5%.

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

	Valor total	Residencial	No residencial	Proporción Residencial (%)	Var. anual (%)
2000	28.506.243	23.727.882	4.778.361	83,2	
2001	29.221.528	23.525.117	5.696.411	80,5	2,5
2002	31.275.535	25.677.635	5.597.900	82,1	7,0
2003	38.798.717	32.195.393	6.603.325	83,0	24,1
2004	42.609.769	36.729.823	5.879.946	86,2	9,8
2005	47.398.117	40.166.964	7.231.153	84,7	11,2
2006	57.100.076	49.806.769	7.293.307	87,2	20,5
2007	47.062.980	39.577.734	7.485.246	84,1	-17,6
2008	24.040.863	18.513.519	5.527.345	77,0	-48,9
2009	12.749.420	8.570.381	4.179.040	67,2	-47,0
2010	11.007.235	7.452.071	3.555.165	67,7	-13,7
2011	8.719.947	6.416.189	2.303.758	73,6	-20,8
2012	5.418.348	3.934.424	1.483.924	72,6	-37,9
2013	4.485.797	3.154.611	1.331.186	70,3	-17,2
2014	4.454.579	3.284.290	1.170.290	73,7	-0,7
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

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

Conviene señalar que estas cifras no son directamente comparables ya que las liquidaciones de final de obra incluyen gastos generales, financieros y el IVA, además de las desviaciones de gasto que se hayan producido durante las obras. En todo caso, resulta significativa la reducción más acentuada del presupuesto de ejecución material que en 2016 alcanzó un valor de 10.639

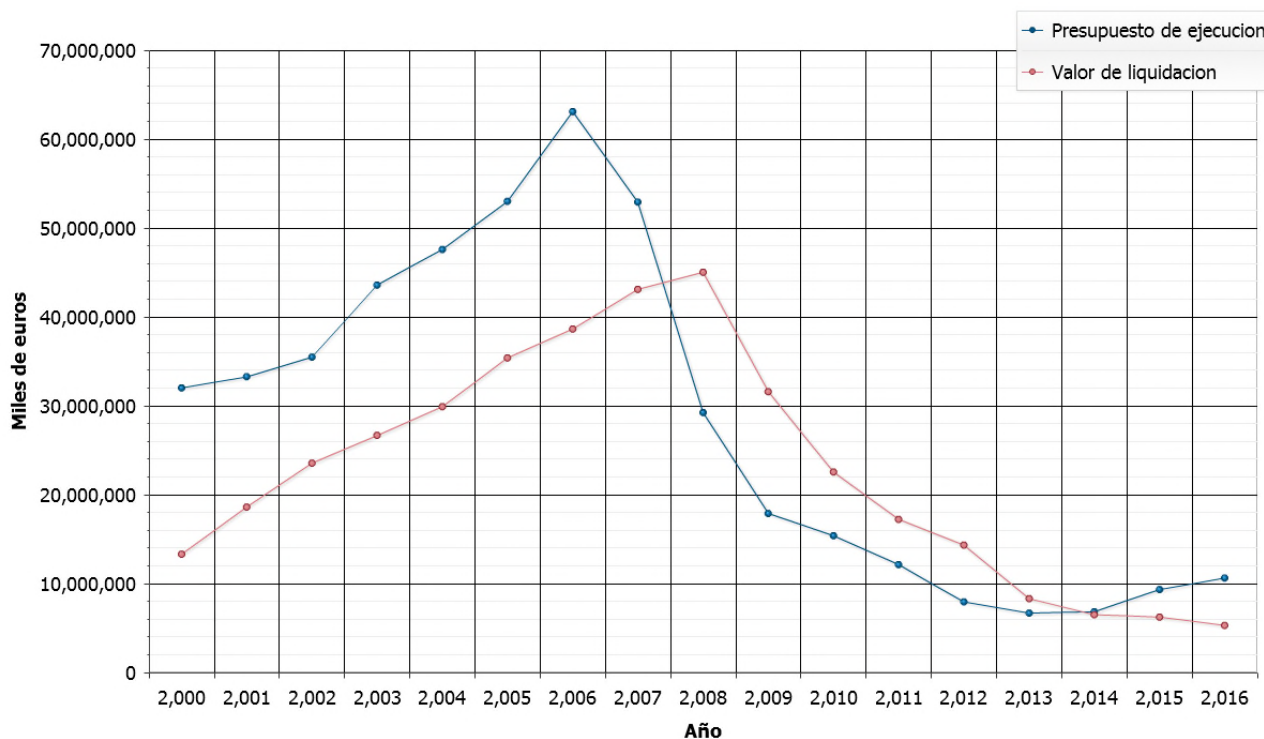
millones de euros, lo que representa casi el 17% de la cifra registrada en 2006, de 63.105 millones de euros.

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

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL)	Variación anual % PEM	Variación anual % VL
2000	32.006.749	13.309.027		
2001	33.266.210	18.613.081	3,9	39,9
2002	35.471.778	23.557.999	6,6	26,6
2003	43.586.142	26.671.342	22,9	13,2
2004	47.592.867	29.918.213	9,2	12,2
2005	52.995.746	35.382.913	11,4	18,3
2006	63.105.312	38.654.395	19,1	9,2
2007	52.920.612	43.097.094	-16,1	11,5
2008	29.258.853	45.027.544	-44,7	4,5
2009	17.902.828	31.608.183	-38,8	-29,8
2010	15.387.126	22.563.495	-14,1	-28,6
2011	12.141.744	17.215.330	-21,1	-23,7
2012	7.942.229	14.339.526	-34,6	-16,7
2013	6.692.702	8.313.792	-15,7	-42,0
2014	6.846.811	6.512.718	2,3	-21,7
2015	9.330.259	6.245.088	36,3	-4,1
2016	10.639.593	5.305.264	14,0	-15,0

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

## 2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

### El precio medio de la vivienda.

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

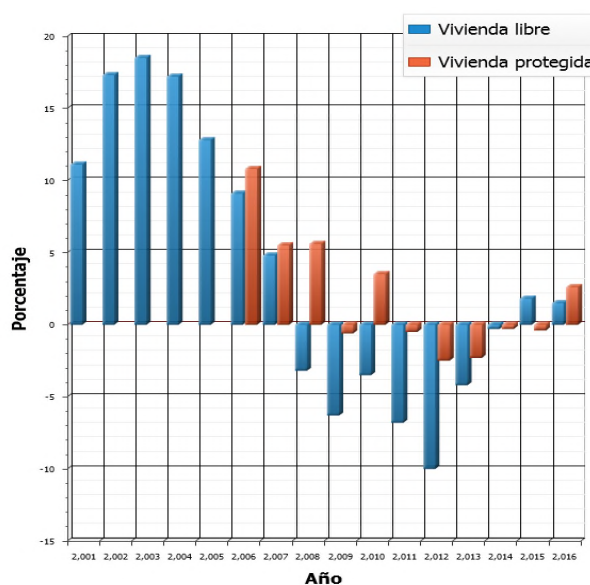
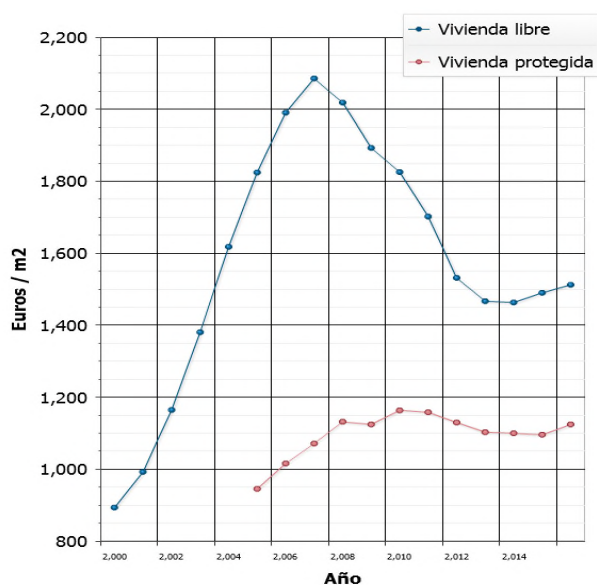
De acuerdo con la **Tabla y Gráficos 2.1**, en la que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, el fuerte incremento de precios registrado en el periodo 2000-2007, en el que se pasó de un precio medio de la vivienda libre de **893 euros** en 2000 a alcanzar en el año 2007 un precio medio de **2.086 euros**, es decir, **se multiplicó por 2,3** el precio de la vivienda, contrasta con la caída de precios entre los años 2007 y 2014, año en que el precio medio de la vivienda libre se situó en los 1.463 €/m<sup>2</sup>. Los dos últimos años se ha experimentado un ligero incremento, llegando en el año 2016 a alcanzar los **1.512 €/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 en un valor en el entorno del 74% en el año 2016.

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

	V Libre	V Protegida	Relación precios VL/VP	Var. anual VL (%)	Var. anual VP (%)
2004	1.618,0			17,2	
2005	1.824,3	945,0	1,93	12,8	
2006	1.990,5	1.015,7	1,96	9,1	10,8
2007	2.085,5	1.071,1	1,95	4,8	5,5
2008	2.018,5	1.131,6	1,78	-3,2	5,6
2009	1.892,3	1.124,3	1,68	-6,3	-0,6
2010	1.825,5	1.163,5	1,57	-3,5	3,5
2011	1.701,8	1.158,2	1,47	-6,8	-0,5
2012	1.531,2	1.129,3	1,36	-10,0	-2,5
2013	1.466,9	1.102,9	1,33	-4,2	-2,3
2014	1.463,1	1.099,9	1,33	-0,3	-0,3
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

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento



Por su parte, en la **Tabla y Gráficos 2.2**, se distingue entre el precio de la vivienda nueva y usada, habiendo registrado en el año 2016 un precio medio de 1.504 euros/m<sup>2</sup>, la vivienda usada, por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva, 1.764 euros/m<sup>2</sup>. Es necesario señalar que desde 2010 los datos de precios de vivienda nueva se refieren a viviendas de menos de cinco años de antigüedad de acuerdo con la modificación de la serie estadística del Ministerio de Fomento. Antes de 2010 los datos de precios de vivienda nueva están referidos a viviendas de menos de dos años de antigüedad.

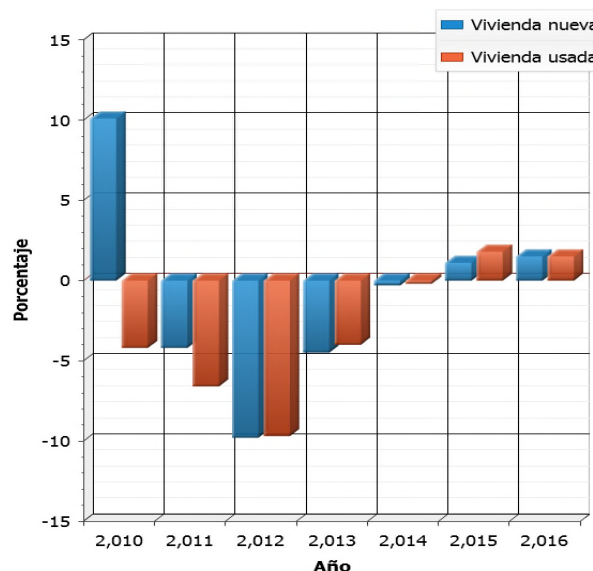
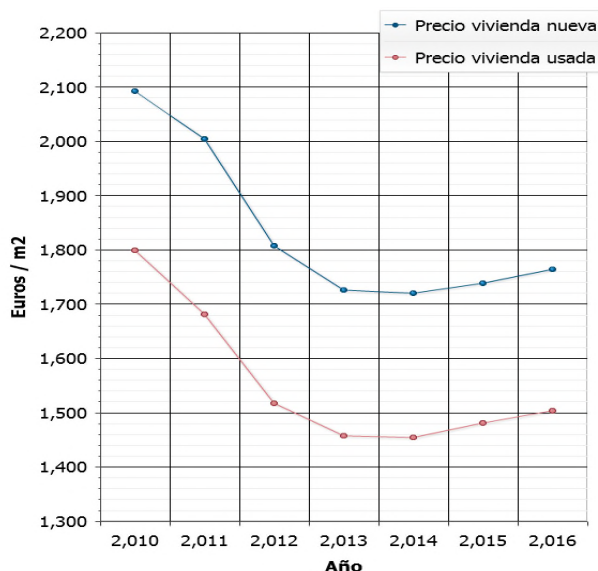
**Tabla 2.2.** Precio de la vivienda libre: total nacional general, nueva y usada (€/m<sup>2</sup>)

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

Fuente: Ministerio de Fomento (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 (%)

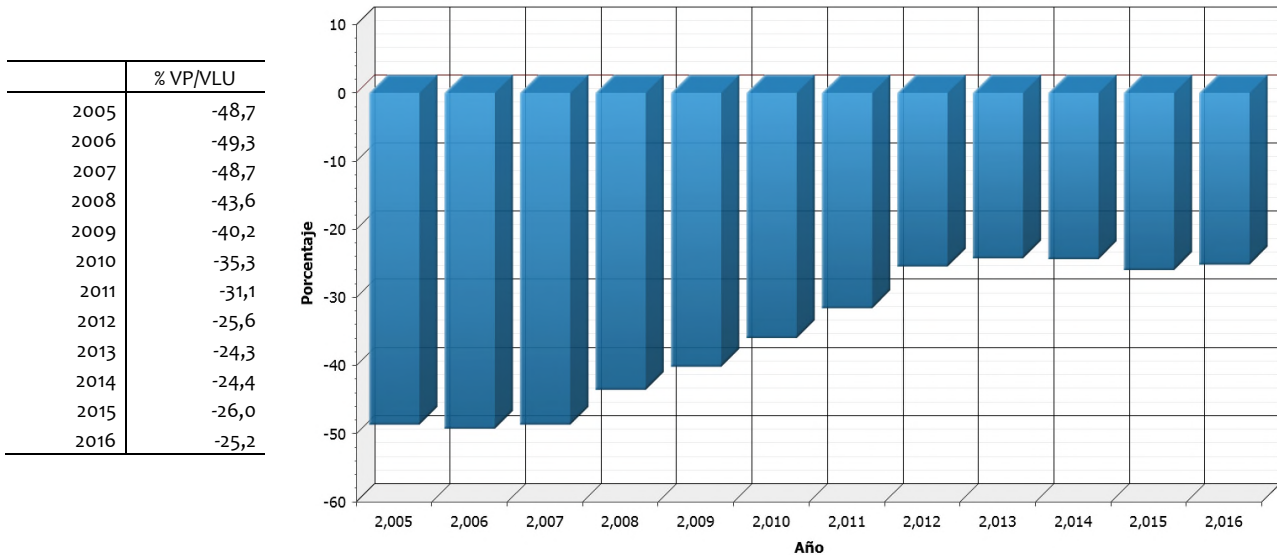


Fuente: Ministerio de Fomento

Respecto a la relación existente entre los precios medios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada, como se observa en la **Tabla y Gráfico 2.3**, se puede contrastar lo ya indicado anteriormente: la significativa reducción de las diferencias entre ambos a nivel nacional, pasando de representar un -49,3% en 2006 a un -25% en el año 2016. Los datos están tomados del cuarto trimestre de cada año. Además, si el análisis se realiza a escala de comunidad autónoma, ya que a escala provincial no existen datos suficientes, tal como se recoge en el

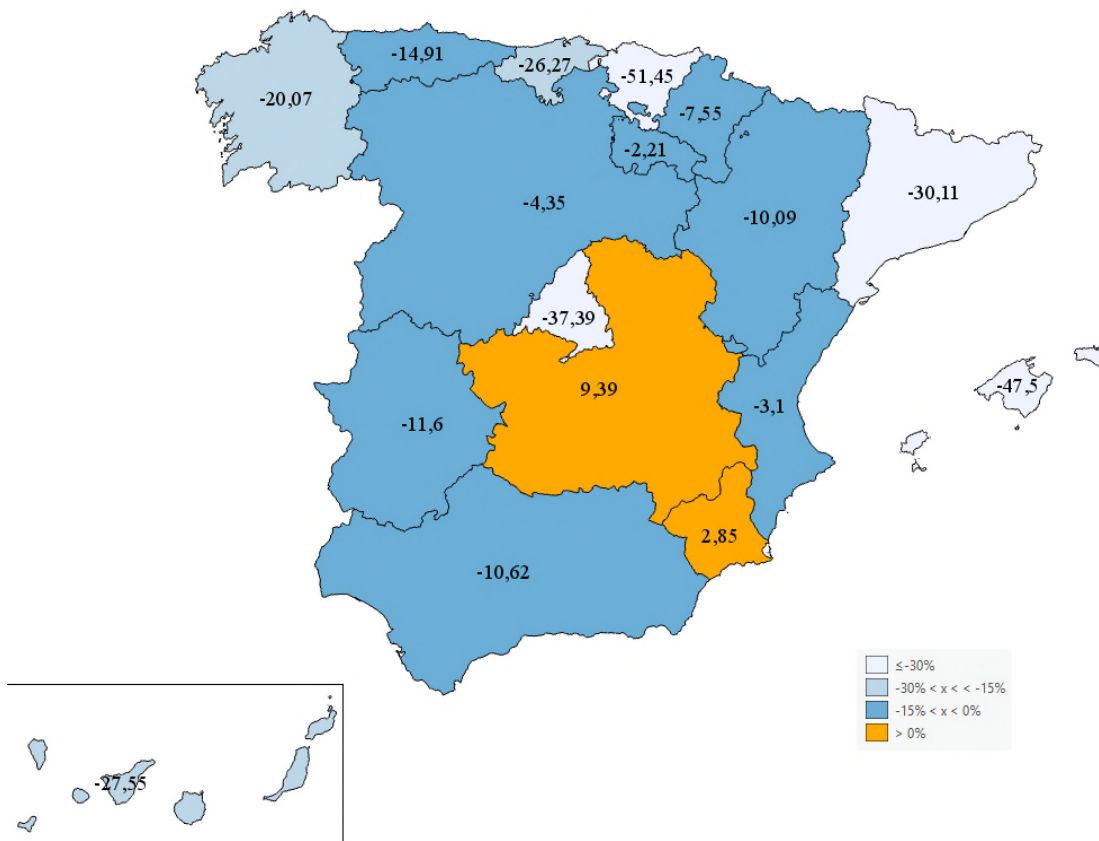
**Mapa 2.3,** se observa que existen dos comunidades en las que el precio medio de la vivienda protegida en 2016 es ligeramente superior al precio medio de la vivienda libre usada, y son Castilla La Mancha 9,39% y Murcia 2,85%. Destacan también, con una relación inferior, el País Vasco con -51,45%, Baleares con -47,5% Madrid con -37,39% y Cataluña con un precio de la vivienda protegida inferior en un -30,11% al precio de la vivienda libre usada. Ceuta y Melilla no tienen valor de referencia.

**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 Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

En 2015 el Ministerio de Fomento deja de publicar el índice de precio de la vivienda.

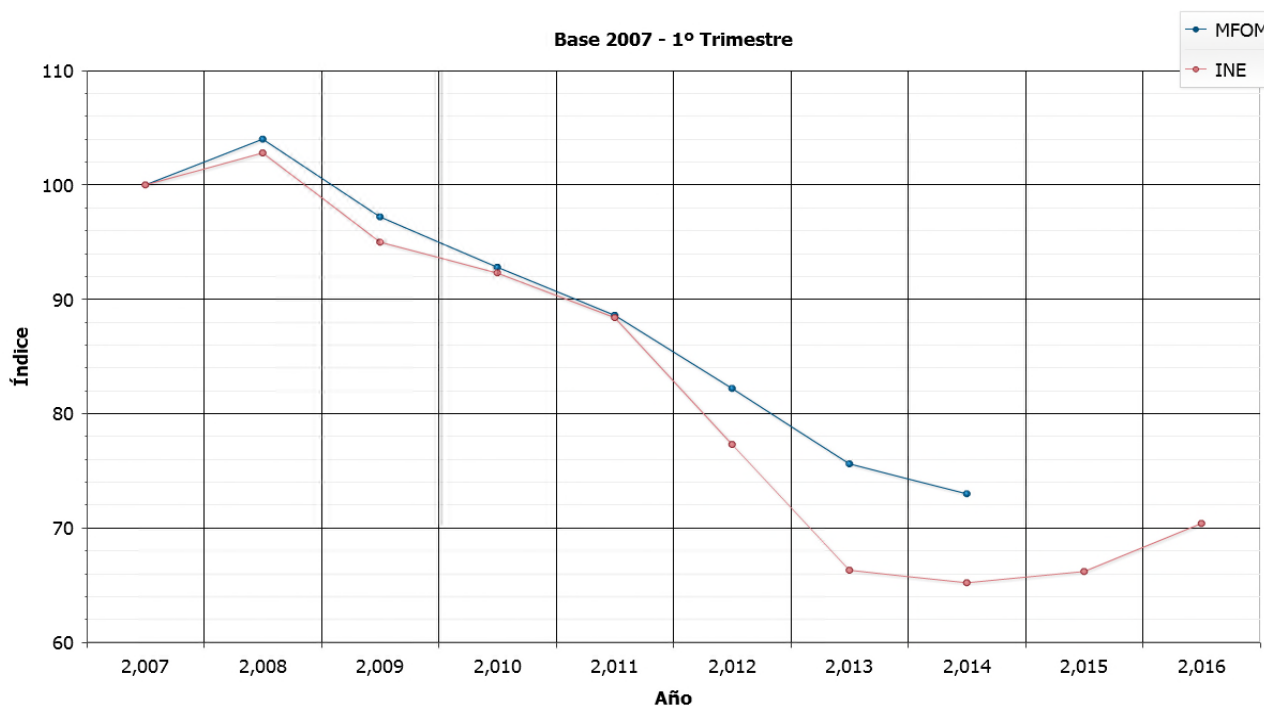
El correspondiente al INE en 2016 tiene un valor de 70,4%, recuperando el valor del año 2012-13.

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

	MF	INE
2007	100,0	100,0
2008	104,0	102,8
2009	97,2	95,0
2010	92,8	92,3
2011	88,6	88,4
2012	82,2	77,3
2013	75,6	66,3
2014	73,0	65,2
2015	s.d.	66,2
2016	s.d.	70,4

Fuente: INE y Ministerio de Fomento

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



Fuente: INE y Ministerio de Fomento

En la **Tabla y Mapa 2.5** se muestra el precio general de la vivienda libre por provincias, destacando los valores máximos de las tres provincias vascas y Madrid con 2.203 €/m<sup>2</sup> y, a continuación, Barcelona con 2.075 €/m<sup>2</sup> y Baleares con 2.070 €/m<sup>2</sup>.

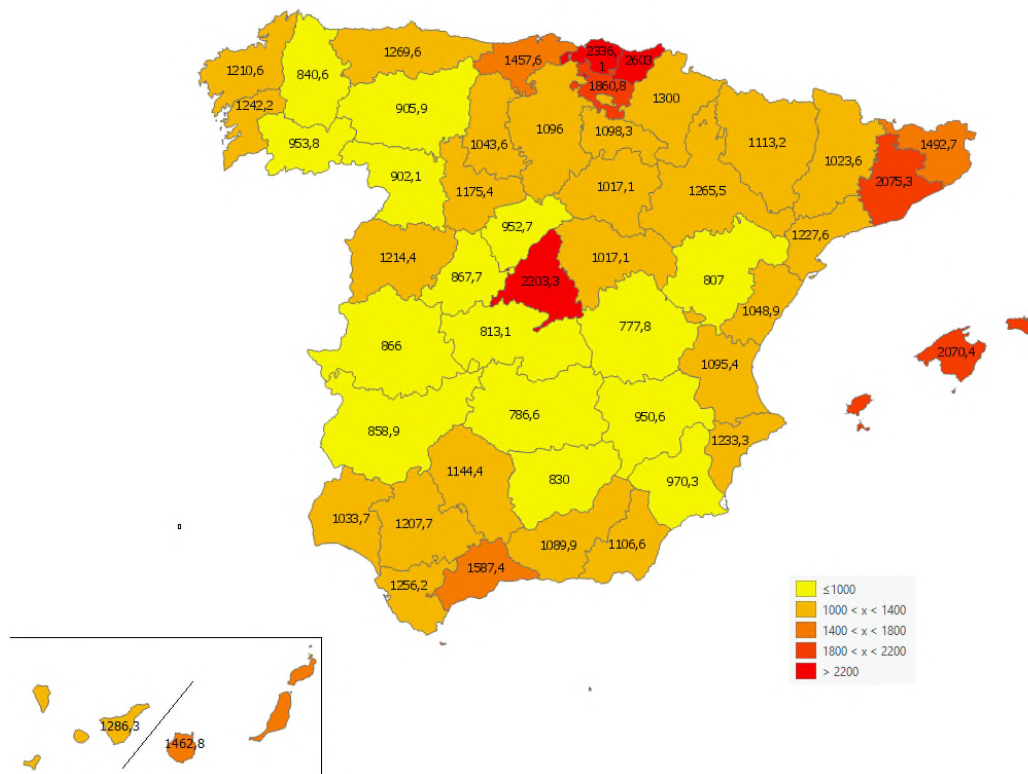
Con valores inferiores a 1.000 están Lugo, Orense, León, Segovia, Zamora, Cáceres, Badajoz, Ávila, Toledo, Ciudad Real, Albacete, Murcia, Teruel, Jaén, y Cuenca con el valor más bajo de todas las provincias con 778 €/m<sup>2</sup>

**Tabla 2.5.** Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2016 (€/m<sup>2</sup>)

provincia	2016	provincia	2016	provincia	2016
<b>Andalucía</b>		<b>Castilla y León</b>		<b>Valencia</b>	
Almería	1.106,6	Ávila	867,7	Alicante/Alacant	1.233,3
Cádiz	1.256,2	Burgos	1.096,0	Castellón/Castelló	1.048,9
Córdoba	1.144,4	León	905,9	Valencia/València	1.095,4
Granada	1.089,9	Palencia	1.043,6	<b>Extremadura</b>	
Huelva	1.033,7	Salamanca	1.214,4	Badajoz	858,9
Jaén	830,0	Segovia	952,7	Cáceres	866,0
Málaga	1.587,4	Soria	1.017,1	<b>Galicia</b>	
Sevilla	1.207,7	Valladolid	1.175,4	Coruña (A)	1.210,6
<b>Aragón</b>		Zamora	902,1	Lugo	840,6
Huesca	1.113,2	<b>Castilla La Mancha</b>		Ourense	953,8
Teruel	807,0	Albacete	950,6	Pontevedra	1.242,2
Zaragoza	1.265,5	Ciudad Real	786,6	<b>Madrid (Comunidad de)</b>	<b>2.203,3</b>
<b>Asturias (Principado de)</b>	<b>1.269,6</b>	Cuenca	777,8	<b>Murcia (Región de)</b>	<b>970,3</b>
<b>Balears (Illes)</b>	<b>2.070,4</b>	Guadalajara	1.017,1	<b>Navarra (Com. Foral de)</b>	<b>1.300,0</b>
<b>Canarias</b>		Toledo	813,1	<b>País Vasco</b>	
Palmas (Las)	1.462,8	<b>Cataluña</b>		Araba/Alava	1.860,8
Santa Cruz de Tenerife	1.286,3	Barcelona	2.075,3	Gipuzkoa	2.603,0
<b>Cantabria</b>	1.457,6	Girona	1.492,7	Bizkaia	2.336,1
		Lleida	1.023,6	<b>Rioja (La)</b>	<b>1.098,3</b>
		Tarragona	1.227,6	Ceuta	1.741,7
				Melilla	1.504,8

Fuente Ministerio de Fomento

**Mapa 2.5.** Precio general provincial de vivienda libre. Datos del 4T de 2016 (€/m<sup>2</sup>)



Fuente Ministerio de Fomento

## Transacciones de vivienda registradas y escrituradas.

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

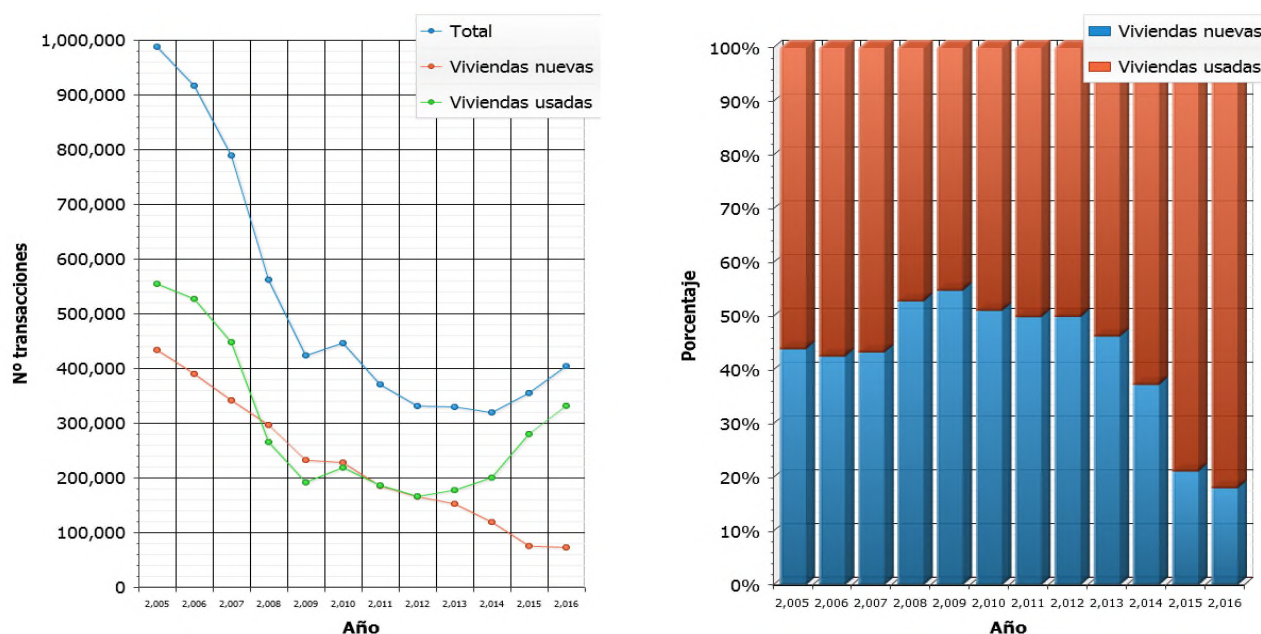
De acuerdo con ello, como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.6** en la que se recogen el número de transacciones registradas distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda usada, que ha pasado de 526.509 transacciones en 2006, que representaba un 1,4 de las transacciones de vivienda nueva, a reducirse a las 331.156 transacciones registradas en el año 2016 superando ampliamente, y multiplicando por cuatro veces y media, la cifra de transacciones de vivienda nueva que es de 72.587.

**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

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

**Gráfico 2.6.** Transacciones registradas de vivienda.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

En cuanto a las transacciones escrituradas de vivienda, como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 2.7**, han tenido una evolución similar. Los cuatro últimos años han experimentado un descenso importante el número de viviendas nuevas escrituradas, y concretamente en 2016 son 47.025, que representan poco más del 11% de las de 2007.

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

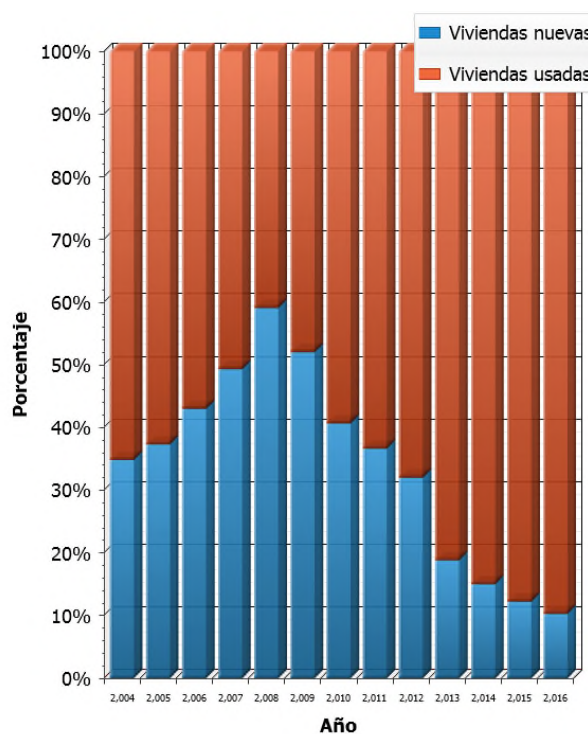
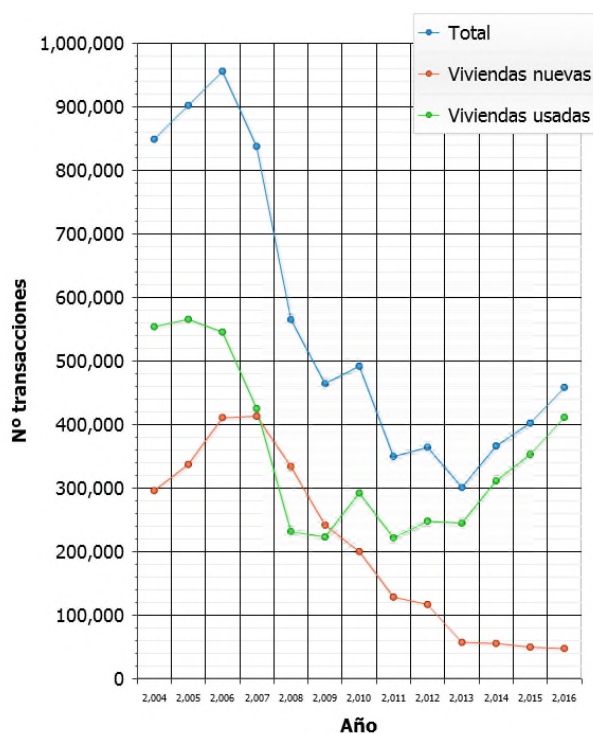
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso son el 2008, con un -32% y el 2011, con un -29%. En el último año 2016 la variación anual ha sido positiva con un incremento de casi un 14% respecto al año anterior. El número total de viviendas escrituradas por los notarios en 2016 ascendió a 457.689, de las que casi un 90% son viviendas de segunda mano.

**Tabla 2.7.** Transacciones escrituradas de vivienda.

	Total	Viv Nueva	Viv Usada	Relación U/N	Variación anual (%)
2004	848.390	295.242	553.148	1,9	
2005	901.574	336.478	565.096	1,7	6,3
2006	955.186	410.192	544.994	1,3	5,9
2007	836.871	412.439	424.432	1,0	-12,4
2008	564.464	333.426	231.038	0,7	-32,6
2009	463.719	241.053	222.666	0,9	-17,8
2010	491.287	199.731	291.556	1,5	5,9
2011	349.118	127.880	221.238	1,7	-28,9
2012	363.623	116.349	247.274	2,1	4,2
2013	300.568	56.518	244.050	4,3	-17,3
2014	365.621	54.863	310.758	5,7	21,6
2015	401.713	49.110	352.603	7,2	9,9
2016	457.689	47.025	410.664	8,7	13,9

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

**Gráfico 2.7.** Transacciones escrituradas de vivienda.



Fuente: Ministerio de Fomento.

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

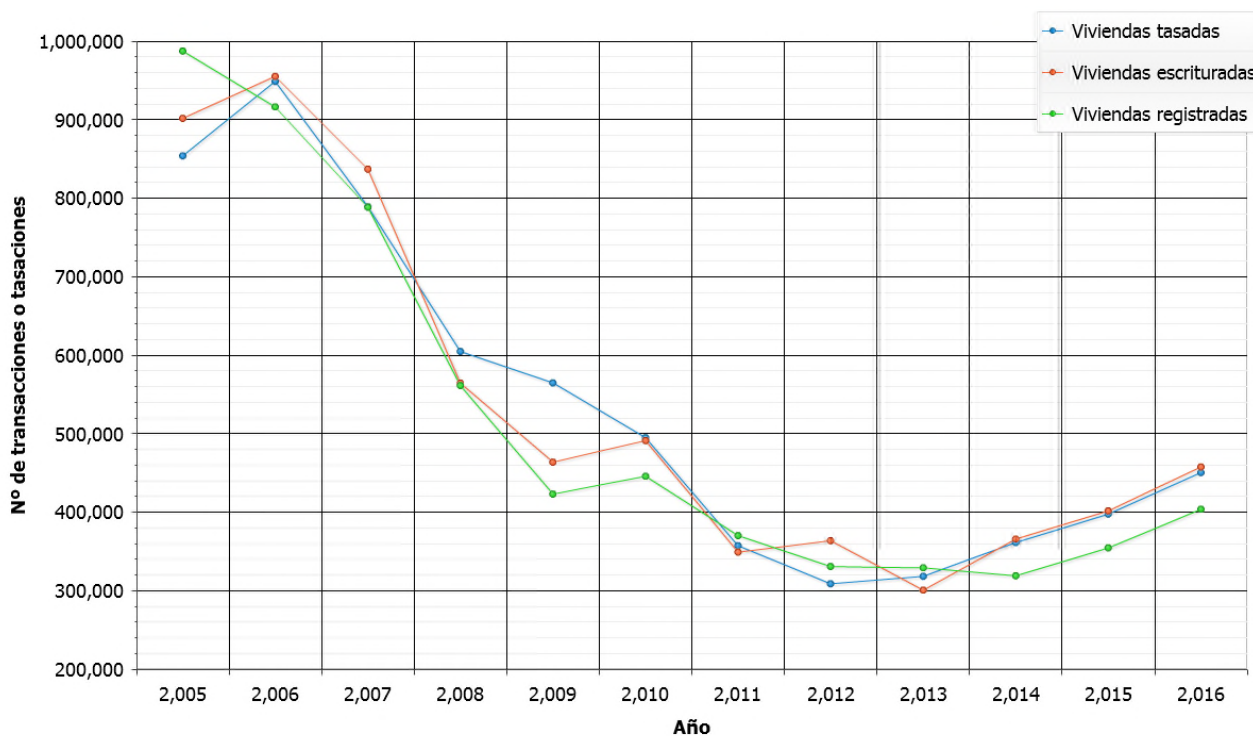
En los años 2005 a 2016 se producen 6,45 millones de transacciones escrituradas, 6,23 millones registradas y 6,45 millones de tasaciones, es decir en periodos largos las tres fuentes de información, prácticamente confluyen, y concretamente en el último año se obtienen unas cifras que varían menos de un 13%.

**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	457.689	403.743	450.490

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Fomento.

**Gráfico 2.8.** Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Fomento.

## Licitación de las Administraciones Públicas en construcción.

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

La licitación pública en construcción alcanzó su valor máximo en 2006 superando los 44.200 millones de euros manteniéndose en niveles altos hasta 2009 y cayendo bruscamente en los cinco últimos años hasta los 7.398 millones de euros de 2016, lo que representa casi el 17% del valor del año 2006.

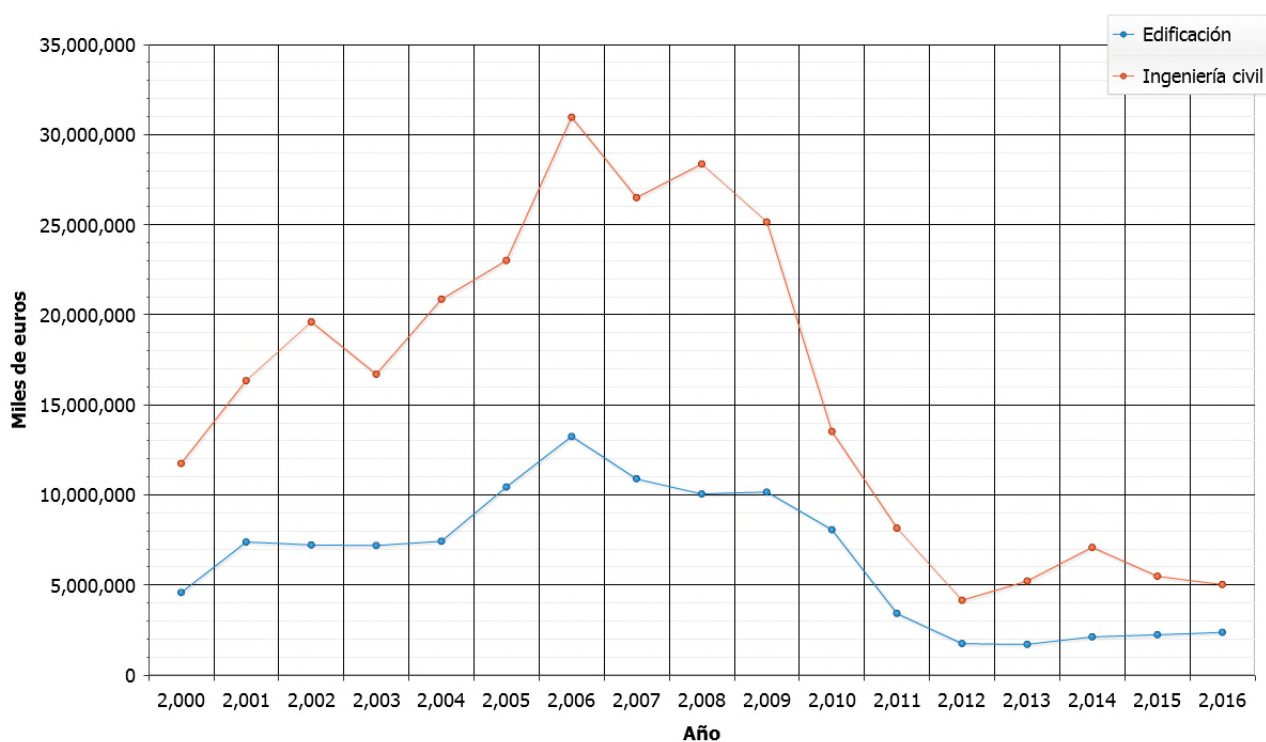
La Ingeniería civil supone la parte más alta de la inversión pública, en el entorno del 68% del total de la construcción.

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

	Total Construcción	Edificación	%	Ingeniería civil	%
2000	16.316.453	4.576.443	28,0	11.740.010	72,0
2001	23.729.622	7.388.984	31,1	16.340.638	68,9
2002	26.834.170	7.223.557	26,9	19.610.613	73,1
2003	23.887.916	7.187.693	30,1	16.700.223	69,9
2004	28.298.468	7.434.259	26,3	20.864.210	73,7
2005	33.453.361	10.442.596	31,2	23.010.765	68,8
2006	44.205.305	13.242.971	30,0	30.962.334	70,0
2007	37.399.432	10.891.944	29,1	26.507.489	70,9
2008	38.427.684	10.053.501	26,2	28.374.183	73,8
2009	35.320.432	10.164.631	28,8	25.155.801	71,2
2010	21.590.596	8.068.020	37,4	13.522.576	62,6
2011	11.568.249	3.418.369	29,5	8.149.879	70,5
2012	5.908.110	1.751.936	29,7	4.156.174	70,3
2013	6.916.736	1.702.589	24,6	5.214.147	75,4
2014	9.203.713	2.121.225	23,0	7.082.488	77,0
2015	7.719.208	2.236.033	29,0	5.483.175	71,0
2016	7.398.093	2.367.832	32,0	5.030.261	68,0

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento



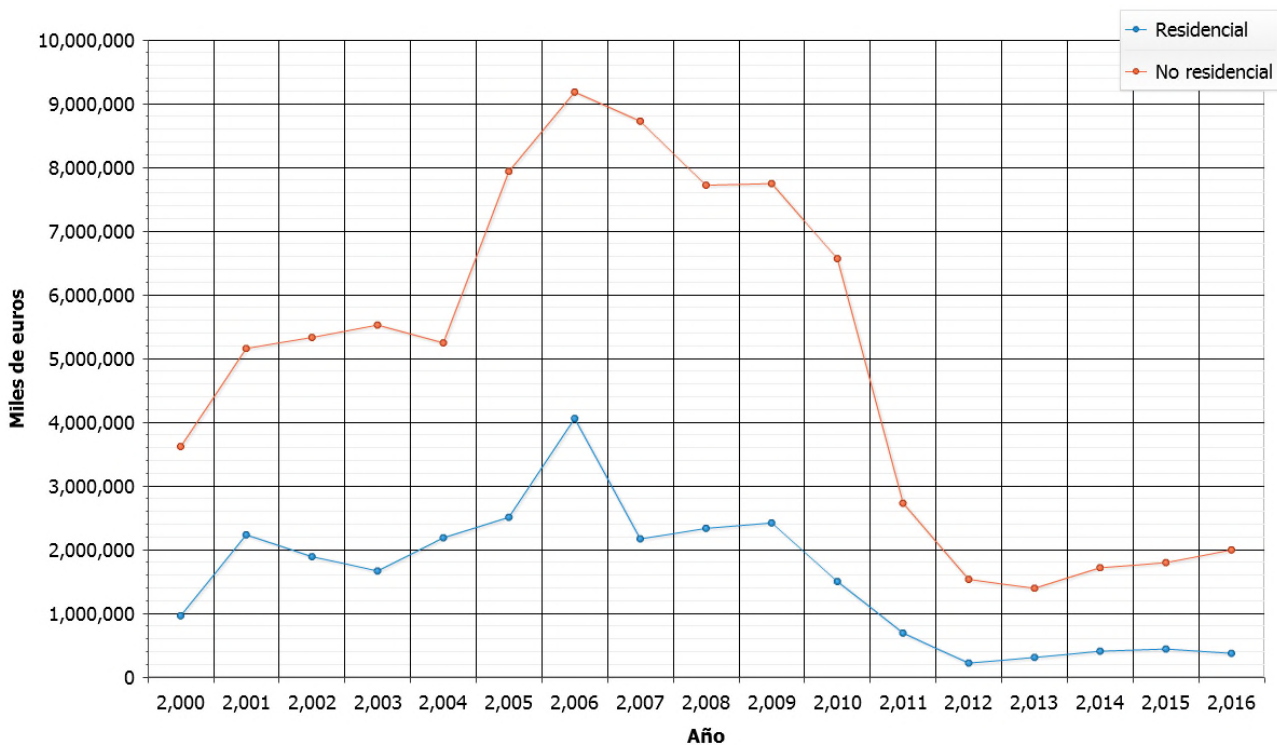
La licitación en edificación residencial que llegó a suponer el 31% del total de la inversión en edificación en el año 2006, representa ahora sólo el 16%. En 2006 por otra parte, supuso 4.060 millones de euros de un total de 13.243 millones de inversión, descendiendo en 2016 a 373 millones de euros de los 2.368 millones de euros de licitación pública en edificación, lo que supuso unas reducciones del 69 y 84% respectivamente.

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

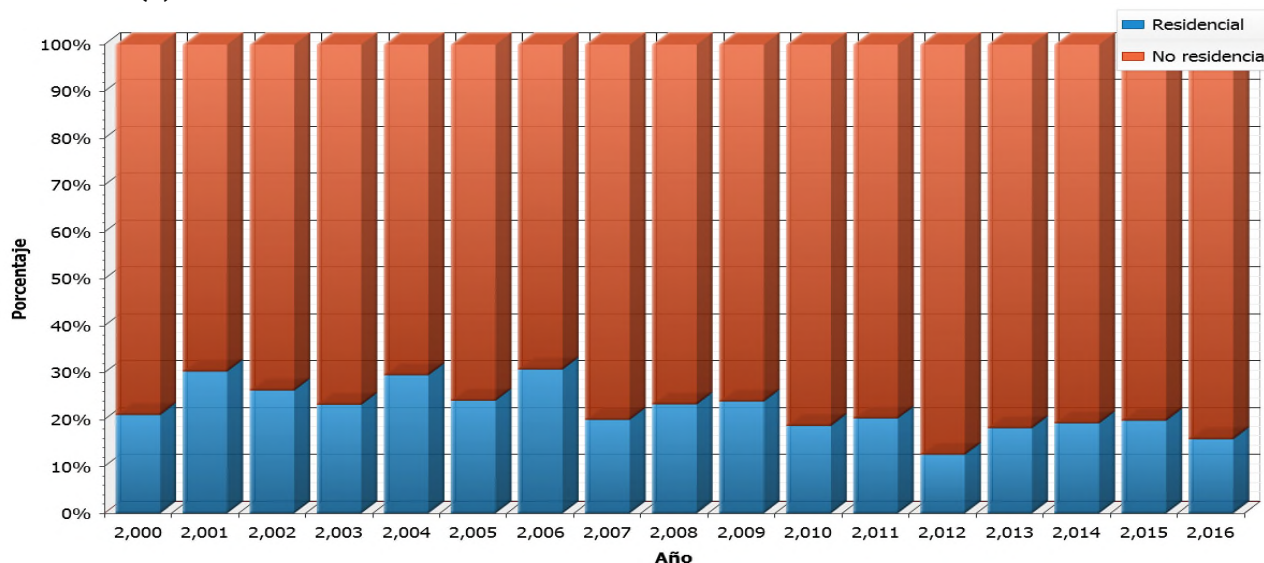
	Total Edificación	Residencial	%	Viviendas familiares	Eatablec. Colectivos	No residencial	%
2000	4.576.443	959.918	21,0	320.488	639.430	3.616.525	79,0
2001	7.388.984	2.232.463	30,2	626.199	1.606.264	5.156.522	69,8
2002	7.223.557	1.891.387	26,2	650.565	1.240.822	5.332.170	73,8
2003	7.187.693	1.663.830	23,1	880.827	783.002	5.523.863	76,9
2004	7.434.259	2.186.836	29,4	876.364	1.310.472	5.247.423	70,6
2005	10.442.596	2.507.891	24,0	1.140.640	1.367.252	7.934.704	76,0
2006	13.242.971	4.060.174	30,7	1.791.219	2.268.955	9.182.797	69,3
2007	10.891.944	2.169.195	19,9	1.195.009	974.185	8.722.749	80,1
2008	10.053.501	2.332.702	23,2	1.333.591	999.111	7.720.799	76,8
2009	10.164.631	2.419.618	23,8	1.063.629	1.355.989	7.745.013	76,2
2010	8.068.020	1.500.735	18,6	665.126	835.609	6.567.285	81,4
2011	3.418.369	690.471	20,2	325.970	364.501	2.727.898	79,8
2012	1.751.936	218.293	12,5	122.516	95.777	1.533.643	87,5
2013	1.702.589	308.958	18,1	190.631	118.327	1.393.630	81,9
2014	2.121.225	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	2.367.832	373.873	15,8	159.419	214.454	1.993.959	84,2

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

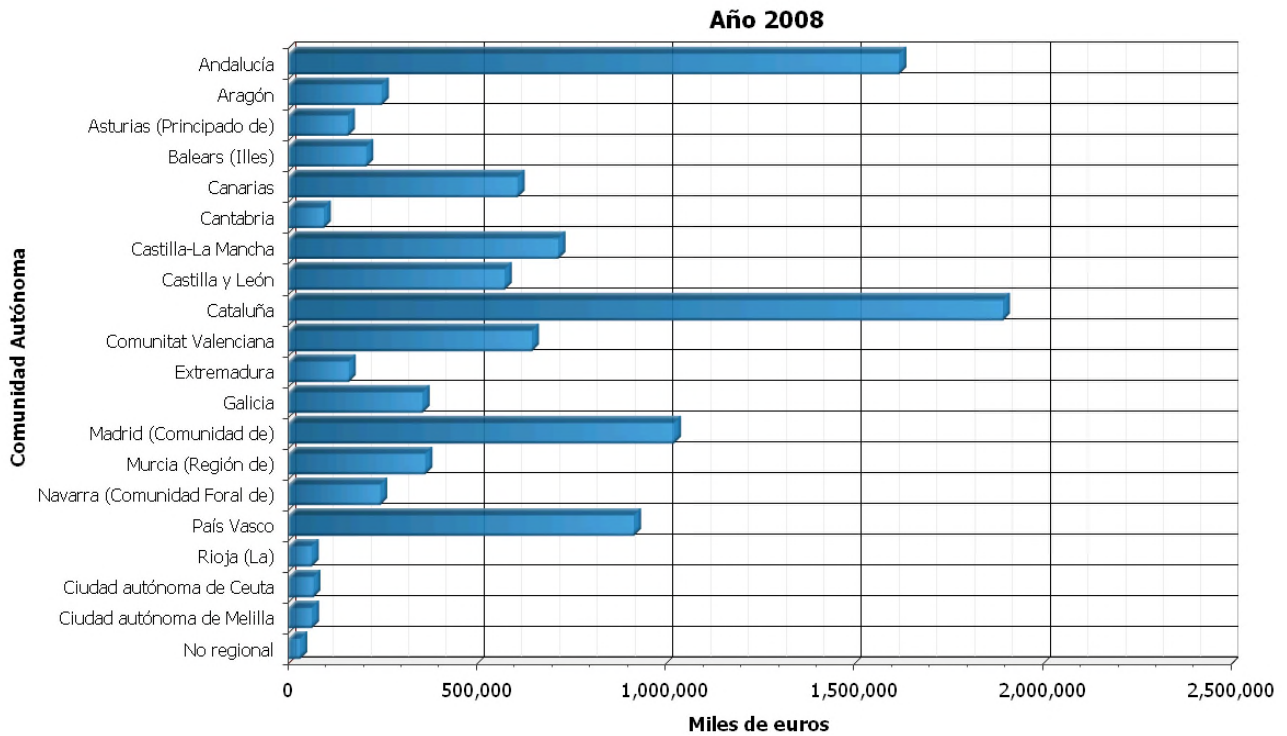
La información por comunidades autónomas de la licitación oficial, comparando el volumen correspondiente al año 2008 y la del último año 2016, que se presenta en la **Tabla, Gráficos y Mapas 2.11**. En 2008 destacan en volumen de licitación, Cataluña, con casi un 19% del total, y Andalucía, con un 16%, seguido de Madrid, Castilla-La Mancha, y Valencia. En 2016, con una reducción de un 76% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.000 millones de euros a 2.368 millones de euros, vuelven a destacar las comunidades de Madrid, con un 20%, Andalucía y Cataluña con un 13% del total.

La distribución del volumen de licitación en edificación de 2016 por habitante, (Padrón Continuo a 1 de enero de 2017), se recoge en el **Mapa 2.11.b**, en el que destacan por encima de la media, País Vasco con 126 euros por habitante, le siguen Aragón 93, Madrid 72, y Navarra con una inversión de 66 euros por habitante.

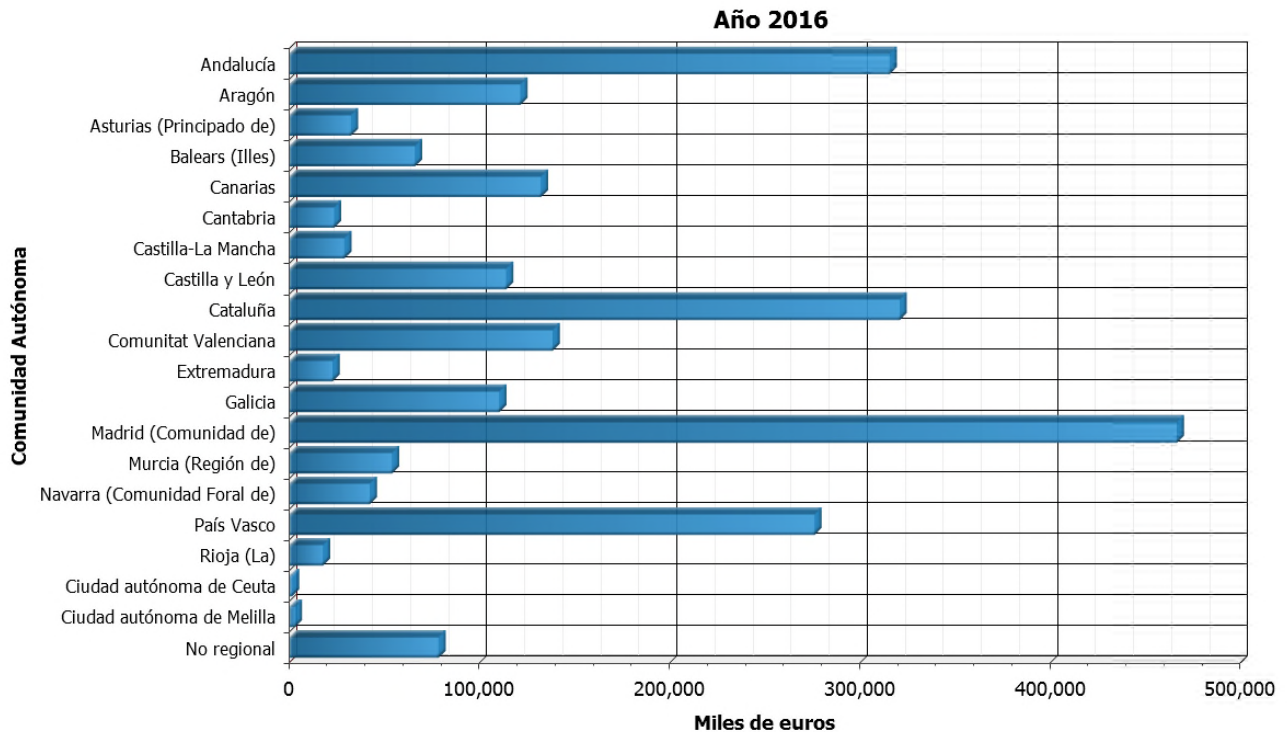
**Tabla 2.11.** Licitación de las Administraciones Públicas en edificación por CCAA (miles €, hab., €/hab.)

	2008	%	2016	%	habitantes 2016	€2016/habitante
Andalucía	1.619.468	16,1	315.679	13,3	8.370.368	37,71
Aragón	248.146	2,5	121.586	5,1	1.307.395	93,00
Asturias	158.478	1,6	32.505	1,4	1.034.681	31,42
Baleares	207.162	2,1	66.130	2,8	1.115.255	59,30
Canarias	608.075	6,0	132.325	5,6	2.106.624	62,81
Cantabria	94.649	0,9	23.638	1,0	580.140	40,75
Castilla La Mancha	715.994	7,1	29.060	1,2	2.030.661	14,31
Castilla y León	574.053	5,7	114.062	4,8	2.424.395	47,05
Cataluña	1.894.184	18,8	320.903	13,6	7.551.285	42,50
Valencia	646.041	6,4	138.509	5,8	4.935.010	28,07
Extremadura	160.710	1,6	22.808	1,0	1.079.224	21,13
Galicia	356.002	3,5	110.498	4,7	2.707.700	40,81
Madrid	1.022.513	10,2	466.512	19,7	6.504.584	71,72
Murcia	363.267	3,6	54.069	2,3	1.469.656	36,79
Navarra	244.105	2,4	42.406	1,8	642.797	65,97
País Vasco	916.272	9,1	276.147	11,7	2.193.205	125,91
La Rioja	62.325	0,6	17.785	0,8	315.009	56,46
Ceuta	66.953	0,7	1.593	0,1	84.959	18,75
Melilla	63.188	0,6	3.083	0,1	86.078	35,82
No Regional	31.916	0,3	78.535	3,3		
TOTAL	10.053.501	100,0	2.367.833	100,0	46.539.026	50,88

Fuente: Ministerio de Fomento

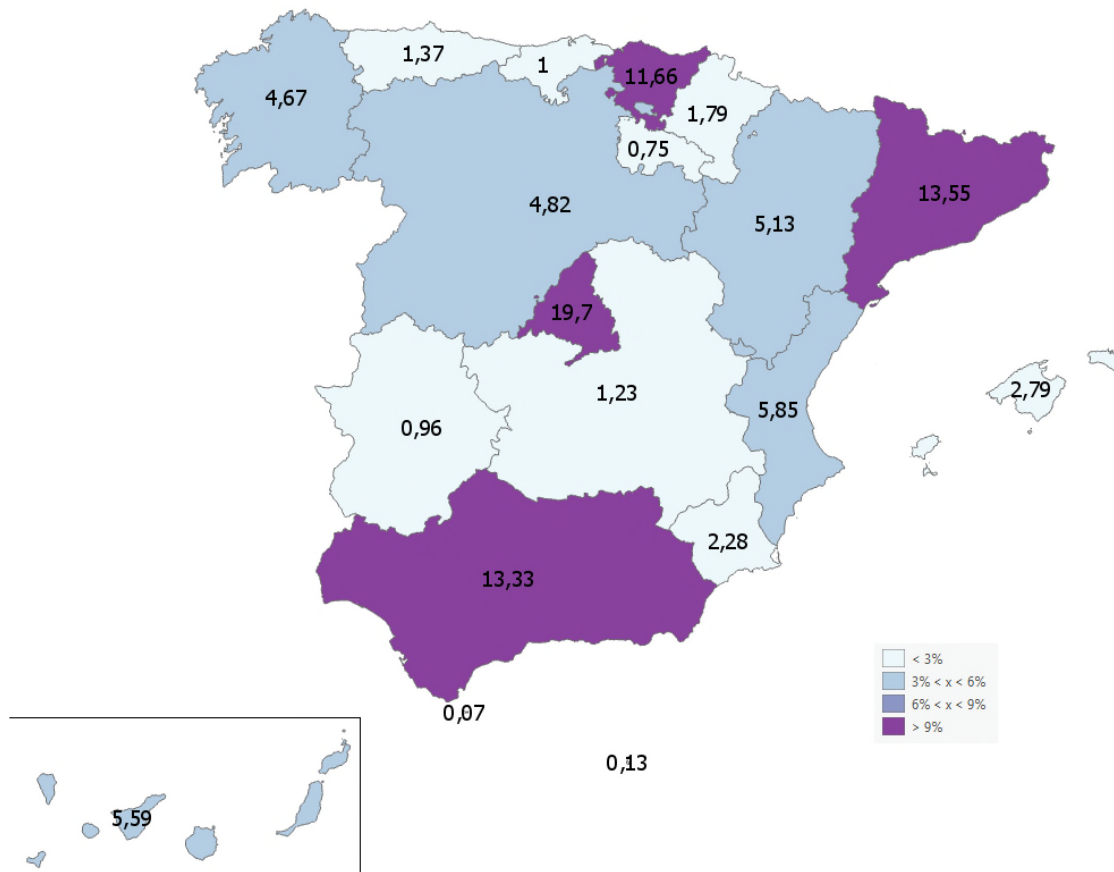
**Gráfico 2.11.a** Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA . Año 2008 (miles €)

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 2.11.b** Licitación de las Administraciones Publicas en edificación por CCAA. Año 2016 (miles €)

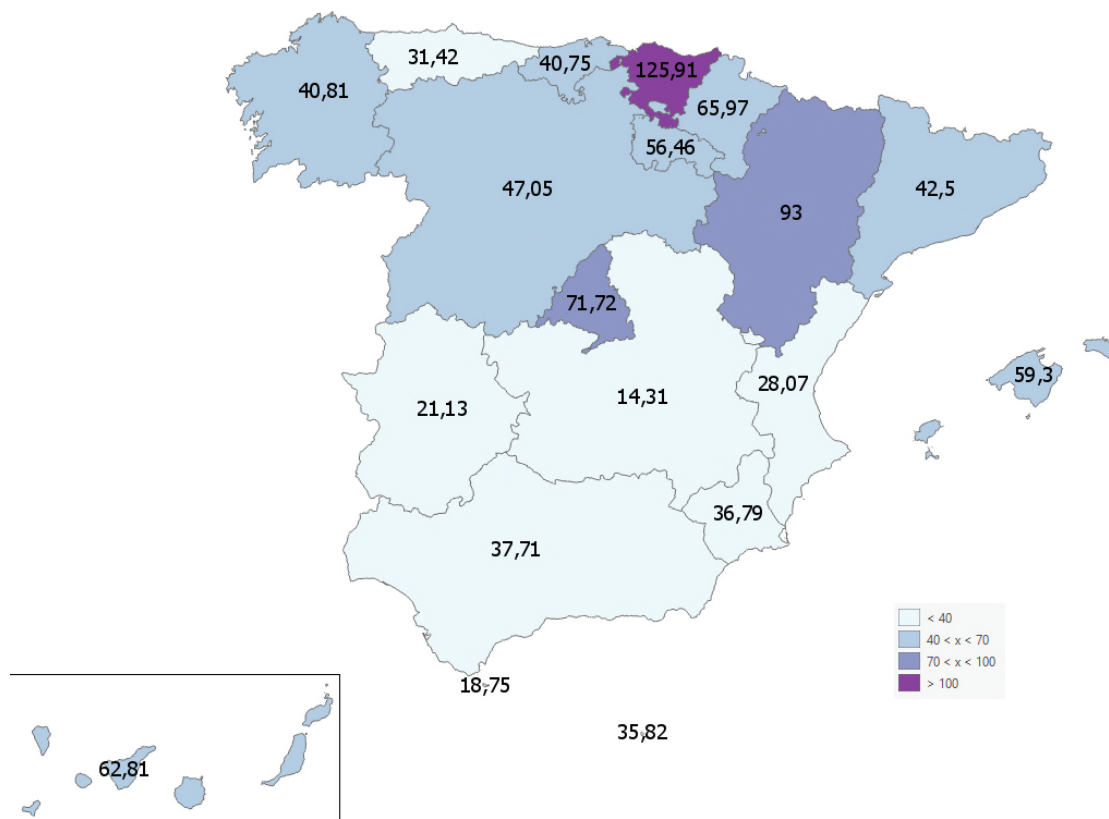
Fuente: Ministerio de Fomento

**Mapa 2.11. a.** Distribución volumen licitación pública en edificación en el año 2016 por CCAA. (%)



Fuente: Ministerio de Fomento

**Mapa 2.11. b.** Distribución de licitación pública en edificación en 2016 por habitante y CCAA. (€/hab)



Fuente: Ministerio de Fomento

## Riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera.

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

Como alternativa, en los últimos boletines se presenta en la **Tabla y Gráfico 2.12** nueva información relativa al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España, que proporciona el Ministerio de Fomento, y que en el último año 2016 asciende a 11.500 millones de euros. De esta cantidad casi el 89% corresponde a vivienda de segunda mano, y solo un 11% corresponde a vivienda nueva.

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

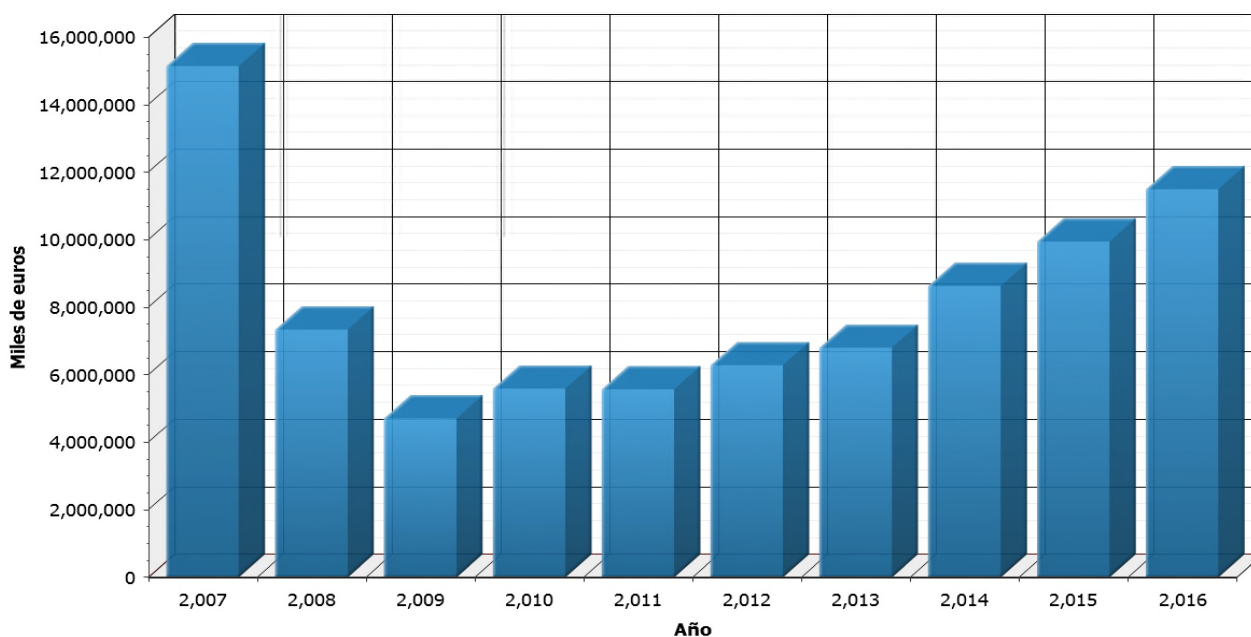
El último año se observa un incremento importante, hasta los 11.500 millones, con una variación con respecto al año anterior de casi un 16%.

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

	valor de las transacciones (miles €)			variación anual del total (%)
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	
2007	15.149.071,5	4.844.330,8	10.304.740,7	
2008	7.344.253,7	3.389.818,6	3.954.435,1	-51,5
2009	4.712.031,3	1.684.210,8	3.027.820,5	-35,8
2010	5.591.561,8	1.396.958,8	4.194.602,9	18,7
2011	5.573.312,6	1.020.951,7	4.552.360,8	-0,3
2012	6.285.403,8	1.059.699,8	5.225.704,0	12,8
2013	6.801.939,7	957.810,6	5.844.129,2	8,2
2014	8.637.869,0	941.529,8	7.696.339,1	27,0
2015	9.953.612,7	1.111.401,4	8.842.206,5	15,2
2016	11.500.579,6	1.218.840,7	10.281.739,1	15,5

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

La riqueza inmobiliaria, estimada por el Banco de España, a partir de la superficie del parque residencial y el precio medio de las viviendas, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.13**.

El fuerte crecimiento del parque y de los precios inmobiliarios desde finales de los noventa, produce tasas interanuales elevadas a partir de 1998, superando el 20% anual en el periodo 2002–2004, hasta alcanzar un máximo en la valoración del patrimonio de 6,23 Billones de euros en 2007, superando en más de cinco veces el PIB.

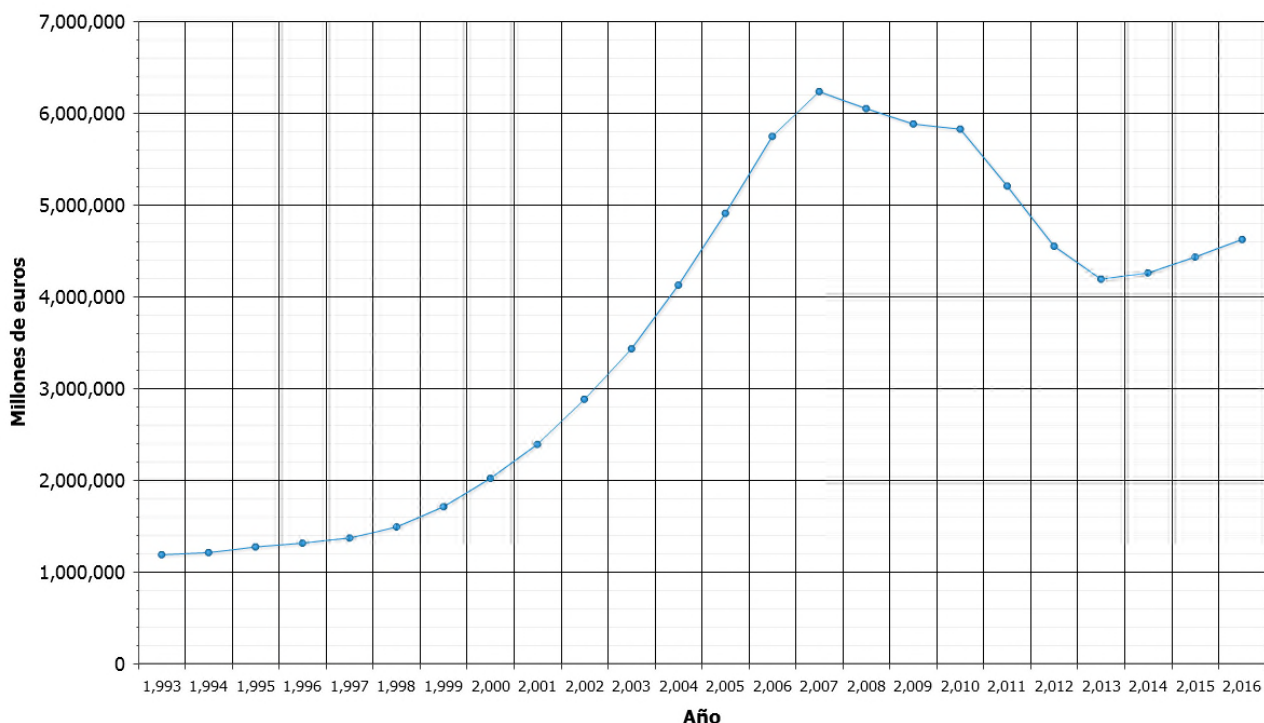
En 2016 la valoración de la riqueza inmobiliaria se ha situado en 4,62 Billones de euros.

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

	Riqueza total de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza inmobiliaria de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Riqueza financiera neta de los hogares. Ratio sobre PIB	Riqueza financiera neta de los hogares. (Millones €)
2003	519,06	426,65	3.427.988	20,1	92,41	742.472
2004	570,77	478,77	4.124.248	20,3	92,00	792.480
2005	620,70	527,21	4.906.038	19,0	93,49	870.017
2006	668,73	569,85	5.743.939	17,1	98,88	996.649
2007	664,48	576,55	6.231.406	8,5	87,93	950.405
2008	606,66	541,77	6.047.293	-3,0	64,89	724.331
2009	617,63	544,76	5.878.165	-2,8	72,87	786.289
2010	611,73	538,78	5.823.744	-0,9	72,95	788.527
2011	566,19	486,07	5.202.964	-10,7	80,12	857.580
2012	522,47	437,22	4.546.050	-12,6	85,25	886.411
2013	515,28	408,41	4.188.750	-7,9	106,87	1.096.101
2014	524,43	410,49	4.256.846	1,6	113,94	1.181.588
2015	530,88	411,84	4.429.951	4,1	119,04	1.280.472
2016	533,32	414,83	4.620.620	4,3	118,49	1.319.827

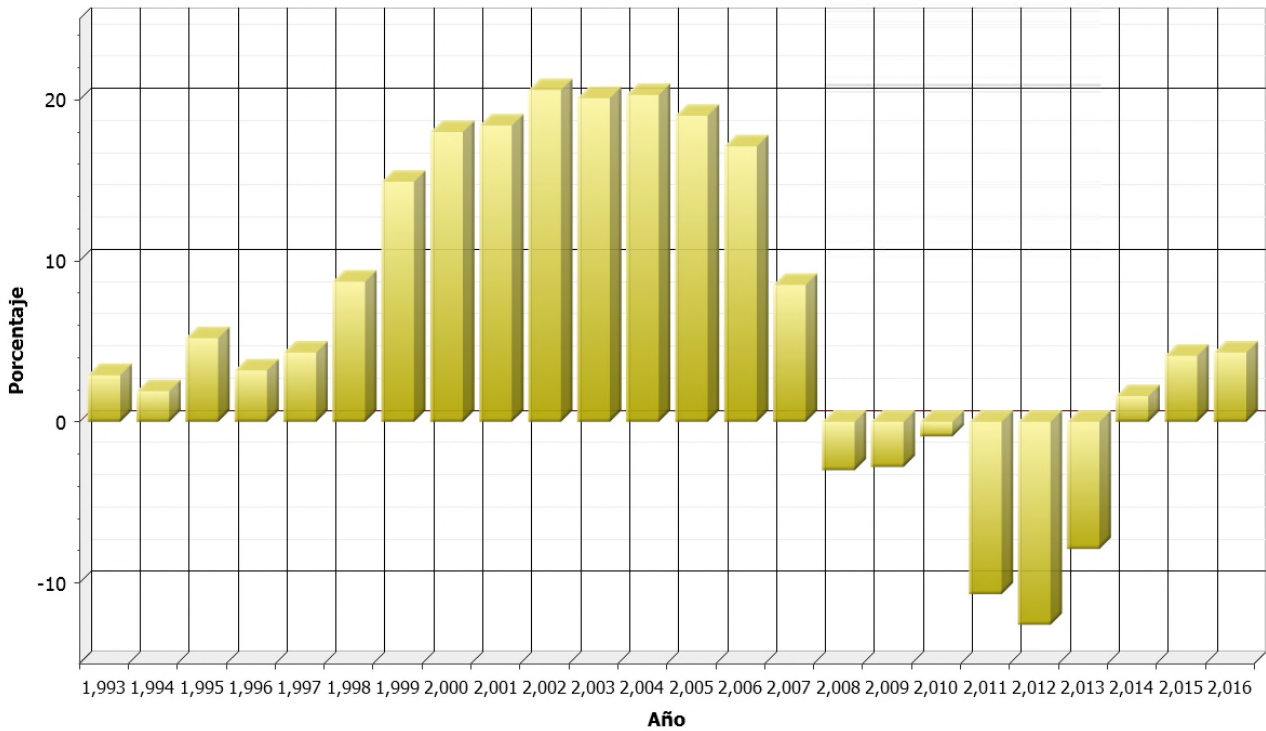
Fuente: Banco de España

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



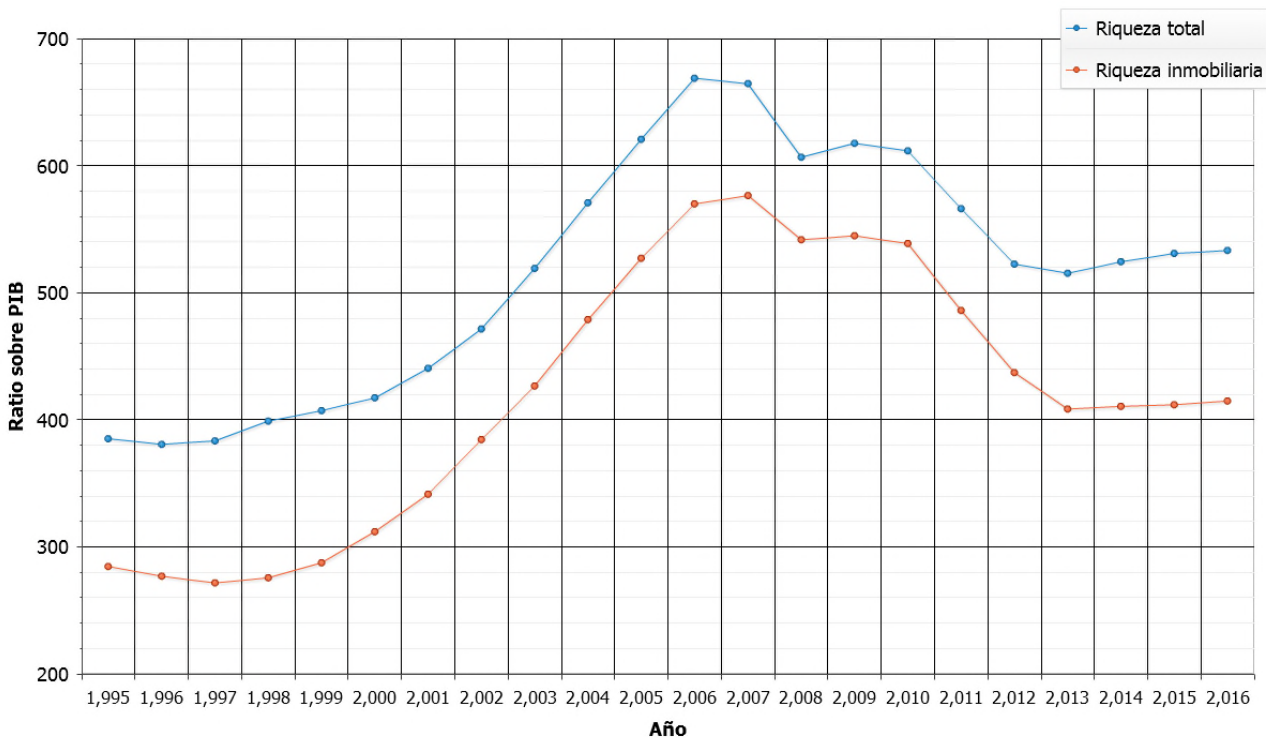
Fuente: Banco de España

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



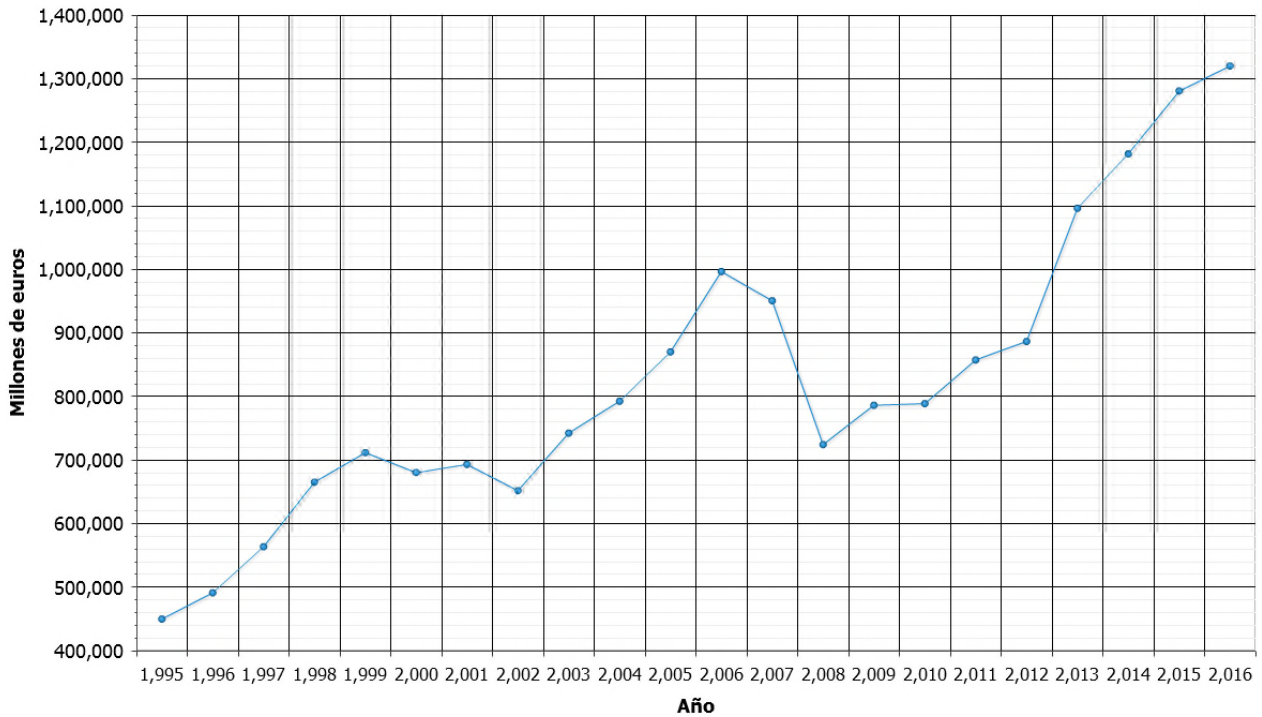
Fuente: Banco de España

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



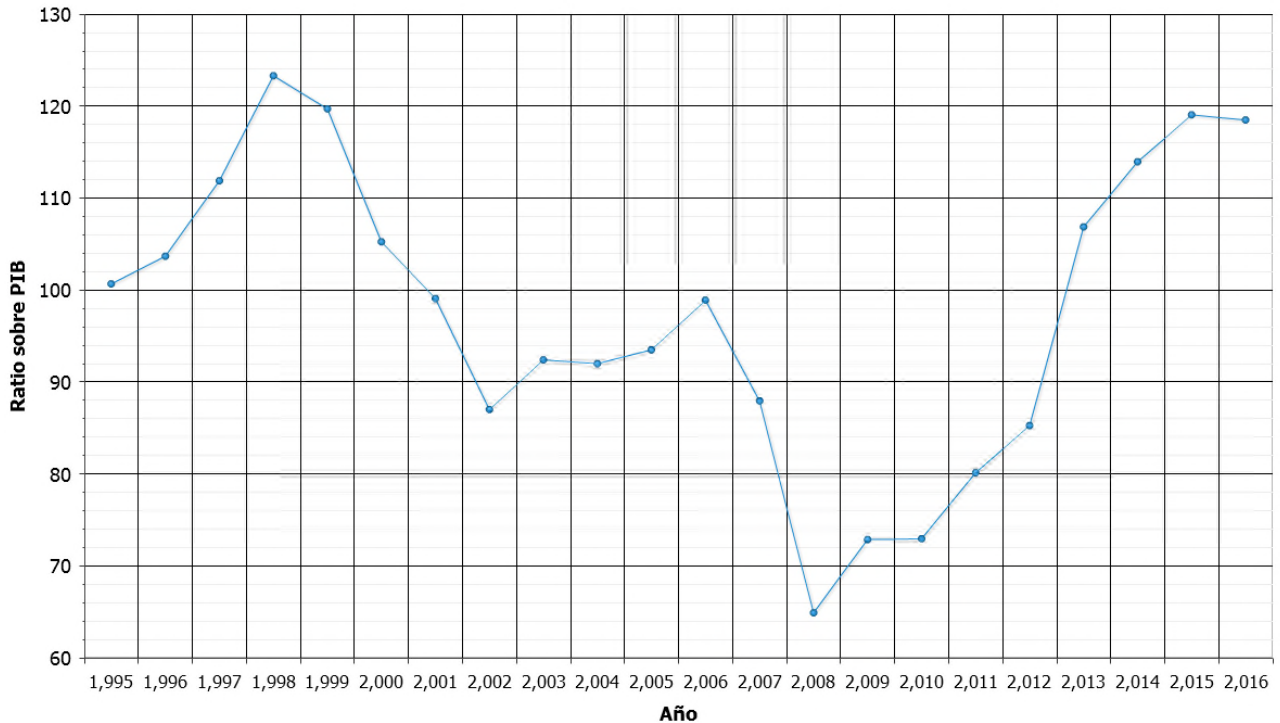
Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España



## Stock de viviendas nuevas no vendidas.

Desde el servicio de Estadística del Ministerio de Fomento se realizó hace dos 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 2015, publicada, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.14.**

El stock se acumuló rápidamente entre 2005 y 2008 con tasas de crecimiento del 40-50%, para estabilizarse en el año 2009 y 2010 y comenzar a descender en 2011. En 2015 el stock es de 513.848 viviendas, con un descenso respecto al año anterior del 4%, que representan 21.886 viviendas menos.

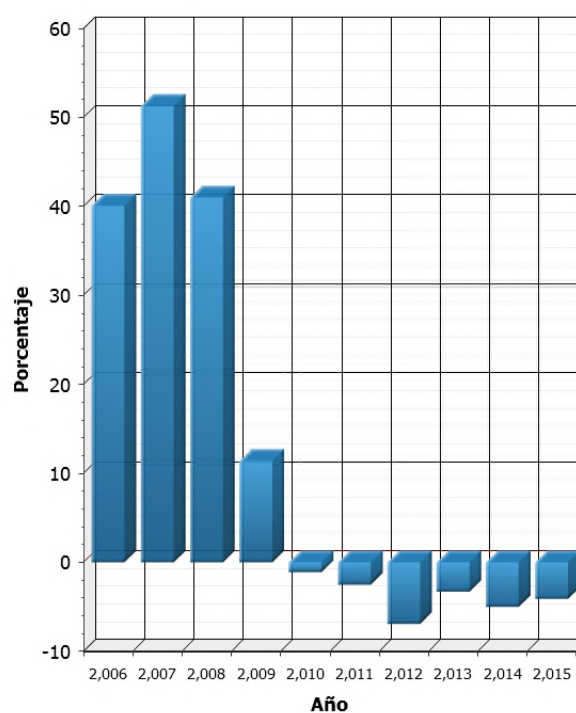
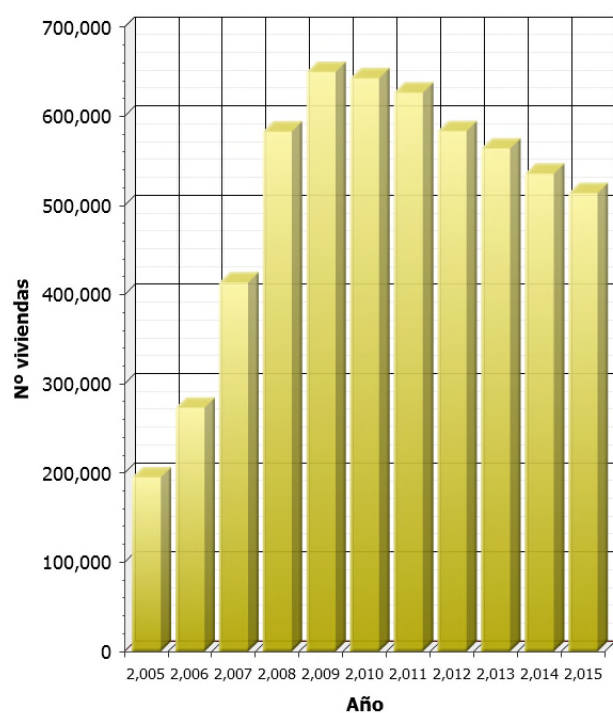
**Tabla 2.14.** Stock de vivienda nueva sin vender

	Acumulado (Uds)	Variación anual (Uds)	Variación anual (%)
2005	195.184		
2006	273.363	78.179	40,1
2007	413.642	140.279	51,3
2008	583.033	169.391	41,0
2009	649.780	66.747	11,4
2010	642.793	-6.987	-1,1
2011	626.670	-16.123	-2,5
2012	583.453	-43.217	-6,9
2013	563.908	-19.545	-3,3
2014	535.734	-28.174	-5,0
2015	513.848	-21.886	-4,1

Fuente: Ministerio de Fomento

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

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



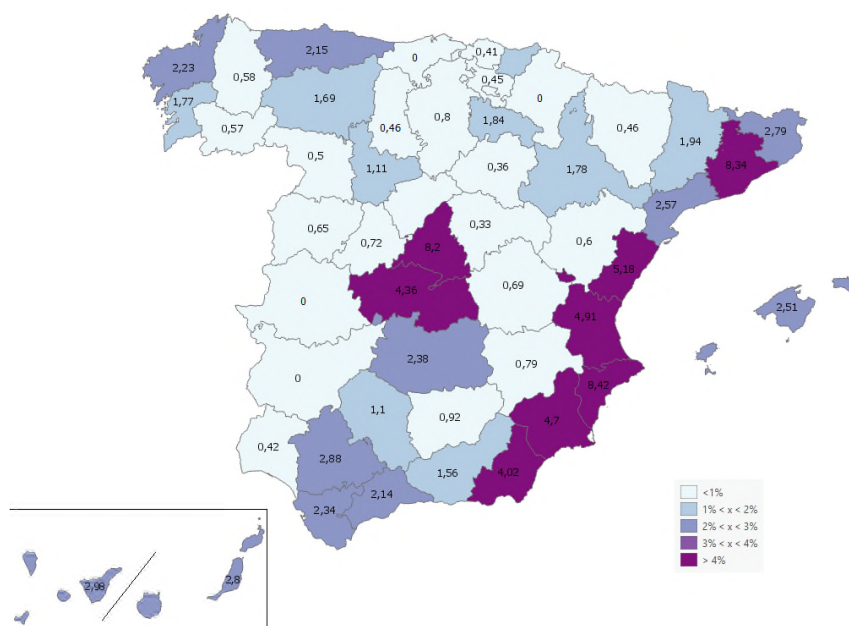
Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

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

Provincia	%
Alicante/Alacant	8,42
Barcelona	8,34
Madrid (Comunidad de)	8,20
Castellón/Castelló	5,18
Valencia/València	4,91
Murcia (Región de)	4,70
Toledo	4,36
Almería	4,02
Santa Cruz de Tenerife	2,98
Sevilla	2,88
Palmas (Las)	2,80

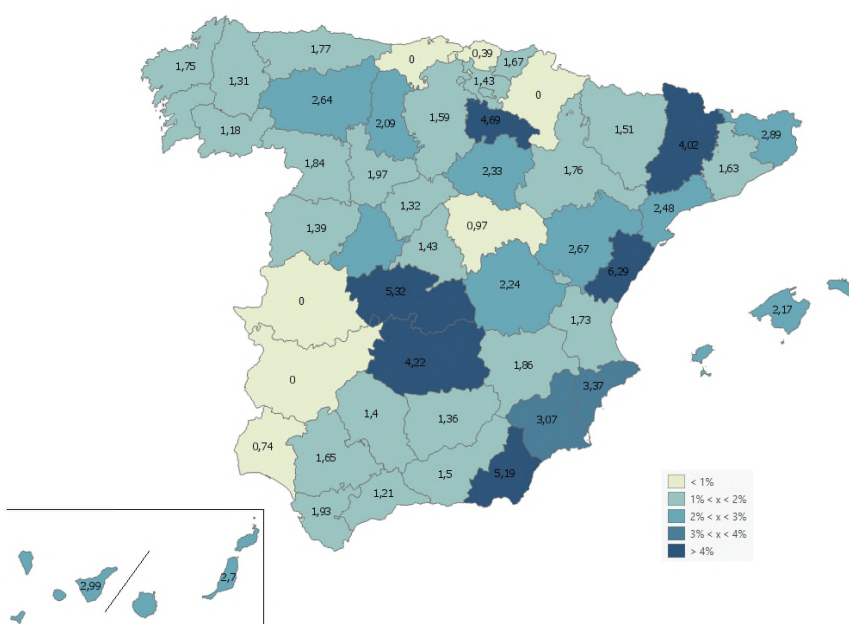


Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

Provincia	%
Castellón/Castelló	6,29
Toledo	5,32
Almería	5,19
Rioja (La)	4,69
Ciudad Real	4,22
Lleida	4,02
Alicante/Alacant	3,37
Murcia (Región de)	3,07
Santa Cruz de Tenerife	2,99
Girona	2,89
Palmas (Las)	2,70



Fuente: Ministerio de Fomento

## Viviendas compradas por extranjeros.

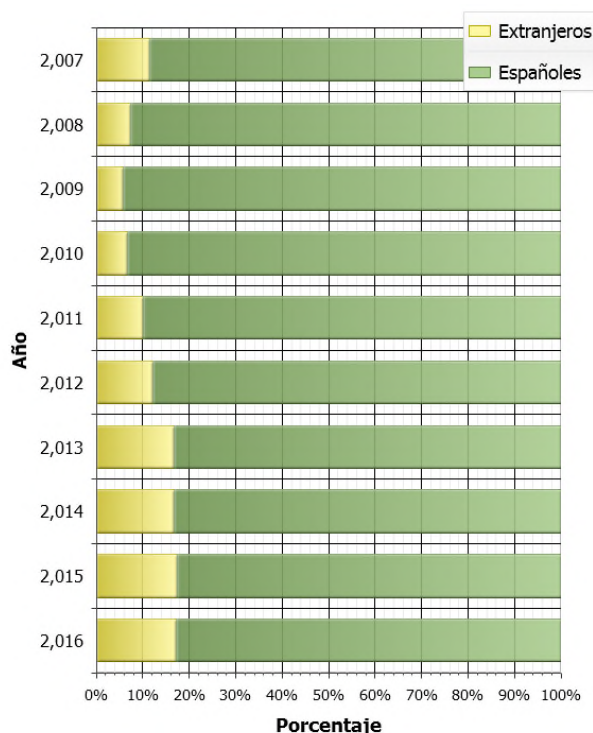
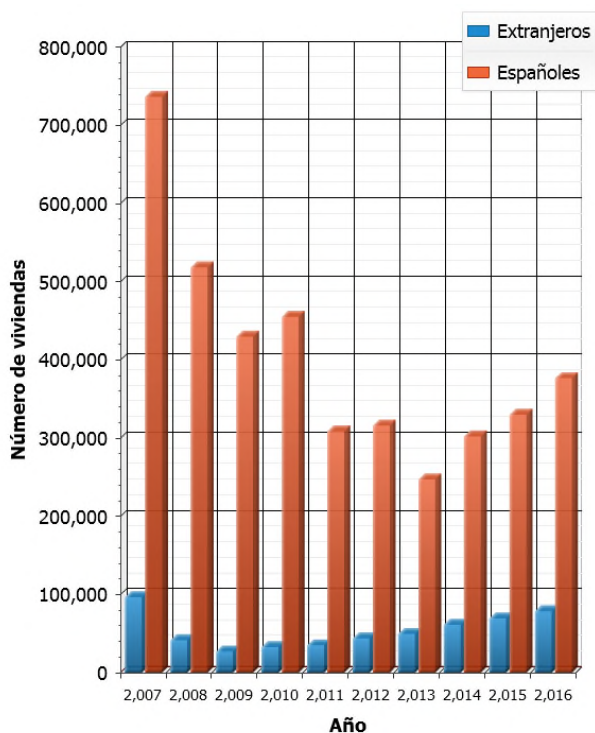
En la **Tabla y Gráficos 2.17** se observa el incremento de transacciones realizadas por extranjeros, con información del Ministerio de Fomento, que el último año alcanzó el 17,1% del total, hasta alcanzar las 78.832 transacciones.

**Tabla 2.17.** Transacciones de vivienda según residencia del comprador. 2016.

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2007	836.871	736.514	88,0	87.204	9.106	96.310	11,5	4.047	0,5
2008	564.494	518.401	91,8	37.744	3.691	41.435	7,3	4.658	0,8
2009	463.719	429.806	92,7	24.520	2.392	26.912	5,8	7.001	1,5
2010	491.287	455.111	92,6	30.117	2.416	32.533	6,6	3.643	0,7
2011	349.118	308.522	88,4	32.303	2.546	34.849	10,0	5.747	1,6
2012	363.453	316.102	87,0	40.231	3.607	43.838	12,1	3.513	1,0
2013	300.349	247.018	82,2	45.361	4.090	49.451	16,5	3.880	1,3
2014	365.621	302.055	82,6	56.767	4.399	61.166	16,7	2.400	0,7
2015	401.713	330.025	82,2	64.518	4.866	69.384	17,3	2.304	0,6
2016	457.689	376.589	82,3	74.283	4.099	78.382	17,1	2.718	0,6

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

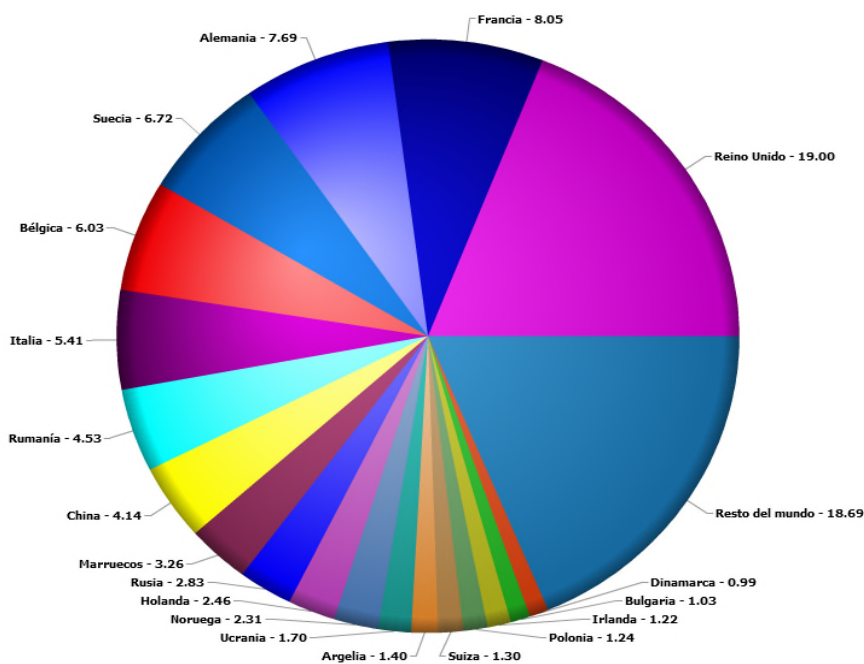
En la **Tabla 2.18**, con información facilitada por los registradores de la propiedad, se analiza la procedencia de los compradores extranjeros de vivienda. El listado lo encabeza el Reino Unido con un 19% del total de extranjeros, seguido de Francia el 8%, y Alemania con el 7,7%.

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 30%, Noruega 29%, Polonia 26%, y Rusia 24%. La compra de vivienda de segunda mano es mayor en ciudadanos de países como Argelia 94%, y Marruecos y Francia con un 88% de los compradores de vivienda usada, de estos países.

**Tabla 2.18.** Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador. 2016.

	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,52	19,00
Francia	1,07	8,05
Alemania	1,02	7,69
Suecia	0,89	6,72
Bélgica	0,80	6,03
Italia	0,72	5,41
Rumanía	0,60	4,53
China	0,55	4,14
Marruecos	0,43	3,26
Rusia	0,38	2,83
Holanda	0,33	2,46
Noruega	0,31	2,31
Ucrania	0,22	1,70
Argelia	0,19	1,40
Suiza	0,17	1,30
Polonia	0,16	1,24
Irlanda	0,16	1,22
Bulgaria	0,14	1,03
Dinamarca	0,13	0,99
Resto	2,46	18,69
Extranjeros	13,25	100,00
Nacionales	86,75	
Total	100,00	

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

**Gráficos 2.18.** Compraventa de viviendas por extranjeros; porcentaje de reparto por nacionalidad.**Año 2016**

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

**Tabla 2.19.** Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero. 2016.

	% nueva	% usada
Reino Unido	15,37	84,63
Francia	11,17	88,83
Alemania	16,81	83,19
Suecia	18,45	81,55
Bélgica	24,52	75,48
Italia	15,23	84,77
Rumanía	14,79	85,21
China	16,55	83,45
Marruecos	10,54	89,46
Rusia	17,02	82,98
Holanda	18,96	81,04
Noruega	28,46	71,54
Ucrania	14,38	85,62
Argelia	6,28	93,72
Suiza	16,40	83,60
Polonia	18,36	81,64
Irlanda	10,73	89,27
Bulgaria	13,87	86,13
Dinamarca	17,39	82,61
Resto	16,47	83,53
Extranjeros	16,26	83,74
Nacionales	18,73	81,27
Total	18,40	81,60

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

En la **Tabla 2.20** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2016. Destacan las islas, tanto Baleares como Canarias, y la Comunidad Valenciana como destinos preferentes a la hora de comprar vivienda.

Por otra parte, la reforma legislativa que permite la concesión de permiso de residencia a extranjeros que adquieran propiedades inmobiliarias, que sumen un importe igual o superior a 500.000 euros, mantiene su incidencia en el entorno del 5% del total.

En la **Tabla 2.21** se analiza la distribución territorial de este tipo de compra, que el último año represento el 5,3% de las compras efectuadas por extranjeros, de los que el 63,5% son de origen comunitario, y el resto el 36,5% no comunitario.

Destacan las islas Baleares con el 18% del total, siendo mayoritariamente comunitarios los compradores, 85%. A continuación, está Cataluña con el 7,5% de las compras de este tipo, y en este caso los compradores son en su mayor parte no comunitarios 59%. En Andalucía el porcentaje es el 7% de las compras efectuadas por extranjeros y que superan los 500.000 euros de precio, y la distribución entre comunitarios y no comunitarios es del 66 y 34% respectivamente.

En seis comunidades, Asturias, Castilla y León, Castilla La Mancha, Extremadura, La Rioja, y Navarra, no se han producido transacciones en 2016 que superen los 500.000 euros.

**Tabla 2.20** Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, según nacionalidad del comprador, por CCAA. 2016.

	% nacionales	% extranjeros
Andalucía	84,94	15,06
Aragón	93,82	6,18
Asturias	98,06	1,94
Balears (Illes)	67,10	32,90
Canarias	69,51	30,49
Cantabria	96,34	3,66
Castilla y León	97,69	2,31
Castilla La Mancha	96,71	3,29
Cataluña	87,20	12,80
Madrid	94,74	5,26
Com. Valenciana	73,34	26,66
Extremadura	98,88	1,12
Galicia	99,21	0,79
Rioja (La)	95,97	4,03
Murcia	81,43	18,57
Navarra	96,76	3,24
País Vasco	97,84	2,16
Total nacional	86,75	13,25

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

**Tabla 2.21.** Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA. 2016.

	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	6,90	65,81	34,19
Aragón	0,00	0,00	0,00
Asturias	0,00	0,00	0,00
Balears (Illes)	18,35	84,86	15,14
Canarias	2,13	76,87	23,13
Cantabria	4,65	12,50	87,50
Castilla y León	0,00	0,00	0,00
Castilla La Mancha	0,00	0,00	0,00
Cataluña	7,52	40,78	59,22
Madrid	5,63	35,84	64,16
Com. Valenciana	1,59	55,51	44,49
Extremadura	0,00	0,00	0,00
Galicia	2,86	66,67	33,33
Rioja (La)	0,00	0,00	0,00
Murcia	1,06	86,96	13,04
Navarra	0,00	0,00	0,00
País Vasco	4,13	42,86	57,14
Total nacional	5,32	63,46	36,54

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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

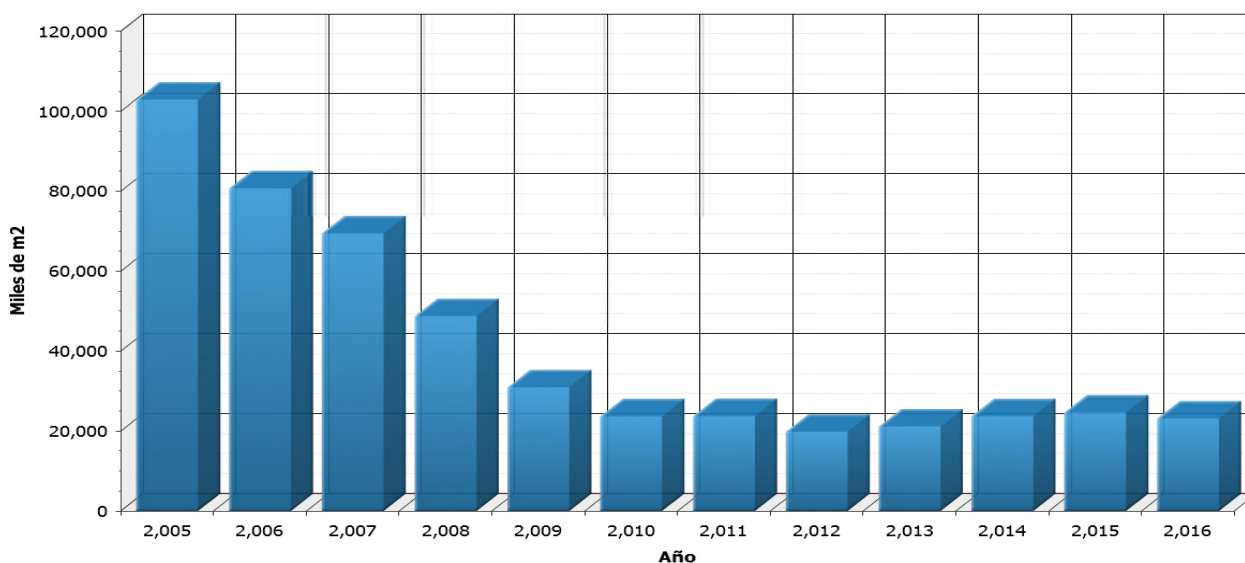
La información publicada por el Ministerio de Fomento proviene de la Estadística Registral. En la **Tabla y Gráfico 3.1** se observa que la superficie de suelo transaccionado ha descendido progresivamente desde las 11.600 hectáreas, en 2004, hasta las 2.314 ha. de suelo del año 2016. Es decir, en doce años se ha reducido la superficie de suelo transaccionado el 80%.

**Tabla 3.1.** Superficie transaccionada de suelo

	Miles m <sup>2</sup>	Var. anual (%)
2005	102.924	-11,6
2006	80.755	-21,5
2007	69.448	-14,0
2008	48.748	-29,8
2009	30.934	-36,5
2010	23.678	-23,5
2011	23.731	0,2
2012	19.816	-16,5
2013	21.138	6,7
2014	23.715	12,2
2015	24.627	3,8
2016	23.143	-6,0

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

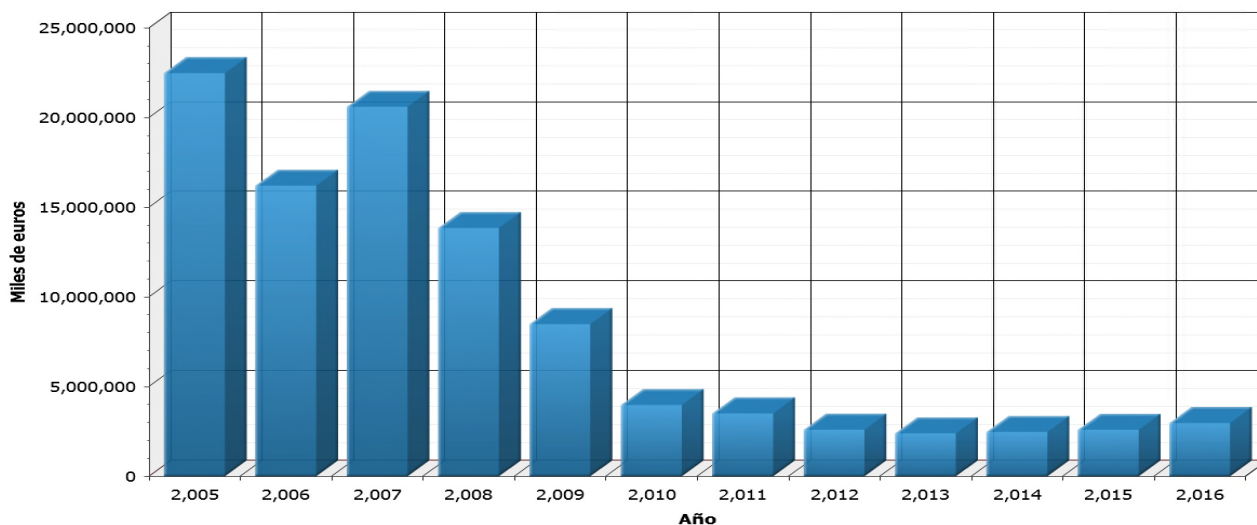
**Tabla 3.2.** Valor de las transacciones de suelo

	Miles €	Var. anual (%)
2005	22.482.728	-2,3
2006	16.205.187	-27,9
2007	20.604.048	27,1
2008	13.842.781	-32,8
2009	8.484.674	-38,7
2010	3.970.889	-53,2
2011	3.503.810	-11,8
2012	2.592.897	-26,0
2013	2.391.078	-7,8
2014	2.470.311	3,3
2015	2.585.046	4,6
2016	2.965.534	14,7

Fuente: Ministerio de Fomento

El valor de estas transacciones también ha experimentado una disminución continua, desde los 23.000 millones de euros de 2004 hasta los 2.965 millones de euros de 2016, observándose una recuperación del 14,7% el último año 2016, como refleja la **Tabla y Gráfico 3.2**.

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



Fuente: Ministerio de Fomento

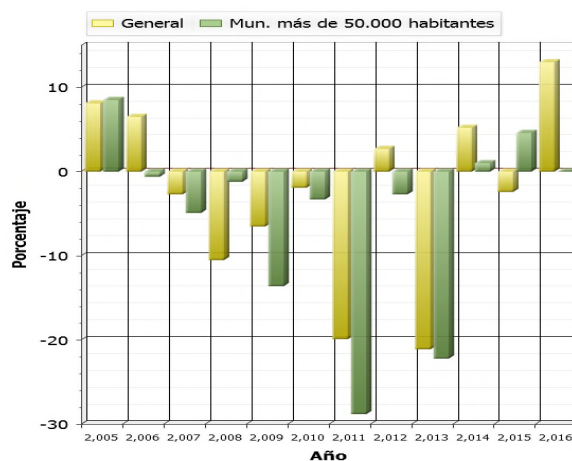
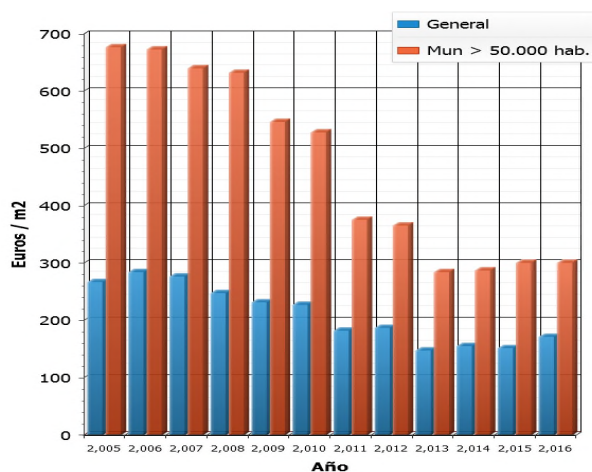
Los datos relativos al precio medio del suelo urbano transaccionado y su evolución, se presentan en la **Tabla y Gráficos 3.3**.

**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 (%)
2005	267	677	2,5	8,1	8,5
2006	285	673	2,4	6,5	-0,6
2007	277	640	2,3	-2,7	-4,9
2008	248	633	2,6	-10,5	-1,2
2009	232	547	2,4	-6,5	-13,6
2010	228	528	2,3	-1,9	-3,3
2011	183	376	2,1	-19,9	-28,8
2012	187	366	2,0	2,7	-2,7
2013	148	285	1,9	-21,1	-22,2
2014	156	288	1,8	5,2	1,0
2015	152	301	2,0	-2,4	4,6
2016	172	301	1,8	13,0	0,0

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento



En la tabla se observa que el precio en los municipios mayores de 50.000 habitantes se mantuvo en valores 2,5 veces superiores al precio general hasta 2009, presentando una caída continua, hasta los 285 €/m<sup>2</sup> en 2013, aunque sigue casi duplicando el precio general. En los dos últimos años se mantiene el valor de 301 €/m<sup>2</sup>

El precio medio general del suelo urbano ha tenido un incremento del 13% en el último año hasta los 172 €/m<sup>2</sup>

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

Los datos del último año reflejan un precio medio del suelo urbano de 172 €/m<sup>2</sup>, con datos del cuarto trimestre según la información del Ministerio de Fomento, y 85 €/m<sup>2</sup> es el dato provisional que facilita el Banco de España.

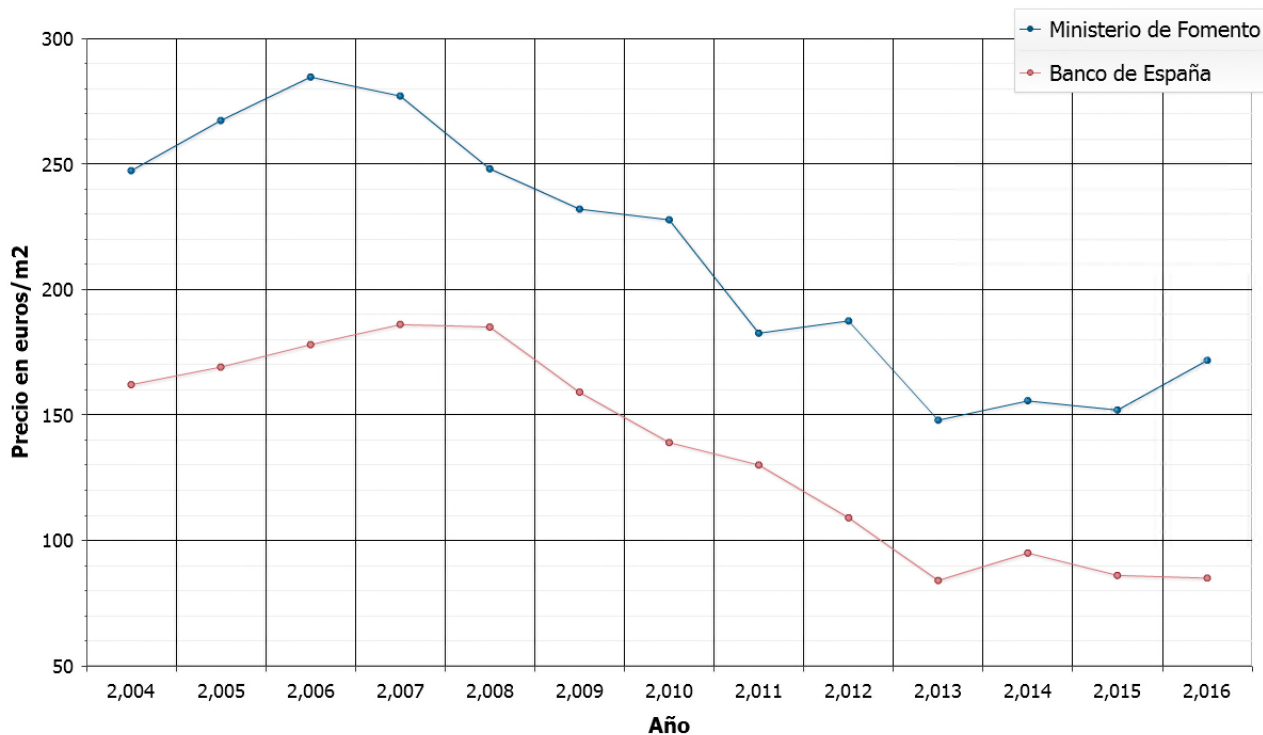
**Tabla 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>): comparación de fuentes

	M. Fomento	Banco de España
2004	247	162
2005	267	169
2006	285	178
2007	277	186
2008	248	185
2009	232	159
2010	228	139
2011	183	130
2012	187	109
2013	148	84
2014	156	95
2015	152	86
2016	172	*85

Datos del 4T \* provisional

Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España

**Gráfico 3.4.** Precio medio del suelo urbano (€/m<sup>2</sup>): comparación fuentes



Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España

## 4. REHABILITACIÓN

Según la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción del Ministerio de Fomento (**Tabla y Gráfico 4.1**), el volumen de negocio en restauración y conservación –de acuerdo con la denominación que utiliza esta Encuesta— en edificación residencial, alcanzó en 2006 los 23.600 millones de euros, que representaba el 15% del total de inversión. Esta participación, como consecuencia en buena medida del desplome de la inversión en obra nueva en estos años, ha ido en aumento desde el 15% hasta alcanzar el último año el 62% del total residencial. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2015 fue de 31.715 millones de euros, distribuidos como se señalaba anteriormente una parte, el 62% en restauración y conservación, y un porcentaje del 38% en obra nueva.

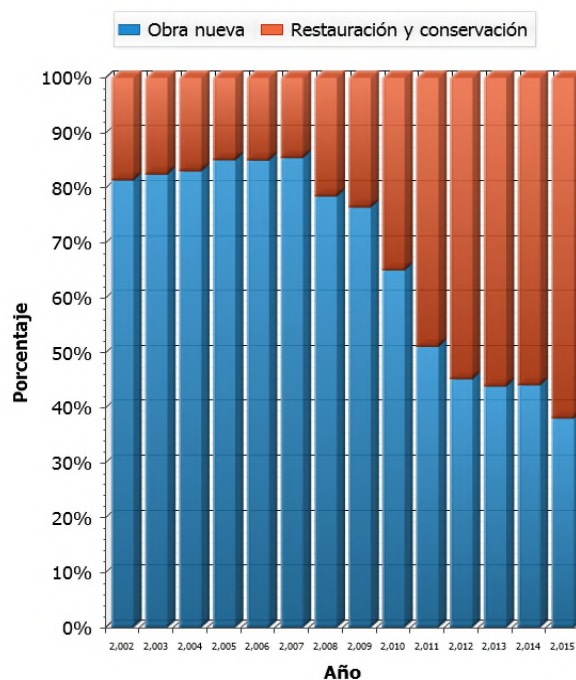
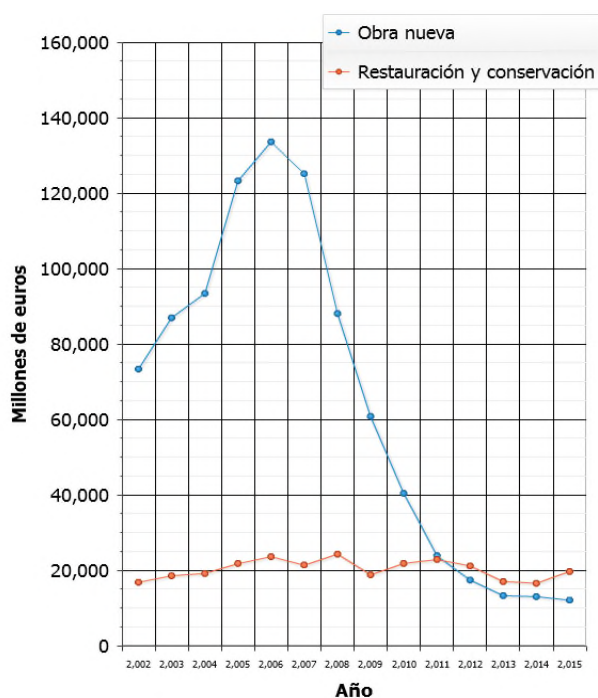
**Tabla 4.1.** Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €)

	Total Residencial	Obra nueva	Restauración y conservación	% Obra nueva	% Restauración y conservación
2002	90.120,9	73.335,1	16.785,8	81,4	18,6
2003	105.489,4	86.931,1	18.558,3	82,4	17,6
2004	112.579,2	93.420,2	19.159,0	83,0	17,0
2005	145.004,1	123.241,0	21.763,0	85,0	15,0
2006	157.184,7	133.572,9	23.611,7	85,0	15,0
2007	146.478,0	125.115,3	21.362,7	85,4	14,6
2008	112.352,2	88.090,7	24.261,5	78,4	21,6
2009	79.546,5	60.763,8	18.782,6	76,4	23,6
2010	62.198,0	40.408,4	21.789,6	65,0	35,0
2011	46.660,3	23.830,7	22.829,6	51,1	48,9
2012	38.479,2	17.369,7	21.109,5	45,1	54,9
2013	30.247,5	13.253,0	16.994,5	43,8	56,2
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

Fuente: Ministerio de Fomento (EEIC) y elaboración propia

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento (EEIC) y elaboración propia

Las licencias municipales de rehabilitación alcanzaron un máximo de 23.000 viviendas en 2006 lo que suponía un 3% de las licencias totales de construcción residencial, según se observa en la **Tabla y Gráficos 4.2**. En 2016 la cifra se reduce a 7.528 viviendas, si bien dada la fuerte disminución de licencias de obra nueva supone un 12% del total.

Los datos correspondientes a 2016 proporcionados por el M. de Fomento no incluyen los dos últimos meses de Cataluña.

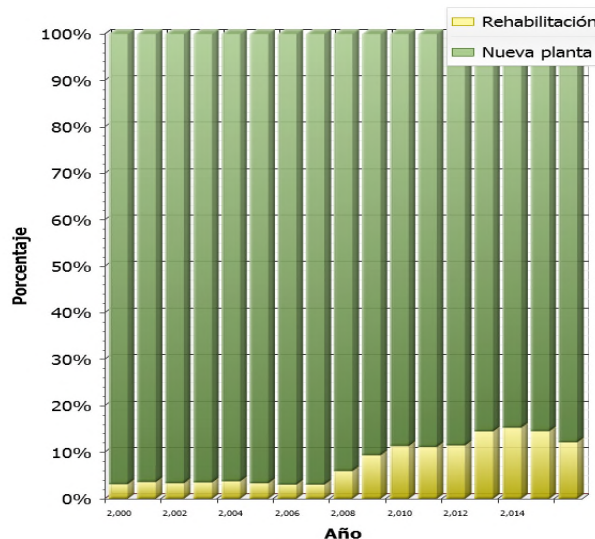
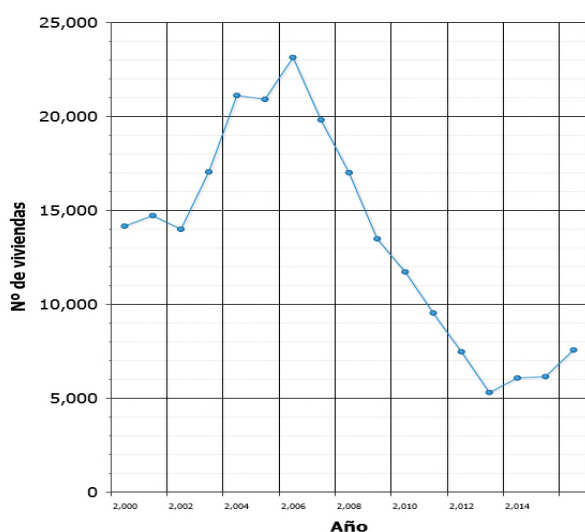
**Tabla 4.2.** Viviendas con licencia: nueva planta, rehabilitación.

	Total	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehabilitación
2000	454.212	440.065	14.147	3,1
2001	409.390	394.682	14.708	3,6
2002	417.769	403.789	13.980	3,3
2003	488.484	471.455	17.029	3,5
2004	565.677	544.578	21.099	3,7
2005	625.238	604.345	20.893	3,3
2006	760.314	737.186	23.128	3,0
2007	653.894	634.098	19.796	3,0
2008	285.419	268.435	16.984	6,0
2009	144.011	130.546	13.465	9,3
2010	103.349	91.645	11.704	11,3
2011	85.523	76.005	9.518	11,1
2012	64.999	57.543	7.456	11,5
2013	36.522	31.236	5.286	14,5
2014	39.708	33.643	6.065	15,3
2015	42.202	36.065	6.137	14,5
2016	62.335	54.787	7.548	12,1

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

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

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



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Los visados de dirección de obra presentados en la **Tabla y Gráficos 4.3**, alcanzan un máximo de 59.152 viviendas en 2000 para la ampliación y reforma, un 10% de los visados de obra residencial, para descender en 2016 a 28.097, representando un 30,5% del total de los visados de vivienda. En estos 16 años el número se ha reducido más de la mitad.

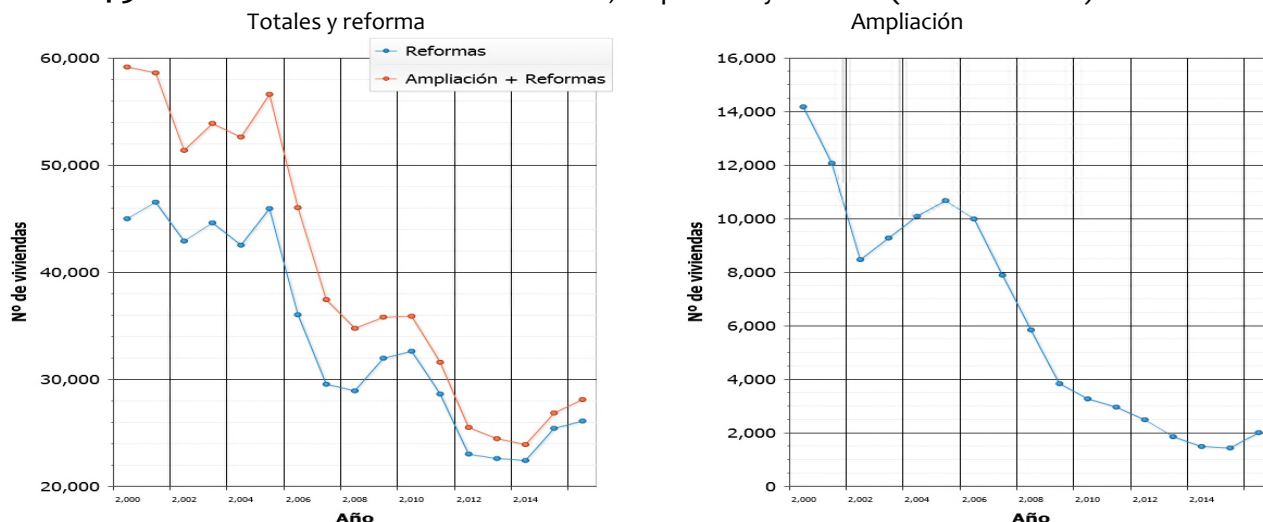
En el caso de los visados de obra nueva la reducción ha sido mucho mayor. El máximo se produce en 2006, antes del inicio de la crisis, con 865.561 visados que se reducen en 2016 a solo 64.038 visados de obra nueva. Es decir en diez años se reduce a un 12% del máximo.

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

	TOTAL	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampl + Reforma	% Amp + Reforma	Var anual total (%)	Var anual A + R (%)
2000	594.820	535.668	14.172	44.980	59.152	9,9		
2001	561.186	502.583	12.066	46.537	58.603	10,4	-5,7	-0,9
2002	575.545	524.181	8.463	42.901	51.364	8,9	2,6	-12,4
2003	690.206	636.332	9.271	44.603	53.874	7,8	19,9	4,9
2004	739.658	687.051	10.084	42.523	52.607	7,1	7,2	-2,4
2005	786.257	729.652	10.674	45.931	56.605	7,2	6,3	7,6
2006	911.568	865.561	9.985	36.022	46.007	5,0	15,9	-18,7
2007	688.851	651.427	7.884	29.540	37.424	5,4	-24,4	-18,7
2008	299.551	264.795	5.839	28.917	34.756	11,6	-56,5	-7,1
2009	146.640	110.849	3.834	31.957	35.791	24,4	-51,0	3,0
2010	127.543	91.662	3.268	32.613	35.881	28,1	-13,0	0,3
2011	109.866	78.286	2.957	28.623	31.580	28,7	-13,9	-12,0
2012	69.656	44.162	2.487	23.007	25.494	36,6	-36,6	-19,3
2013	58.740	34.288	1.853	22.599	24.452	41,6	-15,7	-4,1
2014	58.776	34.873	1.485	22.418	23.903	40,7	0,1	-2,2
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

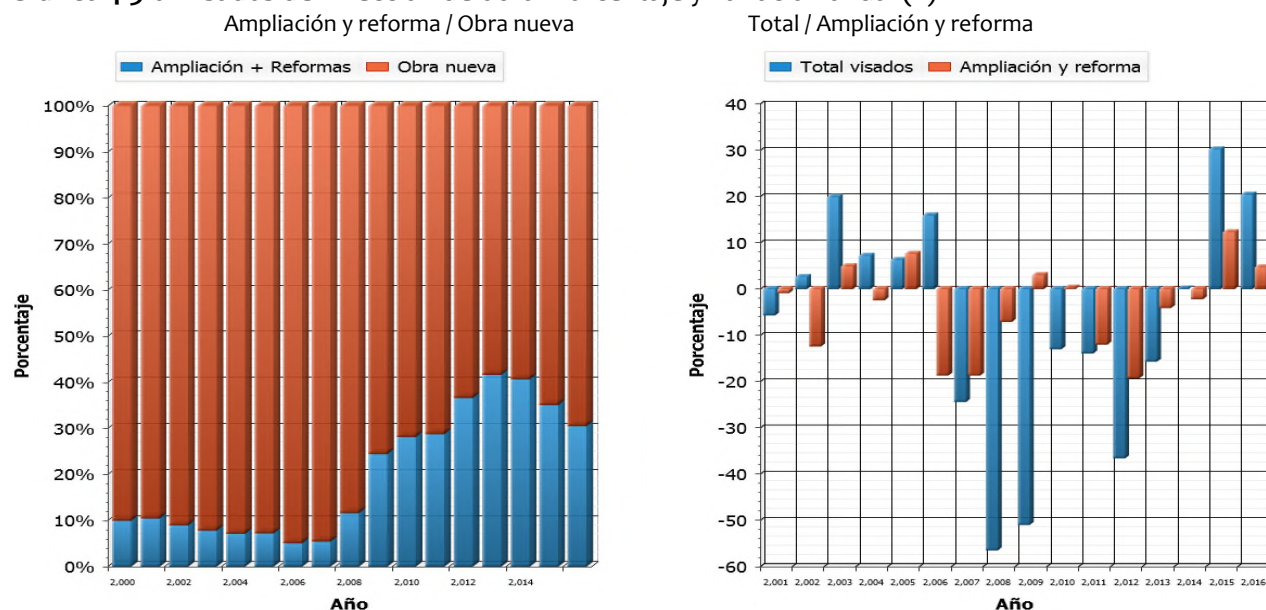
Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En términos de valor inversión presupuestada en los visados de dirección de obra la ampliación y reforma se aproximó a los 4.000 millones de euros en su máximo de 2007, representando un 7,4% de lo presupuestado en obra residencial, descendiendo a 2.492 millones de euros presupuestados en los visados de 2016, que suponen 23,4%, es decir casi la cuarta parte del total (**Tabla y Gráficos 4.4**).

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

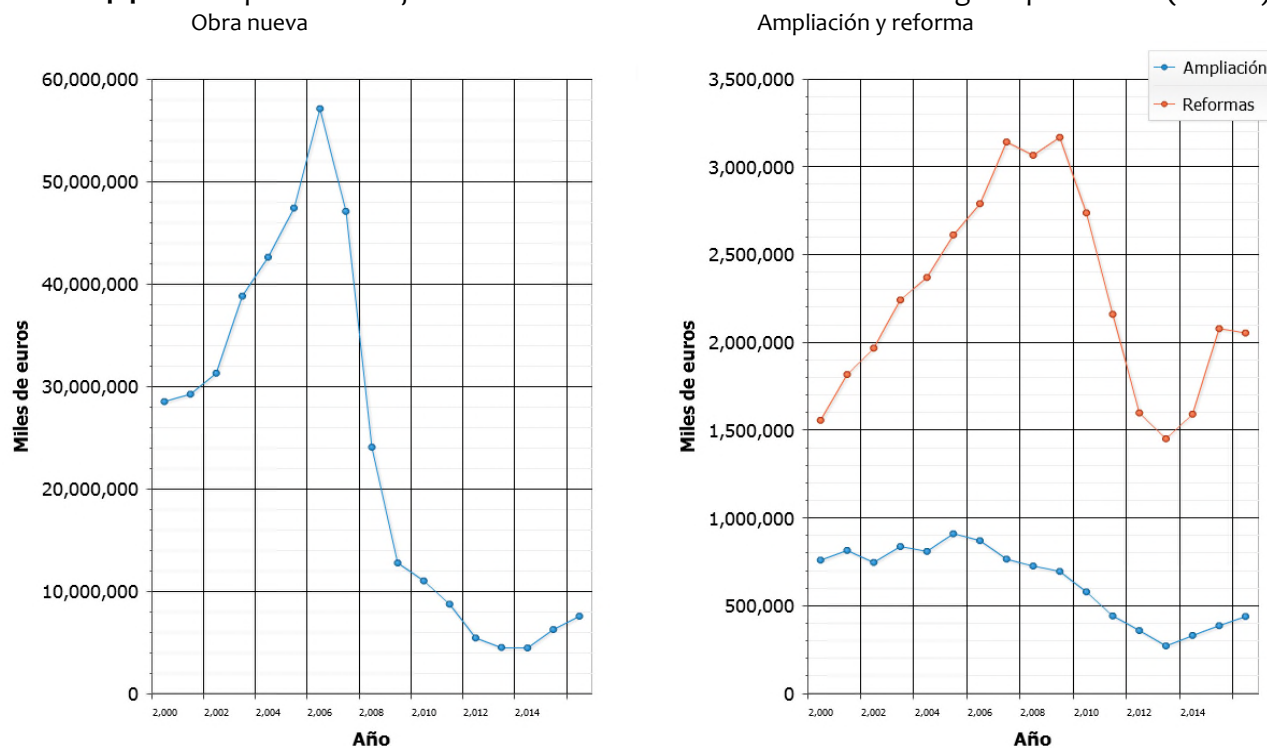
La inversión actual en ampliación y reforma es similar a valores de finales de los años 90.

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

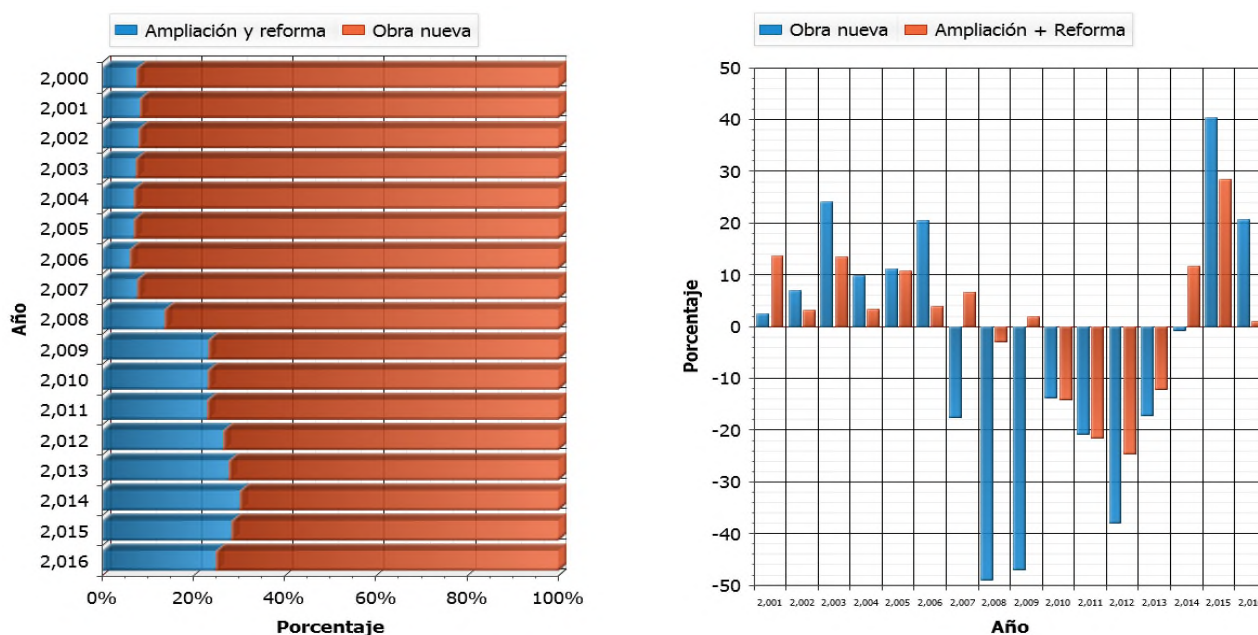
	Total	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp + Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2000	32.006.749	28.506.243	759.629	1.556.309	2.315.938	7,2		
2001	33.266.210	29.221.528	814.838	1.817.615	2.632.453	7,9	2,5	13,7
2002	35.471.778	31.275.535	746.816	1.966.540	2.713.356	7,6	7,0	3,1
2003	43.586.142	38.798.717	837.063	2.241.507	3.078.569	7,1	24,1	13,5
2004	47.592.887	42.609.769	809.934	2.370.185	3.180.119	6,7	9,8	3,3
2005	52.995.746	47.398.117	910.430	2.611.307	3.521.737	6,6	11,2	10,7
2006	63.105.312	57.100.076	871.208	2.789.006	3.660.214	5,8	20,5	3,9
2007	52.920.612	47.062.980	764.976	3.141.756	3.906.732	7,4	-17,6	6,7
2008	29.258.853	24.040.863	726.508	3.064.879	3.791.386	13,0	-48,9	-3,0
2009	17.902.828	12.749.420	695.526	3.167.208	3.862.734	21,6	-47,0	1,9
2010	15.387.126	11.007.235	578.233	2.737.763	3.315.995	21,6	-13,7	-14,2
2011	12.141.744	8.719.947	441.360	2.159.938	2.601.298	21,4	-20,8	-21,6
2012	7.942.229	5.418.347	359.285	1.598.691	1.957.976	24,7	-37,9	-24,7
2013	6.692.702	4.485.797	270.913	1.450.573	1.721.486	25,7	-17,2	-12,1
2014	6.846.811	4.454.579	330.222	1.590.322	1.920.544	28,1	-0,7	11,6
2015	9.330.259	6.248.133	387.014	2.078.238	2.465.252	26,4	40,3	28,4
2016	10.639.593	7.541.892	439.401	2.053.284	2.492.685	23,4	20,7	1,1

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

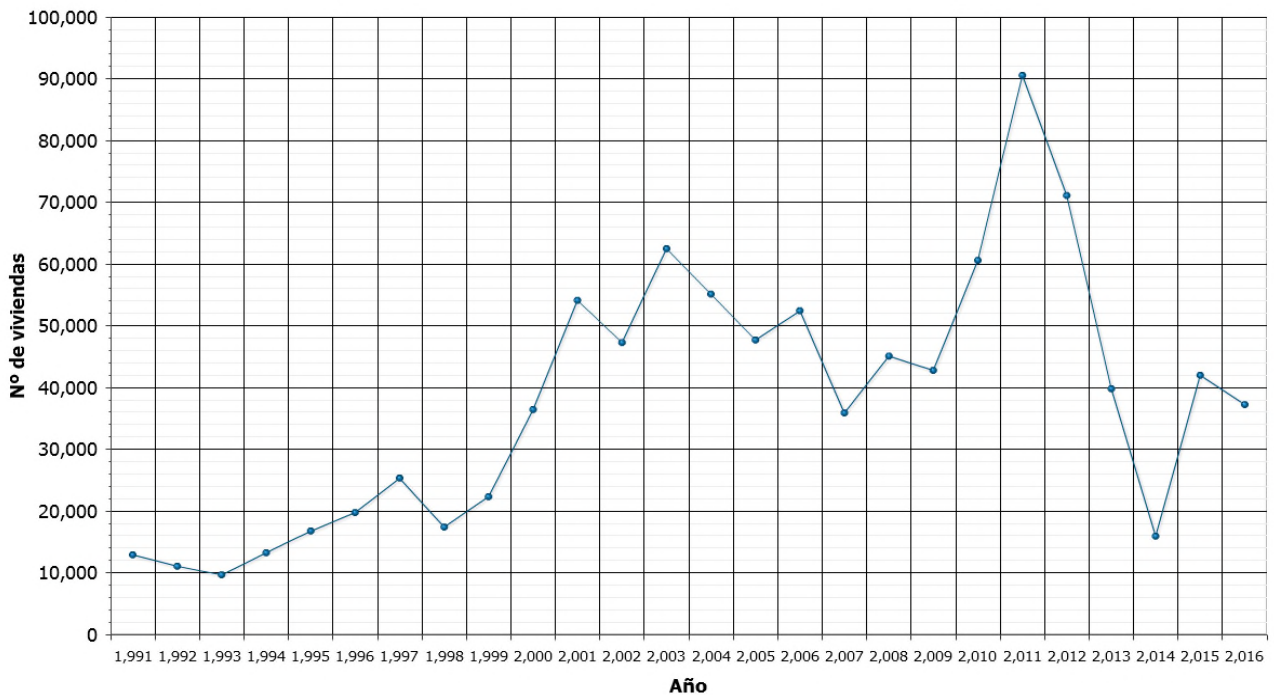
En la **Tabla y Gráficos 4.5** se presentan los datos de calificación definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas tuvieron un máximo en 2011, superando las 90.000 actuaciones. Desde 2001 se superaron las 50.000 actuaciones, salvo en 2005 y el periodo de inicio de la recesión, de 2007 a 2009, recuperándose con un fuerte crecimiento en 2010 y 2011. En el año 2014 se observa un fuerte retroceso, posiblemente por falta de datos, con solo 15.929 calificaciones definitivas, recuperándose al año siguiente con 41.989 calificaciones, y el último año 2016 se contabilizan 37.216 calificaciones definitivas.

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

	Actuaciones (Uds.)	Variación anual (%)
1991	12.906	
1992	11.065	-14,3
1993	9.648	-12,8
1994	13.227	37,1
1995	16.743	26,6
1996	19.729	17,8
1997	25.312	28,3
1998	17.409	-31,2
1999	22.312	28,2
2000	36.408	63,2
2001	54.112	48,6
2002	47.249	-12,7
2003	62.470	32,2
2004	55.111	-11,8
2005	47.687	-13,5
2006	52.412	9,9
2007	35.859	-31,6
2008	45.081	25,7
2009	42.774	-5,1
2010	60.578	41,6
2011	90.558	49,5
2012	71.101	-21,5
2013	39.779	-44,1
2014	15.929	-60,0
2015	41.989	163,6
2016	37.216	-11,4

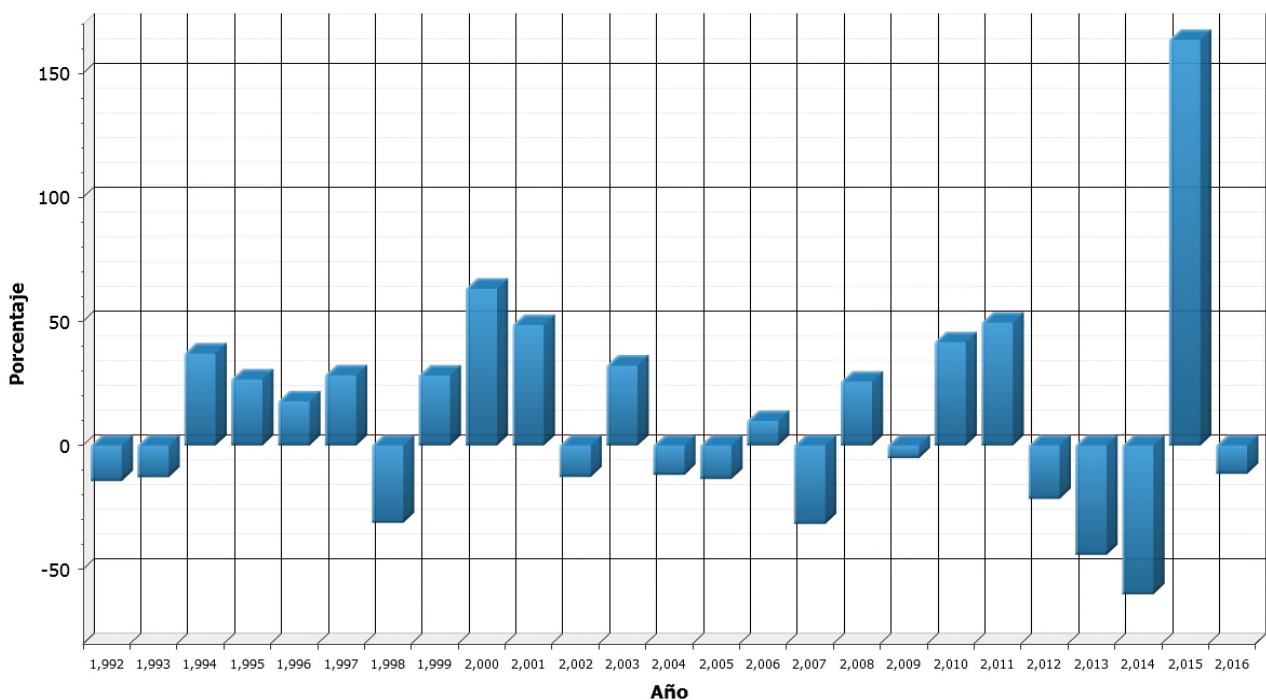
Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

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

Debe resaltarse que esta serie estadística tiene algunas carencias de información en algunas comunidades autónomas y periodos. En concreto, el año 2015 se puede considerar como atípico, por la cantidad de comunidades autónomas que no registran ninguna actuación. Con los datos aportados, casi el 85% de las actuaciones en este último año 2016 se concentran en tres comunidades autónomas. Destaca Cataluña con el 51,6% de las actuaciones, Castilla La Mancha con un 19,4%, y por último Madrid con el 13,8% del total de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida.

El País Vasco no aporta información.

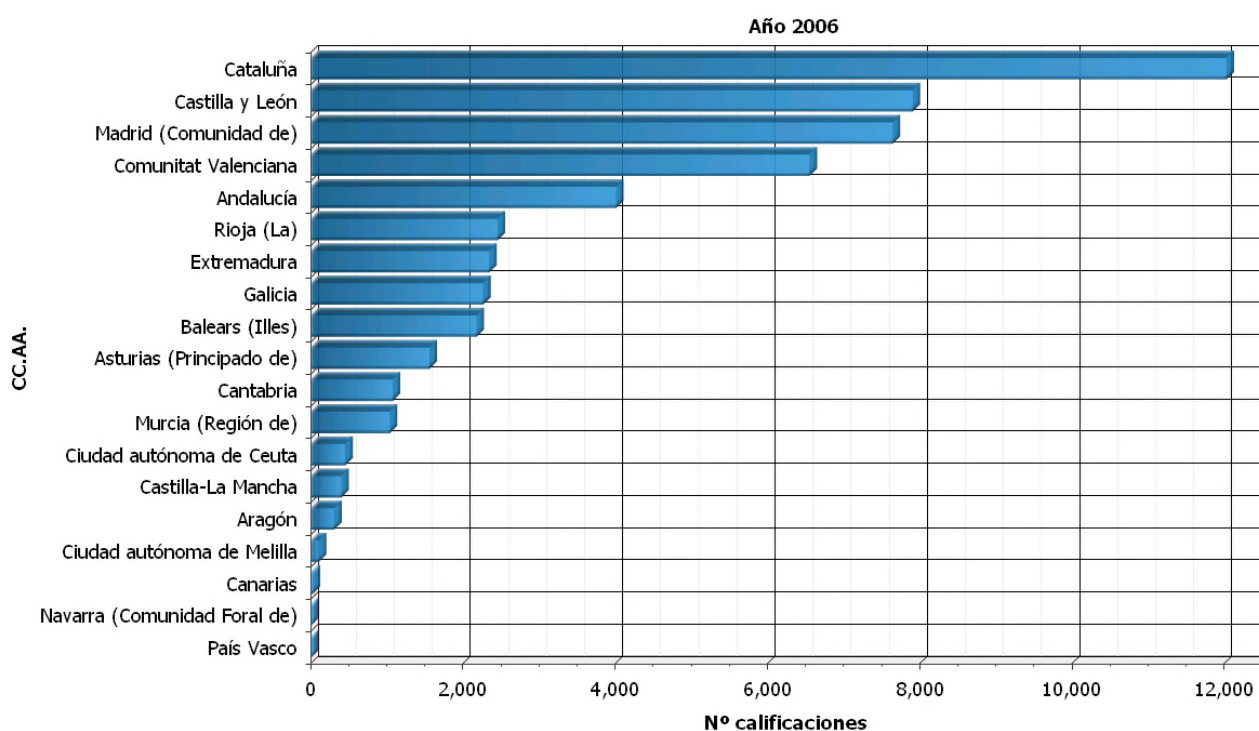
**Tabla 4.6.** Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>NACIONAL</b>	<b>47.687</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>37.216</b>
Andalucía	2.320	4.014	1.407	641	89	211	132	0	6.855	20	11.332	827
Aragón	1.319	312	38	0	0	1.525	6.923	5.721	567	40	98	184
Asturias	1.167	1.564	2.149	2.497	2.753	3.420	3.473	3.057	971	0	118	0
Baleares (Illes)	3.754	2.181	1.128	1.856	2.026	2.745	3.320	1.319	1.801	474	0	149
Canarias	144	30	0	18	45	15	21	1	44	0	0	32
Cantabria	659	1.080	674	852	899	2.525	6.314	6.712	2.235	40	0	1.467
Castilla y León	6.931	7.909	8.213	7.877	5.489	3.896	6.054	615	4.018	0	0	0
Castilla - La Mancha	1.343	405	897	718	568	401	1.457	641	1.482	813	495	7.221
Cataluña	6.868	12.031	0	0	0	19.629	26.620	18.959	0	4.072	25.401	19.216
Com Valenciana	4.970	6.555	6.855	7.312	7.906	9.241	8.494	5.460	5.351	452	302	75
Extremadura	2.240	2.348	1.032	2.355	2.870	2.198	2.224	2.970	1.640	267	89	135
Galicia	4.872	2.268	4.209	8.629	8.379	6.011	5.849	5.963	2.098	0	144	324
Madrid	7.030	7.647	4.707	6.976	7.766	4.600	6.732	7.134	703	3.801	874	5.166
Murcia	1.478	1.041	1.303	1.600	1.060	1.053	3.599	4.584	5.395	1.810	0	0
Navarra							5.673	5.609	5.311	4.033	3.102	2.420
Pais Vasco												
Rioja (La)	2.072	2.459	2.830	3.090	2.567	2.375	3.098	1.948	692	28	0	0

Nota: sin datos del País Vasco.

Fuente: Ministerio de Fomento

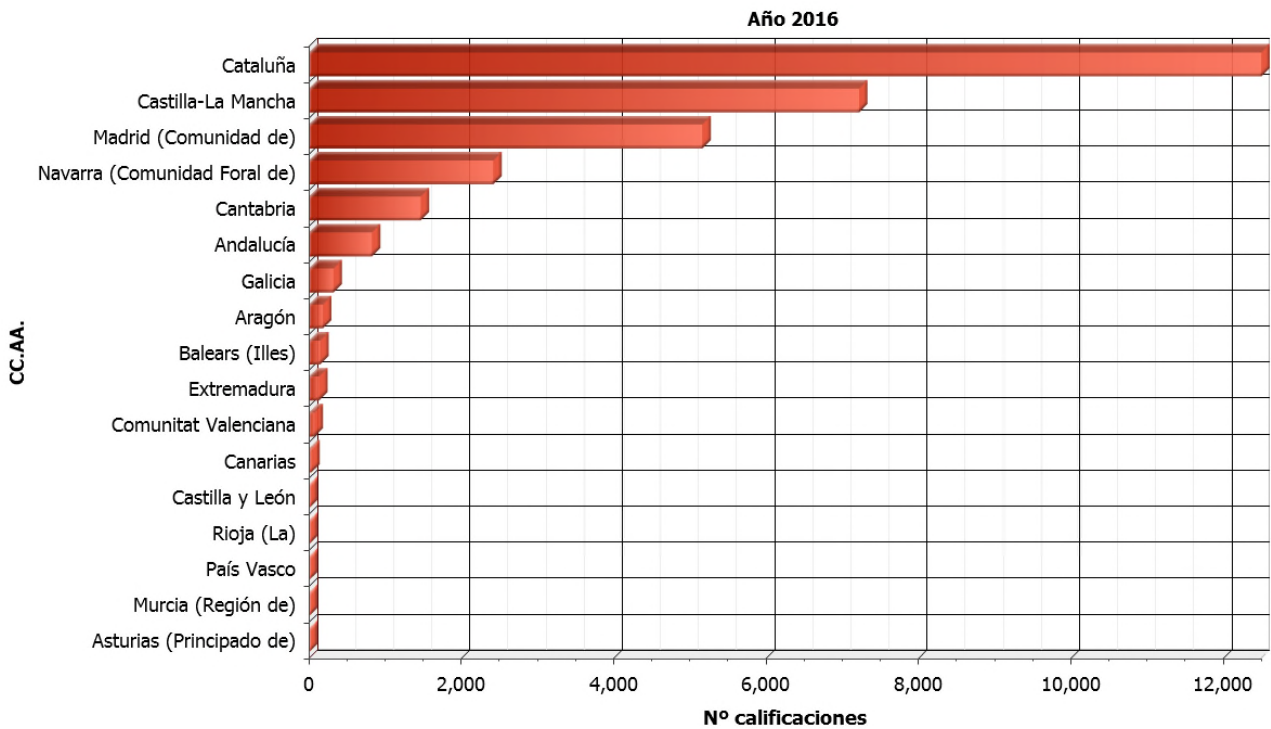
**Gráfico 4.6.a.** Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2006.



Fuente: Ministerio de Fomento



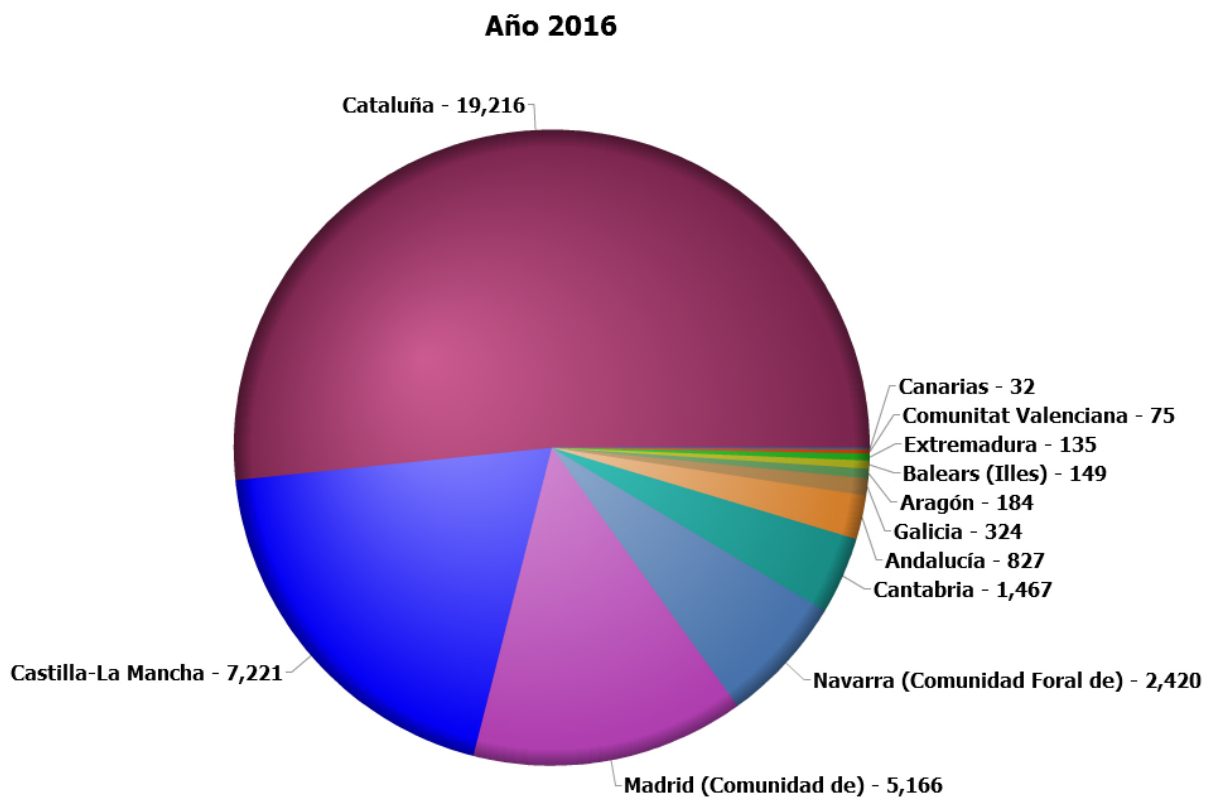
**Gráfico 4.6.b.** Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2016.



Fuente: Ministerio de Fomento

Como se puede observar en el siguiente gráfico las comunidades autónomas de Cataluña, Castilla La Mancha y Madrid, integran el 85% de las calificaciones definitivas en rehabilitación protegida, en el año 2016.

**Gráfico 4.6.c.** Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA. Año 2016.



Fuente: Ministerio de Fomento

## 5. ALQUILER DE VIVIENDA.

La comparación del Índice general de precios (IGP) de venta de la vivienda libre con el Índice de precios al consumo armonizado (IPCA) para el alquiler, en la **Tabla y Gráfico 5.1**, muestra que mientras el IPCA se mantiene estable con un ligero incremento, el precio de venta se ha reducido un 30% en nueve años. Ambos índices tienen base 100 en el primer trimestre de 2007.

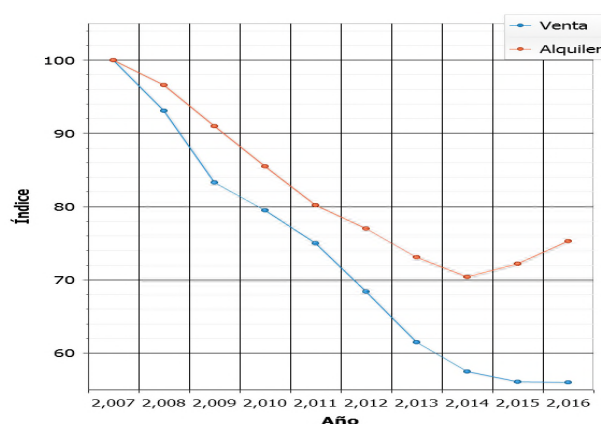
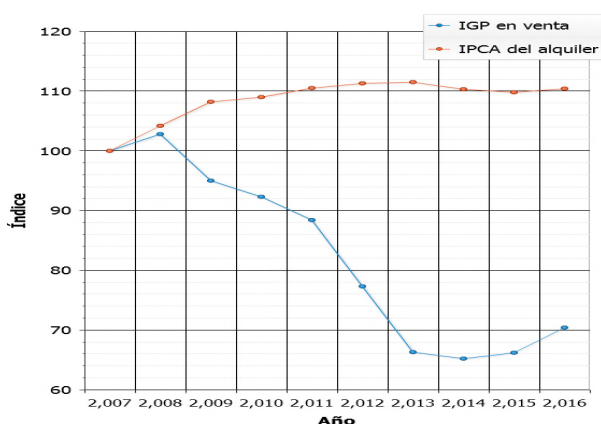
**Tabla 5.1.** Comparación del Índice General de Precios de la Vivienda Libre y el IPCA del alquiler

	IGP Viv Libre	IPCA Alquiler
2007	100,0	100,0
2008	102,8	104,2
2009	95,0	108,2
2010	92,3	109,0
2011	88,4	110,5
2012	77,3	111,3
2013	66,3	111,5
2014	65,2	110,3
2015	66,2	109,8
2016	70,4	110,4

Fuente: INE y elaboración propia

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

**Gráfico 5.2.** Vivienda: índice de precios en venta y alquiler (€/m<sup>2</sup>) de FOTOCASA



Fuente: INE y elaboración propia / FOTOCASA

Al no existir fuentes estadísticas oficiales sobre los precios de alquiler, en la **Tabla y Gráfico 5.2** se incluyen los precios por metro cuadrado de venta y alquiler, y los índices correspondientes de base 100 en 2007, del portal inmobiliario FOTOCASA. Puede apreciarse que la disminución en nueve años ha sido de un 44% para la venta y un 25% para el alquiler.

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

	Precio medio venta Vivienda Libre <sup>(1)</sup> . €/m <sup>2</sup>	Precio medio alquiler anual <sup>(2)</sup> . €/m <sup>2</sup>	Índice venta. %	Índice alquiler. %	Alquiler/venta. %
2007	2.911	116,4	100,0	100,0	4,00
2008	2.709	112,5	93,1	96,6	4,15
2009	2.424	105,9	83,3	91,0	4,37
2010	2.316	99,5	79,5	85,5	4,30
2011	2.183	93,3	75,0	80,2	4,28
2012	1.991	89,6	68,4	77,0	4,50
2013	1.789	85,0	61,5	73,1	4,75
2014	1.674	82,0	57,5	70,4	4,90
2015	1.634	84,1	56,1	72,2	5,14
2016	1.631	87,6	56,0	75,3	5,37

Nota 1: el precio medio de venta es el promedio del año.

Nota 2: el precio de alquiler anual es el sumatorio de los precios mensuales

Fuente: FOTOCASA

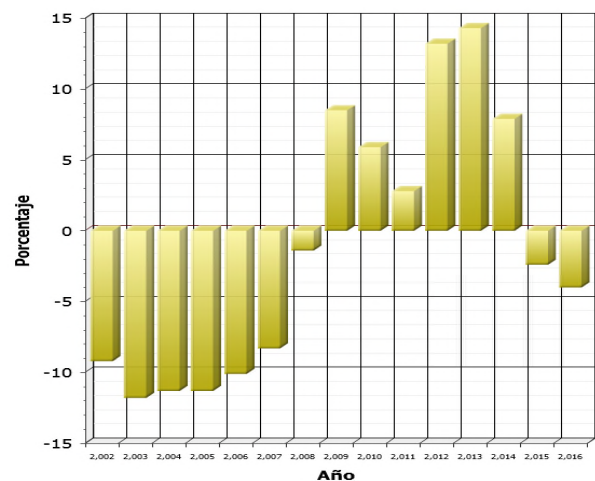
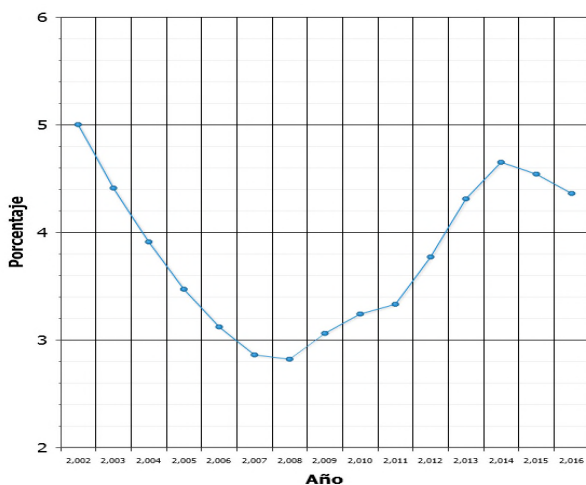
La rentabilidad bruta del alquiler, calculada por el Banco de España, que se presenta en la **Tabla y Gráficos 5.3**, muestra que tras una caída progresiva de la misma desde 6% en 2000 hasta el 2,8 en 2008 con la recesión, desde 2013 está situada por encima del 4%, alcanzando una rentabilidad del 4,36% en el cuarto trimestre de 2016.

**Tabla 5.3.** Rentabilidad bruta por alquiler.

	Rentabilidad (%)	Var. anual (%)
2002	5,00	-9,2
2003	4,41	-11,8
2004	3,91	-11,3
2005	3,47	-11,3
2006	3,12	-10,1
2007	2,86	-8,3
2008	2,82	-1,4
2009	3,06	8,5
2010	3,24	5,9
2011	3,33	2,8
2012	3,77	13,2
2013	4,31	14,3
2014	4,65	7,9
2015	4,54	-2,4
2016	4,36	-4,0

Fuente: Banco de España

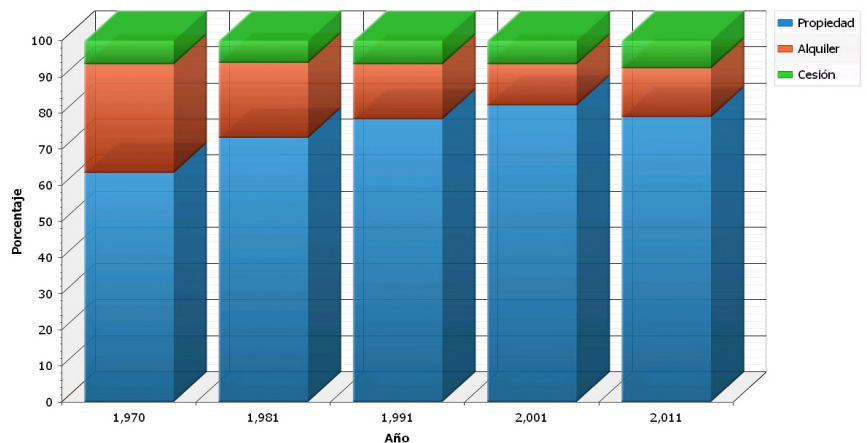
**Gráfico 5.3.a. y 5.3.b.** Rentabilidad bruta por alquiler (%).Variación anual (%)



Fuente: Banco de España

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

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



Fuente: BdE, INE (Censos)

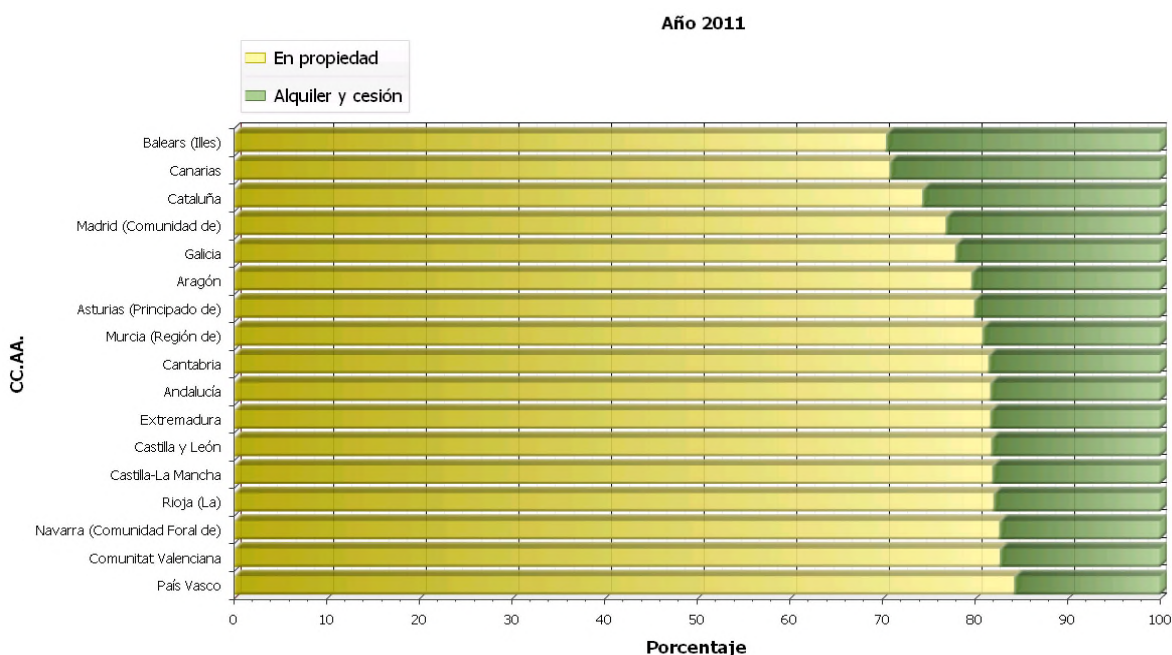
En la **Tabla y Gráfico 5.4** se recogen los datos del régimen de tenencia de la vivienda, correspondientes a los Censos de los últimos cuarenta años. La vivienda en alquiler en 1970 correspondía al 30% de las viviendas principales. Este porcentaje fue disminuyendo en las décadas posteriores hasta un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

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

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

Fuente: INE. Censo 2011

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



Fuente: INE. Censo 2011

## Comparativa europea.

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

**Tabla 5.6.** Población que reside en una vivienda en propiedad en la UE 15. (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>UE 28</b>					<b>70,7</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,0</b>	<b>70,0</b>	<b>69,5</b>	
<b>UE 18</b>		<b>74,2*</b>	<b>71,5*</b>	<b>71,6*</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>Alemania</b>					53,2	53,4	53,3	52,6	52,5	51,9	
Austria		59,2	57,9	57,6	57,4	52,4	57,5	57,3	57,2	55,7	55,0
Bélgica	73,7	72,9	73,1	72,7	71,6	71,8	72,4	72,3	72,0	71,4	71,3
Dinamarca	67,4	67,1	66,5	66,3	66,6	68,7	66,0	64,5	63,3	62,7	
<b>España</b>		<b>80,6</b>	<b>80,2</b>	<b>79,6</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>
Finlandia	73,3	73,6	73,2	74,1	74,3	74,1	73,9	73,6	73,2	72,7	71,6
<b>Francia</b>		<b>62,5</b>	<b>60,5</b>	<b>62,1</b>	<b>63,0</b>	<b>62,0</b>	<b>63,1</b>	<b>63,7</b>	<b>64,3</b>	<b>65,0</b>	<b>64,1</b>
Grecia		75,6	76,7	76,4	77,2	75,9	75,9	75,8	74,0	75,1	
Irlanda	78,0	78,1	77,3	73,7	73,3	70,2	69,6	69,9	68,6	70,0	
<b>Italia</b>		<b>72,9</b>	<b>73,2</b>	<b>72,8</b>	<b>72,8</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>
Luxemburgo		74,5	73,8	70,4	68,1	68,2	70,8	73,0	72,5	73,2	
Holanda	65,4	66,6	67,5	68,4	67,2	67,1	67,5	67,1	67,0	67,8	
Portugal	75,5	74,2	74,5	74,6	74,9	75,0	74,5	74,2	74,9	74,8	
<b>Reino Unido</b>		<b>71,4</b>	<b>73,3</b>	<b>72,5</b>	<b>69,9</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>
Suecia	68,8	69,5	68,8	69,7	70,8	69,7	70,1	69,6	69,3	70,6	

\* estimado

Fuente: EUROSTAT

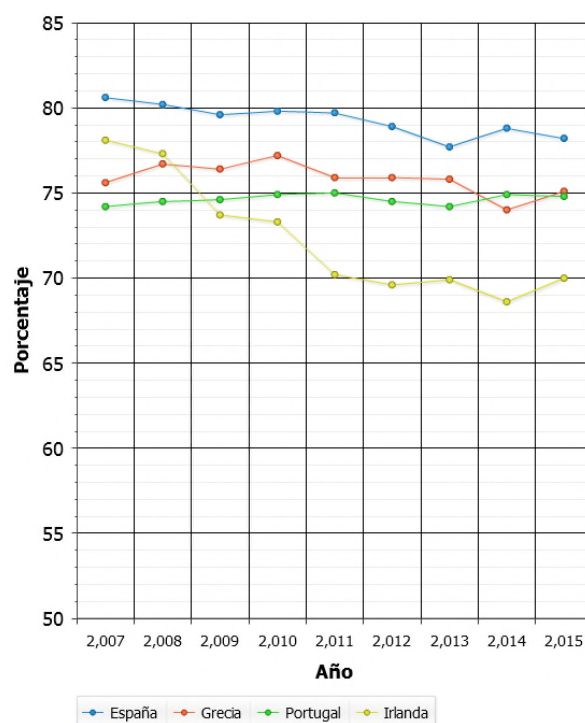
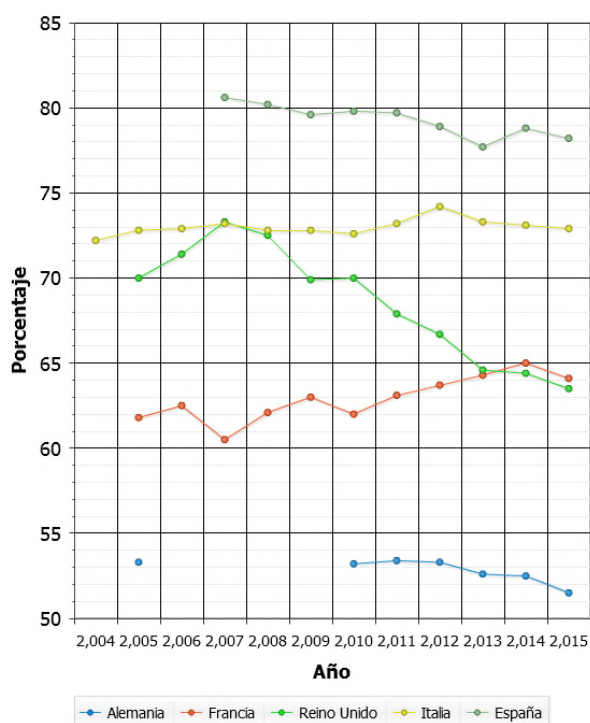
En la **Tabla 5.6** se recogen los datos de la población en viviendas en propiedad en los países de la UE 15, y en los gráficos correspondientes, en primer lugar los datos de los cinco países de mayor población, como son Alemania, España, Francia, Italia, y Reino Unido, destacando España como país con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, el 78,2% de la población en 2015.

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

En la **Tabla 5.7** se recogen los datos población en viviendas en alquiler o cesión en los países de la UE 15, y en los gráficos correspondientes, se recogen los países con la misma configuración del caso anterior. El último año comparable es 2015, ya que de 2016 solo hay datos de Finlandia, destacando el dato de Alemania con un 48%, y Austria 44% de la población con viviendas en alquiler o cesión. Le siguen Dinamarca con un 37% y Francia y Reino Unido con un 36,5% de la población. La media de los países de la UE18 tienen un 33,8% de su población en viviendas en alquiler, y el conjunto de países de la UE 28 tienen un porcentaje del 30,5%. España tiene un 21,8% de la población en viviendas en alquiler o cesión, de acuerdo con los datos del año 2015 publicados por EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT

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

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

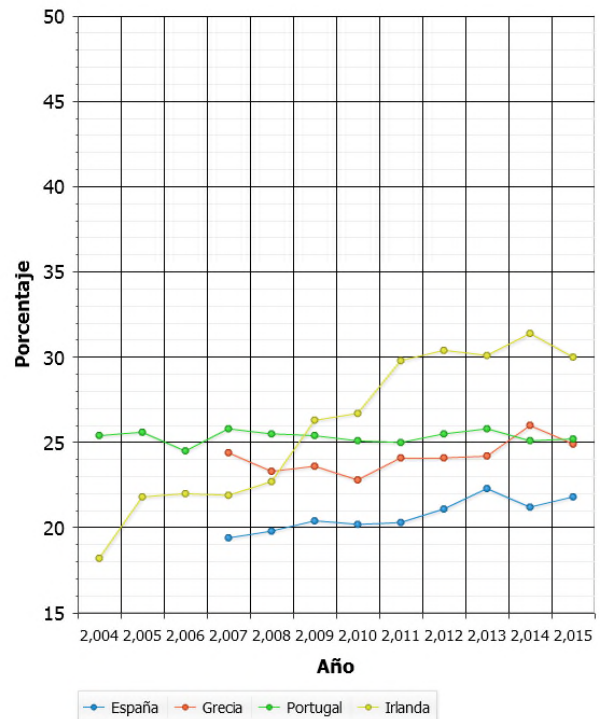
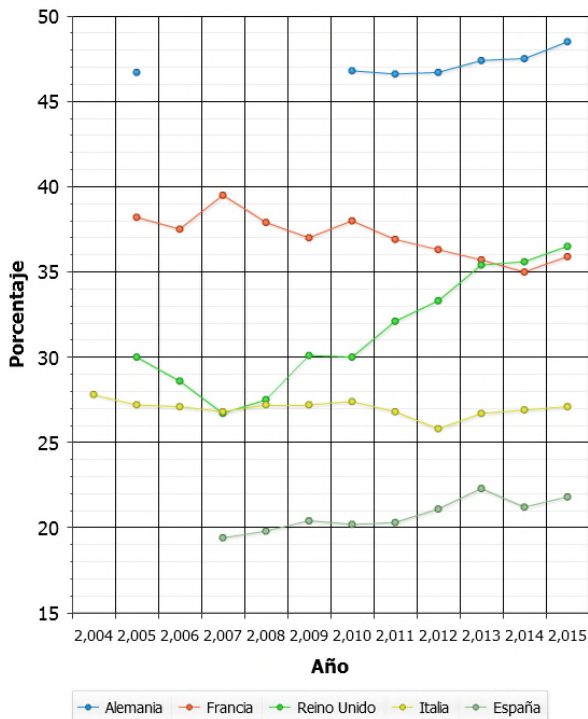
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>UE 28</b>					29,3	29,5	29,5	30,0	30,0	30,5	
<b>UE 18</b>		28,8*	28,5*	28,4*	33,4	33,3	33,0	33,4	33,3	33,8	
<b>Alemania</b>					46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1	
Austria		40,8	42,1	42,4	42,6	47,6	42,5	42,7	42,2	44,3	45,0
Bélgica	26,3	27,1	26,9	27,3	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0	28,6	28,7
Dinamarca	32,6	32,9	33,5	33,7	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3	
<b>España</b>		19,4	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2
Finlandia	26,7	26,4	26,8	25,9	25,7	25,9	26,1	26,4	27,3	27,3	28,4
<b>Francia</b>		37,5	39,5	37,9	37,0	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9
Grecia		24,4	23,3	23,6	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0	24,9	
Irlanda	22,0	21,9	22,7	26,3	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4	30,0	
<b>Italia</b>		27,1	26,8	27,2	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1
Luxemburgo		25,5	26,2	29,6	31,9	31,8	29,2	27,0	27,5	26,8	
Holanda	34,6	33,4	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2	
Portugal	24,5	25,8	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2	
<b>Reino Unido</b>		28,6	26,7	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5
Suecia	31,2	30,5	31,2	30,3	29,2	30,3	29,9	30,4	30,7	29,4	

\* estimado

Fuente: EUROSTAT

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

**Gráfico 5.7.b.** Población con vivienda en alquiler o cesión en la UE, en Grecia, Portugal, Irlanda y España. (%)



Fuente: EUROSTAT

## 6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.

La constitución de hipotecas inmobiliarias, según se observa en la **Tabla y Gráficos 6.1** alcanzó su valor máximo en 2006 con casi 1,9 millones de operaciones, para descender a la sexta parte en 2014, con solo 315.000 hipotecas, observándose en el último año 2016 una ligera recuperación hasta las 399.258 hipotecas.

Hasta 2007 las hipotecas constituidas sobre viviendas estaban en el entorno del 70% del total y en 2009 habían descendido al 60%. Actualmente se encuentran nuevamente en un 70,5%.

En 2009 los cambios en las hipotecas de vivienda, llegaron a las 339.650, y actualmente están situadas en 87.124.

Las cancelaciones de hipotecas de vivienda han disminuido de manera notable desde las 650.836 en 2006, hasta las 309.778 actuales.

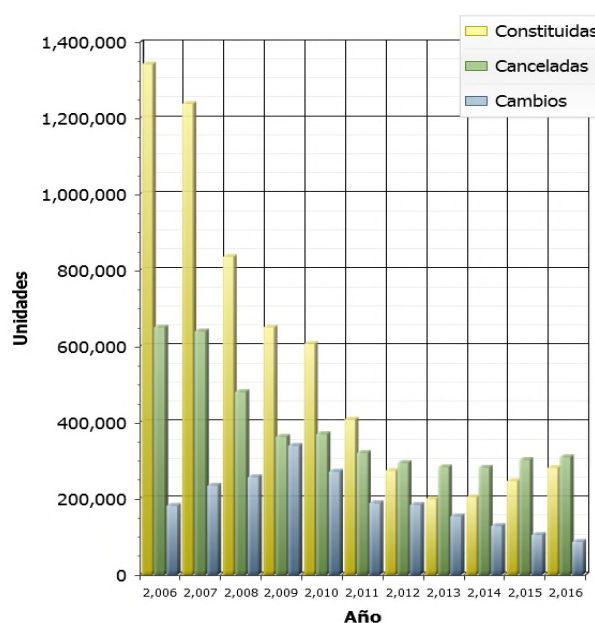
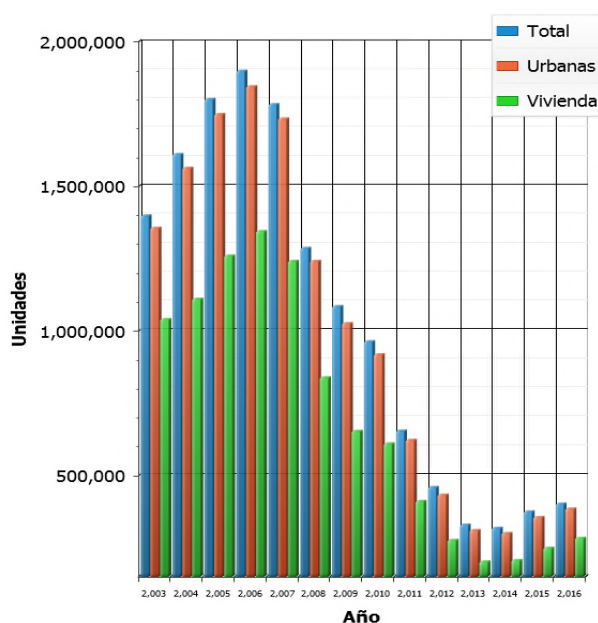
**Tabla 6.1.** Hipotecas inmobiliarias (unidades)

	Total Constituidas	Constituidas Urbanas	Constituidas Vivienda	Total Canceladas	Canceladas Urbanas	Canceladas Viviendas	Total cambios	Cambios urbanas	Cambios Viviendas
2003	1.395.758	1.353.641	1.037.871						
2004	1.608.497	1.560.732	1.107.664						
2005	1.798.630	1.746.567	1.257.613						
2006	1.896.515	1.842.925	1.342.171	904.028	879.626	650.836	246.500	241.424	182.153
2007	1.780.627	1.731.582	1.238.890	883.523	860.560	640.693	326.233	319.403	234.769
2008	1.283.374	1.238.465	836.419	683.679	664.128	481.028	383.745	373.272	257.089
2009	1.082.587	1.023.923	650.889	533.919	515.437	363.436	531.610	513.606	339.650
2010	960.948	916.061	607.535	539.411	522.098	370.543	453.240	436.065	271.680
2011	651.759	619.966	408.461	470.066	454.510	320.866	333.977	320.076	188.991
2012	456.765	430.376	273.873	444.935	428.033	294.261	322.112	306.344	184.262
2013	326.978	308.333	199.703	441.793	424.094	283.488	265.903	253.009	154.436
2014	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	399.258	382.372	281.328	482.732	462.600	309.778	137.978	131.045	87.124

Fuente: INE

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

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



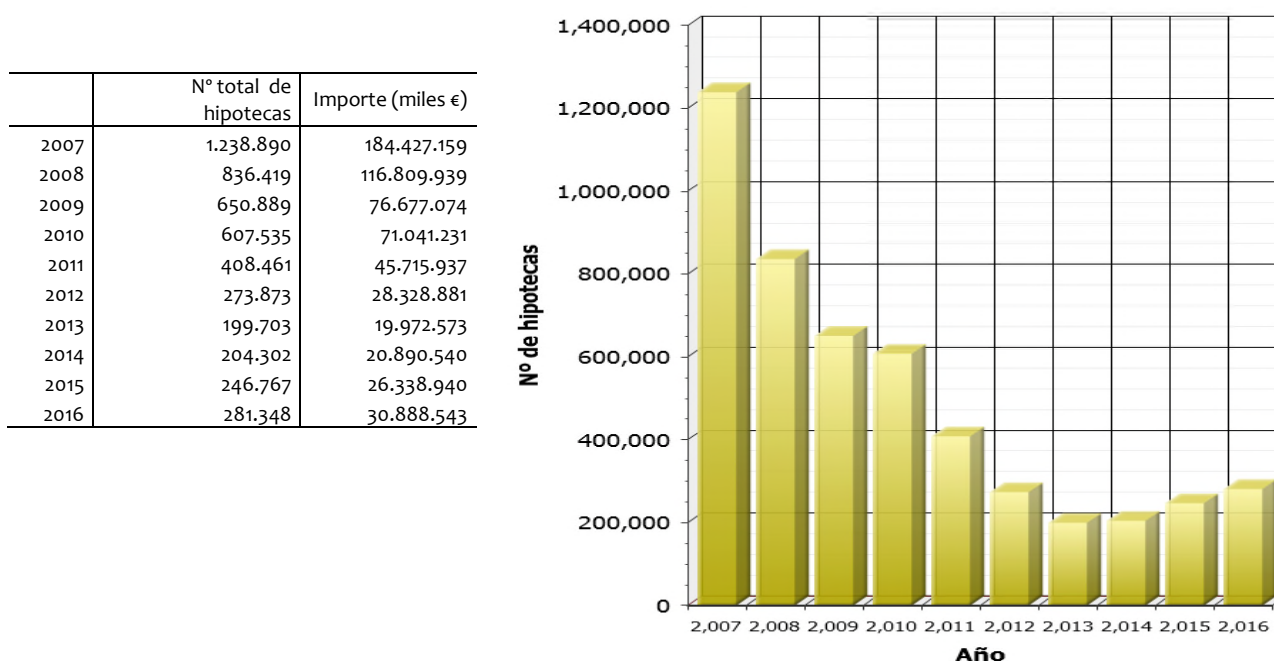
Fuente: INE



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

En estos nueve años de crisis el número se ha reducido desde los 1.239.000 de préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta los 281.348 del último año del que se disponen datos. Es decir que el número de préstamos se ha reducido casi a una quinta parte.

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



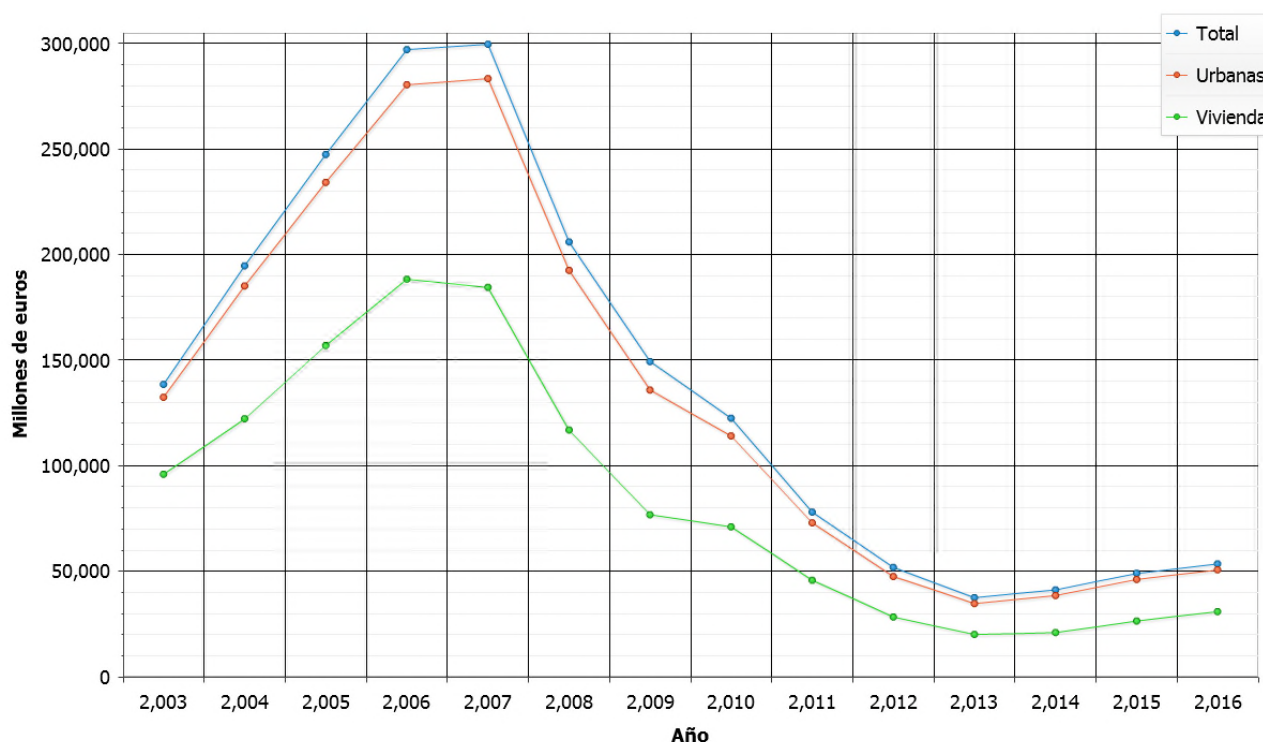
Fuente: INE. Registro de la Propiedad

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

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

	Total (Uds)	Total (M €)	Urbanas (Uds)	Urbanas (M €)	Vivienda (Uds)	Vivienda (M €)
2003	1.395.758	138.470	1.353.641	132.361	1.037.871	95.927
2004	1.608.497	194.675	1.560.732	185.136	1.107.664	122.147
2005	1.798.630	247.469	1.746.567	234.169	1.257.613	156.946
2006	1.896.515	297.115	1.842.925	280.414	1.342.171	188.339
2007	1.780.627	299.688	1.731.582	283.361	1.238.890	184.427
2008	1.283.374	206.028	1.238.465	192.449	836.419	116.810
2009	1.082.587	149.290	1.023.923	135.823	650.889	76.677
2010	960.948	122.490	916.061	114.064	607.535	71.041
2011	651.759	77.958	619.966	72.854	408.461	45.716
2012	456.765	51.744	430.376	47.504	273.873	28.329
2013	326.978	37.484	308.333	34.651	199.703	19.973
2014	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	399.258	53.399	382.372	50.594	281.328	30.878

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 2016 la tasa de variación anual es negativa con un 2,8%, situándose en 516.612 millones de euros el importe del crédito para adquisición, y el correspondiente a rehabilitación en 18.753 millones de euros, y una tasa negativa interanual de casi el 10%.

El crédito de la actividad inmobiliaria y el de la construcción disminuyeron su crecimiento a partir de 2007 de forma acelerada, hasta valores negativos de la tasa interanual del 25% y el 23%, respectivamente, en el año 2012. En el último año la variación ha sido también negativa con un 10,6% y un 9,2%.

El saldo crediticio de la construcción, en el año 2016, es de 39.898 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 120.805 millones de euros.

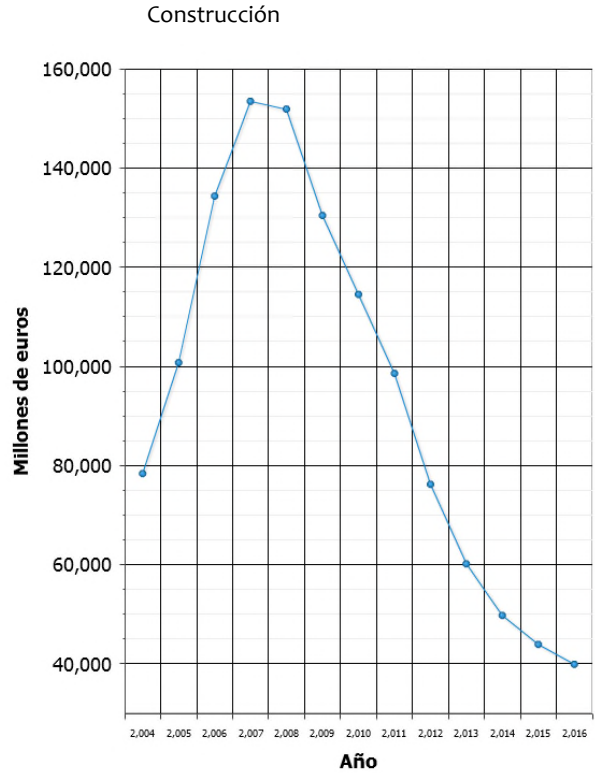
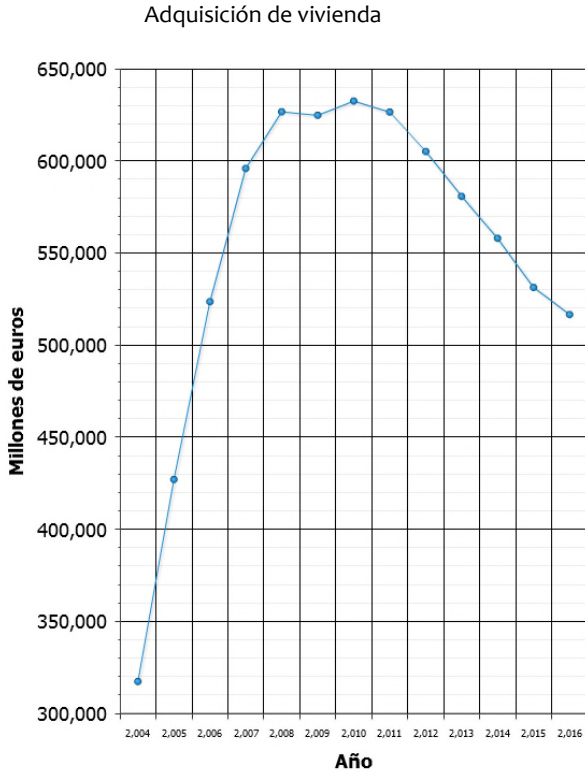
**Tabla 6.4.** Crédito vivo financiación vivienda (millones de € y %)

	Adquisición vivienda	Rehabilitación	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var anual Adquis (%)	Var anual Rehabilit (%)	Var anual Construc (%)	Var anual Act Inmob (%)	Act Inmob (%)
2.004	317.268	16.557	78.372	112.165	20,5	29,7	19,1	43,8	
2.005	426.954	21.734	100.761	162.087	34,6	31,3	28,6	44,5	
2.006	523.595	25.144	134.317	244.050	22,6	15,7	33,3	50,6	
2.007	595.929	27.611	153.453	303.514	13,8	9,8	14,2	24,4	
2.008	626.620	28.525	151.848	318.032	5,2	3,3	-1,0	4,8	
2.009	624.755	29.811	130.438	322.984	-0,3	4,5	-14,1	1,6	
2.010	632.449	30.348	114.519	315.782	1,2	1,8	-12,2	-2,2	
2.011	626.550	29.902	98.546	298.323	-0,9	-1,5	-13,9	-5,5	
2.012	605.057	28.079	76.217	224.015	-3,4	-6,1	-22,7	-24,9	
2.013	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1	
2.014	558.003	21.819	49.754	150.328	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0	
2.015	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1	
2.016	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6	

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año

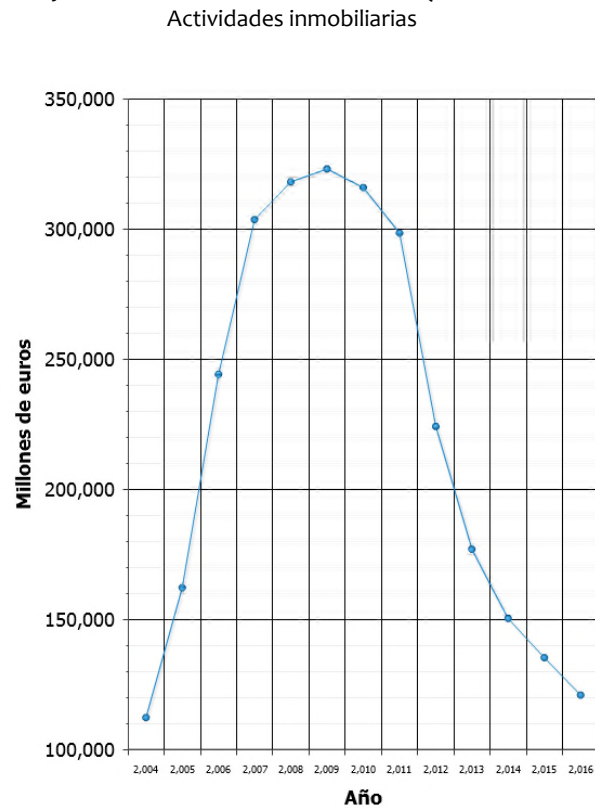
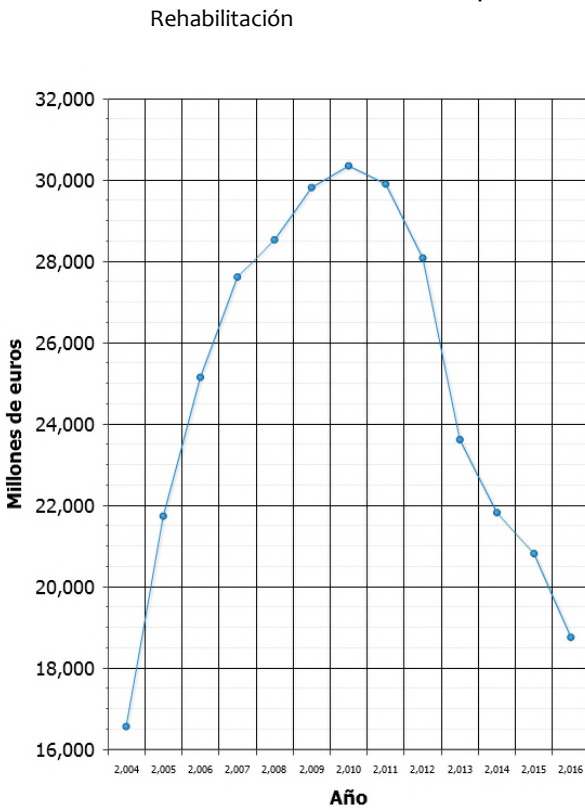
Fuente: Banco de España y elaboración propia

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

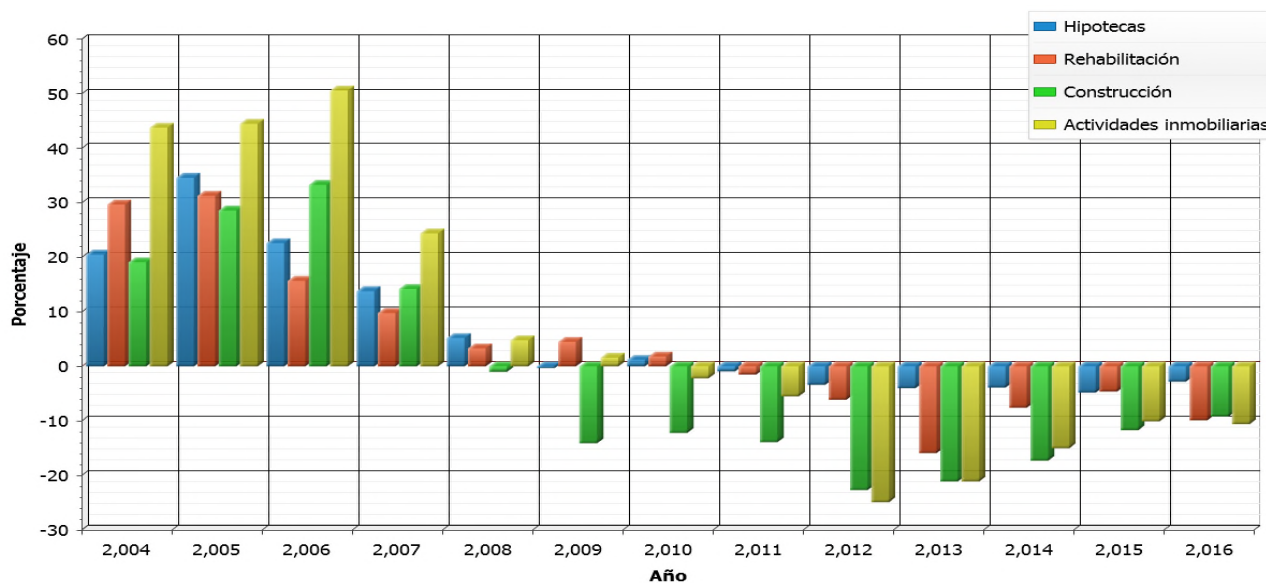


Fuente: Banco de España y elaboración propia

**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 1996 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 1996 hasta el 6% de 2003. Desde 2004 el importe de la financiación de vivienda protegida aumentó hasta superar los 36.000 millones de euros en el año 2011, suavizándose su crecimiento en los tres últimos años, de 2009 a 2011, pero no la participación en el crédito total para la adquisición de vivienda que se mantuvo en el 5%.

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

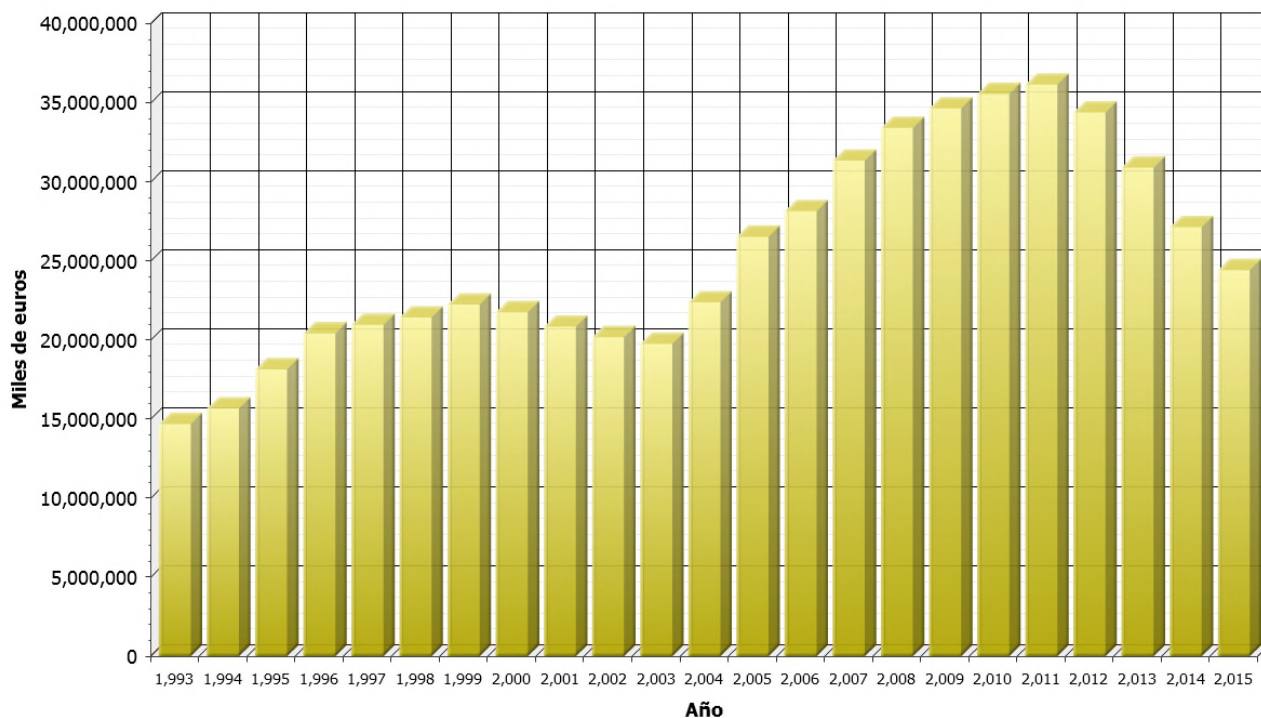
**Tabla 6.5.** Financiación acogida a Planes de Vivienda

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

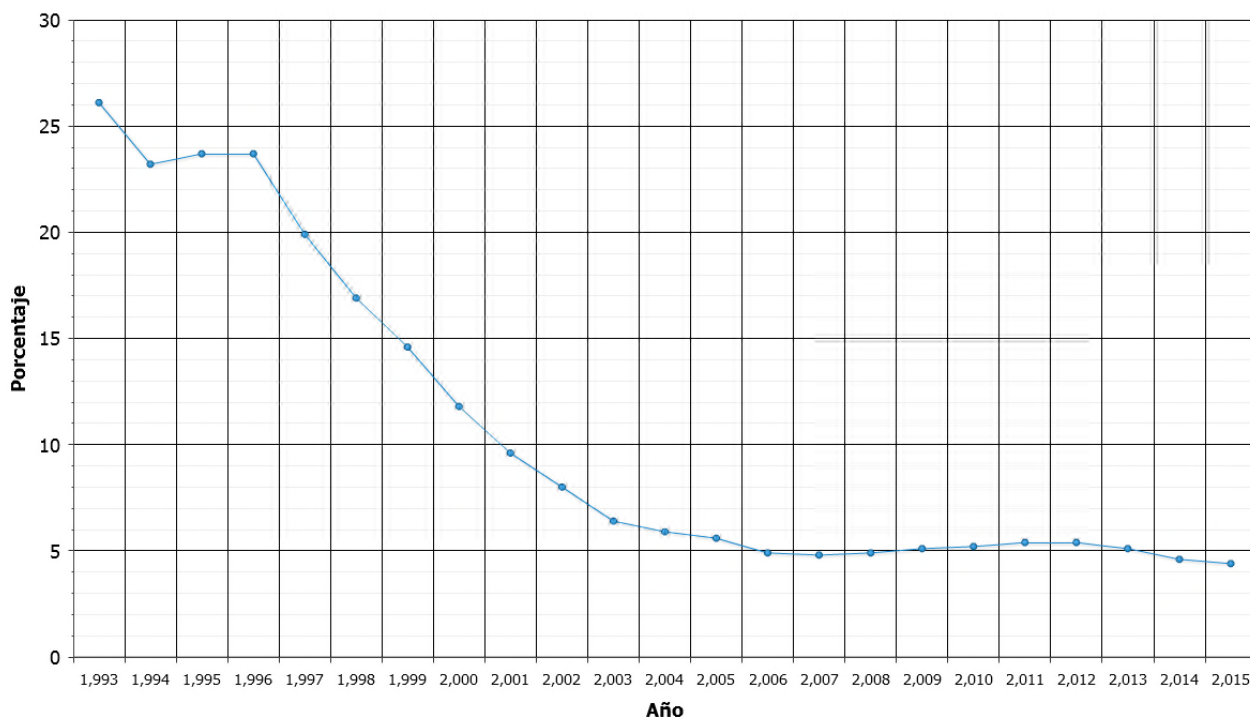
Nota: datos de diciembre de cada año.

Nota: hasta 2005 incluye solo los Planes Estatales

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

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

Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráfico 6.6** se recoge la información territorializada por comunidades autónomas. Las CCAA que en 2016 tienen mayor participación de crédito a la vivienda protegida, en el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio son, Extremadura 18,1%, Aragón 17,6%, Asturias 17,4%, y Navarra 13,1%, en tanto que las que tienen la proporción menor son Baleares el 2% Canarias 4,8%, y Galicia 5,1%. Los mínimos en los distintos territorios se producen en 2007 o

en 2008 generándose una mayor participación a partir de esa fecha, debido en gran parte a la disminución del crédito para la adquisición de vivienda libre.

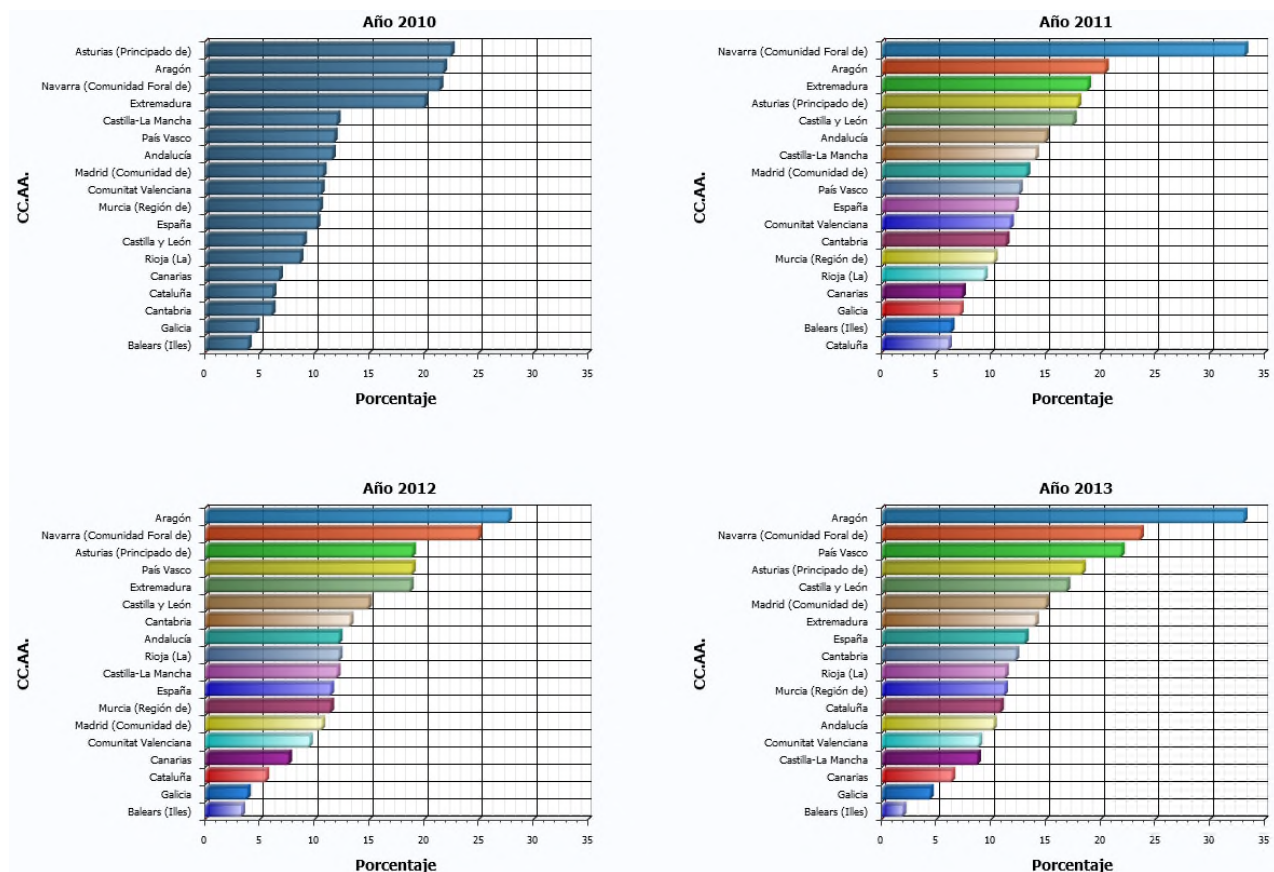
Entre 2007-2014 Navarra aumentó su participación casi 5 veces, y la duplicaron las comunidades de Castilla y León, Cataluña, Aragón, Madrid, y País Vasco. La Rioja multiplicó por 3.

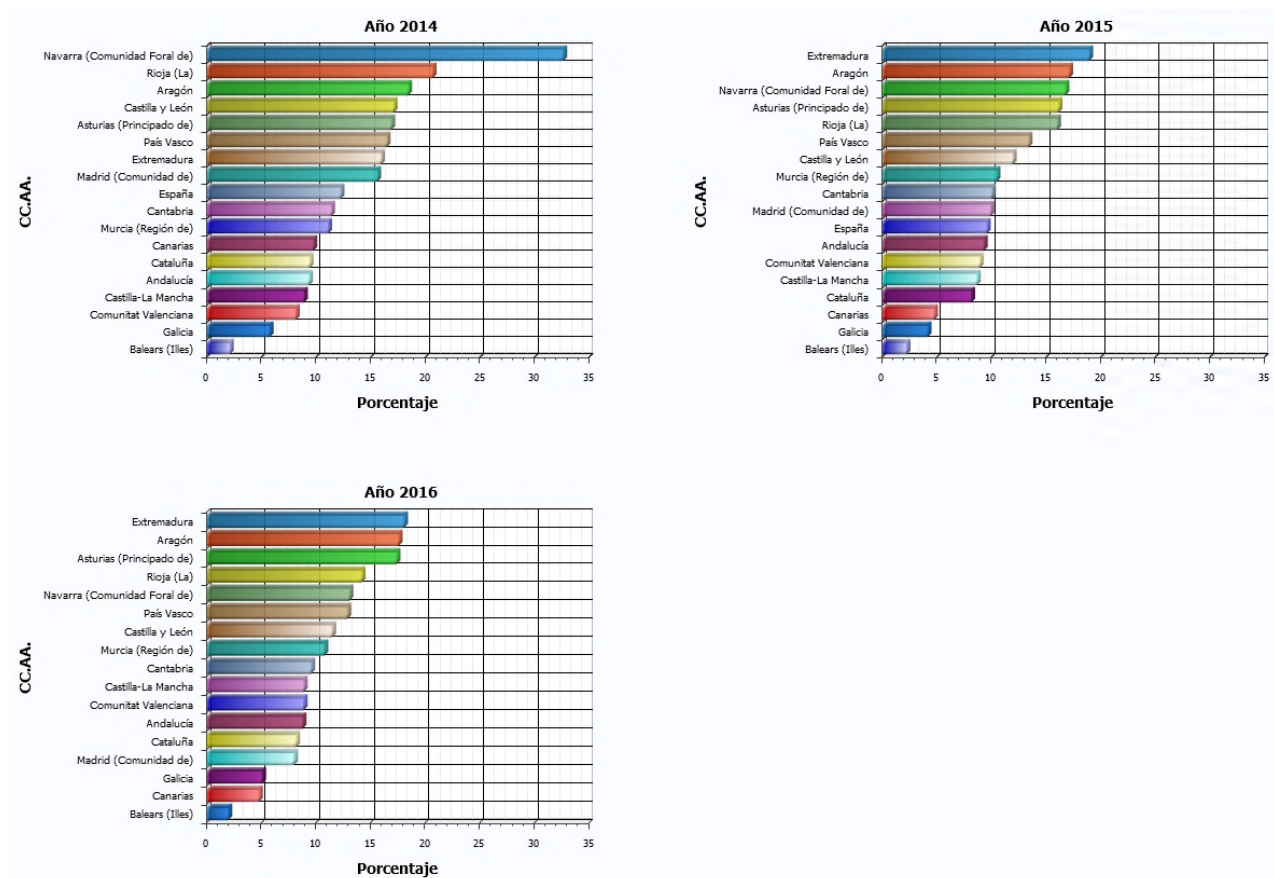
**Tabla 6.6.** Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>NACIONAL</b>	<b>6,6</b>	<b>6,8</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>8,87</b>
Andalucía	8,0	7,9	9,6	11,6	15,0	12,3	10,2	9,4	9,3	8,8
Aragón	9,8	9,4	8,2	21,8	20,5	27,7	33,1	18,5	17,1	17,6
Asturias	14,2	10,8	15,6	22,5	17,9	18,9	18,4	16,9	16,2	17,4
Balears (Illes)	2,5	2,0	2,4	3,9	6,4	3,3	1,9	2,1	2,3	2,0
Canarias	5,2	4,7	5,4	6,8	7,4	7,6	6,4	9,8	4,8	4,8
Cantabria	7,7	8,5	10,1	6,1	11,4	13,3	12,3	11,4	10,1	9,6
Castilla - La Mancha	4,9	6,1	12,3	12,1	14,1	12,1	8,8	8,9	8,7	8,9
Castilla y León	8,1	7,0	9,5	9,0	17,5	14,9	16,9	17,1	12,0	11,5
Cataluña	4,0	4,5	5,4	6,2	6,1	5,5	10,9	9,4	8,2	8,2
Com. Valenciana	9,1	9,2	10,8	10,6	11,8	9,5	8,9	8,2	9,0	8,9
Extremadura	15,6	16,0	13,4	20,1	18,8	18,8	14,1	16,0	19,0	18,1
Galicia	5,3	4,2	4,2	4,7	7,2	3,9	4,5	5,8	4,2	5,1
Madrid	5,9	6,8	12,6	10,8	13,3	10,7	15,0	15,6	9,9	8,0
Murcia	6,6	4,5	9,2	10,5	10,3	11,5	11,2	11,1	10,5	10,8
Navarra	7,3	12,8	14,1	21,5	33,2	25,0	23,7	32,6	16,8	13,1
País Vasco	6,4	7,3	12,3	11,8	12,6	18,9	21,9	16,5	13,4	12,9
Rioja (La)	6,3	8,5	8,5	8,7	9,4	12,2	11,3	20,7	16,1	14,2

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

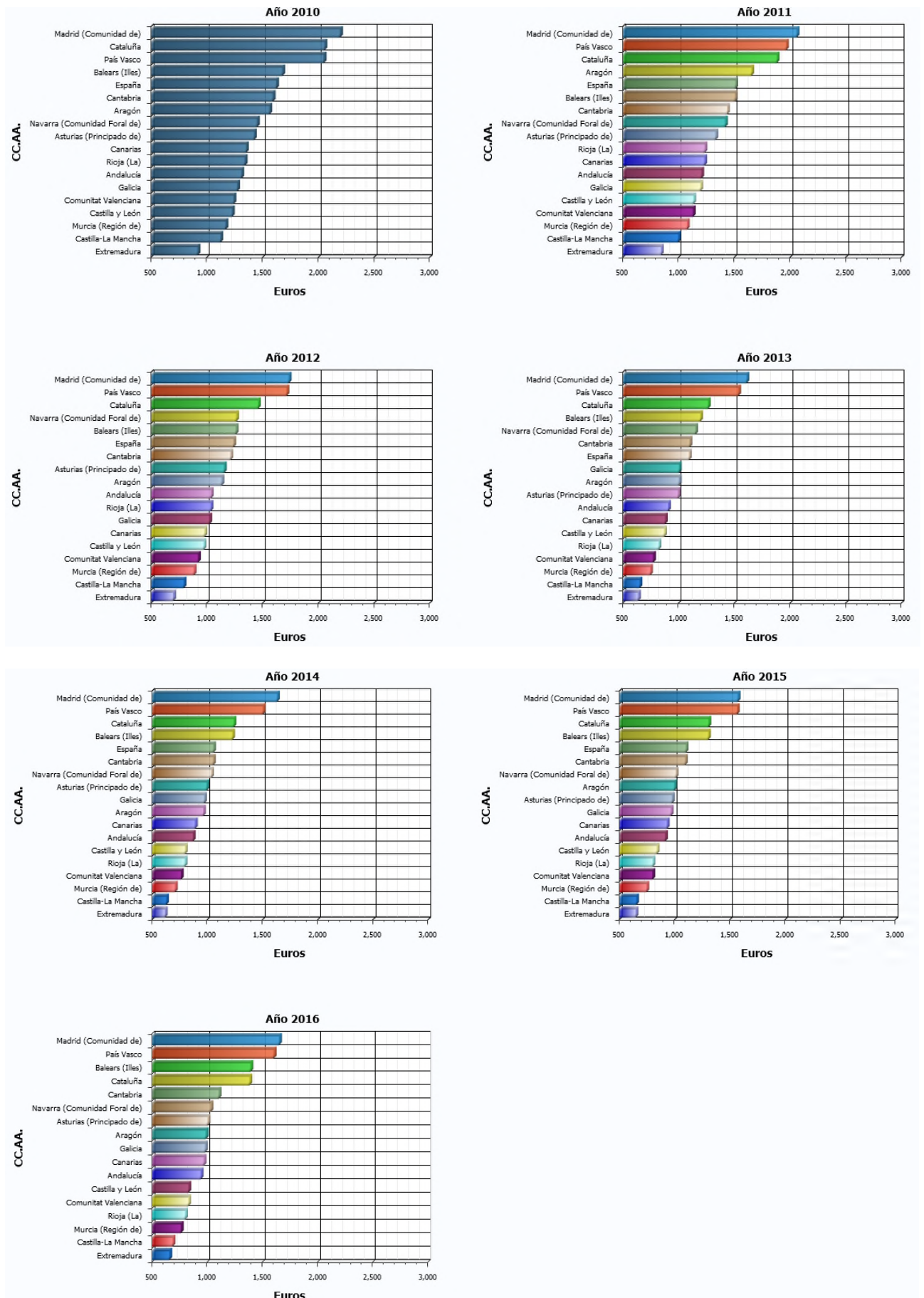
El crédito hipotecario contratado por metro cuadrado adquirido por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la **Tabla y Gráfico 6.7**. Utilizando el importe medio nacional de 2016 como referencia, las Comunidades con mayores importes por superficie adquirida, son las de Madrid, Cataluña, País Vasco, Cantabria y Baleares. Los importes máximos por superficie adquirida se alcanzaron en 2007 o en 2008 en los distintos territorios. El decrecimiento en el periodo 2007-2016 fue a nivel nacional el 40%, pasando de 1.900 €/m<sup>2</sup> a 1.146 €/m<sup>2</sup>, reduciéndose 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>)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>NACIONAL</b>	<b>1.900</b>	<b>1.797</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>
Andalucía	1.479	1.501	1.336	1.312	1.206	1.038	908	871	915	943
Aragón	1.878	1.767	1.595	1.563	1.654	1.134	1.005	965	999	989
Asturias	1.429	1.447	1.425	1.425	1.333	1.156	997	995	978	1.006
Balears (Illes)	1.984	2.036	1.762	1.679	1.508	1.261	1.196	1.228	1.305	1.393
Canarias	1.588	1.588	1.354	1.354	1.233	980	880	890	932	970
Cantabria	1.655	1.677	1.532	1.593	1.438	1.214	1.101	1.054	1.096	1.106
Castilla - La Mancha	1.252	1.218	1.111	1.124	998	794	652	629	655	689
Castilla y León	1.331	1.288	1.243	1.228	1.135	974	872	800	840	832
Cataluña	2.583	2.480	2.055	2.057	1.882	1.461	1.266	1.240	1.309	1.385
Com Valenciana	1.499	1.472	1.289	1.242	1.131	923	775	764	801	830
Extremadura	895	892	850	919	845	700	639	619	649	659
Galicia	1.325	1.324	1.271	1.275	1.197	1.026	1.006	973	967	982
Madrid	2.755	2.604	2.173	2.197	2.061	1.736	1.611	1.633	1.573	1.653
Murcia	1.320	1.301	1.237	1.170	1.077	885	748	709	747	764
Navarra	1.627	1.592	1.514	1.451	1.419	1.265	1.153	1.038	1.013	1.032
País Vasco	2.322	2.270	2.004	2.050	1.967	1.717	1.537	1.505	1.567	1.604
Rioja (La)	1.506	1.482	1.433	1.342	1.235	1.036	823	797	803	802

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 2008 y 2016 casi una tercera parte hasta 523 €.

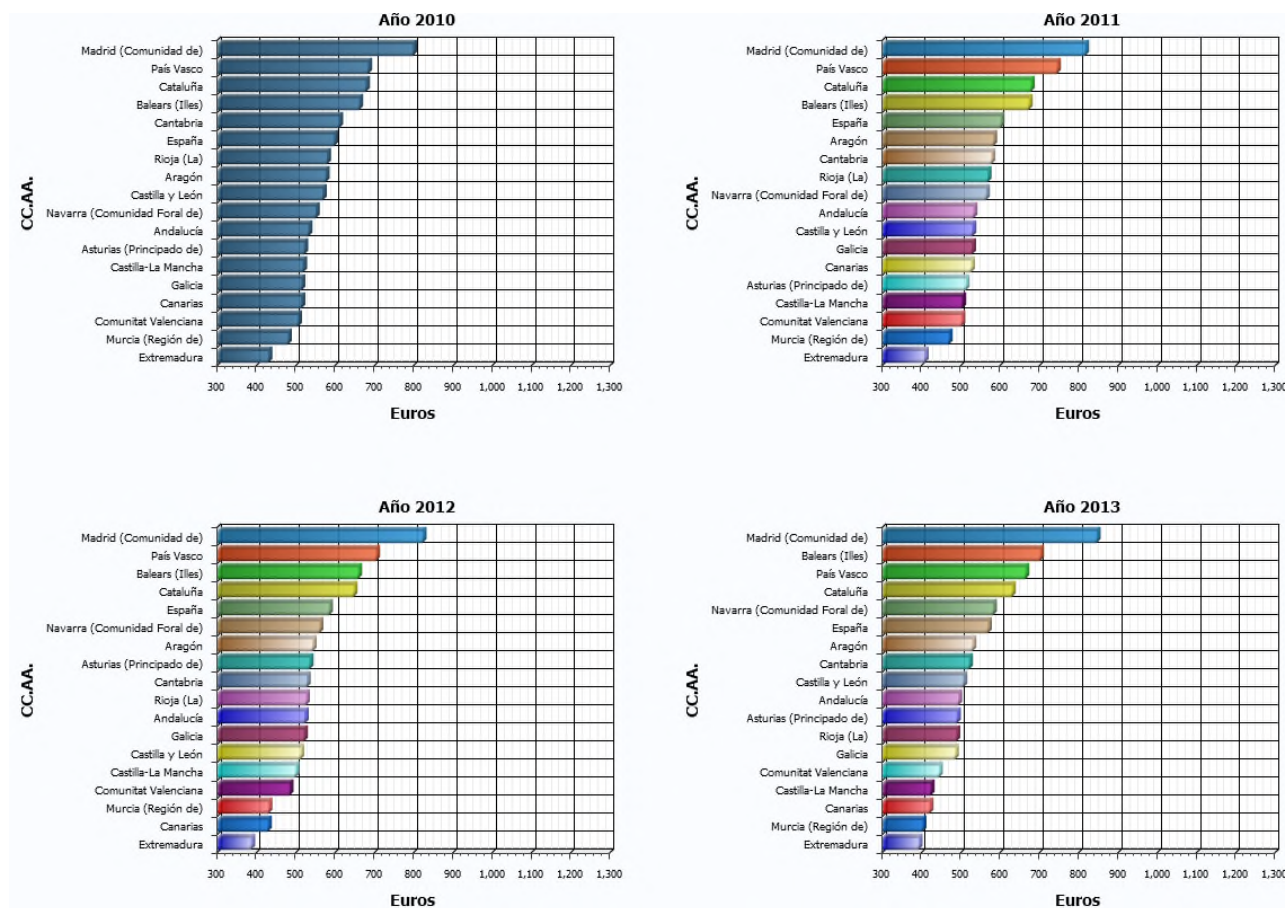
Las cuotas más altas se pagan en Madrid (744 euros), País Vaco (593 euros), Cataluña (609 euros) y Baleares (684 euros). Las más bajas son las de Extremadura (333 euros), Murcia (385 euros) y Castilla La Mancha (371 euros).

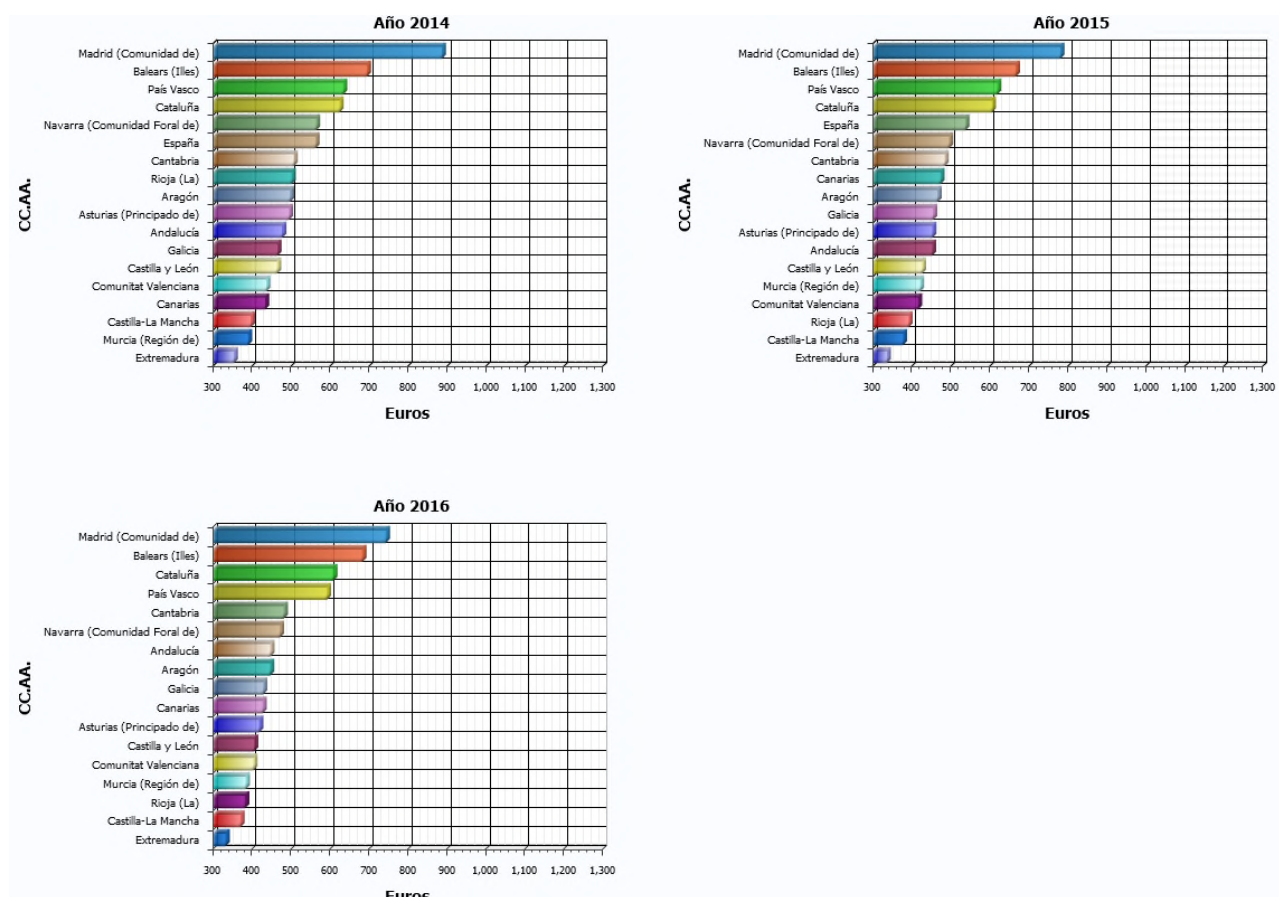
**Tabla 6.8.** Cuota hipotecaria mensual media por CCAA. (Euros)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>NACIONAL</b>	<b>811</b>	<b>830</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>
Andalucía	729	764	620	533	533	523	494	477	452	448
Aragón	765	758	648	577	583	543	530	498	466	447
Asturias	608	680	584	522	513	536	490	495	453	419
Balears (Illes)	937	978	791	662	673	659	703	695	667	684
Canarias	692	717	546	515	526	430	421	434	474	428
Cantabria	686	704	609	612	578	529	522	507	484	482
Castilla - La Mancha	693	710	569	519	504	500	424	397	377	371
Castilla y León	678	700	613	569	530	512	507	465	426	406
Cataluña	987	989	768	679	679	648	631	625	606	609
Com Valenciana	729	754	571	506	502	485	445	437	416	404
Extremadura	481	560	495	431	409	387	393	354	336	333
Galicia	624	629	569	515	529	522	486	466	455	429
Madrid	1.162	1.197	960	799	817	824	846	887	781	744
Murcia	698	698	528	481	470	431	403	390	421	385
Navarra	788	779	625	552	565	561	582	565	496	472
País Vasco	909	959	755	685	745	705	665	634	619	593
Rioja (La)	702	723	659	580	569	527	489	502	392	383

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

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





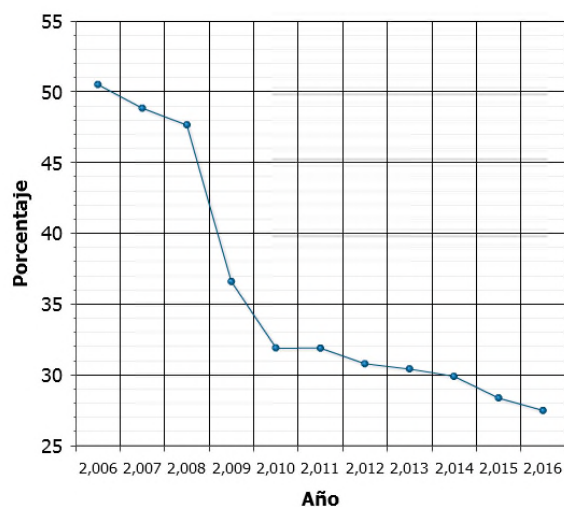
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

En la **Tabla y Gráfico 6.9** se muestra la relación de la cuota hipotecaria mensual media con el coste salarial. A nivel nacional, hasta 2007 la relación era del 50%, descendiendo progresivamente todos los años y situándose en 2016 en el 27,5%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar, dándose los valores más altos en Baleares (39%) que en 2007 era del 60%, y en Madrid (32,5%) que en 2007 era del 58%.

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

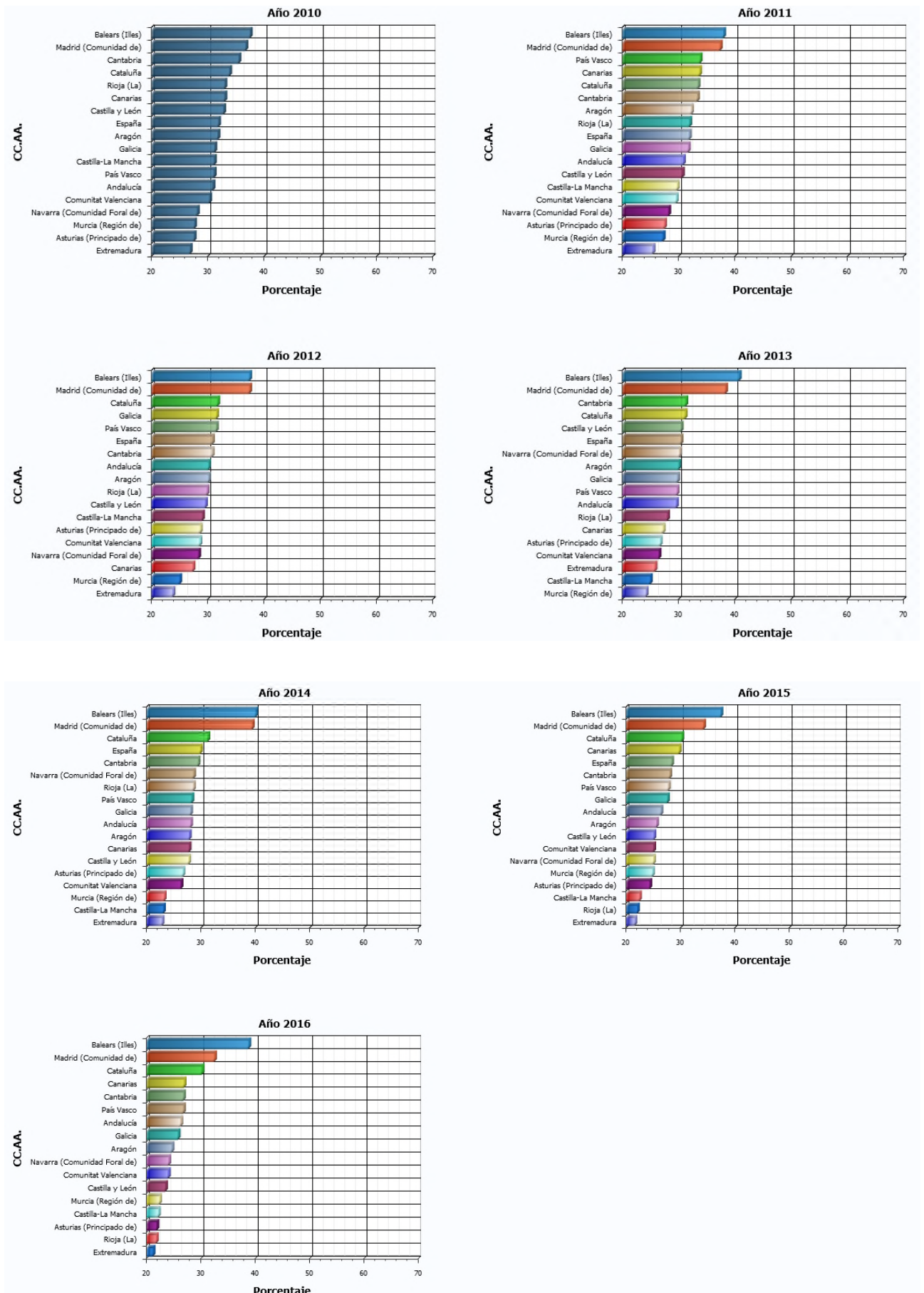
**Gráfico 6.9.a.** Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: total nacional (%)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>NACIONAL</b>	<b>31,9</b>	<b>31,9</b>	<b>30,8</b>	<b>30,4</b>	<b>29,9</b>	<b>28,4</b>	<b>27,5</b>
Andalucía	30,9	30,8	30,2	29,6	28,1	26,4	26,3
Aragón	31,8	32,3	30,1	30,0	27,9	25,6	24,7
Asturias	27,6	27,5	28,7	26,7	26,7	24,4	21,9
Balears (Illes)	37,5	38,0	37,4	40,8	40,1	37,4	38,8
Canarias	33,0	33,7	27,4	27,2	27,8	29,8	26,9
Cantabria	35,5	33,4	30,8	31,3	29,5	28,0	26,8
Castilla - La Mancha	31,1	29,8	29,0	25,0	23,1	22,5	22,2
Castilla y León	32,8	30,7	29,6	30,5	27,8	25,1	23,5
Cataluña	33,9	33,5	31,7	31,1	31,3	30,2	30,2
Com Valenciana	30,3	29,6	28,6	26,5	26,3	25,1	24,0
Extremadura	26,9	25,4	23,8	25,8	22,9	21,6	21,2
Galicia	31,2	31,7	31,6	29,8	28,1	27,6	25,8
Madrid	36,8	37,4	37,4	38,3	39,4	34,2	32,5
Murcia	27,6	27,2	25,0	24,2	23,3	24,9	22,4
Navarra	28,1	28,3	28,4	30,2	28,7	25,0	24,1
País Vasco	31,1	33,8	31,5	29,7	28,3	27,8	26,8
Rioja (La)	33,0	32,0	29,9	28,0	28,6	22,1	21,8



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**) es el mismo de hace doce años, el 64%. La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar y se sitúa en 2015 en el 15,6%, y el 13,8% en 2016.

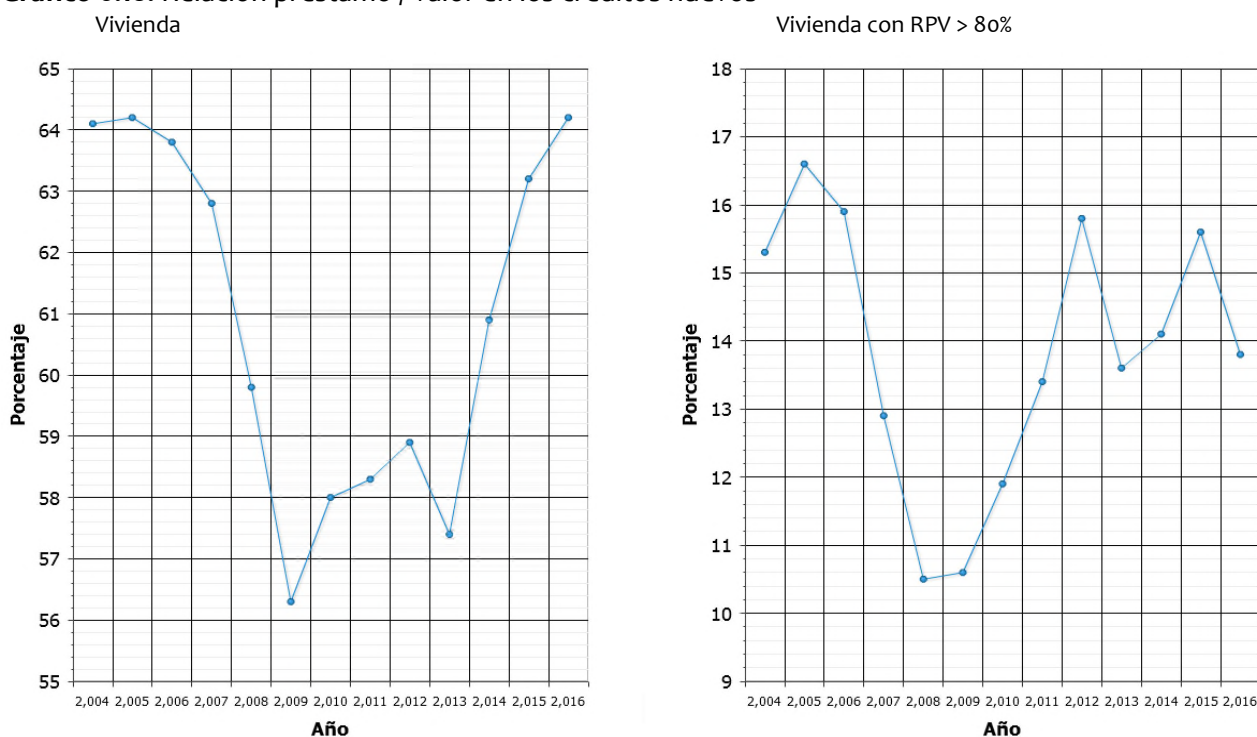
**Tabla 6.10.** Relación préstamo / valor en los créditos nuevos

	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

Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

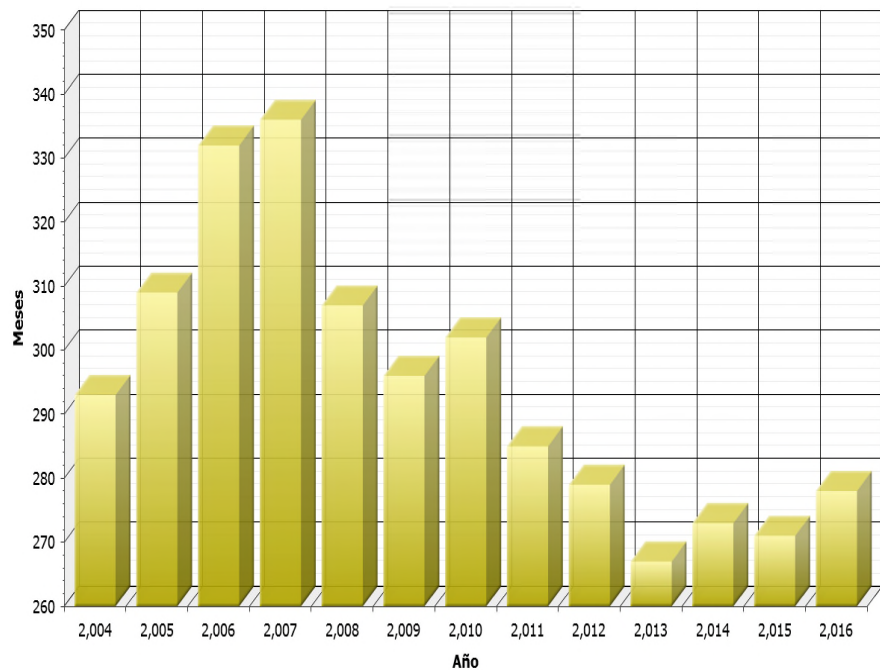
En la **Tabla y Gráficos 6.11** se puede observar como los tipos de interés bajaron rápidamente en la década de los noventa, desde valores del 17% en 1990, situándose en 2003 en el 3,5%, para volver a subir hasta el 5,8% en 2008. Desde esa última fecha el tipo de interés se ha ido reduciendo hasta el último año 2016 en el que el tipo de interés es del 2,2%.

Los plazos medios de las nuevas hipotecas se han ido reduciendo en los últimos nueve años desde los 336 meses del año 2007, hasta los 278 meses actuales en el año 2016.

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

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

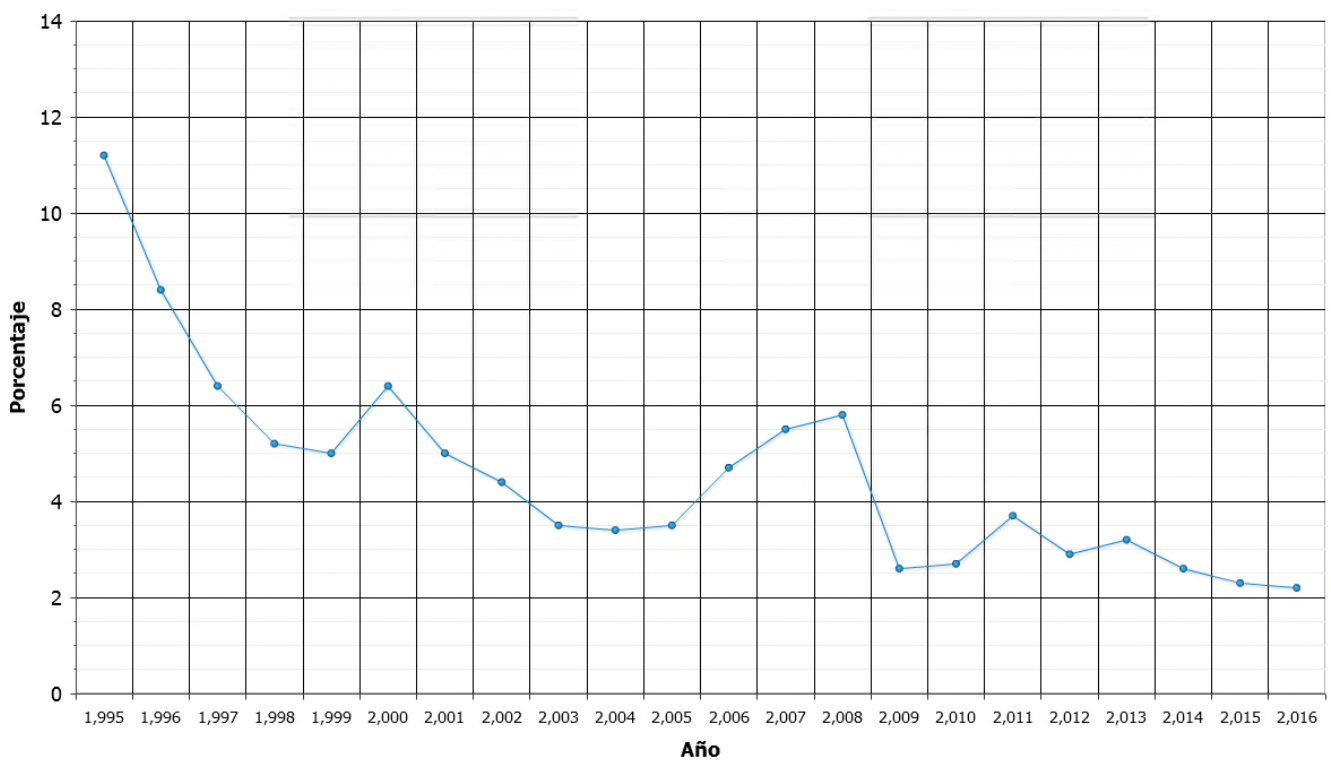
	Plazo medio. (Meses)	Tipo de interés. %
1995		11,2
1996		8,4
1997		6,4
1998		5,2
1999		5,0
2000		6,4
2001		5,0
2002		4,4
2003		3,5
2004	293	3,4
2005	309	3,5
2006	332	4,7
2007	336	5,5
2008	307	5,8
2009	296	2,6
2010	302	2,7
2011	285	3,7
2012	279	2,9
2013	267	3,2
2014	273	2,6
2015	271	2,3
2016	278	2,2



Nota: datos del T4 de cada año

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España

En la **Tabla y Gráfico 6.12** se presenta la información sobre endeudamiento de los hogares en relación al PIB y renta bruta disponible de los hogares. El endeudamiento ha crecido en relación al PIB a lo largo de la primera década del siglo desde el 53% hasta el 88% en 2010, disminuyendo en 2016 hasta el 69%.

La renta bruta disponible ha pasado de 115.425 millones de euros en el año 2000 a 186.529 millones de euros en 2016, con un incremento este último año del 2,3%, y alcanzando el 69% de endeudamiento de los hogares sobre el PIB.

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

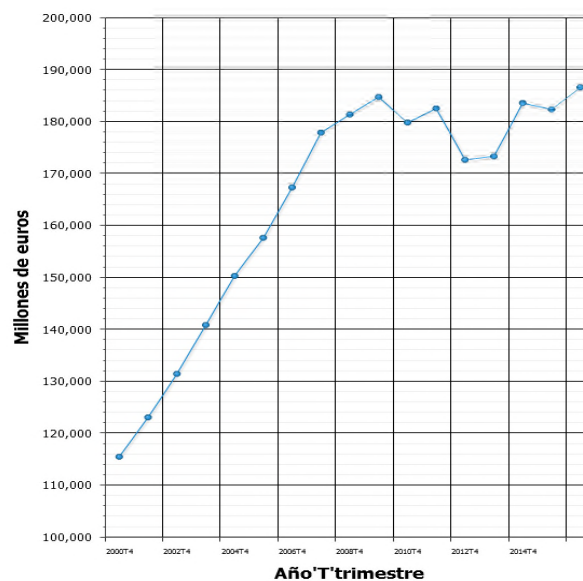
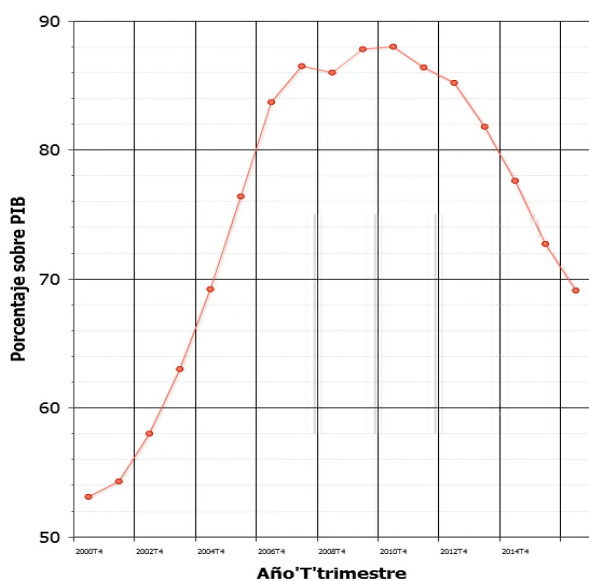
	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2000	53,1	115.425	
2001	54,3	123.035	6,6
2002	58,0	131.374	6,8
2003	63,0	140.779	7,2
2004	69,2	150.249	6,7
2005	76,4	157.595	4,9
2006	83,7	167.261	6,1
2007	86,5	177.843	6,3
2008	86,0	181.327	2,0
2009	87,8	184.703	1,9
2010	88,0	179.762	-2,7
2011	86,4	182.487	1,5
2012	85,2	172.589	-5,4
2013	81,8	173.261	0,4
2014	77,6	183.544	5,9
2015	72,7	182.306	-0,7
2016	69,1	186.529	2,3

Nota: Dato de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España

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

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



Fuente: Banco de España

Las declaraciones con deducciones de vivienda en la cuota íntegra del IRPF, que se presentan en la **Tabla y Gráfico 6.13**, y que proporciona el Instituto de Estudios Fiscales, solo están actualizadas hasta 2012, ya que desde enero de 2013 desaparecen este tipo de deducciones.

Analizando los datos conocidos se puede señalar que el importe de las declaraciones marcó un máximo en 2008 con 7.213 millones de euros descendiendo en 2010 a 6.939 millones de euros. Las deducciones por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual han supuesto desde 2000 a 2007 un 90-92% de las deducciones globales por vivienda, y crecieron progresivamente hasta alcanzar un máximo de 6.486 millones de euros en 2006 situándose en 2012 en 1.952 millones de euros que representaba el 83% de las declaraciones totales por vivienda. Las cuentas vivienda se han ido reduciendo anualmente.

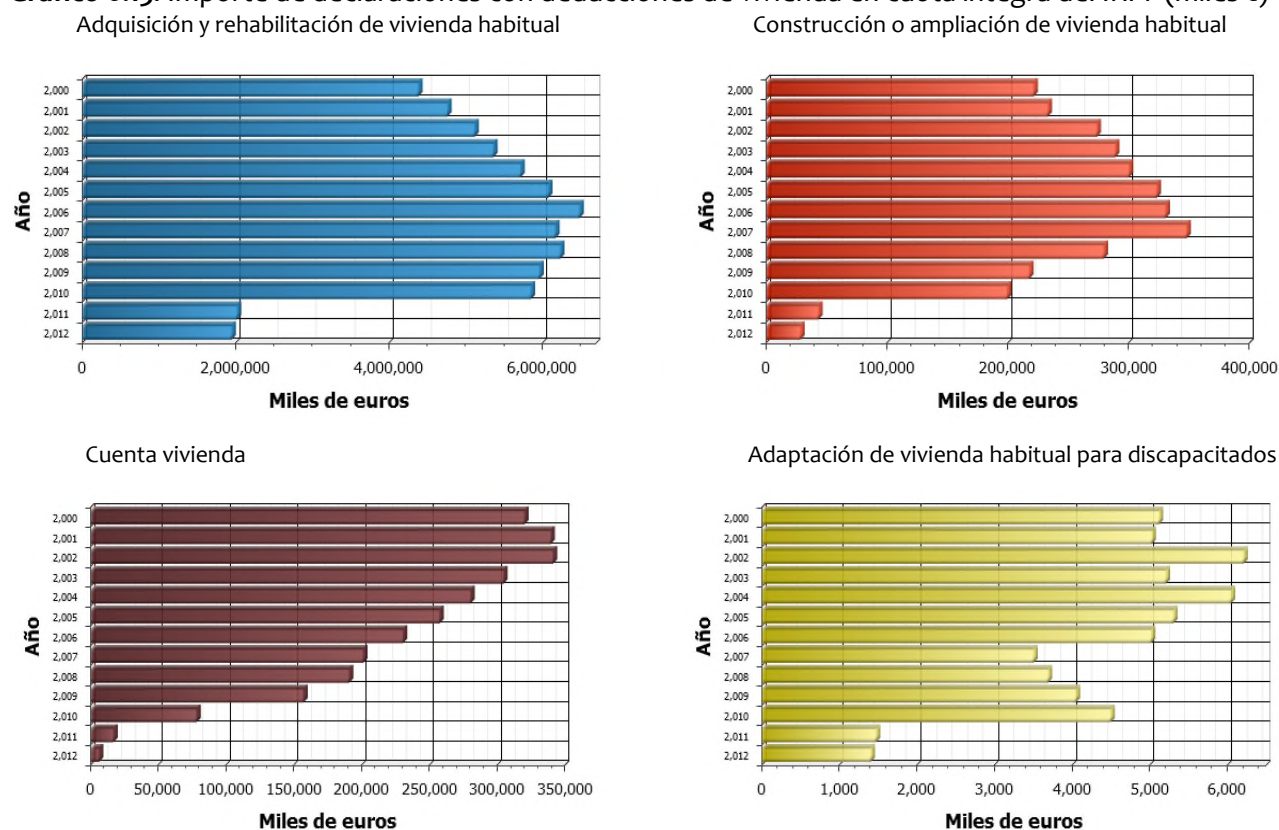
Las declaraciones con deducciones por alquiler aumentaron entre 2008 y 2010 un 46% desde 502 millones de euros hasta 731 millones de euros, pasando de representar en tres años desde un 7 a un 10,5% del total de deducciones por vivienda.

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

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

Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

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



Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

## Créditos dudosos, ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.

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

La dudosidad de los créditos a los hogares para adquisición o rehabilitación de vivienda, se mantuvo hasta 2006 por debajo del 0,4 y 0,7%, ascendiendo hasta valores en el año 2016 del 4,7% y 6,5%, respectivamente.

En los créditos a los constructores, que se mantuvieron hasta 2007 por debajo del 1%, los impagos crecieron de forma continua y acelerada hasta el 34% en 2013, y en 2016 se reduce al 29%. Paralelamente pero de forma aún más rápida, los créditos dudosos a la actividad inmobiliaria pasaron del 0,5 % en 2007, al 38% en 2013, y actualmente están en el 25,5%.

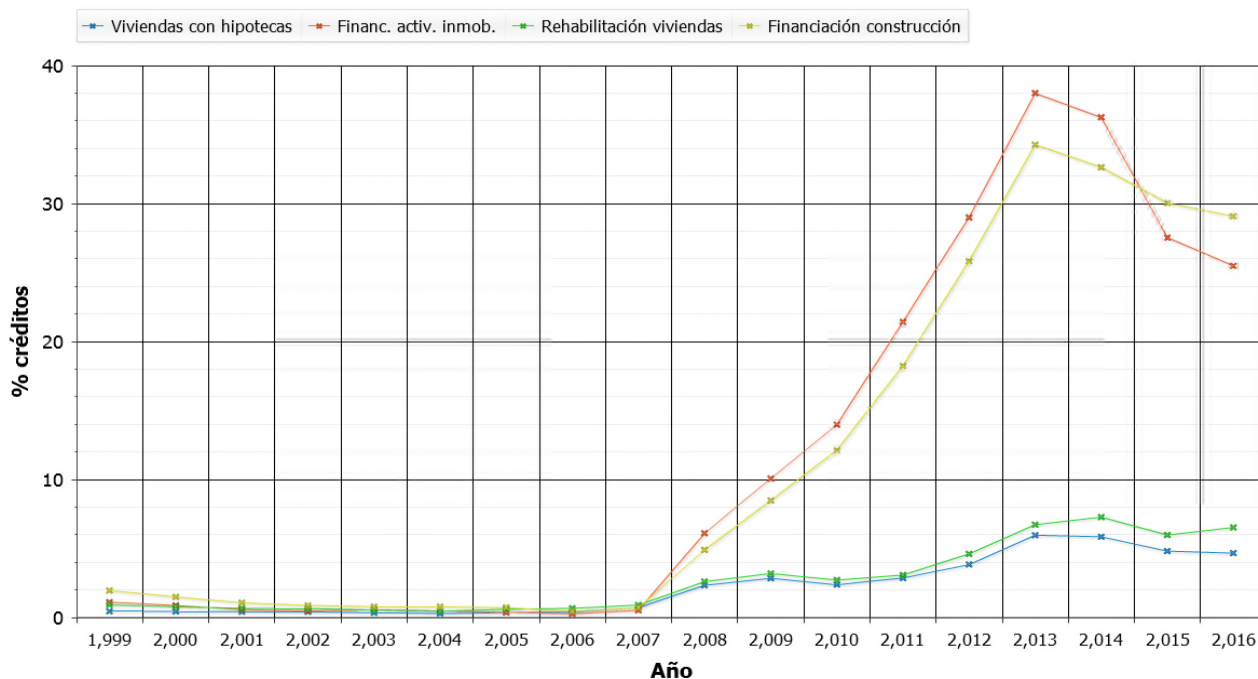
**Tabla 6.14.** Dudosidad en los créditos de vivienda (%)

	% Adquisición con gar hipot	% Rehabilitación	% Construcción	% Actividad inmobiliaria
2.002	0,4	0,6	0,9	0,5
2.003	0,3	0,5	0,8	0,6
2.004	0,3	0,4	0,8	0,5
2.005	0,4	0,6	0,7	0,4
2.006	0,4	0,7	0,5	0,3
2.007	0,7	0,9	0,7	0,5
2.008	2,3	2,6	4,9	6,1
2.009	2,8	3,2	8,5	10,1
2.010	2,4	2,7	12,1	14,0
2.011	2,9	3,1	18,2	21,4
2.012	3,8	4,6	25,8	29,0
2.013	6,0	6,7	34,3	38,0
2.014	5,9	7,3	32,6	36,3
2.015	4,8	6,0	30,0	27,5
2.016	4,7	6,5	29,1	25,5

Nota: datos del cuarto trimestre de cada año

Fuente: Banco de España

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



Fuente: Banco de España



En cuanto a la estadística de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos que elabora el Consejo General del Poder Judicial, debe tenerse en cuenta que no distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles. Las ejecuciones hipotecarias, presentadas por el TSJ, han alcanzado un acumulado de 695.091 actuaciones en los últimos nueve años, a un ritmo medio de 77.000 al año. La última cifra disponible de 2016 alcanza un total de 48.410 ejecuciones hipotecarias, que representan un descenso del 29% en relación con el año anterior.

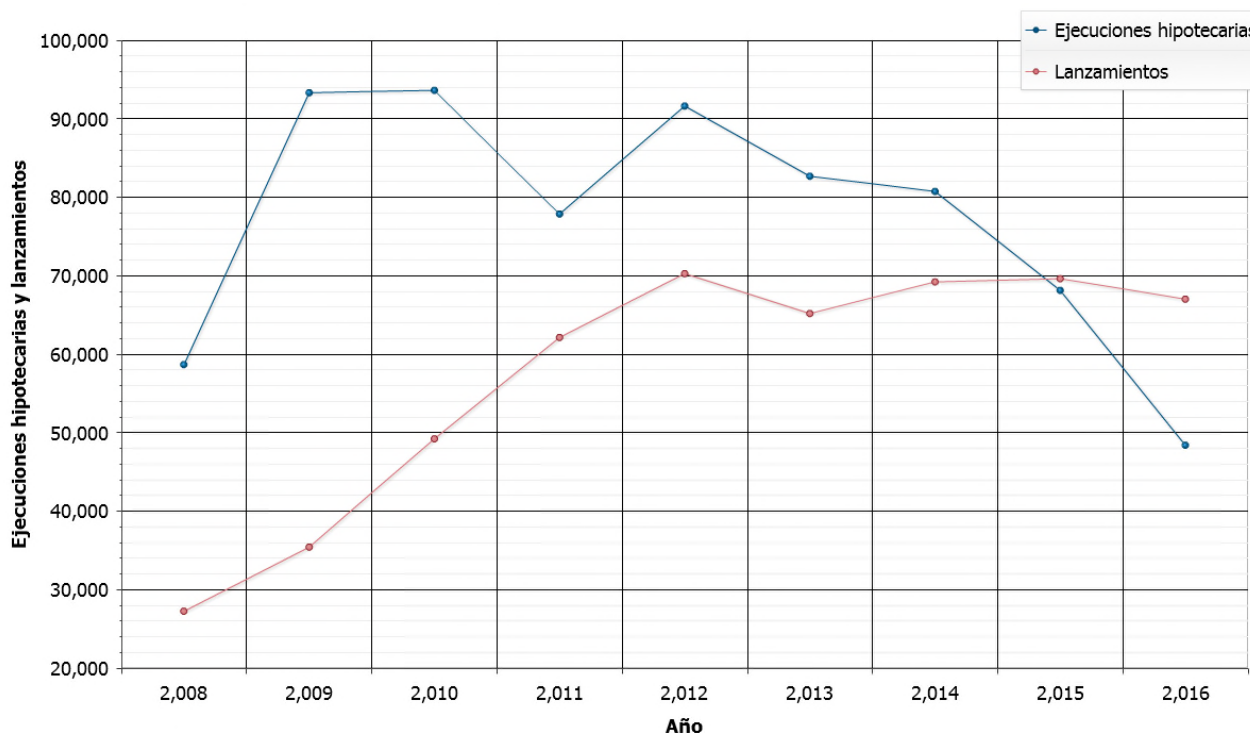
Respecto al número de lanzamientos, recibidos por el TSJ, han alcanzado en los últimos nueve años 515.354 actuaciones. La cifra de lanzamientos correspondiente al año 2016 es de 67.030, casi un 4% inferior a la cifra del año anterior.

**Tabla 6.15.** Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

	Ejecuciones hipotecarias	Lanzamientos
2008	58.686	27.251
2009	93.319	35.422
2010	93.636	49.227
2011	77.854	62.121
2012	91.622	70.257
2013	82.680	65.182
2014	80.749	69.233
2015	68.135	69.631
2016	48.410	67.030
Acumulado 2008-16	695.091	515.354

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

**Gráfico 6.15.** Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

Por otra parte los lanzamientos practicados por los juzgados de primera instancia, como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos, han sido durante el año 2016 un total de 34.153, es decir aproximadamente la mitad del total.

El Banco de España inició hace tres años la publicación de una estadística del proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas, del sector bancario español, que permite conocer la

incidencia real de los procesos de desahucio en la vivienda habitual, y los datos son aportados por el total de las entidades de depósito.

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

Por tanto en la **Tabla 6.16** se reflejan los últimos datos completos publicados por el Banco de España, correspondientes al año 2015, que acotan la entrega de viviendas en este proceso en 36.929 de las que 29.327 corresponden a vivienda habitual. De estas viviendas han sido con entrega voluntaria 15.500, destacando que 13.193 de estas lo han sido con dación en pago. Por otra parte, destaca el dato de que en las entregas judiciales, en el 93% de los casos las viviendas estaban vacías en el momento de la posesión.

Por último hay que señalar que el 82% de las hipotecas que dieron lugar a entregas judiciales de viviendas ocupadas se originaron, bien en el año 2007 o con anterioridad al mismo.

Los datos de 2014 se han modificado, en relación con el boletín anterior, por errores de reporte.

La comparación de datos 2015 con respecto a 2014, arroja las siguientes conclusiones:

- Durante el año 2015 se produjo una disminución en el número total de entregas de viviendas del 3,4%. Para el caso de la vivienda habitual dicha disminución fue del 2,4%
- El número de entregas voluntarias se redujo un 14,8% durante el último año, y en el caso de la vivienda habitual la reducción fue del 20,1%.
- Las daciones en pago han pasado de 18.483 en 2014 a 16.175 en 2015, es decir una reducción del 12,5%.
- Por último la entrega de viviendas con intervención de las fuerzas del orden cayó un 44% en 2015 respecto al año anterior, produciéndose solo 14 intervenciones.

**Tabla 6.16.** Procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas, en el sector bancario. Año 2014 y 2015

	diciembre de 2015			diciembre de 2014		
	viv.habitual	otras viv.	total viviendas	viv. habitual	otras viv.	total viviendas
1. Nº de hipotecas a hogares para adquisición de vivienda	5.803.699	581.324	6.385.023	5.828.427	629.701	6.458.128
2. Entregas de vivienda	29.327	7.602	36.929	30.056	8.346	38.402
2.1 Entregas voluntarias	15.500	3.490	18.990	19.406	2.881	22.287
de las que: daciones en pago	13.193	2.982	16.175	16.489	1.994	18.483
2.2 Entregas judiciales	13.827	4.112	17.939	10.650	5.465	16.115
2.2.1 Entregas judiciales con vivienda vacía	12.925	3.902	16.827	9.521	5.234	14.755
2.2.2 Entregas judiciales con vivienda ocupada	902	210	1.112	1.129	231	1.360
Con intervención fuerzas del orden	6	8	14	20	5	25

Fuente: Banco de España

## Accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

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

**Tabla 6.17.** Accesibilidad económica a la vivienda

	Precio de la vivienda / Renta bruta por hogar (en años)	Esfuerzo teórico anual sin deducciones (%)	Esfuerzo teórico anual con deducciones (%)
2000	4,14	33,3	23,8
2001	4,57	33,0	23,4
2002	5,39	35,6	25,2
2003	6,31	36,2	25,8
2004	7,39	41,2	29,3
2005	8,12	43,8	30,8
2006	8,74	52,7	37,6
2007	8,87	57,9	46,5
2008	8,30	59,2	47,6
2009	8,10	41,5	33,5
2010	8,22	41,4	33,5
2011	7,38	43,0	34,8
2012	6,74	37,2	29,9
2013	6,35	36,4	36,4
2014	6,45	35,2	35,2
2015	6,63	33,9	33,9
2016	6,77	33,4	33,4

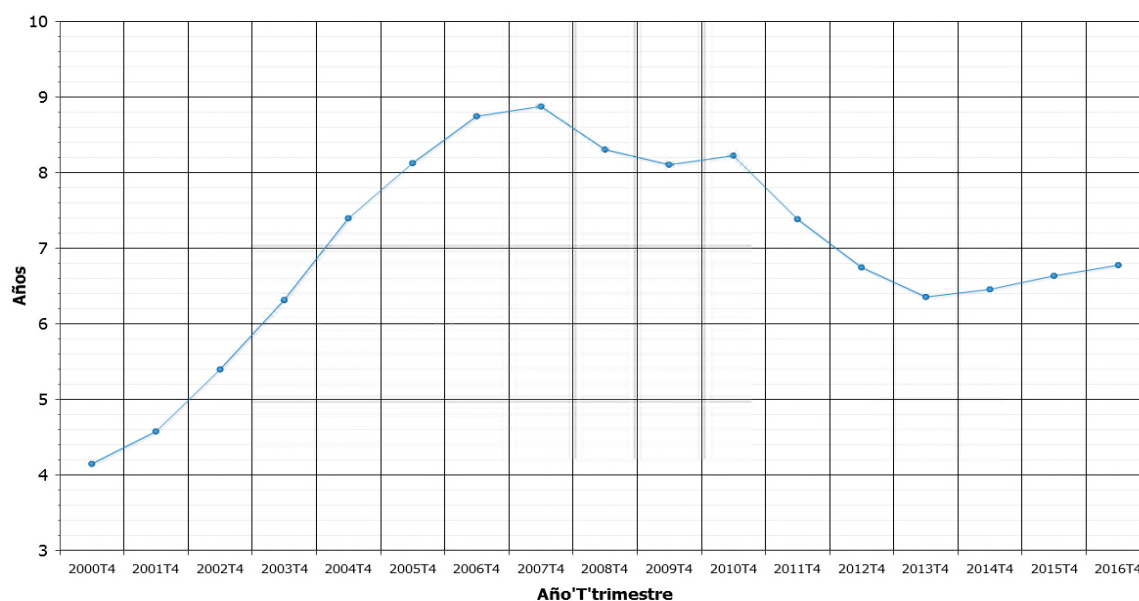
Nota: Dato del último trimestre de cada año

Fuente: Banco de España y elaboración propia

El precio medio de la vivienda se mantuvo entre 1995 y 2001 por debajo del cuádruplo de la renta bruta media por hogar, para ascender hasta multiplicarlo por 8 en 2005, y alcanzar el máximo en 2006 y 2007 con un valor de casi 9. A lo largo del periodo recesivo y a pesar del descenso de la renta bruta del hogar, se ha reducido paulatinamente la relación, y actualmente el precio de la vivienda es de 6,77 años de renta bruta por hogar.

El esfuerzo teórico anual, que iguala el dato con deducciones y sin deducciones, al haber desaparecido las deducciones por vivienda en enero de 2013, supone en el último año 2016 dedicar un 33,4% de la renta anual a la compra de la vivienda, habiendo alcanzado en la década pasada un máximo en el entorno del 50% de la renta.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia

## 7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

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

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (P)	2015(P)
PIB (M €)	930.566	1.007.974	1.080.807	1.116.207	1.079.034	1.080.913	1.070.413	1.039.718	1.025.634	1.037.025	1.075.639
Var anual (%)	8,0	8,3	7,2	3,3	-3,3	0,2	-1,0	-2,9	-1,4	1,1	3,7

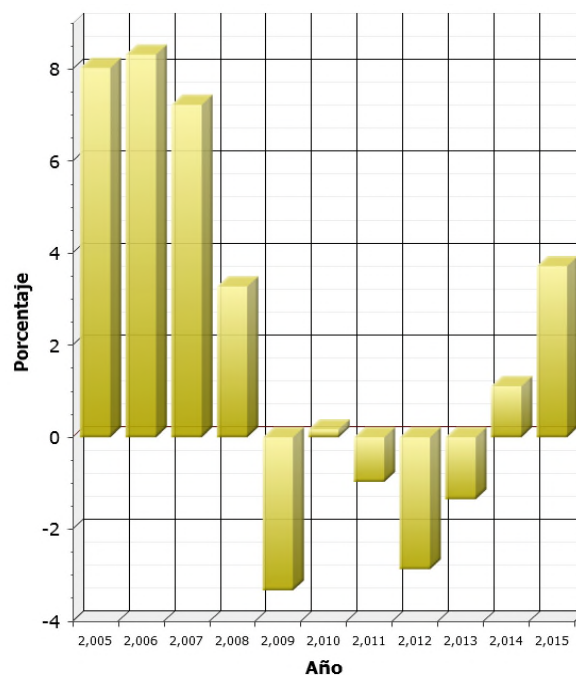
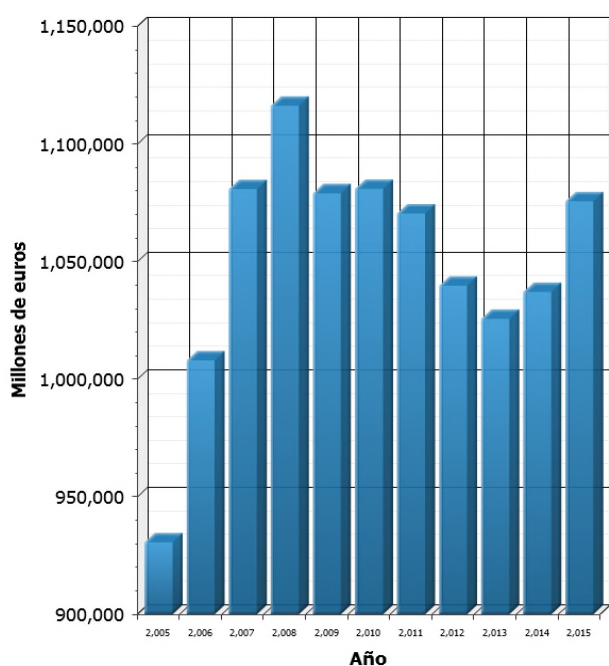
(P) Estimación provisional

(A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

Precios corrientes en M €											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (P)	2015(A)
PIB	930.566	1.007.974	1.080.807	1.116.207	1.079.034	1.080.913	1.070.413	1.039.718	1.025.634	1.037.025	1.075.639
FBCF	278.162	313.006	335.552	326.064	262.499	248.987	229.884	205.839	192.371	198.335	212.069
Viviendas	107.292	121.774	126.927	115.946	87.224	74.677	61.433	51.135	42.542	45.035	47.850
Otros edificios	83.450	94.563	100.930	101.632	87.164	79.868	72.617	62.124	57.026	55.124	58.513

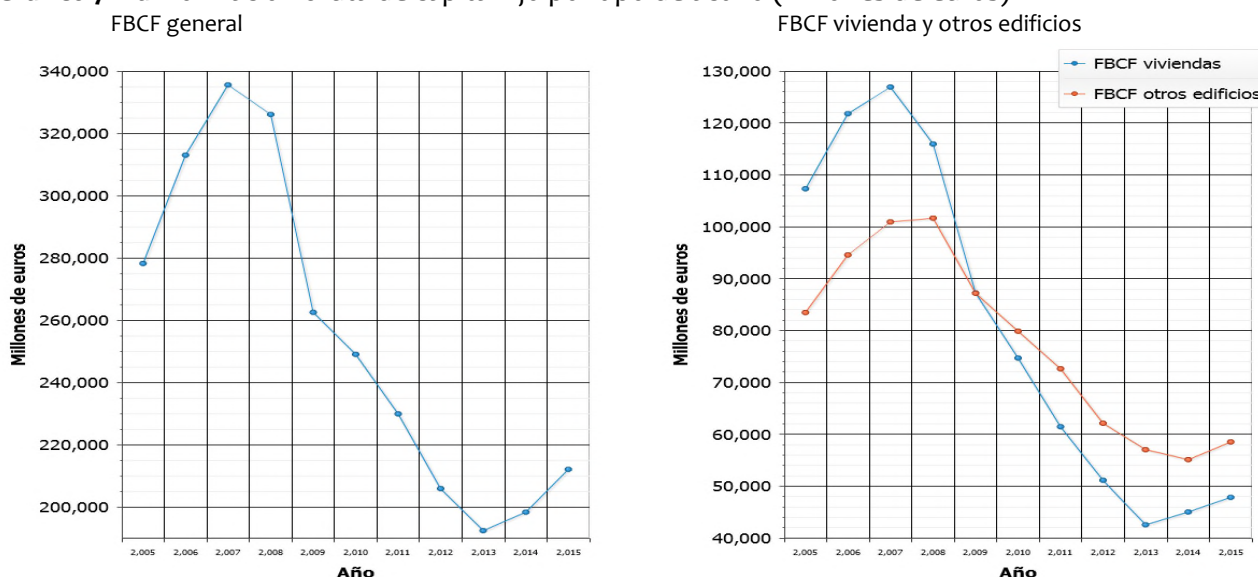
  

Variación interanual (%)											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (P)	2015(A)
PIB	8,0	8,3	7,2	3,3	-3,3	0,2	-1,0	-2,9	-1,4	1,1	3,7
FBCF	13,2	12,5	7,2	-2,8	-19,5	-5,1	-7,7	-10,5	-6,5	3,1	3,1
Viviendas	14,2	13,5	4,2	-8,7	-24,8	-14,4	-17,7	-16,8	-16,8	5,9	5,9
Otros edificios	14,0	13,3	6,7	0,7	-14,2	-8,4	-9,1	-14,4	-8,2	-3,3	-3,3

(P) Estimación provisional (A) Avance

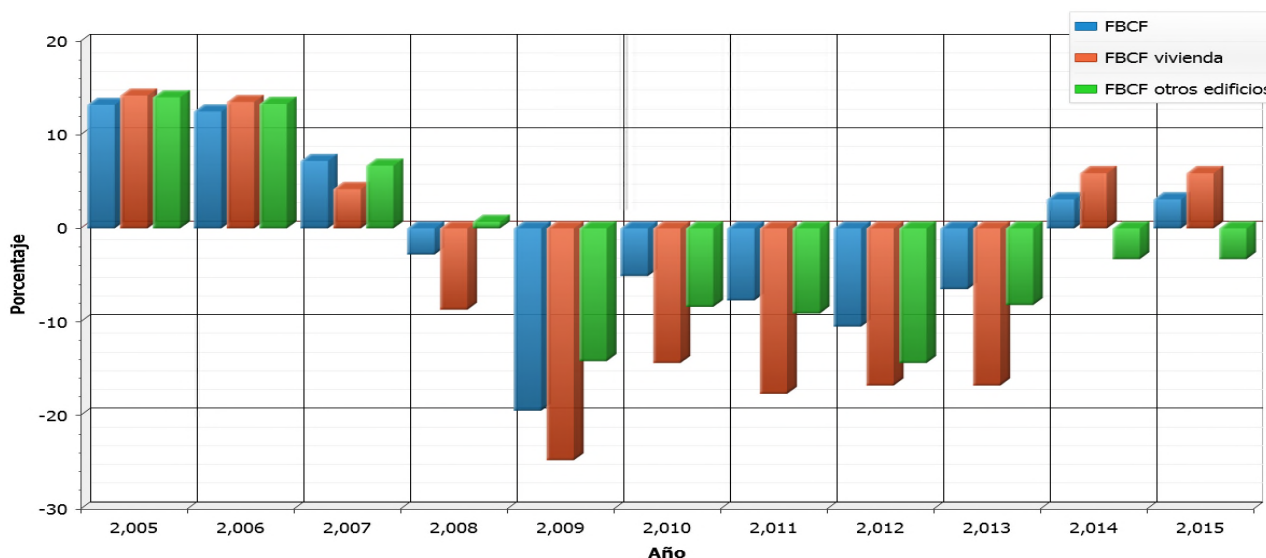
Fuente: INE Contabilidad Nacional

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional

**Tabla 7.3.** Valor añadido bruto a precios corrientes. Base 2010. (millones de euros)

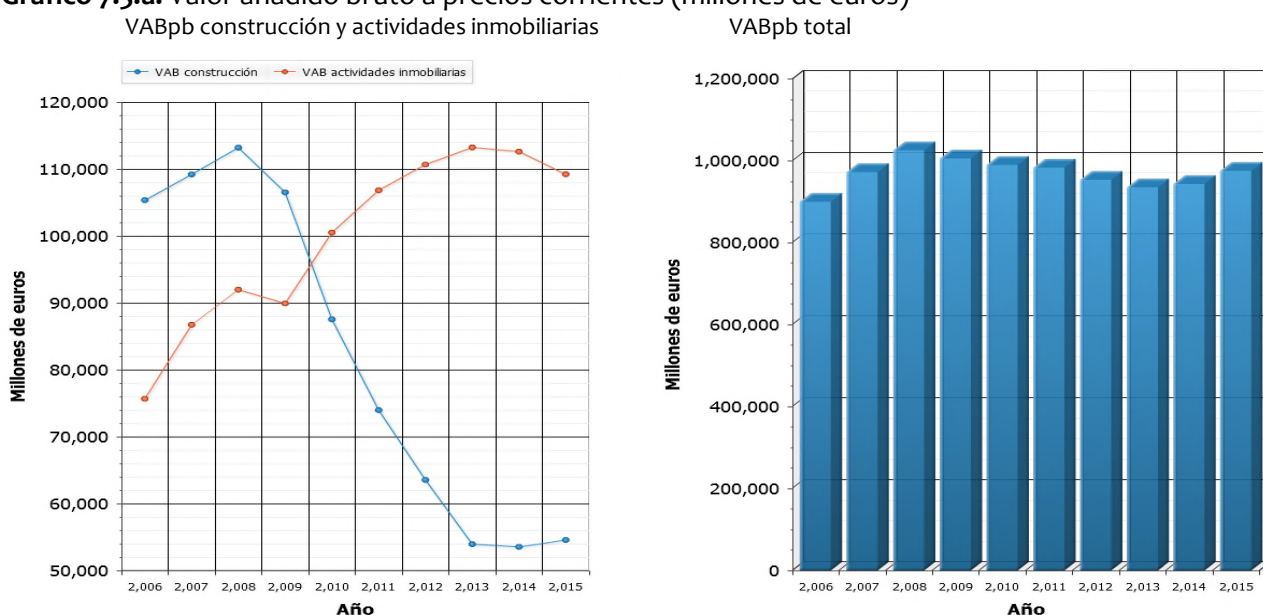
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (P)	2015(A)
PIB	1.007.974	1.080.807	1.116.207	1.079.034	1.080.913	1.070.413	1.039.718	1.025.634	1.037.025	1.075.639
VaB Total	900.092	972.855	1.025.672	1.006.122	989.913	983.721	954.026	935.655	943.779	975.795
VaB Construcción	105.326	109.192	113.190	106.503	87.526	73.980	63.521	53.948	53.524	54.554
Vab Act inmobiliarias	75.660	86.701	91.968	89.901	100.489	106.819	110.666	113.229	112.596	109.202

## Variación interanual (%)

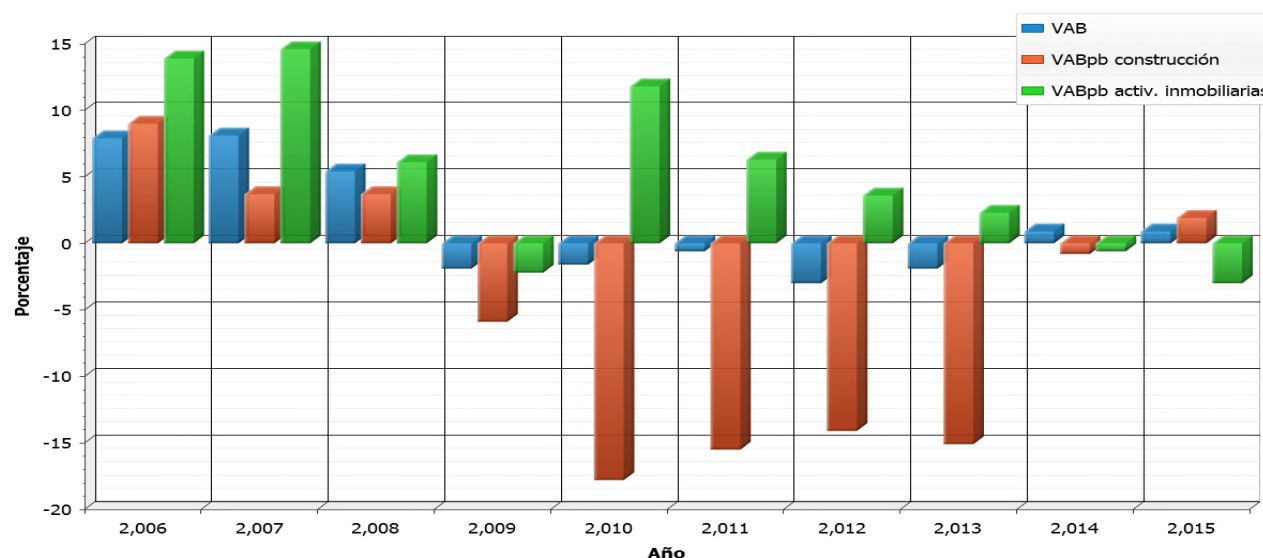
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (A)	2015(A)
PIB	8,3	7,2	3,3	-3,3	0,2	-1,0	-2,9	-1,4	1,1	3,7
VaB Total	7,9	8,1	5,4	-1,9	-1,6	-0,6	-3,0	-1,9	0,9	0,9
VaB Construcción	9,0	3,7	3,7	-5,9	-17,8	-15,5	-14,1	-15,1	-0,8	1,9
VaB Act inmobiliarias	13,9	14,6	6,1	-2,2	11,8	6,3	3,6	2,3	-0,6	-3,0

(P) Estimación provisional (A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional

En los datos de empleo, con estimación del avance de 2015, se observa que entre 2007 y 2013, el empleo total se ha reducido en 3,7 millones, y concretamente en la construcción en este mismo periodo se ha reducido en un millón setecientas mil de personas. En 2014 y 2015 se observa una ligera recuperación, tanto en el empleo total, como en la actividad inmobiliaria.

**Tabla 7.4.** Empleo equivalente nacional. (miles)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (P)	2015(A)
Empleo total	20.601	21.487	22.171	22.162	20.811	20.339	19.815	18.954	18.435	18.646	19.154
Construcción	2.426	2.585	2.724	2.403	1.859	1.617	1.377	1.134	994	962	1.024
Act. inmobiliarias	183	212	222	235	206	199	192	188	178	189	191

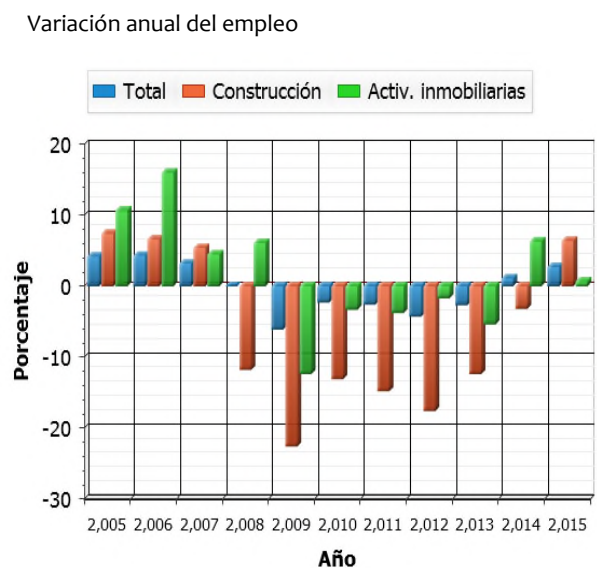
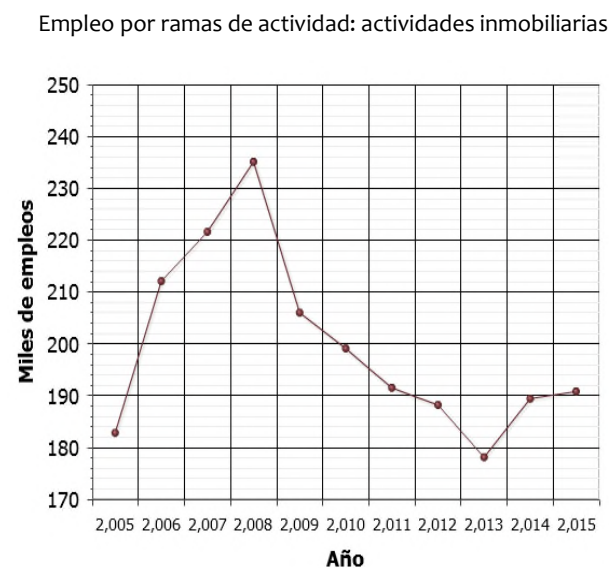
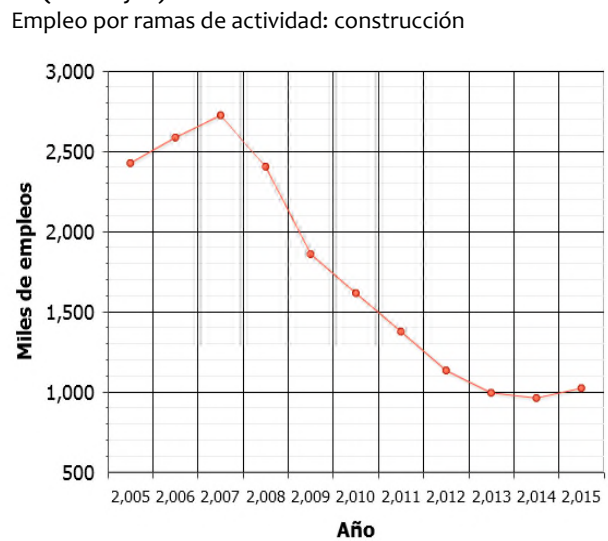
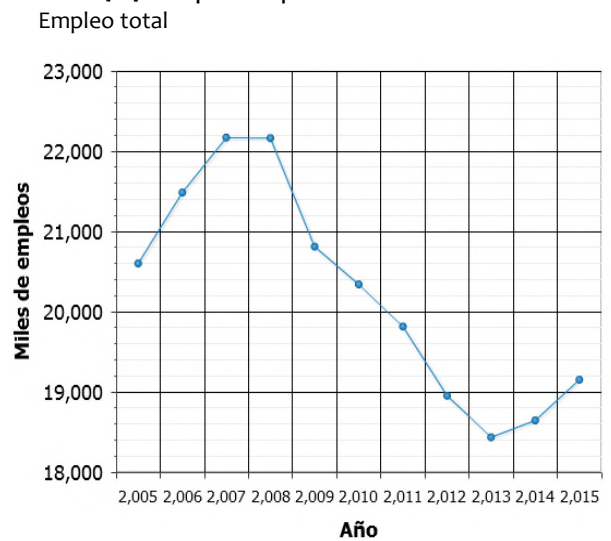
Variación anual del empleo equivalente total (%)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 (P)	2015(A)
Empleo total	4,2	4,3	3,2	0,0	-6,1	-2,3	-2,6	-4,3	-2,7	1,1	2,7
Construcción	7,4	6,6	5,4	-11,8	-22,6	-13,1	-14,8	-17,6	-12,4	-3,2	6,4
Act. inmobiliarias	10,7	16,0	4,5	6,1	-12,4	-3,3	-3,8	-1,7	-5,4	6,3	0,7

(P) Estimación provisional (A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional



En la **Tabla y Gráfico 7.5** se muestran los datos del volumen de negocio de la actividad de la construcción. En la actividad de promoción inmobiliaria los datos comienzan en 2009. La mayor inversión se produce el año 2007 con 295.272 millones de euros, de los que prácticamente el 50% corresponden a construcción residencial, 20% a no residencial y el 30% restante a ingeniería civil. Observando los datos de los dos últimos años, la inversión total se está recuperando lentamente alcanzando en 2015 los 105.866 millones.

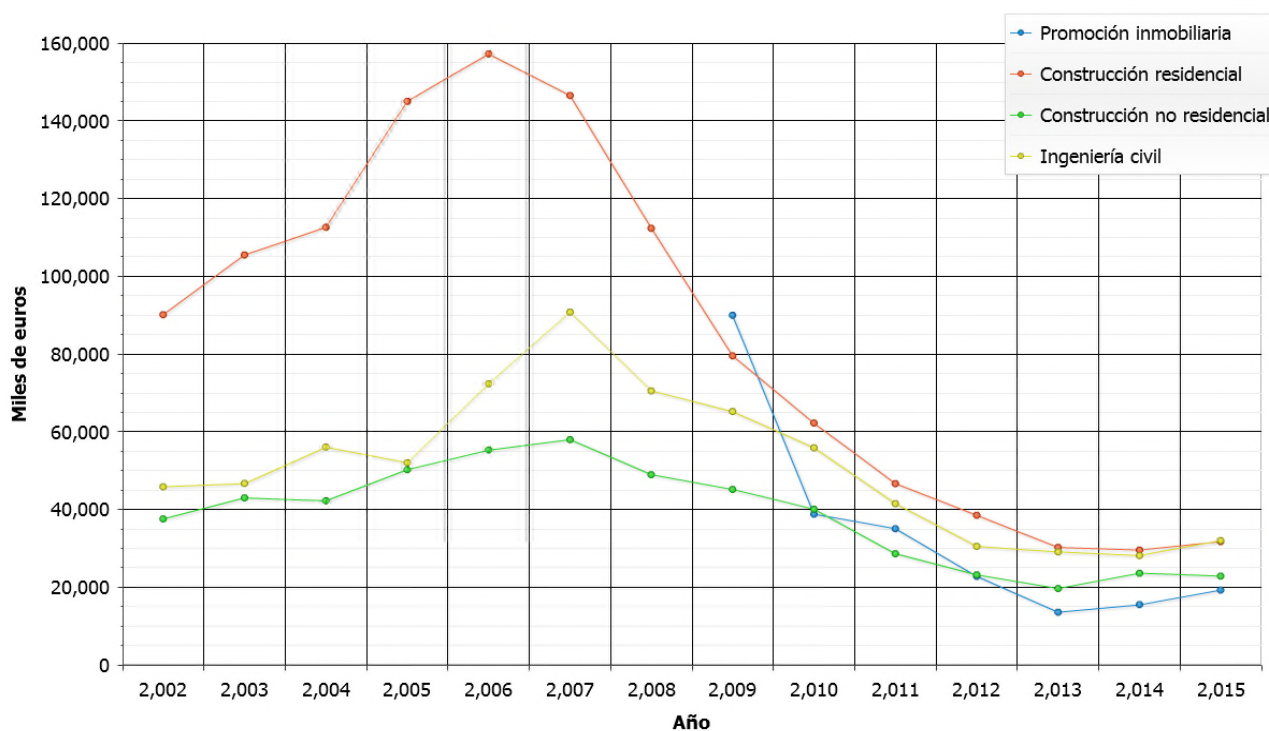
La distribución porcentual es la siguiente: promoción inmobiliaria 18%, construcción residencial 30%, no residencial 22% e ingeniería civil 30%.

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

	TOTAL	Promoción inmobiliaria	Construcción residencial	Construcción no residencial	Ingeniería civil	%Prom Inmob	% Constr Resid	% Constr No Resid	% Ingen civil
2002	173.539,7		90.120,9	37.568,8	45.849,9	0,0	51,9	21,6	26,4
2003	195.131,8		105.489,4	42.967,7	46.674,7	0,0	54,1	22,0	23,9
2004	210.817,9		112.579,2	42.207,1	56.031,6	0,0	53,4	20,0	26,6
2005	247.273,9		145.004,1	50.262,3	52.007,5	0,0	58,6	20,3	21,0
2006	284.831,5		157.184,7	55.285,7	72.361,1	0,0	55,2	19,4	25,4
2007	295.272,0		146.478,0	57.991,9	90.802,2	0,0	49,6	19,6	30,8
2008	231.814,7		112.352,2	48.960,0	70.502,5	0,0	48,5	21,1	30,4
2009	279.789,9	89.930,8	79.546,5	45.129,1	65.183,6	32,1	28,4	16,1	23,3
2010	196.923,5	38.789,9	62.198,0	40.092,9	55.842,7	19,7	31,6	20,4	28,4
2011	151.775,7	35.052,2	46.660,4	28.578,1	41.485,1	23,1	30,7	18,8	27,3
2012	114.957,8	22.759,5	38.479,3	23.205,3	30.513,6	19,8	33,5	20,2	26,5
2013	92.483,0	13.552,2	30.247,5	19.630,2	29.053,1	14,7	32,7	21,2	31,4
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

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

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



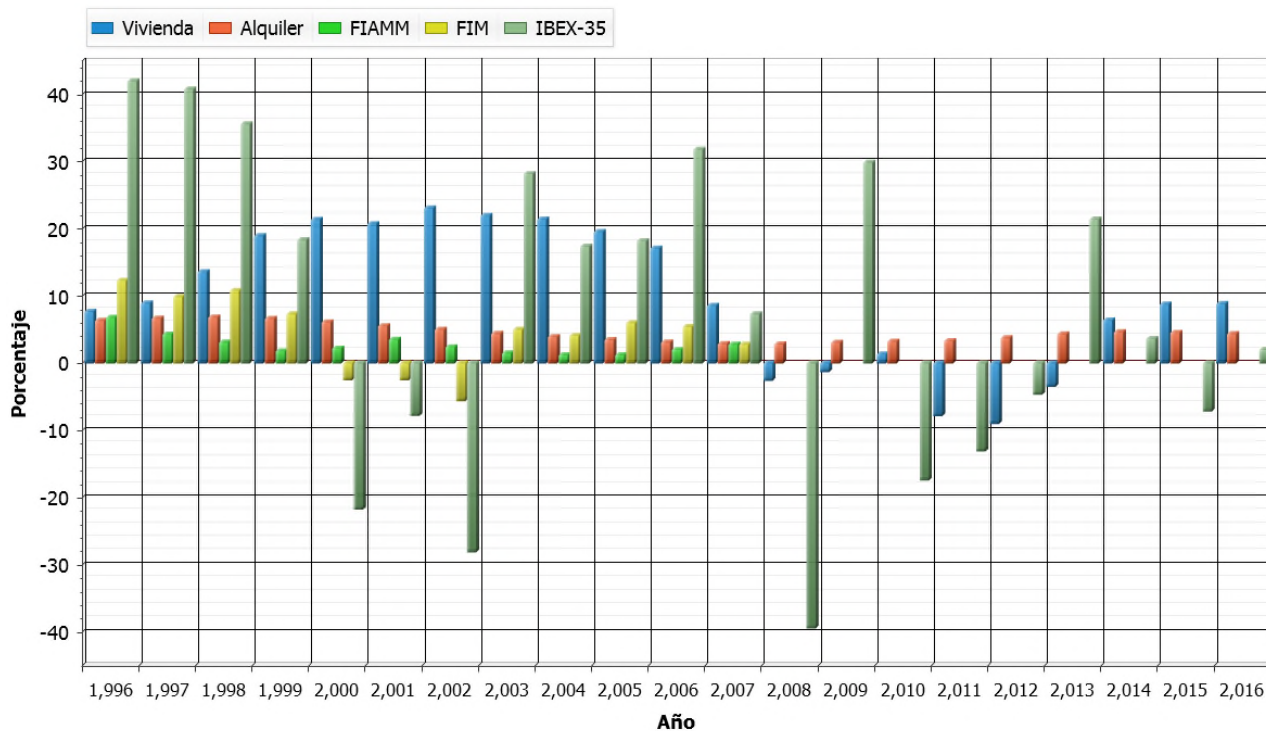
Fuente: Ministerio de Fomento

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

	Rentabilidad anual de la vivienda (%)	Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler (Acum 12 meses) (%)	Rentabilidad anual de FIAMM (%)	Rentabilidad anual de FIM (%)	Rentabilidad anual de inversiones alternativas IBEX-35 (%)
1996	7,69	6,33	6,80	12,30	41,97
1997	8,91	6,65	4,30	9,90	40,75
1998	13,59	6,82	3,10	10,80	35,58
1999	18,95	6,61	1,80	7,30	18,35
2000	21,37	6,10	2,20	-2,50	-21,75
2001	20,72	5,52	3,50	-2,50	-7,82
2002	23,07	5,00	2,40	-5,60	-28,11
2003	21,95	4,41	1,50	5,00	28,17
2004	21,39	3,91	1,20	4,10	17,37
2005	19,54	3,47	1,20	6,00	18,20
2006	17,08	3,12	2,00	5,40	31,79
2007	8,56	2,86	2,80	2,80	7,32
2008	-2,58	2,82			-39,43
2009	-1,29	3,06			29,84
2010	1,33	3,24			-17,43
2011	-7,84	3,33			-13,11
2012	-9,02	3,77			-4,66
2013	-3,48	4,31			21,42
2014	6,41	4,65			3,66
2015	8,77	4,54			-7,15
2016	8,84	4,36			2,01

Nota: datos del mes de diciembre de cada año

Fuente: Banco de España (CNMV, SBSA)

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

Fuente: Banco de España (CNMV, SBSA)

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

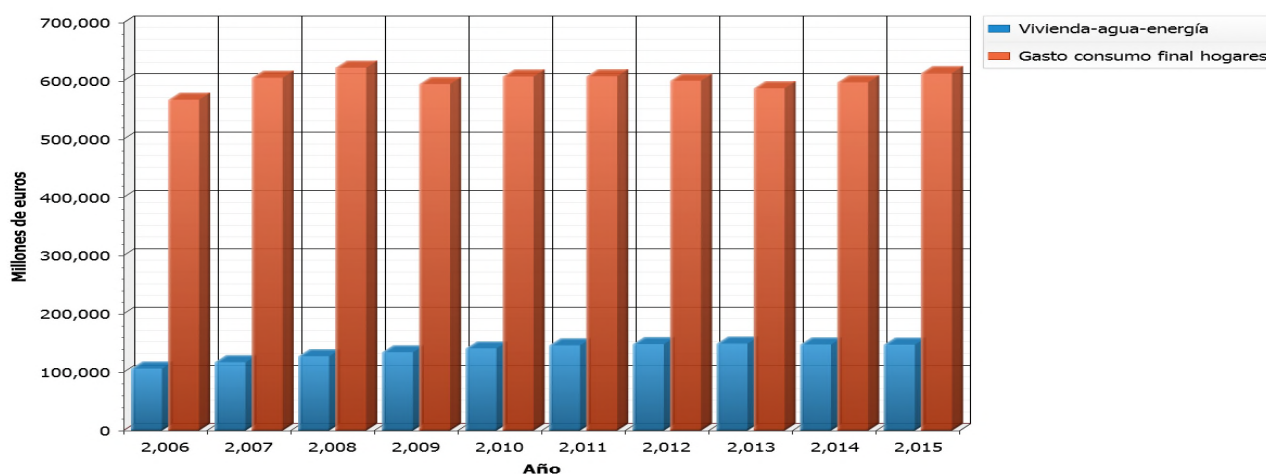
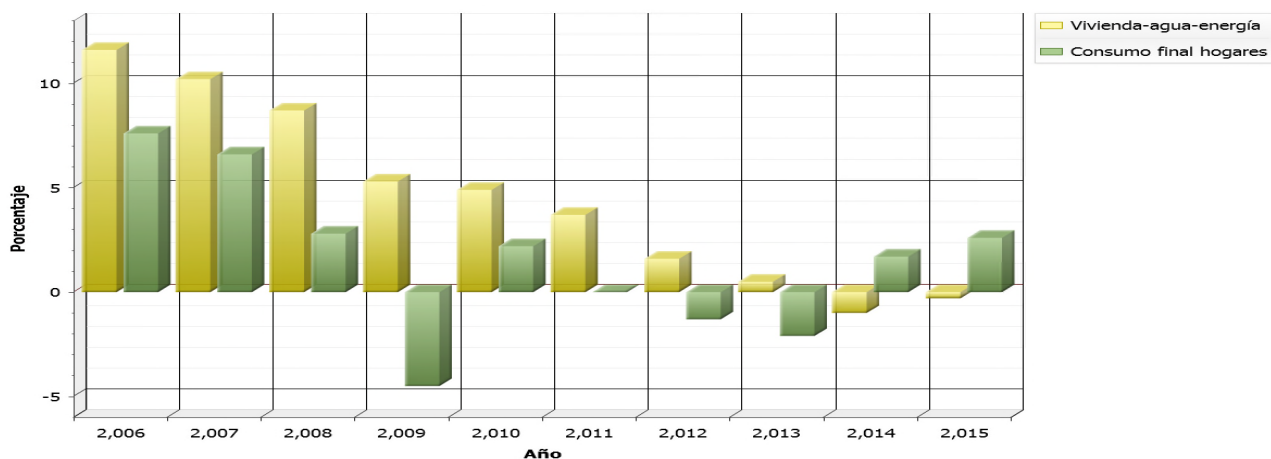
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(A)
Gasto en consumo final de los hogares	568.217	605.824	623.029	595.010	607.981	608.153	600.532	587.697	597.918	613.760
Vivienda, agua y energía doméstica	106.586	117.511	127.692	134.475	141.119	146.279	148.620	149.340	147.893	147.519
Alquileres reales de la vivienda	9.624	11.302	12.856	13.945	14.619	15.207	15.436	15.639	16.195	16.698
Alquileres imputados de la vivienda	68.016	74.773	80.390	83.673	85.866	88.078	89.452	90.022	88.755	87.658
Mantenimiento y reparación de la viv.	5.516	6.047	5.818	5.926	5.986	5.409	4.754	4.599	4.629	4.824
Suministro de agua y servicios diversos	9.201	10.170	11.326	12.037	12.563	13.413	13.691	14.052	14.333	14.369
Electricidad, gas y otros combustibles	14.229	15.219	17.302	18.894	22.085	24.172	25.287	25.028	23.981	23.970

## Variación anual (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (P)	2012 (P)	2013(P)	2014(A)	2015(A)
Gasto en consumo final de los hogares	7,6	6,6	2,8	-4,5	2,2	0,0	-1,3	-2,1	1,7	2,6
Vivienda, agua y energía doméstica	11,6	10,2	8,7	5,3	4,9	3,7	1,6	0,5	-1,0	-0,3
Alquileres reales de la vivienda	15,1	17,4	13,7	8,5	4,8	4,0	1,5	1,3	3,6	3,1
Alquileres imputados de la vivienda	10,9	9,9	7,5	4,1	2,6	2,6	1,6	0,6	-1,4	-1,2
Mantenimiento y reparación de la viv.	10,4	9,6	-3,8	1,9	1,0	-9,6	-12,1	-3,3	0,7	4,2
Suministro de agua y servicios diversos	11,5	10,5	11,4	6,3	4,4	6,8	2,1	2,6	2,0	0,3
Electricidad, gas y otros combustibles	13,1	7,0	13,7	9,2	16,9	9,4	4,6	-1,0	-4,2	0,0

(P) Estimación provisional (A) Avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional

## Comparativa europea.

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

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

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

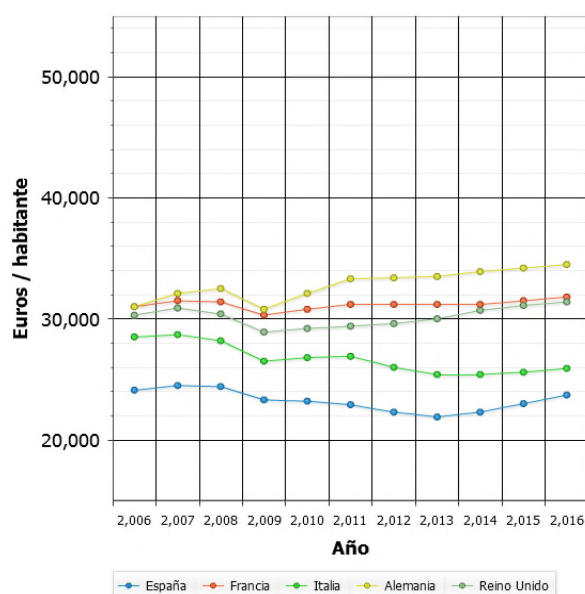
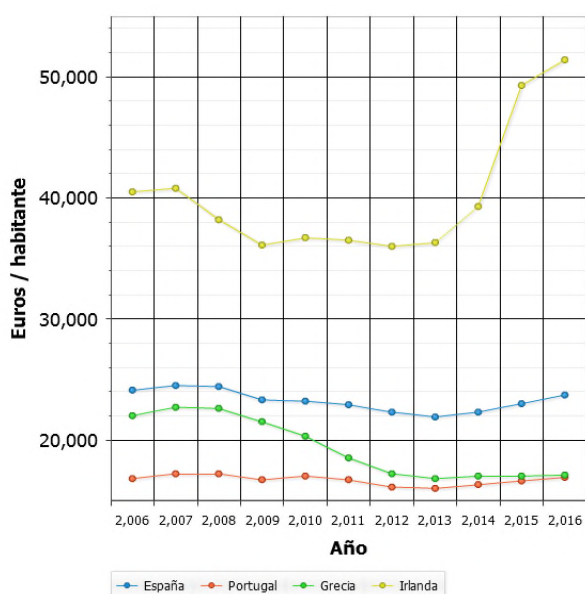
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>UE 28</b>	<b>25.500</b>	<b>26.200</b>	<b>26.200</b>	<b>25.000</b>	<b>25.500</b>	<b>25.800</b>	<b>25.600</b>	<b>25.600</b>	<b>26.000</b>	26.500	26.900
Alemania	31.000	32.100	32.500	30.800	32.100	33.300	33.400	33.500	33.900	34.200	34.500
Austria	34.500	35.700	36.100	34.700	35.200	36.100	36.200	36.000	36.000	36.000	36.100
Bélgica	33.100	34.000	34.000	32.900	33.500	33.900	33.700	33.500	33.900	32.100	34.400
Dinamarca	46.000	46.200	45.700	43.200	43.800	44.200	44.200	44.400	44.900	45.300	45.500
España *	24.100	24.500	24.400	23.300	23.200	22.900	22.300	21.900	22.300	23000*	23.700*
Finlandia	35.500	37.200	37.300	34.000	34.900	35.600	34.900	34.500	34.200	34.100	34.500
Francia	31.000	31.500	31.400	30.300	30.800	31.200	31.200	31.200	31.200	31500*	31.800*
Grecia	22.000	22.700	22.600	21.500	20.300	18.500	17.200*	16.800*	17.000*	17.000	17.100*
Irlanda	40.500	40.800	38.200	36.100	36.700	36.500	36.000	36.300	39.300	49.300	51.400
Italia	28.500	28.700	28.200	26.500	26.800	26.900	26.000	25.400	25.400	25.600	25.900
Luxemburgo	79.200	89.400	81.900	76.900	79.200	79.300	77.200	78.300	80.800	82.400	83.700
Holanda	37.600	38.900	39.400	37.700	38.000	38.500	37.900	37.700	38.100*	38.500*	39.300*
Portugal	16.800	17.200	17.200	16.700	17.000	16.700	16.100	16.000	16.300	16.600*	16.900*
Reino Unido	30.300	30.900	30.400	28.900	29.200	29.400	29.600	30.000	30.700	31.100	31.400
Suecia	39.300	40.400	39.800	37.400	39.400	40.100	39.700	39.800	40.500	41.700	42.500

\* provisional

Fuente: EUROSTAT

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

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



Fuente: EUROSTAT

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>UE 28</b>	<b>724.200</b>	<b>768.627</b>	<b>732.741</b>	<b>619.035</b>	<b>620.461</b>	<b>631.240</b>	<b>619.776</b>	<b>603.406</b>
<b>UE 15</b>	<b>692.782</b>	<b>727.815</b>	<b>683.990</b>	<b>581.173</b>	<b>583.066</b>	<b>595.032</b>	<b>583.262</b>	<b>568.462</b>
Alemania	123.360	128.330	127.610	125.660	133.240	149.260	154.700	158.480
Austria	11.089	11.773	12.426	12.509	12.817	13.561	13.938	14.723
Bélgica	20.279	21.810	23.169	21.436	22.535	22.019	21.989	
Dinamarca	14.465	14.345	12.506	9.466	9.029	10.984	10.369	9.897
España	123.205	128.669	117.766	88.766	76.145	62.867	53.844	45.374
Finlandia	11.622	12.386	11.733	9.894	11.828	12.952	13.077	12.859
Francia	115.061	125.796	130.136	113.846	114.738	121.645	124.183	120.895
Grecia	21.529	27.956	19.346*	15.318*	12.039*	9.866*	6.587*	4.054*
Irlanda	24.959	21.892	15.455	7.926	5.037	4.038	3.271	
Italia	85.926	90.119	91.964	85.034	86.585	83.366	79.608	75.697
Luxemburgo	814	1.105	1.331	1.371	1.412	1.454	1.498	1.499
Holanda	34.233	36.637	37.539	32.851	28.506	28.371	24.984	22.569
Portugal	8.955	8.548	7.951	6.728	6.047	5.380	4.156	3.336
Reino Unido	91.847	91.541	70.061	47.943	58.812	61.040	63.749	65.459
Suecia	11.412	13.099	11.622	8.686	11.531	13.882	12.939	14.087

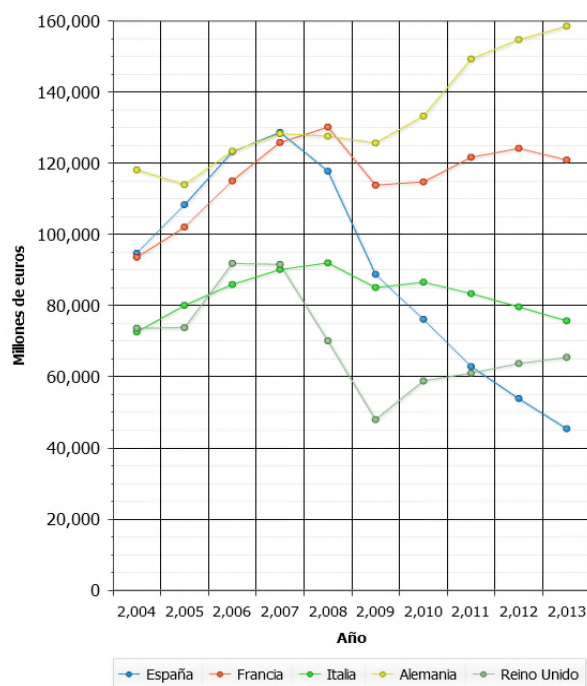
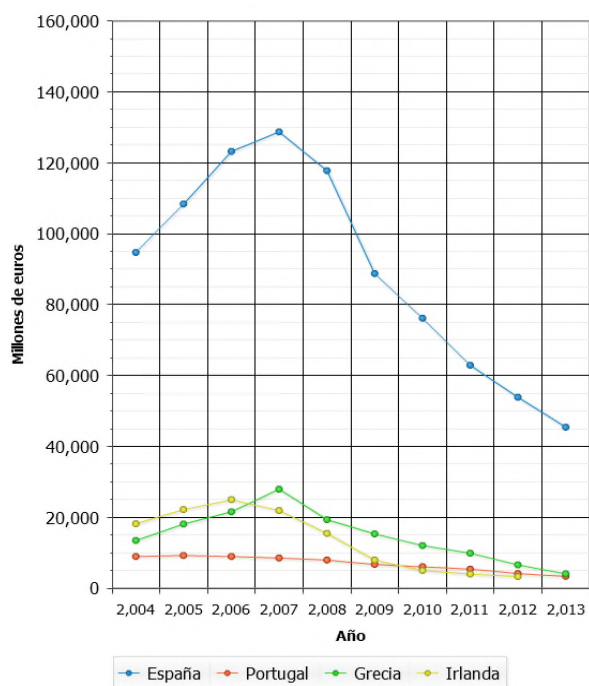
\* provisional

Fuente: EUROSTAT

Esta tabla y las dos siguientes, y los gráficos correspondientes, se mantienen igual que en el boletín anterior, al no haberse publicado nuevos datos en los últimos tres años.

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

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



Fuente: EUROSTAT

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

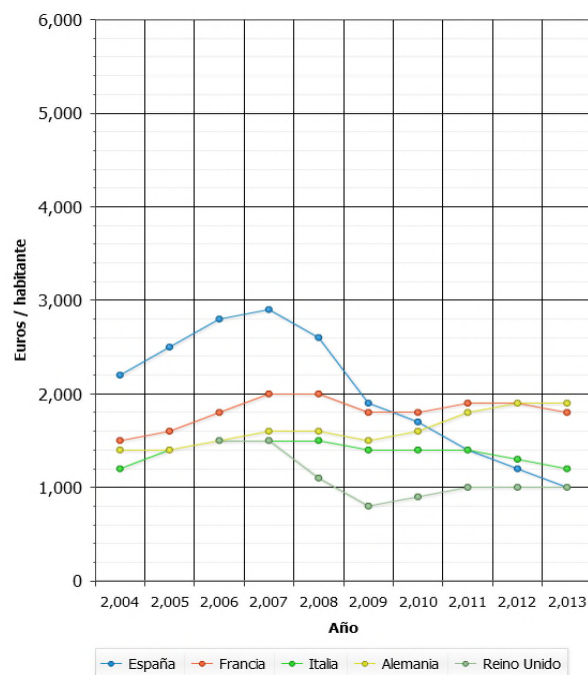
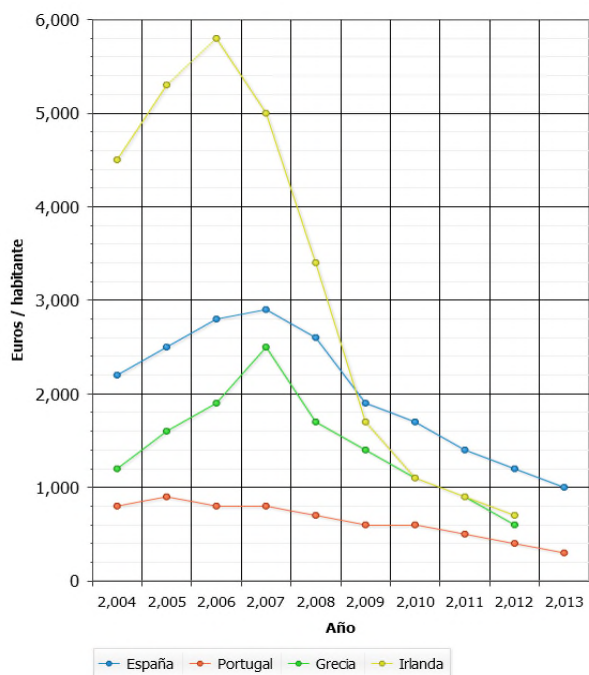
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>UE 28</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>
<b>UE 18</b>	<b>1.800</b>	<b>1.900</b>	<b>1.800</b>	<b>1.600</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.400</b>
Alemania	1.500	1.600	1.600	1.500	1.600	1.800	1.900	1.900
Austria	1.300	1.400	1.500	1.500	1.500	1.600	1.700	1.700
Bélgica	1.900	2.100	2.200	2.000	2.100	2.000	2.000	
Dinamarca	2.700	2.600	2.300	1.700	1.600	2.000	1.900	1.800
España	2.800	2.900	2.600	1.900	1.700	1.400	1.200	1.000
Finlandia	2.200	2.300	2.200	1.900	2.200	2.400	2.400	2.400
Francia	1.800	2.000	2.000	1.800	1.800	1.900	1.900	1.800
Grecia	1.900	2.500	1.700*	1.400*	1.100*	900*	600*	
Irlanda	5.800	5.000	3.400	1.700	1.100	900	700	
Italia	1.500	1.500	1.500	1.400	1.400	1.400	1.300	1.200
Luxemburgo	1.700	2.300	2.700	2.800	2.800	2.800	2.800	2.700
Holanda	2.100	2.200	2.300	2.000	1.700	1.700	1.500	1.300
Portugal	800	800	700	600	600	500	400	300
Reino Unido	1.500	1.500	1.100	800	900	1.000	1.000	1.000
Suecia	1.300	1.400	1.300	900	1.200	1.500	1.400	1.500

\* provisional

Fuente: EUROSTAT

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

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



Fuente: EUROSTAT

EUROSTAT no ha publicado nuevos datos de estas tres tablas 9, 10, y 11, y se mantienen los gráficos del boletín anterior.

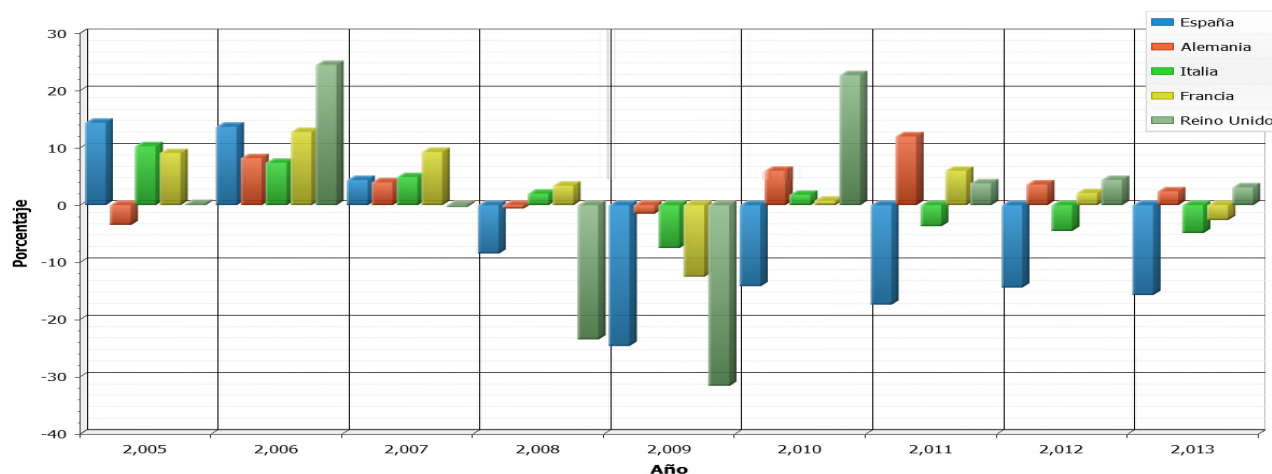
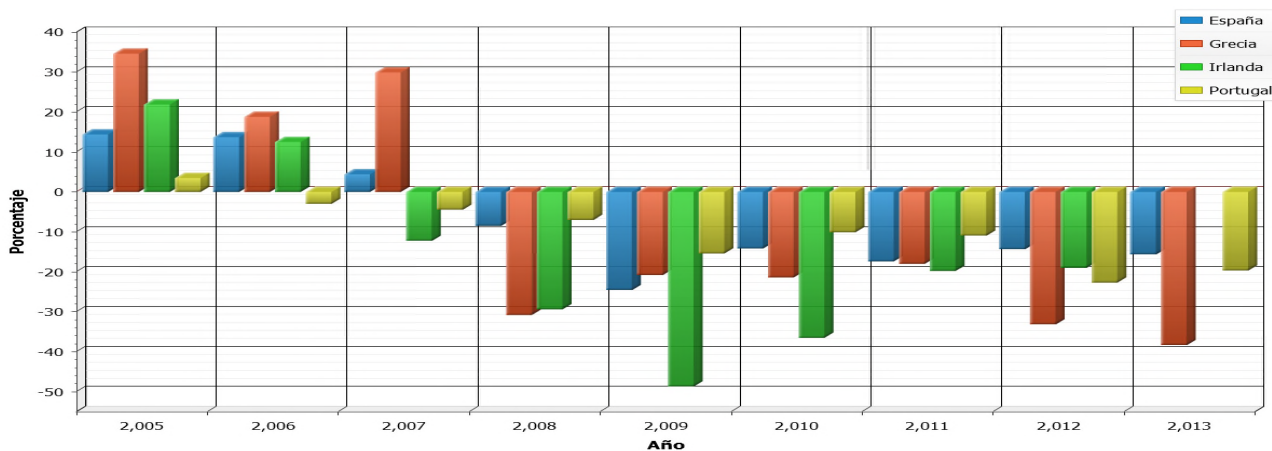
**Tabla 7.11.** Variación anual FBCF vivienda, en la UE 15 (%)

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

Fuente: EUROSTAT

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

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



Fuente: EUROSTAT

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

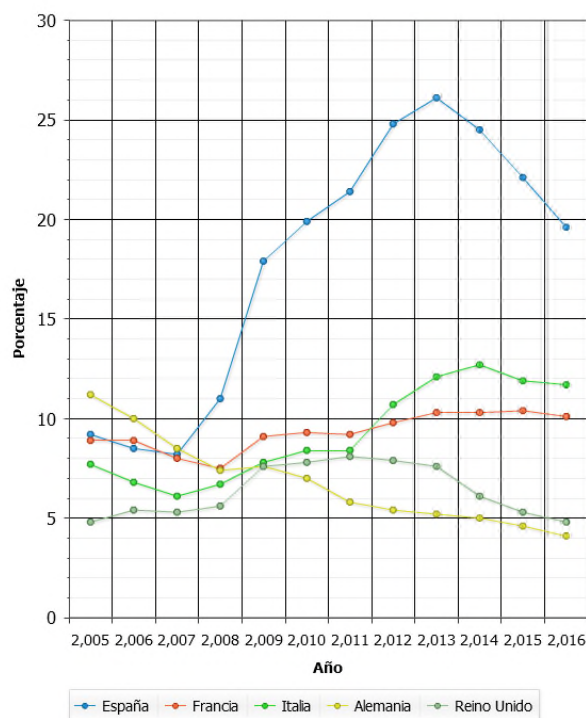
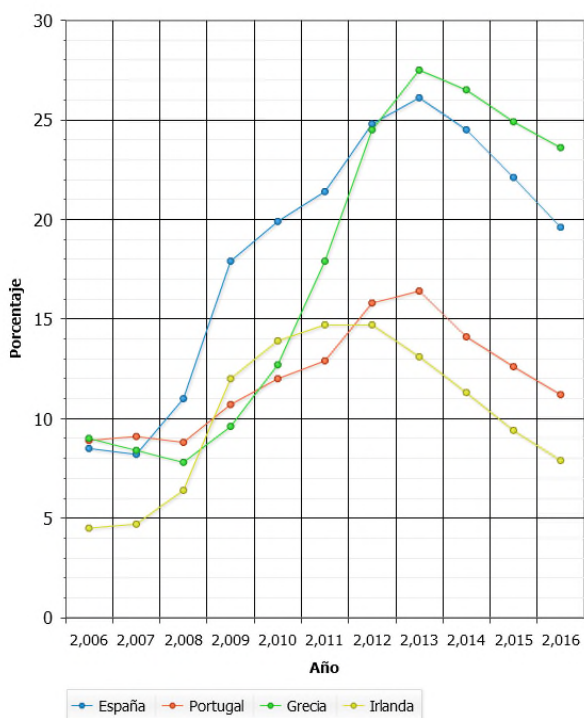
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>UE 28</b>	<b>8,2</b>	<b>7,2</b>	<b>7,0</b>	<b>9,0</b>	<b>9,6</b>	<b>9,7</b>	<b>10,5</b>	<b>10,9</b>	<b>10,2</b>	<b>9,4</b>	<b>8,5</b>
Alemania	10,0	8,5	7,4	7,6	7,0	5,8	5,4	5,2	5,0	4,6	4,1
Austria	5,3	4,9	4,1	5,3	4,8	4,6	4,9	5,4	5,6	5,7	6,0
Bélgica	8,3	7,5	7,0	7,9	8,3	7,2	7,6	8,4	8,5	8,5	7,8
Dinamarca	3,9	3,8	3,5	6,0	7,5	7,6	7,5	7,0	6,6	6,2	6,2
España	8,5	8,2	11,0	17,9	19,9	21,4	24,8	26,1	24,5	22,1	19,6
Finlandia	7,7	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7	9,4	8,8
Francia	8,9	8,0	7,5	9,1	9,3	9,2	9,8	10,3	10,3	10,4	10,1
Grecia	9,0	8,4	7,8	9,6	12,7	17,9	24,5	27,5	26,5	24,9	23,6
Irlanda	4,5	4,7	6,4	12,0	13,9	14,7	14,7	13,1	11,3	9,4	7,9
Italia	6,8	6,1	6,7	7,8	8,4	8,4	10,7	12,1	12,7	11,9	11,7
Luxemburgo	4,6	4,2	4,9	5,1	4,6	4,8	5,1	5,9	6,0	6,4	6,3
Holanda	4,3	4,2	3,7	4,4	5,0	5,0	5,8	7,3	7,4	6,9	6,0
Portugal	8,9*	9,1*	8,8*	10,7*	12*	12,9	15,8	16,4	14,1	12,6	11,2
Reino Unido	5,4	5,3	5,6	7,6	7,8	8,1	7,9	7,6	6,1	5,3	4,8
Suecia	7,1	6,1	6,2	8,3	8,6	7,8	8,0	8,0	7,9	7,4	6,9

\* estimado

Fuente: EUROSTAT

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

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



Fuente: EUROSTAT

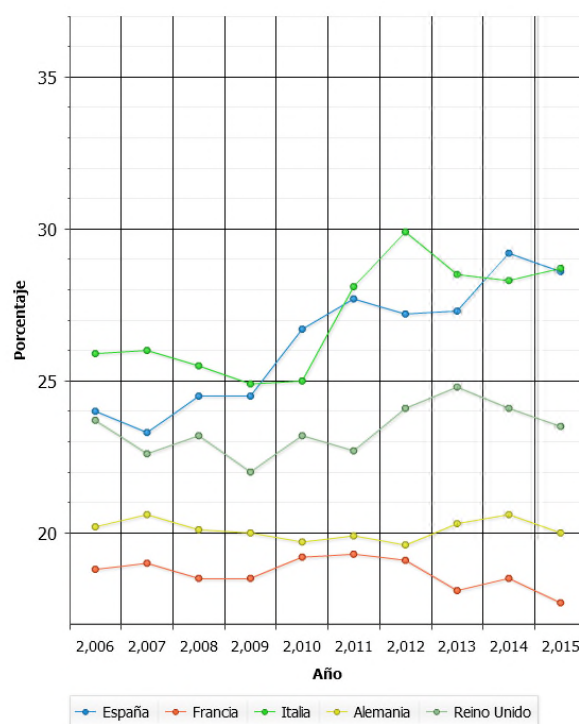
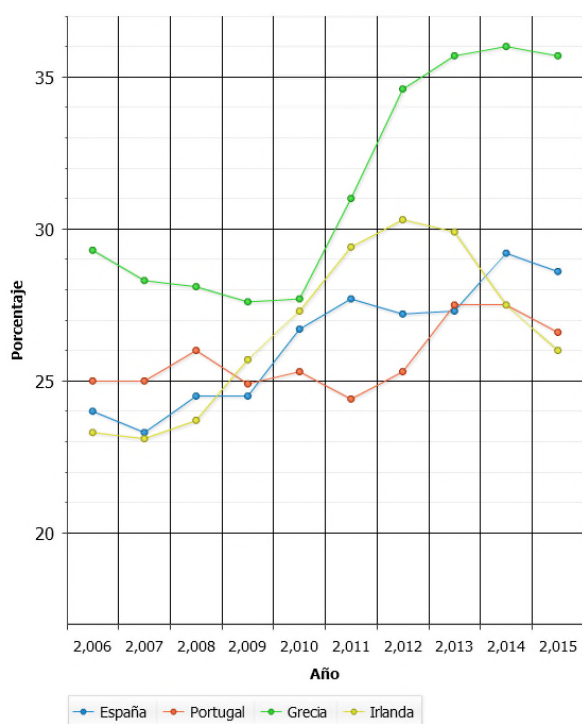


**Tabla 7.13.** Población en riesgo de pobreza o exclusión social, en la UE 15 (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>UE 28</b>					<b>23,7</b>	<b>24,3</b>	<b>24,7</b>	<b>24,6</b>	<b>24,4</b>	<b>23,7</b>	
Alemania	20,2	20,6	20,1	20,0	19,7	19,9	19,6	20,3	20,6	20,0	
Austria	17,8	16,7	20,6	9,1	18,9	9,2	18,5	18,8	19,2	18,3	
Bélgica	21,5	21,6	20,8	20,2	20,8	21,0	21,6	20,8	21,2	21,1	
Dinamarca	16,7	16,8	16,3	17,6	18,3	17,6	17,5	18,3	17,9	17,7	
España	24,0	23,3	24,5	24,5	26,7	27,7	27,2	27,3	29,2	28,6	
Finlandia	17,1	17,4	17,4	16,9	16,9	17,9	17,2	16,0	17,3	16,8	16,6
Francia	18,8	19,0	18,5	18,5	19,2	19,3	19,1	18,1	18,5	17,7	
Grecia	29,3	28,3	28,1	27,6	27,7	31,0	34,6	35,7	36,0	35,7	
Irlanda	23,3	23,1	23,7	25,7	27,3	29,4	30,3	29,9	27,5	26,0	
Italia	25,9	26,0	25,5	24,9	25,0	28,1	29,9	28,5	28,3	28,7	
Luxemburgo	16,5	15,9	15,5	17,8	17,1	16,8	18,4	19	19,0	18,5	
Holanda	16,0	15,7	14,9	15,1	15,1	15,7	15,0	15,9	16,5	16,4	
Portugal	25,0	25,0	26,0	24,9	25,3	24,4	25,3	27,5	27,5	26,6	
Reino Unido	23,7	22,6	23,2	22,0	23,2	22,7	24,1	24,8	24,1	23,5	
Suecia	16,3	13,9	14,9	15,9	15,0	16,1	15,6	16,4	16,9	16,0	

\* estimado

Fuente EUROSTAT

**Gráfico 7.13.a.** Población en riesgo de pobreza en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%)**Gráfico 7.13.b.** Población en riesgo de pobreza en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%)

Fuente: EUROSTAT

## 8. PARQUE RESIDENCIAL

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

El parque estimado en 2015 por el Ministerio de Fomento es de 25,54 millones de viviendas, de las que casi 19 millones son viviendas principales. Los datos correspondientes al año 2016 se publicaran en el verano de 2017.

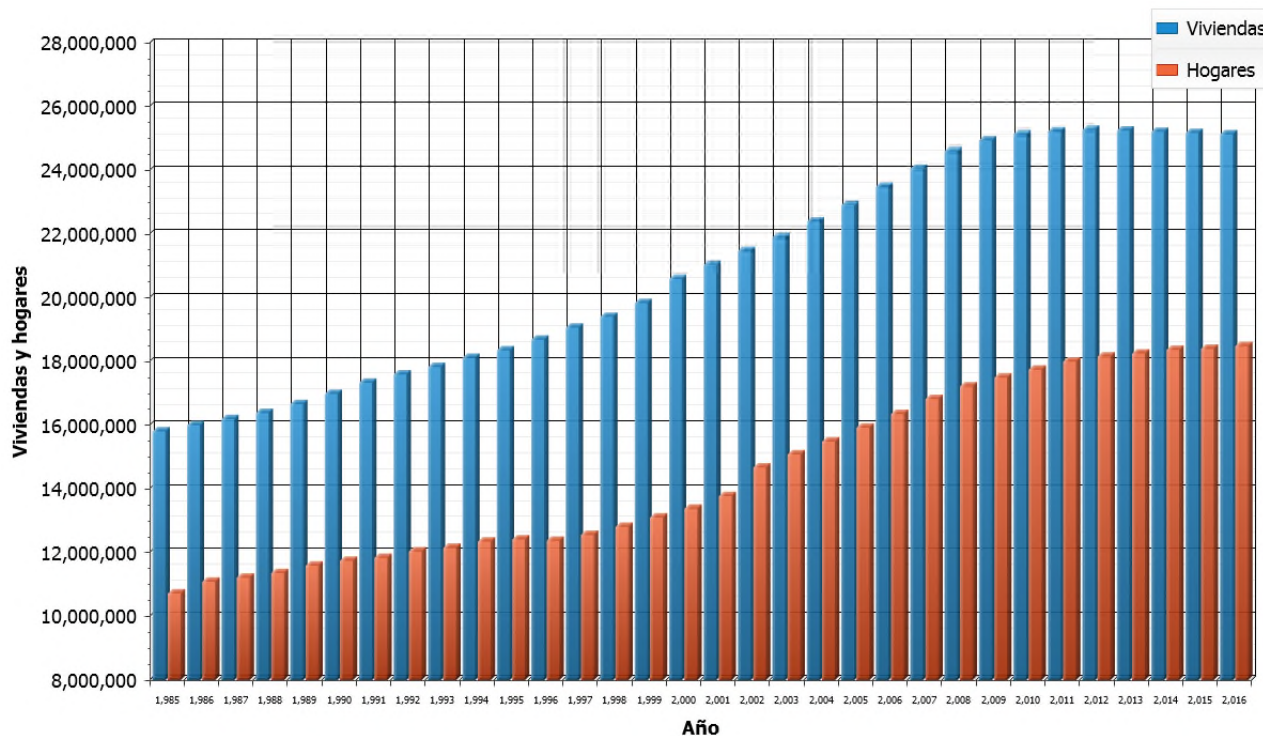
El número de hogares según la EPA, realizada por el INE en 2016, es de 18,48 millones, con un crecimiento anual del 0,5%.

Por otra parte hay que señalar que en las tres últimas décadas se ha pasado de 1,46 a 1,36 viviendas por hogar.

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

	TOTAL Estim MF	TOTAL Estim BdE	TOTAL Censos	V Principal Estim MF	V Principal Censos	Hogares EPA	VT est MF/Hogar	Var Anual VT BdE(%)	Var Anual Hogares (%)
1981		14.860.272	14.726.134		10.431.327	10.153.000	1,46		
1985		15.808.517				10.721.000	1,47		
1986		15.996.196				11.088.000	1,44	1,2	3,4
1987		16.188.471				11.217.000	1,44	1,2	1,2
1988		16.386.778				11.361.000	1,44	1,2	1,3
1989		16.660.932				11.595.000	1,44	1,7	2,1
1990		16.981.114				11.740.000	1,45	1,9	1,3
1991		17.336.208	17.206.363		11.736.376	11.834.000	1,46	2,1	0,8
1992		17.596.571				12.040.000	1,46	1,5	1,7
1993		17.827.188				12.155.000	1,47	1,3	1,0
1994		18.110.360				12.350.000	1,47	1,6	1,6
1995		18.351.515				12.415.000	1,48	1,3	0,5
1996		18.683.320				12.374.000	1,51	1,8	-0,3
1997		19.057.893				12.560.000	1,52	2,0	1,5
1998		19.401.745				12.813.000	1,51	1,8	2,0
1999		19.836.527				13.100.000	1,51	2,2	2,2
2000		20.585.624				13.382.000	1,54	3,8	2,2
2001	21.033.759	21.025.227	20.946.554	14.184.026	14.187.169	13.776.000	1,53	2,1	2,9
2002	21.487.307	21.472.256		14.587.227		14.669.200	1,46	2,1	6,5
2003	21.926.409	21.904.435		15.016.057		15.082.800	1,45	2,0	2,8
2004	22.417.950	22.393.548		15.442.540		15.489.800	1,45	2,2	2,7
2005	22.927.382	22.906.911		15.996.763		15.922.700	1,44	2,3	2,8
2006	23.493.772	23.485.624		16.508.248		16.350.400	1,44	2,5	2,7
2007	24.034.966	24.051.167		16.936.413		16.824.600	1,43	2,4	2,9
2008	24.569.715	24.600.125		17.396.800		17.211.600	1,43	2,3	2,3
2009	24.908.126	24.939.826		17.628.199		17.490.800	1,43	1,4	1,6
2010	25.106.251	25.131.037		17.762.862		17.746.500	1,42	0,8	1,5
2011	25.249.053	25.224.256	25.208.623	18.099.406	18.083.692	17.995.800	1,40	0,4	1,4
2012	25.382.415	25.271.295		18.112.437		18.154.100	1,39	0,2	0,9
2013	25.441.306	25.245.153		18.991.031		18.245.100	1,38	-0,1	0,5
2014	25.492.335	25.209.090		19.113.128		18.362.000	1,37	-0,1	0,6
2015	25.541.915	25.170.713		18.976.018		18.395.100	1,37	-0,2	0,2
2016		25.126.015				18.486.400	1,36	-0,2	0,5

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

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

Fuentes: INE y Ministerio de Fomento

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

La proporción de viviendas principales se ha mantenido a lo largo de la última década, entre el 67 y 72%. En el último año conocido, 2015, el porcentaje ha aumentado al 74,3%. Es decir que sólo una de cada cuatro viviendas son no principales.

La variación anual en viviendas principales en 2015 se ha reducido un 0,7% y en viviendas no principales se ha producido un aumento del 2,9%.

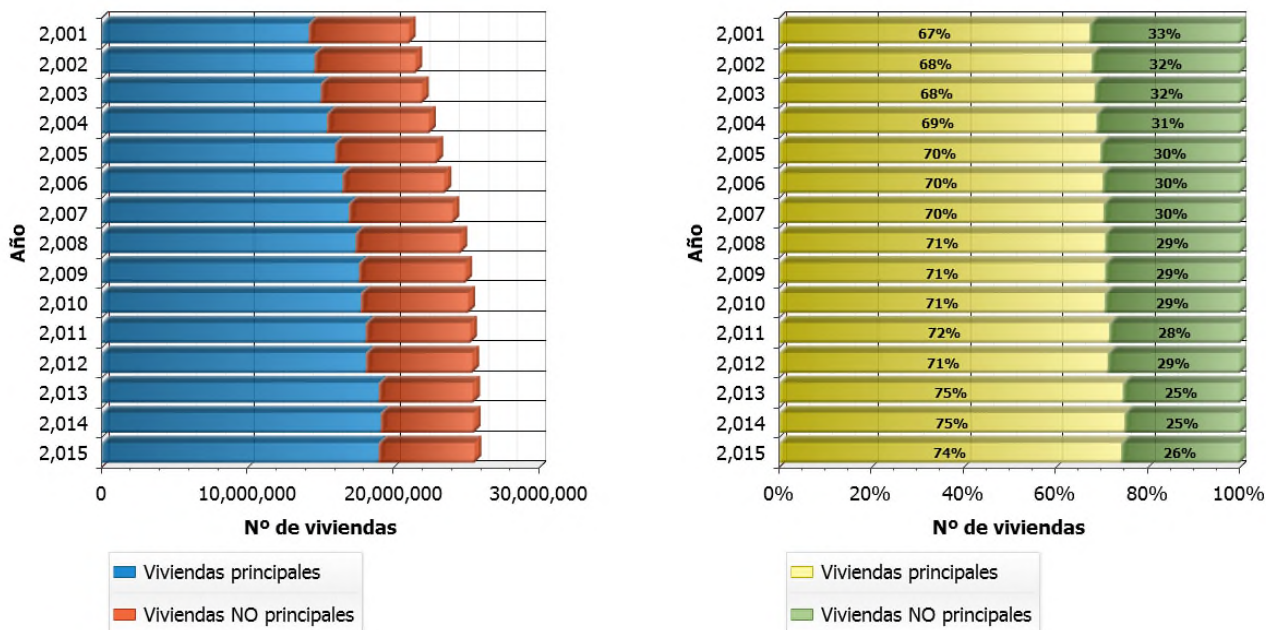
En el total de viviendas familiares el crecimiento en el último año conocido ha sido del 0,2%, cifra que se ha mantenido los tres últimos años.

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

	Vivienda Familiar	Vivienda Principal	Vivienda No Principal	% VP	% VNP	Var anual VF (%)	Var anual VP (%)	Var anual VNP (%)
2001	21.033.759	14.184.026	6.849.733	67,4	32,6			
2002	21.487.307	14.587.227	6.900.080	67,9	32,1	2,2	2,8	0,7
2003	21.926.409	15.016.057	6.910.352	68,5	31,5	2,0	2,9	0,1
2004	22.417.950	15.442.540	6.975.410	68,9	31,1	2,2	2,8	0,9
2005	22.927.382	15.996.763	6.930.619	69,8	30,2	2,3	3,6	-0,6
2006	23.493.772	16.508.248	6.985.524	70,3	29,7	2,5	3,2	0,8
2007	24.034.966	16.936.413	7.098.553	70,5	29,5	2,3	2,6	1,6
2008	24.569.715	17.396.800	7.172.915	70,8	29,2	2,2	2,7	1,0
2009	24.908.126	17.628.199	7.279.927	70,8	29,2	1,4	1,3	1,5
2010	25.106.251	17.762.862	7.343.389	70,8	29,2	0,8	0,8	0,9
2011	25.249.053	18.099.406	7.149.647	71,7	28,3	0,6	1,9	-2,6
2012	25.382.415	18.112.437	7.269.978	71,4	28,6	0,5	0,1	1,7
2013	25.441.306	18.991.031	6.450.275	74,6	25,4	0,2	4,9	-11,3
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

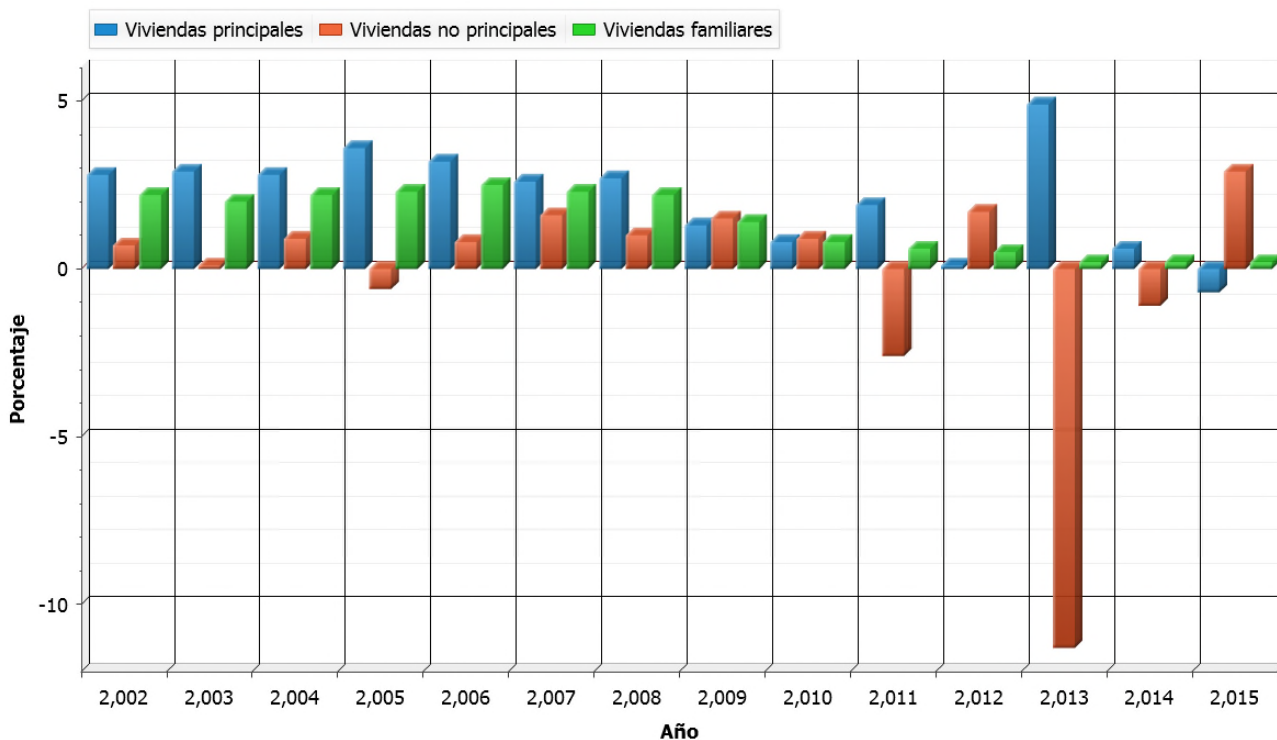
Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

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

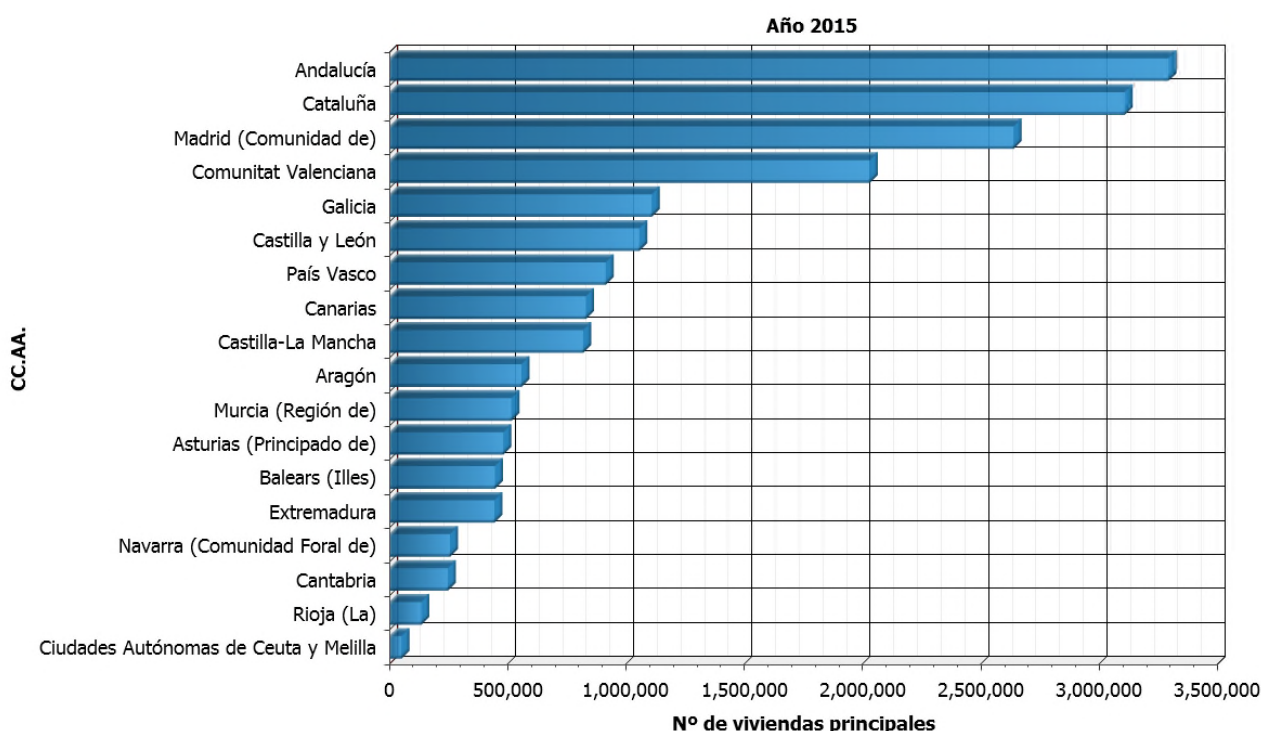
En el último año conocido 2015 el número de viviendas principales disminuyó en 137.110 viviendas, con una variación anual del -0,72%.

Por comunidades las mayores reducciones se producen en Aragón, con -1,57%, y Valencia con una disminución del 1,54%.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>17.396.800</b>	<b>17.628.199</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>
Andalucía	2.995.732	3.016.676	3.043.316	3.094.866	3.086.326	3.281.209	3.314.344	3.294.515
Aragón	518.985	522.069	519.140	538.869	541.197	568.990	570.233	561.298
Asturias	442.743	443.276	437.773	460.354	465.585	490.648	489.769	484.121
Balears (Illes)	399.858	404.281	411.111	429.945	431.621	445.057	449.435	448.407
Canarias	719.747	724.107	737.541	790.188	804.207	834.001	840.011	833.415
Cantabria	218.680	224.257	231.669	235.425	234.436	251.975	253.382	249.697
Castilla y León	999.209	1.015.931	1.025.836	1.034.882	1.020.304	1.070.215	1.067.995	1.058.455
Castilla-La Mancha	749.561	769.028	781.670	783.786	784.306	829.001	830.914	821.843
Cataluña	2.867.395	2.883.159	2.887.895	2.952.777	2.932.434	3.118.750	3.125.370	3.109.207
Com.Valenciana	1.947.266	1.968.265	1.977.457	1.995.668	1.999.081	2.056.283	2.064.416	2.032.589
Extremadura	409.540	415.916	424.619	426.968	423.103	448.214	449.713	446.112
Galicia	1.035.741	1.038.636	1.055.387	1.057.682	1.069.974	1.109.816	1.116.325	1.111.191
Madrid	2.332.536	2.413.004	2.425.145	2.468.367	2.506.626	2.607.888	2.643.769	2.640.078
Murcia	499.204	508.587	517.028	514.423	508.870	517.817	524.125	518.735
Navarra	227.306	231.275	232.663	248.692	247.877	257.775	260.130	258.235
País Vasco	866.957	878.951	882.251	888.017	878.667	913.833	922.274	917.246
Rioja (La)	124.185	125.869	126.387	128.176	128.420	137.627	138.006	137.281
Ceuta y Melilla	42.155	44.912	45.974	50.321	49.403	51.932	52.917	53.593

Fuente: Ministerio de Fomento

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

Fuente: Ministerio de Fomento

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

En el año 2013 se produce una rebaja importante en la estimación del número de viviendas no principales, destacando Ceuta y Melilla con una reducción a la mitad.

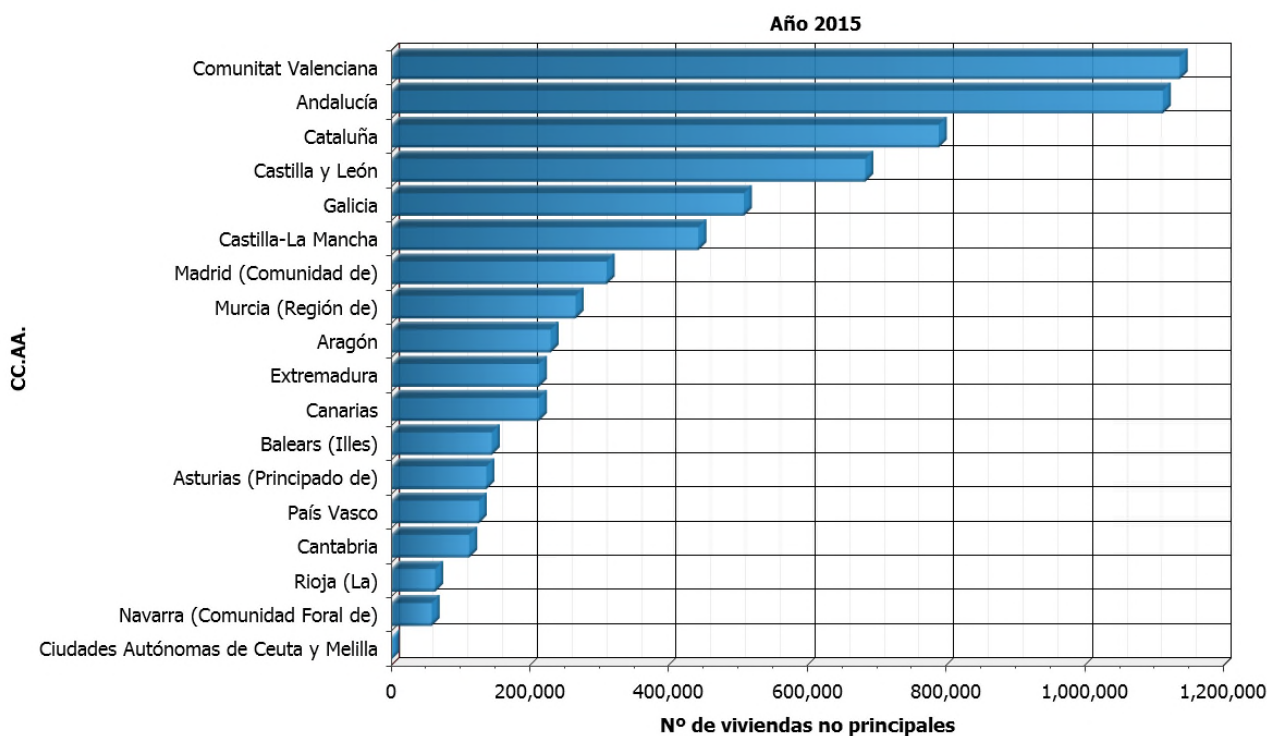
En el año 2015 el número de viviendas no principales en el total nacional aumenta un 2,93% en 186.690 viviendas, destacando el aumento del País Vasco con un 9,12%, Navarra con un aumento del 5,10%, y Aragón con un 4,89% de aumento de viviendas no principales.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>7.172.915</b>	<b>7.279.927</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>
Andalucía	1.252.921	1.283.092	1.286.940	1.267.707	1.298.628	1.113.306	1.087.473	1.113.278
Aragón	233.184	243.111	254.775	240.248	244.660	218.948	220.108	230.881
Asturias	153.913	159.447	172.162	154.809	153.725	130.630	132.090	138.262
Balears (Illes)	174.671	177.688	174.576	157.289	158.464	146.652	143.528	146.062
Canarias	296.748	306.400	301.159	252.132	240.430	211.618	206.345	213.892
Cantabria	125.546	128.493	124.425	123.241	126.191	109.698	108.974	113.498
Castilla y León	675.549	680.288	683.822	685.500	710.420	665.099	671.256	684.400
Castilla-La Mancha	437.441	450.320	458.884	463.856	472.345	431.105	432.050	443.950
Cataluña	940.050	952.695	964.062	916.490	950.467	769.483	768.589	790.417
Com.Valenciana	1.130.748	1.157.144	1.165.481	1.153.550	1.158.576	1.104.812	1.100.170	1.137.683
Extremadura	222.470	224.687	221.650	223.130	231.686	208.569	208.781	213.900
Galicia	514.670	536.813	540.608	549.198	543.158	507.022	503.248	509.263
Madrid	499.232	454.101	460.716	431.694	416.884	325.027	298.227	311.735
Murcia	251.515	260.551	261.043	265.070	274.132	266.058	260.856	266.988
Navarra	72.886	74.209	74.526	60.726	64.428	56.916	56.314	59.185
País Vasco	116.290	115.508	121.425	131.547	149.857	120.105	116.680	127.326
Rioja (La)	65.862	68.664	70.887	70.797	71.763	63.178	63.210	64.272
Ceuta y Melilla	9.219	6.716	6.248	2.663	4.164	2.049	1.308	905

Fuente: Ministerio de Fomento

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



Fuente: Ministerio de Fomento

En la **Tabla y Gráfico 8.5** se presentan datos sobre los problemas de las viviendas que sufren los hogares, por comunidades autónomas, reflejados en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)

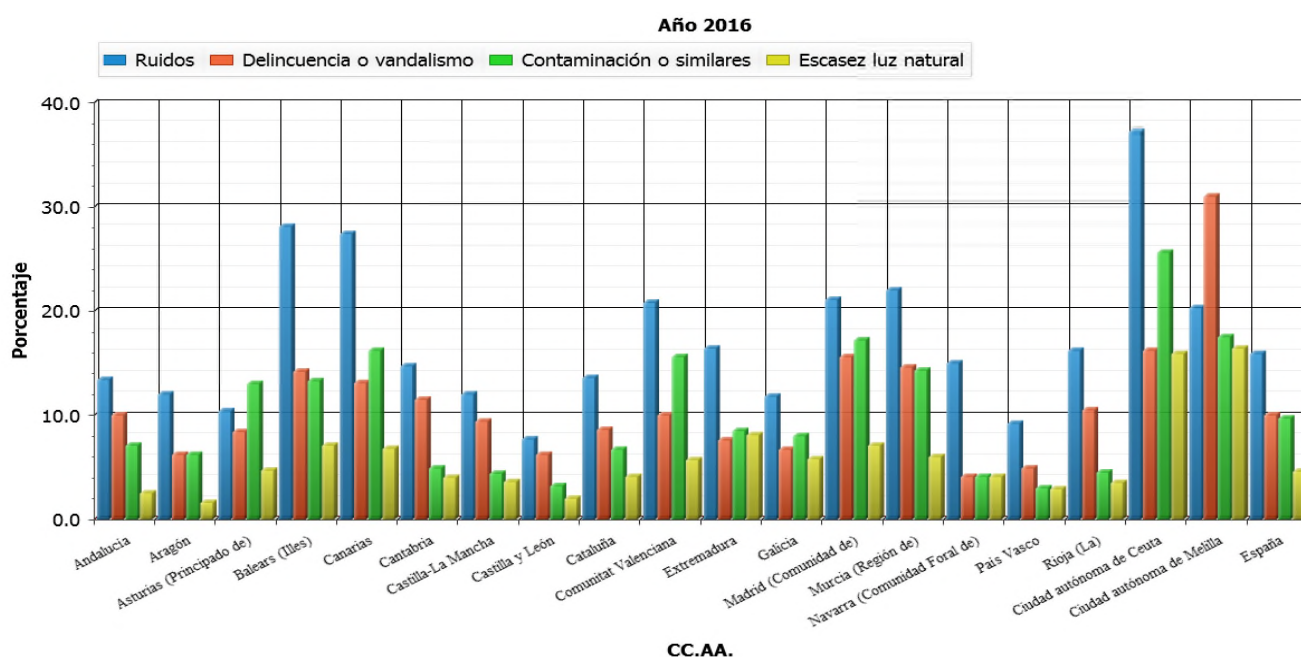
de 2016. Manifiestan no tener problemas, entre el 77 y 85% de la población en, Castilla y León, Castilla La Mancha, Aragón, País Vasco, Andalucía, y Navarra. Los problemas más sentidos son los relacionados con el ruido, seguidos por los de delincuencia o vandalismo. Las diferencias entre comunidades son elevadas, de 8 a 37% en ruido y de 4 a 31% en delincuencia. En contaminación las diferencias regionales oscilan entre el 3 y 26%.

**Tabla 8.5.** Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y entorno por CCAA. ECV 2016.

	Escasez de luz natural	Ruidos del vecindario o exterior	Contaminación y otros problemas ambientales	Delincuencia o vandalismo	Ningún problema
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>4,6</b>	<b>15,9</b>	<b>9,7</b>	<b>10,0</b>	<b>73,2</b>
Andalucía	2,5	13,4	7,1	10,0	78,0
Aragón	1,6	12,0	6,2	6,2	81,1
Asturias	4,7	10,4	13,0	8,4	74,6
Baleares (Illes)	7,1	28,1	13,3	14,2	59,2
Canarias	6,8	27,4	16,2	13,1	55,8
Cantabria	4,0	14,7	4,9	11,5	75,7
Castilla y León	2,0	7,7	3,2	6,2	85,9
Castilla-La Mancha	3,6	12,0	4,4	9,4	77,3
Cataluña	4,1	13,6	6,7	8,6	76,9
Com. Valenciana	5,7	20,8	15,6	10,0	66,9
Extremadura	8,1	16,4	8,5	7,6	71,0
Galicia	5,8	11,8	8,0	6,7	75,3
Madrid	7,1	21,1	17,2	15,6	64,9
Murcia	6,0	22,0	14,3	14,6	64,1
Navarra	4,1	15,0	4,1	4,1	80,2
País Vasco	2,9	9,2	3,0	4,9	85,1
Rioja (La)	3,5	16,2	4,5	10,5	72,9
Ceuta	15,9	37,2	25,6	16,2	44,2
Melilla	16,4	20,3	17,5	31,0	47,7

Fuente: INE.ECV. 2016

**Gráfico 8.5.** Hogares que sufren determinados problemas en la vivienda y entorno por CCAA. ECV 2016.



Fuente: INE.ECV. 2016

En la **Tabla y Gráfico 8.6** se presentan datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas, por comunidad autónoma, reflejados en la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) de 2016.

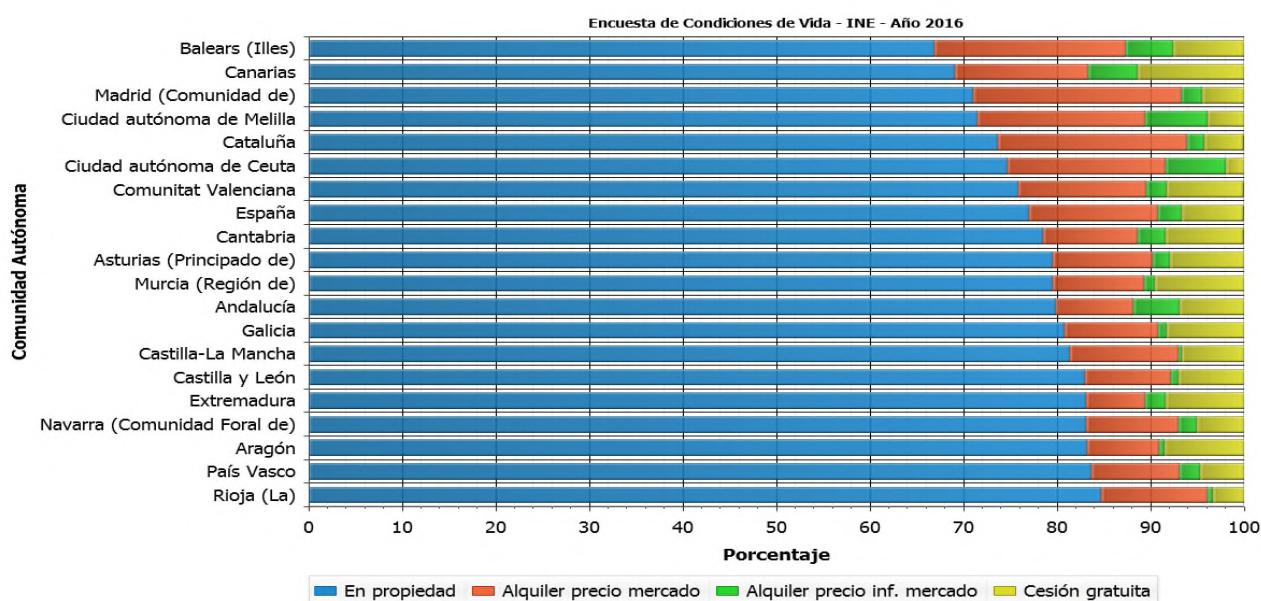
El País Vasco, Castilla y León, Aragón, Extremadura y Navarra destacan con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, aproximadamente el 83 y 84%, y La Rioja el máximo con el 85%. La comunidad con mayor porcentaje de viviendas en alquiler a precio de mercado es Madrid 22%, seguido de las Islas Baleares, y Cataluña, con el 20%.

**Tabla 8.6.** Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2016

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior a precio de mercado	Cesión gratuita
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>77,1</b>	<b>13,8</b>	<b>2,5</b>	<b>6,5</b>
Andalucía	79,9	8,3	5,0	6,9
Aragón	83,3	7,7	0,5	8,6
Asturias	79,6	10,7	1,8	7,9
Baleares (Illes)	66,9	20,5	5,0	7,6
Canarias	69,1	14,3	5,3	11,3
Cantabria	78,5	10,2	3,0	8,2
Castilla y León	83,0	9,2	0,8	7,1
Castilla-La Mancha	81,4	11,6	0,4	6,6
Cataluña	73,7	20,2	1,9	4,1
Com. Valenciana	75,9	13,7	2,2	8,1
Extremadura	83,2	6,3	2,1	8,4
Galicia	80,8	10,1	0,9	8,2
Madrid	71,1	22,3	2,2	4,4
Murcia	79,6	9,8	1,1	9,5
Navarra	83,2	9,8	2,0	5,0
País Vasco	83,7	9,4	2,2	4,7
Rioja (La)	84,7	11,4	0,6	3,3
Ceuta	74,7	17,0	6,4	1,9
Melilla	71,5	18,0	6,6	3,9

Fuente: INE.ECV. 2016

**Gráfico 8.6.** Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2016



Fuente: INE.ECV. 2016





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL  
TÉCNICA

CENTRO  
DE PUBLICACIONES