

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO

Boletín anual 2023



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE AGENDA URBANA,
VIVIENDA Y ARQUITECTURA

DIRECCIÓN GENERAL
DE VIVIENDA Y SUELO

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:
<https://www.mivau.gob.es/>

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

Título de la obra: Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2023
Autor: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; DG de Vivienda y Suelo
Año de edición: 2024

Características edición digital:

1ª edición electrónica: junio 2024

Formato: PDF

Tamaño: 3,73 MB

Edita:

© Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

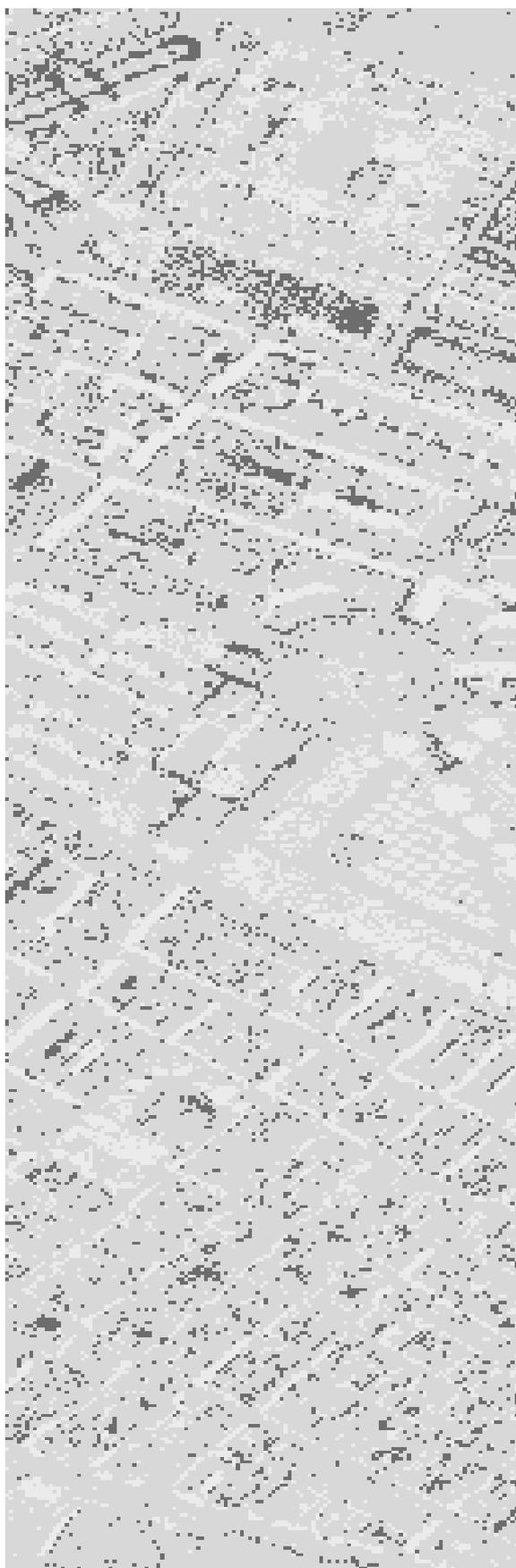
Secretaría General Técnica

Centro de Publicaciones

NIPO: 179-24-010-3

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	43
5. ALQUILER DE VIVIENDA	52
6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA	59
7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	83
8. PARQUE RESIDENCIAL	98

junio 2024

0. PRESENTACIÓN

Este nuevo boletín del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana constituye un número anual que recoge, con un mayor alcance y profundidad que los boletines trimestrales, la evolución hasta el año 2023 de los principales datos estadísticos e indicadores del mercado de la vivienda y el suelo en España. Los datos que se incluyen en este boletín son los publicados por los diferentes organismos y entidades hasta el pasado 6 de junio de 2024.

Datos más relevantes

- El número de viviendas terminadas en 2023 ascendió a 89.119, incluyendo libres y protegidas, lo que supone una reducción interanual del 0,5%, inferior a la experimentada en el año anterior.
- Continuando con un periodo de ocho años de crecimiento, el precio de la vivienda libre refleja un incremento interanual del 5,3%, hasta situarse a cierre de 2023 en los 1.842,3 €/m². Si bien, se trata de un valor que se encuentra un 12% por debajo del precio máximo alcanzado en 2007 en el contexto del final del *boom* inmobiliario (2.085 €/m²).
- El número de transacciones de vivienda escrituradas en el año 2023 se situó en 638.552, lo que supone la tercera cifra más elevada desde 2007 y un incremento interanual del 11%. Resulta significativo que una gran mayoría, algo más del 90% de las transacciones, se corresponden con vivienda usada, y sólo 60.030, es decir, alrededor del 9%, con vivienda nueva.
- La compra de vivienda por parte de extranjeros representó en 2023 el 19,3% del total de transacciones, situándose en las 123.159 viviendas, incrementándose con respecto al año anterior, según la estadística del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. De acuerdo con los datos de la estadística registral inmobiliaria, por países, destaca Reino Unido, con el 9,5% del total de las viviendas objeto de compra por parte de extranjeros, seguido de Alemania, Francia, Marruecos, Bélgica, Italia, Rumanía y Países Bajos, de manera que estos países suman casi la mitad del total de compras realizadas por extranjeros, las cuales son en su mayor parte, un 84%, de vivienda usada. Las comunidades en las que se registra una mayor compra de vivienda por parte de extranjeros son Baleares, con un 32%, y Comunidad Valenciana y Canarias, con un 29% de compra extranjera, respectivamente.
- Según los últimos datos de la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción correspondientes al año 2022, el volumen de negocio de la construcción residencial alcanzó los 62.157 millones de euros, de manera que la obra nueva supera ligeramente a la actividad rehabilitadora, ya que un 48% de la misma se corresponde con restauración y conservación, mientras que un porcentaje del 52% corresponde a obra nueva.
- En relación con el mercado de suelo, en 2023 se produjo un decremento del 13,5% en la superficie objeto de transacción en relación con el año anterior, hasta las 2.714 hectáreas de suelo, tratándose de una cifra muy alejada de las 8.075,5 hectáreas del año 2006. Por otra parte, el valor de dichas transacciones alcanzó en 2023 los 3.310 millones de euros, lo cual supone una disminución del 26,5% con respecto al año anterior.
- El precio medio del suelo urbano en 2023 basado en el suelo objeto de transacción, de acuerdo con los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se ha mantenido estable en último año respecto al año anterior, situándose en los 155 €/m². Se puede destacar que el valor máximo alcanzado se produjo, también en este caso, en el año 2006, con 285 €/m².
- En cuanto al alquiler de vivienda, se observa que en los ocho últimos años ha descendido su rentabilidad bruta, desde el 4,6% que suponía en el 2014, hasta situarse en un 3,2% en el último trimestre del año 2023.

- Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, en España el 75,46% de las viviendas principales lo son en propiedad y sólo el 24,54% se encuentran en alquiler o cesión gratuita. Si bien, atendiendo a los últimos datos publicados por EUROSTAT, se observa un incremento significativo del porcentaje de alquiler o cesión en España a lo largo de los últimos años, hasta situarse en el 24,7% de la población en el año 2023.
- En cuanto a la financiación de vivienda, en el año 2023 se ha producido un decremento del 18% respecto al año anterior, en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios para su adquisición formalizados por las entidades de crédito, situándose en una cifra de 381.560 préstamos, lo que representa en todo caso una de las cifras más elevadas desde 2011. El importe total de estas hipotecas también disminuyó en relación con el anterior, en concreto un 19%, situándose en 54.210 millones de euros, según los últimos datos del Registro de la Propiedad.
- Por otra parte, se puede destacar que el tipo de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda fue en 2023 del 4%, inferior al registrado en el año 2008 cuando se situaba en el 5,8%, si bien cabe mencionar el incremento experimentado con respecto al año 2021, cuando se alcanzó el mínimo anual de la serie histórica, con el 1,5%. El plazo medio de las nuevas hipotecas se situó en 2023 en 290 meses; es decir, en más de 24 años. Antes de la crisis financiera, en 2007, dicho plazo medio alcanzó su máximo con 336 meses, lo que equivalía a 28 años.
- Los créditos dudosos se redujeron en 2023 a valores del 2,6% y del 3,7%, en los apartados de adquisición de vivienda y rehabilitación, respectivamente. También se redujeron los correspondientes a la dudosidad del crédito de los constructores, situándose en el 8,2%; así como el crédito dudoso a la actividad inmobiliaria, que se situó en el 3%. La tendencia a la baja es evidente, sobre todo en estos dos últimos casos, teniendo en cuenta que en el año 2013 la dudosidad llegó a alcanzar valores del 34% y el 38%, respectivamente.
- En el año 2023, el número de viviendas afectadas por ejecución hipotecaria fue de 16.430, lo que supone 702 viviendas menos que el año anterior, de las que 4.194 fueron viviendas nuevas y 12.236 viviendas de segunda mano. Al mismo tiempo, si tenemos en cuenta que en 2014 se ejecutaron un total de 70.422 viviendas, la reducción en estos nueve años ha sido de un 77%. El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual en 2023, ha sido, por su parte, de 9.248, y aunque se ha reducido ligeramente con respecto al año previo, continúa siendo una de las cifras más elevadas de los últimos seis años. En todo caso, debe recordarse que no todas las ejecuciones hipotecarias que se inician terminan necesariamente con el lanzamiento de sus propietarios.
- Un indicador que proporciona información relevante relativa a la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda es el que relaciona el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar. El dato de 2023 proporcionado por el Banco de España, lo sitúa en una cifra de 7,3 años de renta bruta, habiéndose reducido desde el máximo de 9,3 años alcanzado en 2007. Por otra parte, el esfuerzo teórico anual para la compra de vivienda nos señala que en el último año 2023 se destinó un 37,8% de la renta bruta anual de los hogares a la compra de la vivienda, lo que supone el porcentaje más elevado desde 2011.

1. ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

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

Iniciación y terminación de viviendas

Al cierre de este boletín todavía no se disponía de los datos correspondientes al año 2023, relativos a licencias de construcción, y por tanto, se incorpora la información actualmente disponible, hasta 2022.

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 736.269 viviendas en el año 2006, se pasó en 2013 a una cifra que representaba apenas el 4,2% de la alcanzada en dicho año, con un total de 31.117 viviendas, habiéndose incrementado desde entonces el número de viviendas, hasta alcanzar las 79.279 en 2022.

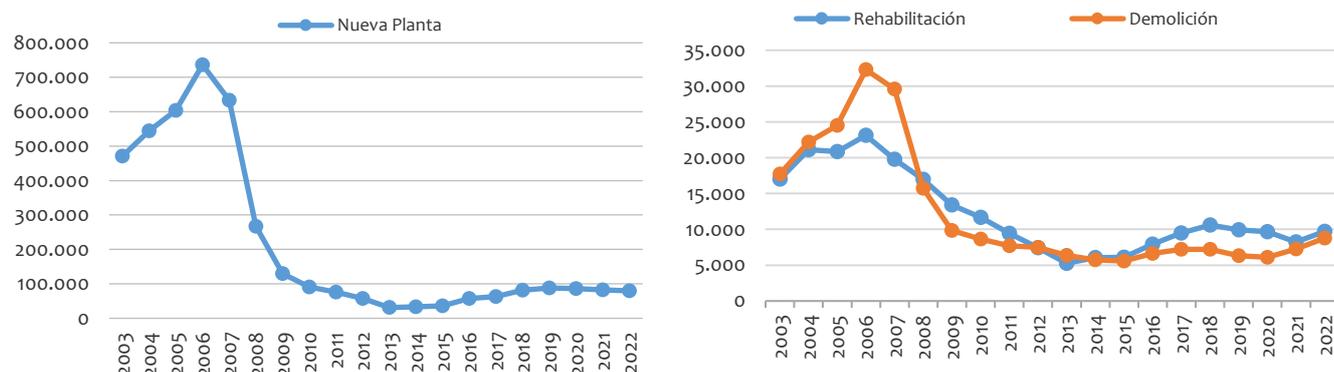
Por su parte, las licencias para rehabilitación de viviendas también se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.108 viviendas, hasta las 5.266 de 2013, es decir, casi la cuarta parte. En 2022 la cifra asciende hasta las 9.694 viviendas, destacando que la rehabilitación ha aumentado su proporción en los últimos trece años, desde el escaso 3% sobre el total de las licencias que representaba en 2007, hasta el 12,2% que representa en 2019. Cabe señalar que, en todos los casos recogidos en la **Tabla 1.1.**, se observa un ligero decremento de las cifras en el último año para el que se dispone de datos.

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

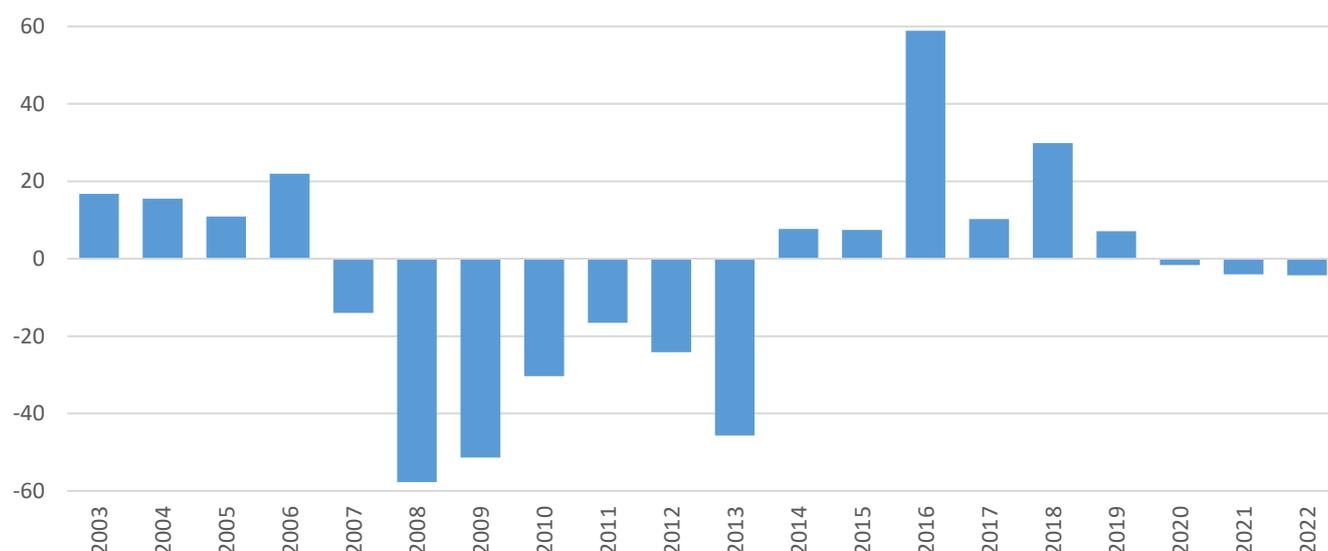
	Nueva Planta (NP)	Rehabilitación (RH)	Demolición (DM)	%RH/NP	%DM/NP	Var. Anual NP (%)
2003	471.455	17.029	17.750	3,6	3,8	16,8
2004	544.578	21.099	22.184	3,9	4,1	15,5
2005	603.823	20.867	24.521	3,5	4,1	10,9
2006	736.269	23.108	32.287	3,1	4,4	21,9
2007	632.973	19.767	29.607	3,1	4,7	-14,0
2008	267.322	16.956	15.738	6,3	5,9	-57,8
2009	130.077	13.427	9.830	10,3	7,6	-51,3
2010	90.580	11.674	8.618	12,9	9,5	-30,4
2011	75.567	9.435	7.725	12,5	10,2	-16,6
2012	57.314	7.424	7.466	13,0	13,0	-24,2
2013	31.117	5.266	6.387	16,9	20,5	-45,7
2014	33.509	6.037	5.738	18,0	17,1	7,7
2015	35.994	6.109	5.580	17,0	15,5	7,4
2016	57.209	7.942	6.634	13,9	11,6	58,9
2017	63.063	9.501	7.205	15,1	11,4	10,2
2018	81.926	10.617	7.203	13,0	8,8	29,9
2019	87.739	9.946	6.311	11,3	7,2	7,1
2020	86.289	9.686	6.090	11,2	7,1	-1,7
2021	82.804	8.217	7.268	9,9	8,8	-4,0
2022	79.279	9.694	8.781	12,2	11,1	-4,3

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En la **Tabla y Gráficos 1.2.** se recogen las estadísticas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA) para las viviendas libres (VL), y de las calificaciones provisionales (inicio) y definitivas (terminación) para las viviendas protegidas (VP). En el caso de la vivienda libre, se observa que el número de viviendas iniciadas en el año 2023 es de 98.040 viviendas, lo que representan menos de un 15 % de las iniciadas en el año 2006, cuando se alcanzó una cifra de 664.923 viviendas. En cuanto a la vivienda protegida, la reducción es igualmente significativa, habiendo pasado de un total de 97.617 viviendas iniciadas en el año 2006 a las 11.982 viviendas del año 2023, es decir, un 12,3 % de la cifra alcanzada anteriormente. Como puede observarse en el **Gráfico 1.2.b.**, los años en los que se experimentaron mayores caídas en las viviendas iniciadas fueron 2008 y 2012 con variaciones interanuales negativas, del 47% y el 40% respectivamente.

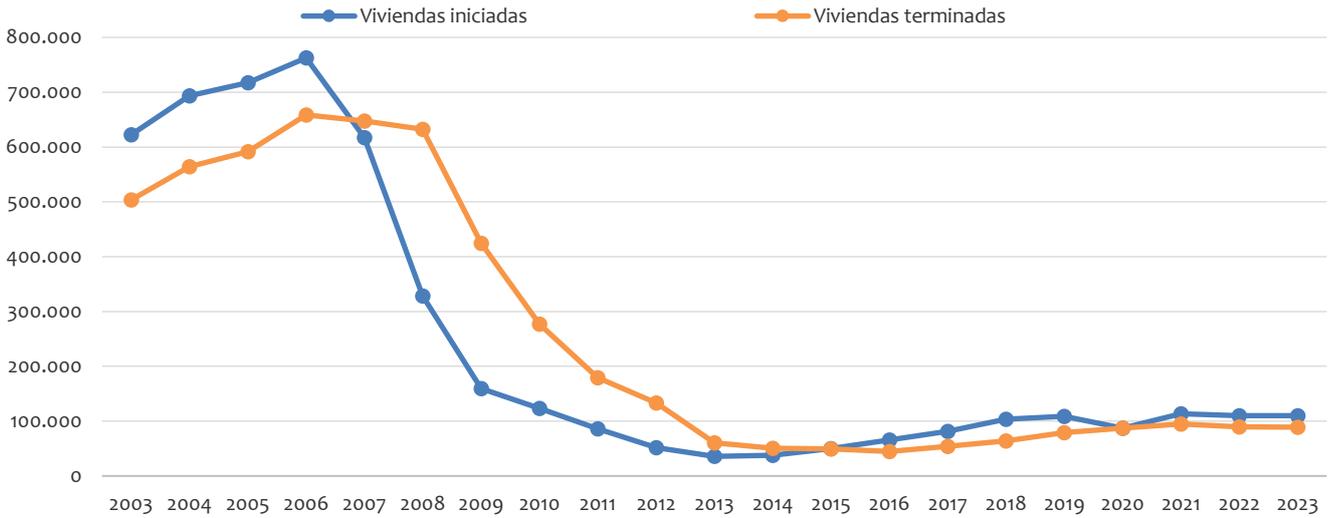
En 2023 el número de viviendas iniciadas no han experimentado prácticamente ningún cambio con respecto al año anterior. Por otro lado, las viviendas terminadas han experimentado un ligero descenso del -0,5 %.

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

	VL Iniciada	VL terminada	VP Calif Prov	VP Calif. Def.	Total Viv. iniciadas	Total Viv. terminadas	Var. anual (%) V. Ini. total	Var. anual (%) V.Term. total
2003	550.465	462.730	72.168	40.994	622.633	503.724	14,0	-2,8
2004	621.257	509.293	72.450	54.630	693.707	563.923	11,4	12,0
2005	635.608	528.754	81.855	62.850	717.463	591.604	3,4	4,9
2006	664.923	597.632	97.617	60.878	762.540	658.510	6,3	11,3
2007	532.117	579.665	85.233	67.514	617.350	647.179	-19,0	-1,7
2008	237.959	563.631	90.531	68.587	328.490	632.218	-46,8	-2,3
2009	80.230	356.555	79.056	67.904	159.286	424.459	-51,5	-32,9
2010	63.090	218.572	60.526	58.311	123.616	276.883	-22,4	-34,8
2011	51.956	121.043	34.282	58.308	86.238	179.351	-30,2	-35,2
2012	34.580	80.083	17.155	53.332	51.735	133.415	-40,0	-25,6
2013	29.232	43.230	6.489	17.059	35.721	60.289	-31,0	-54,8
2014	32.120	35.382	5.898	15.046	38.018	50.428	6,4	-16,4
2015	44.679	41.541	5.306	7.931	49.985	49.472	31,5	-1,9
2016	59.168	37.512	6.787	7.118	65.955	44.630	31,9	-9,8
2017	74.201	49.336	7.271	4.938	81.472	54.274	23,5	21,6
2018	91.477	58.853	11.903	5.191	103.380	64.044	26,9	18,0
2019	96.245	71.562	12.496	7.248	108.741	78.810	5,2	23,1
2020	75.930	77.531	11.569	9.973	87.499	87.504	-19,5	11,0
2021	100.504	84.091	13.171	10.637	113.675	94.728	29,9	8,3
2022	96.996	79.935	13.022	9.610	110.018	89.545	-3,2	-5,5
2023	98.040	80.473	11.982	8.646	110.022	89.119	0,0	-0,5

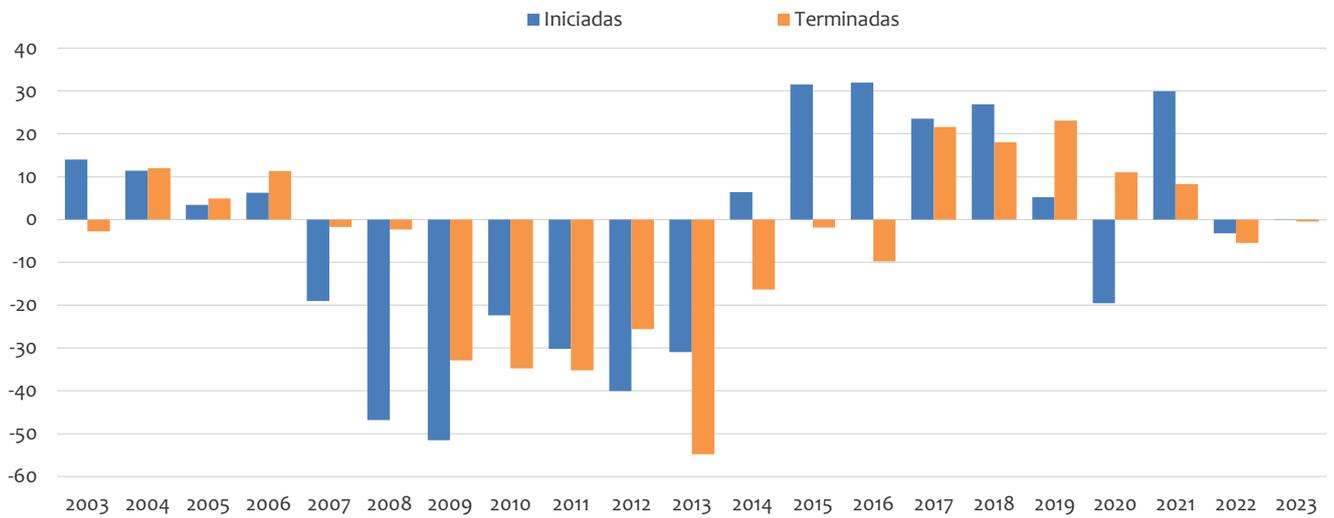
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



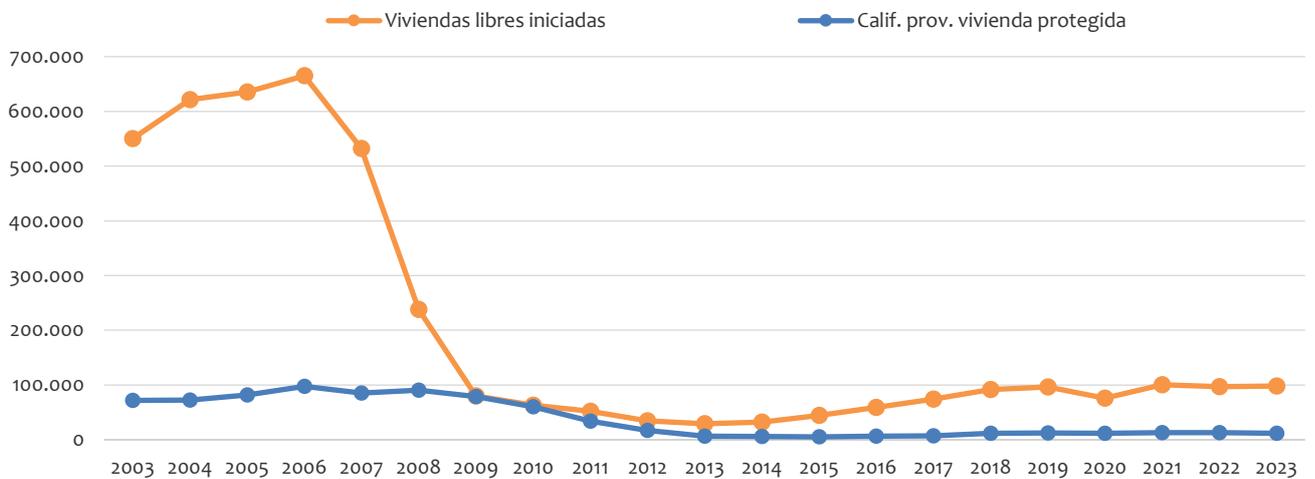
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



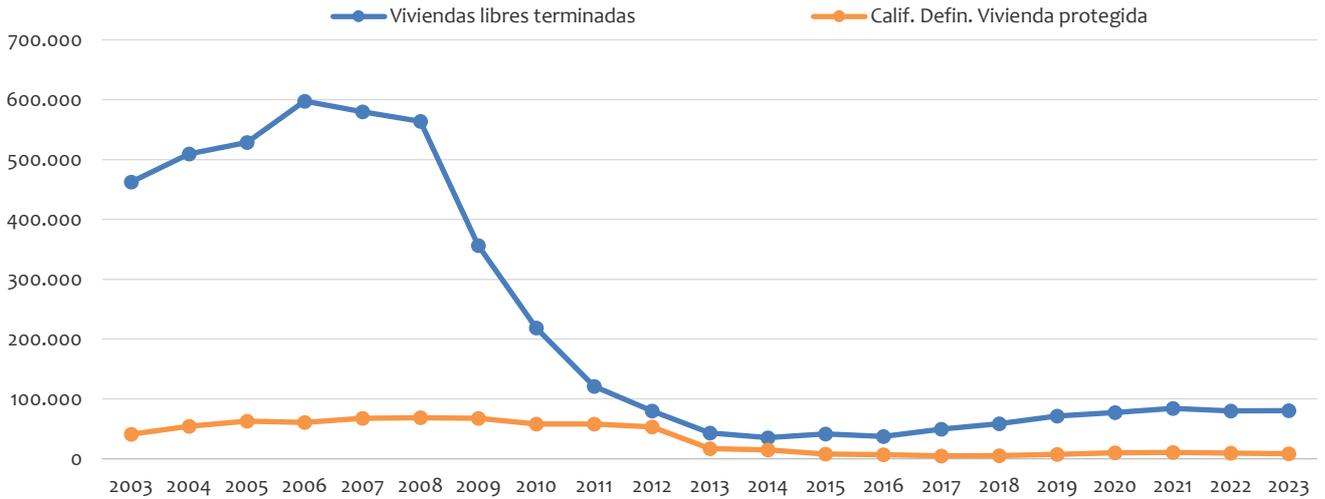
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



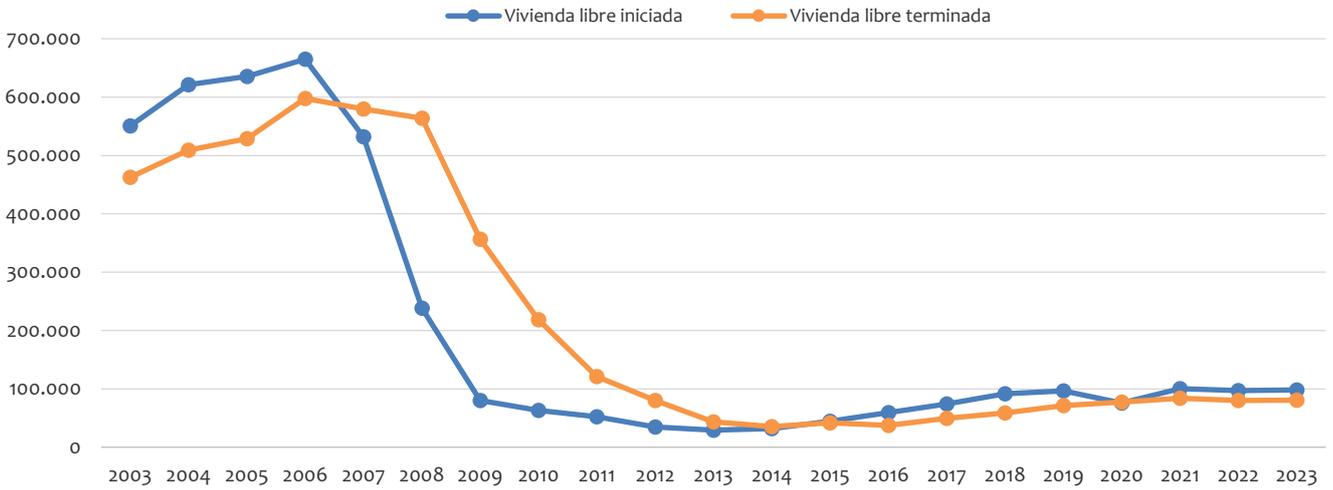
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



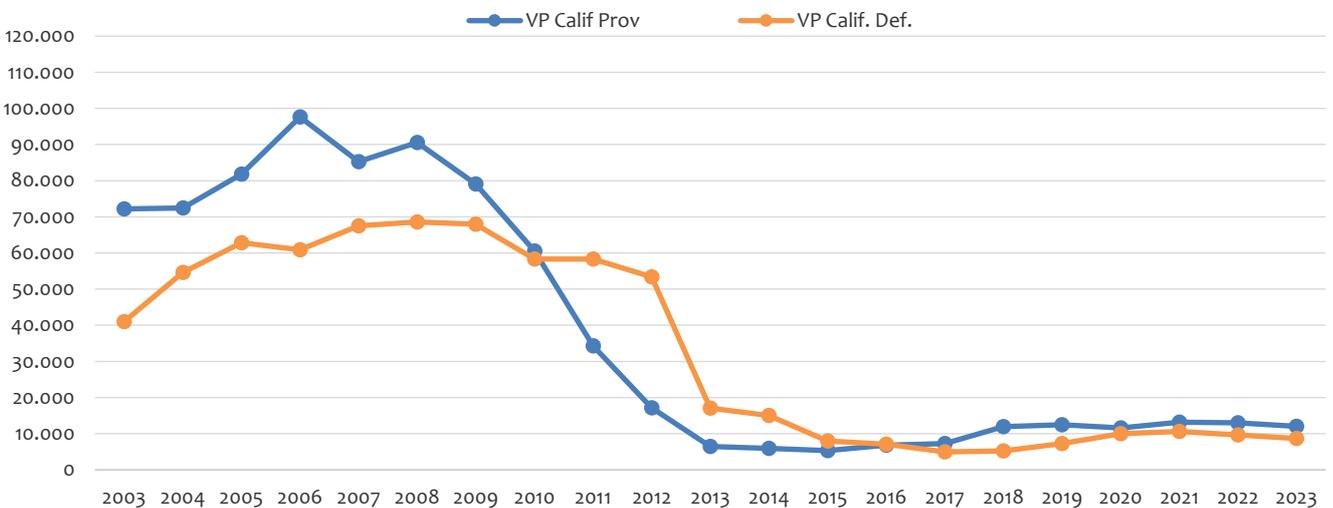
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.3.**, en los que se recoge la distribución por ámbitos territoriales de las viviendas libres terminadas, el peso de las viviendas terminadas en la costa este (excepto la provincia de Barcelona), en la costa sur y en las islas, ha pasado de representar un 48% en el año 2005, a un 33% en el año 2023.

En la Comunidad de Madrid y en la provincia de Barcelona este porcentaje ha permanecido relativamente estable, aumentando a lo largo de los cuatro últimos años, alcanzando el 32% del total en 2017, el 29% en 2018, 2021 y 2022, el 36% en 2019 y el 28% en 2020 y 2023.

En el tercer apartado se recoge el resto del territorio de la península y de las ciudades de Ceuta y Melilla. En este apartado se produce un efecto de ida y vuelta, ya que en el año 2005 representaban el 33% del total de viviendas, aumentando hasta llegar al 59% en 2012. El último año 2023, en cambio, las viviendas libres en estos territorios, representa el 39% respecto del total de viviendas libres terminadas.

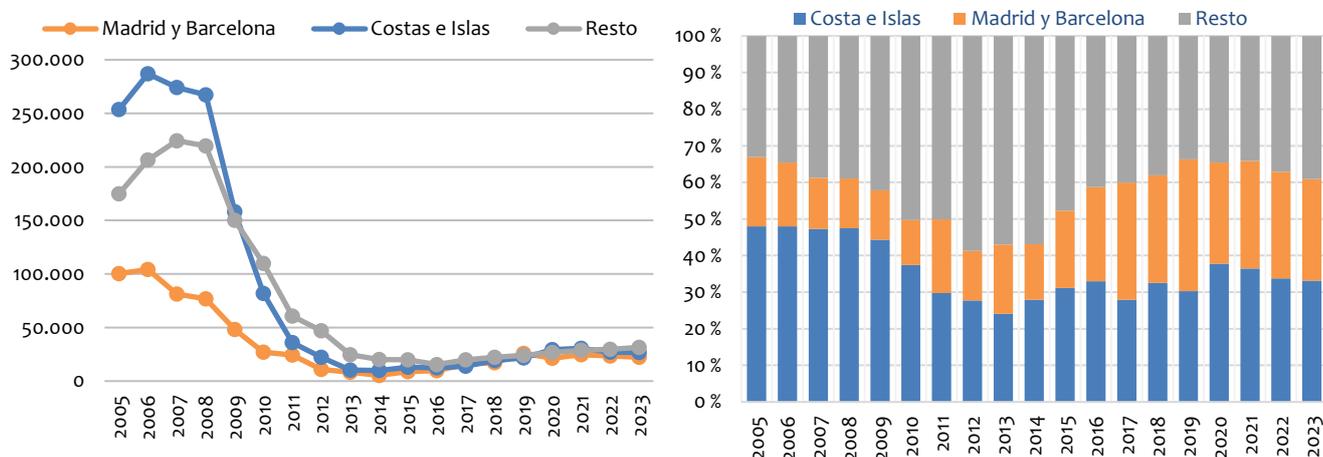
Debe señalarse además que, en todos estos ámbitos territoriales, la cifra de viviendas terminadas se ha reducido en los últimos dieciocho años de forma muy significativa, experimentando una recuperación a partir del año 2017.

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

	Total viviendas libres terminadas	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (uds.)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (uds.)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (uds.)	Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona (%)	Costa este (excepto Barcelona), costa sur e islas (%)	Resto de la península, Ceuta y Melilla (%)
2005	528.754	100.387	253.598	174.769	19,0	48,0	33,1
2006	597.632	104.223	286.954	206.455	17,4	48,0	34,5
2007	579.665	81.167	274.035	224.463	14,0	47,3	38,7
2008	563.631	76.714	267.250	219.667	13,6	47,4	39,0
2009	356.555	48.201	158.112	150.242	13,5	44,3	42,1
2010	218.572	26.908	81.840	109.824	12,3	37,4	50,2
2011	121.043	24.339	36.022	60.682	20,1	29,8	50,1
2012	80.083	10.788	22.245	47.050	13,5	27,8	58,8
2013	43.230	8.197	10.397	24.636	19,0	24,1	57,0
2014	35.382	5.366	9.883	20.133	15,2	27,9	56,9
2015	41.541	8.794	12.930	19.817	21,2	31,1	47,7
2016	37.512	9.639	12.386	15.487	25,7	33,0	41,3
2017	49.336	15.788	13.778	19.770	32,0	27,9	40,1
2018	58.853	17.317	19.146	22.390	29,4	32,5	38,0
2019	71.562	25.790	21.680	24.092	36,0	30,3	33,7
2020	77.531	21.396	29.306	26.829	27,6	37,8	34,6
2021	84.091	24.756	30.642	28.693	29,4	36,4	34,1
2022	79.935	23.285	27.012	29.638	29,1	33,8	37,1
2023	80.473	22.293	26.703	31.477	27,7	33,2	39,1

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y elaboración propia.

Gráfico 1.3. Número de viviendas terminadas por ámbitos territoriales.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y elaboración propia.

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

En los años de 2015 a 2018 se han registrado importantes incrementos en el número de viviendas, según visados, y, concretamente en 2015 su aumento fue del 42%. En 2020 dichos visados de vivienda se vieron reducidos a consecuencia de la crisis ocasionada por la Covid-19. No obstante, en los últimos años 2022 y 2023 el número de viviendas de obra nueva vuelve a ascender hasta alcanzar las 109.175 en 2023, con un incremento del 0,2% en relación con el año anterior.

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

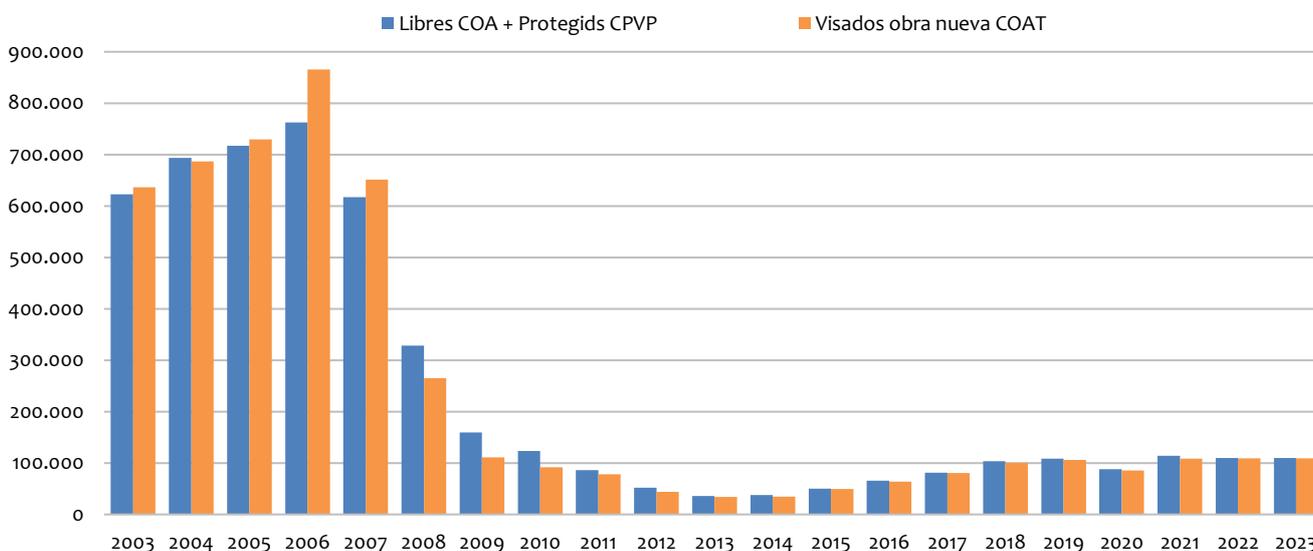
	Viv. Iniciadas total ¹	Visados obra nueva ²	Var. anual viv iniciadas (%)	Var. anual visados ON (%)
2003	622.633	636.332	14,0	21,4
2004	693.707	687.051	11,4	8,0
2005	717.463	729.652	3,4	6,2
2006	762.540	865.561	6,3	18,6
2007	617.350	651.427	-19,0	-24,7
2008	328.490	264.795	-46,8	-59,4
2009	159.286	110.849	-51,5	-58,1
2010	123.616	91.662	-22,4	-17,3
2011	86.238	78.286	-30,2	-14,6
2012	51.735	44.162	-40,0	-43,6
2013	35.721	34.288	-31,0	-22,4
2014	38.018	34.873	6,4	1,7
2015	49.985	49.695	31,5	42,5
2016	65.955	64.038	31,9	28,9
2017	81.472	80.786	23,5	26,2
2018	103.380	100.733	26,9	24,7
2019	108.568	106.266	5,0	5,5
2020	87.907	85.535	-19,0	-19,5
2021	114.293	108.318	30,0	26,6
2022	110.018	108.923	-3,7	0,6
2023	110.022	109.175	0,0	0,2

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

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Si se realiza la misma comparación para las viviendas terminadas, contrastando el número total de viviendas terminadas recogido en la **Tabla 1.2**, con el número de viviendas que figura en los certificados finales de obra, se puede observar en la **Tabla y Gráfico 1.5**, cómo en este caso ambas series tienen un mayor grado de aproximación durante el periodo de recesión inmobiliaria, con un máximo alcanzado en el año 2006, de 658.510 viviendas y un mínimo, en 2016, de 44.630 viviendas terminadas. Los tres últimos años denotan una cierta recuperación, a pesar de la situación ocasionada por la pandemia y, concretamente en 2023, el dato es de 89.119 viviendas terminadas, dato similar al aportado por los Colegios de Arquitectos Técnicos, según los cuales este dato asciende a 85.566 certificados finales de obra.

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

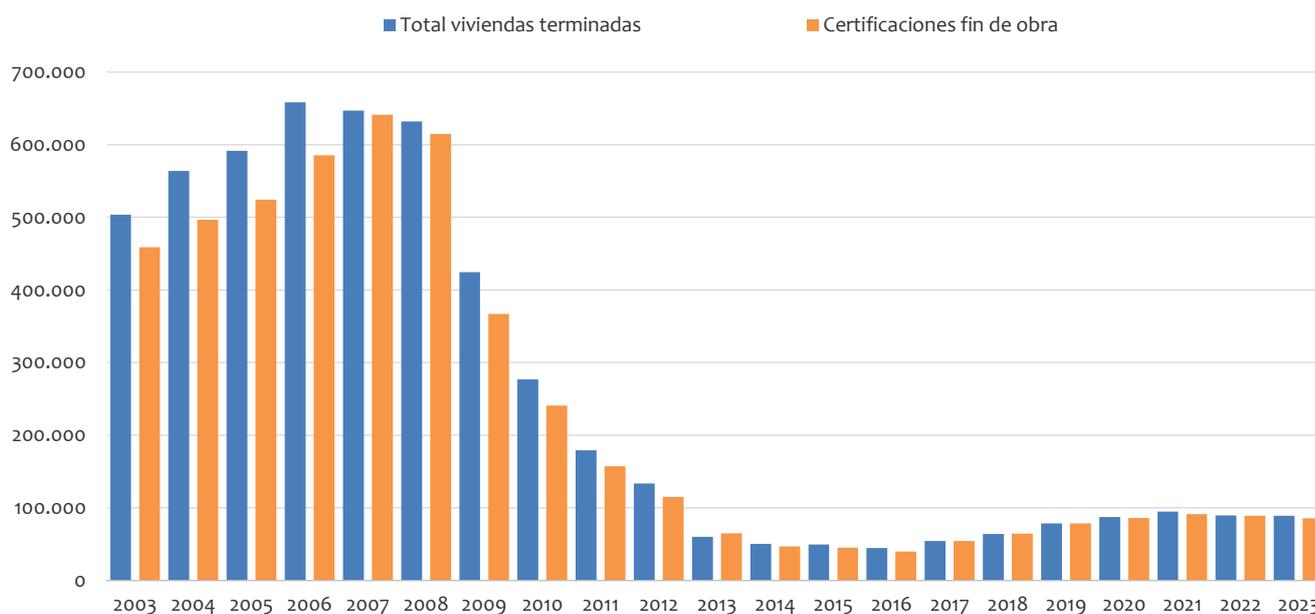
	Total Viv. Terminadas ¹	Cert. Final obra ²	Var. anual Viv. Terminadas (%)	Var. anual Cert. Final Obra (%)
2003	503.724	458.683	-2,8	10,1
2004	563.923	496.785	12,0	8,3
2005	591.604	524.479	4,9	5,6
2006	658.510	585.583	11,3	11,7
2007	647.179	641.419	-1,7	9,5
2008	632.218	615.072	-2,3	-4,1
2009	424.459	366.887	-32,9	-40,4
2010	276.883	240.920	-34,8	-34,3
2011	179.351	157.405	-35,2	-34,7
2012	133.415	114.991	-25,6	-26,9
2013	60.289	64.817	-54,8	-43,6
2014	50.428	46.822	-16,4	-27,8
2015	49.472	45.152	-1,9	-3,6
2016	44.630	40.119	-9,8	-11,1
2017	54.274	54.610	21,6	36,1
2018	64.044	64.354	18,0	17,8
2019	78.810	78.789	23,1	22,4
2020	87.504	85.945	11,0	9,1
2021	94.728	91.390	8,3	6,3
2022	89.545	89.107	-5,5	-2,5
2023	89.119	85.566	-0,5	-4,0

Nota 1: El número de viviendas terminadas se corresponde con la suma del número de VL terminadas de la serie del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el número de calificaciones definitivas de VP.

Nota 2: Según la información de los certificados finales de obra facilitados por los COAT.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Valor presupuestado y liquidado de las obras de vivienda

En la información ofrecida por los colegios oficiales de arquitectos técnicos se recogen tanto los presupuestos de ejecución material previstos en los proyectos visados para dirección de obra, como el valor de liquidación contenido en las certificaciones de fin de obra, lo que permite analizar la actividad de vivienda iniciada y terminada desde la perspectiva del valor económico de su producción.

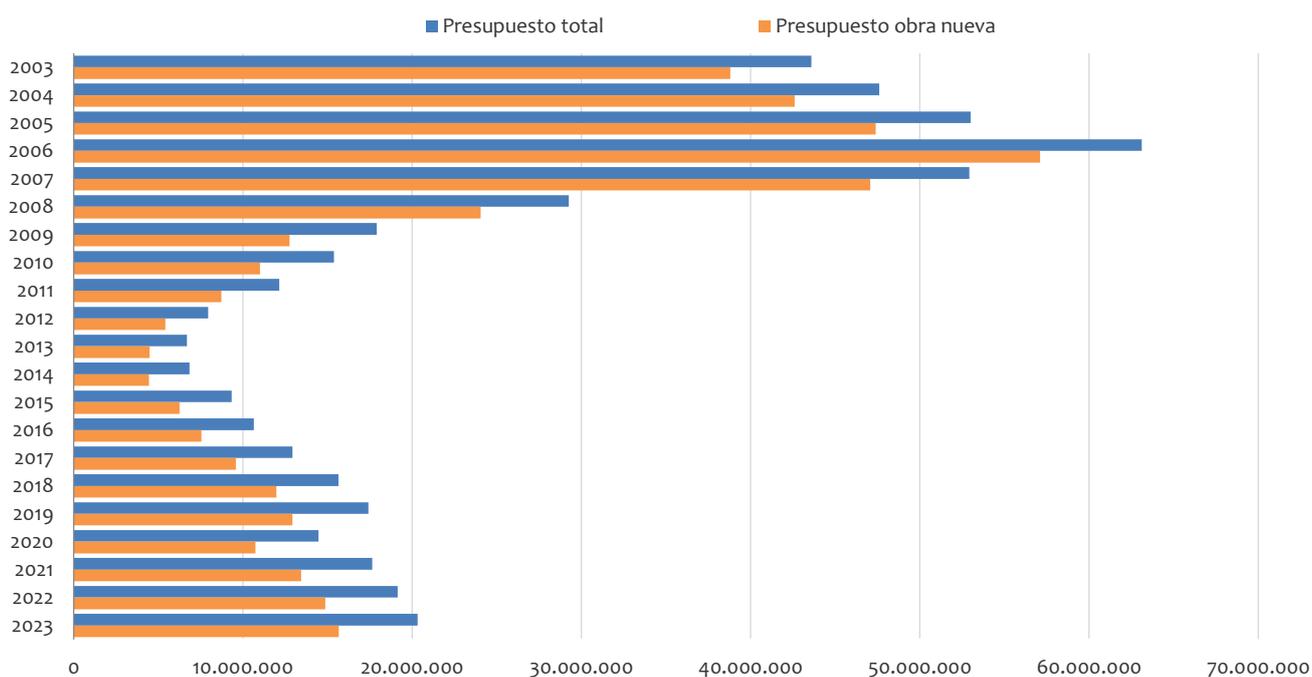
De esta forma, en la **Tabla y Gráfico 1.6.**, en los que se recoge el presupuesto de ejecución incluido en los visados de dirección de obra, se observa la reducción experimentada en los últimos años, con importantes caídas en 2008 y 2009, del entorno del 40%, y una significativa reducción del peso de la construcción de obra nueva sobre el total, que ha pasado de representar el 90,5% del año 2006, a cifras próximas al 71% en 2009, 2010, y 2011. En el último año 2023, la proporción de obra nueva es del 77,1% respecto del total.

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

	Valor total (T)	Obra nueva (ON)	Proporción ON/T (%)	Variación anual (%)
2003	43.586.142	38.798.717	89,0	22,9
2004	47.592.887	42.609.769	89,5	9,2
2005	52.995.746	47.398.117	89,4	11,4
2006	63.105.312	57.100.076	90,5	19,1
2007	52.929.612	47.062.980	88,9	-16,1
2008	29.258.853	24.040.863	82,2	-44,7
2009	17.902.828	12.749.420	71,2	-38,8
2010	15.387.126	11.007.235	71,5	-14,1
2011	12.141.744	8.719.947	71,8	-21,1
2012	7.942.229	5.418.348	68,2	-34,6
2013	6.692.702	4.485.797	67,0	-15,7
2014	6.846.811	4.454.579	65,1	2,3
2015	9.330.259	6.248.133	67,0	36,3
2016	10.639.593	7.541.892	70,9	14,0
2017	12.927.936	9.571.937	74,0	21,5
2018	15.640.547	11.983.569	76,6	21,0
2019	17.414.479	12.930.672	74,3	11,3
2020	14.458.712	10.741.997	74,3	-17,0
2021	17.644.477	13.434.521	76,1	22,0
2022	19.151.897	14.873.229	77,7	8,5
2023	20.315.658	15.658.528	77,1	6,1

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

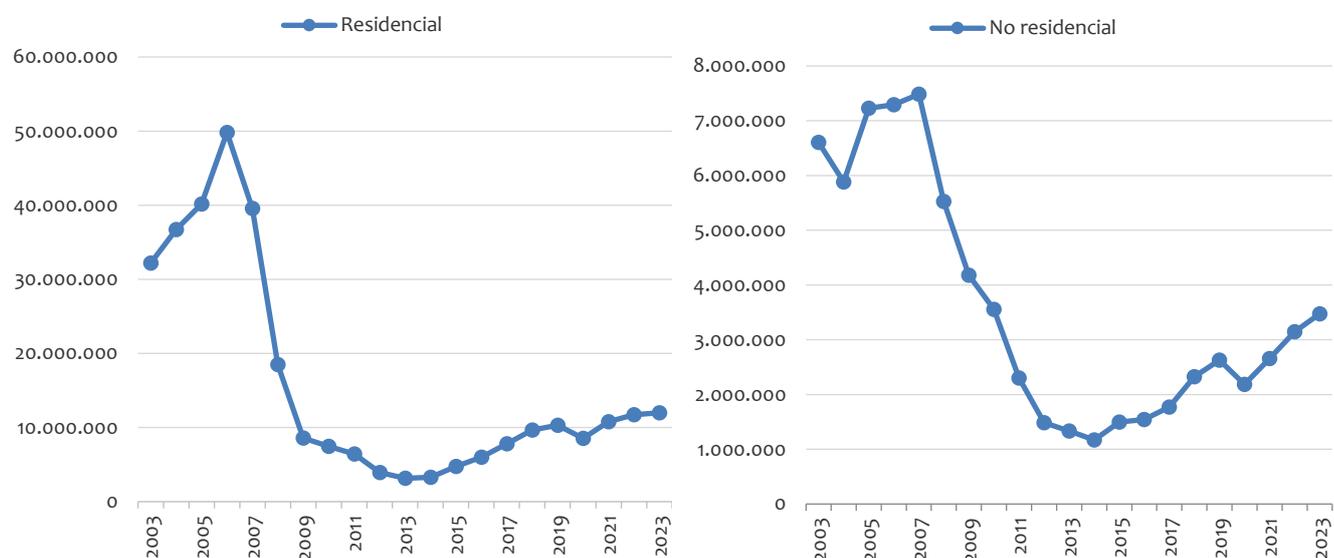
Como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 1.7.**, en las que se distingue, dentro del presupuesto para obra nueva, entre construcciones residenciales y no residenciales, también se ha producido un mayor ajuste en la primera, pasando de representar la construcción residencial un 87% de la obra nueva en 2006, a situarse en el 70% en 2013. A partir de ese año se ha ido recuperando hasta alcanzar, en el último año 2023, un porcentaje del 77%.

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

	Valor total	Residencial	No residencial	Proporción Residencial (%)	Var. anual (%)
2003	38.798.717	32.195.393	6.603.325	83,0	24,1
2004	42.609.769	36.729.823	5.879.946	86,2	9,8
2005	47.398.117	40.166.964	7.231.153	84,7	11,2
2006	57.100.076	49.806.769	7.293.307	87,2	20,5
2007	47.062.980	39.577.734	7.485.246	84,1	-17,6
2008	24.040.863	18.513.519	5.527.345	77,0	-48,9
2009	12.749.420	8.570.381	4.179.040	67,2	-47,0
2010	11.007.235	7.452.071	3.555.165	67,7	-13,7
2011	8.719.947	6.416.189	2.303.758	73,6	-20,8
2012	5.418.348	3.934.424	1.483.924	72,6	-37,9
2013	4.485.797	3.154.611	1.331.186	70,3	-17,2
2014	4.454.579	3.284.290	1.170.290	73,7	-0,7
2015	6.248.133	4.751.542	1.496.591	76,0	40,3
2016	7.541.892	5.998.501	1.543.391	79,5	20,7
2017	9.571.937	7.803.163	1.768.774	81,5	26,9
2018	11.983.569	9.656.525	2.327.044	80,6	25,2
2019	12.930.672	10.301.097	2.629.575	79,7	7,9
2020	10.741.998	8.554.314	2.187.684	79,6	-16,9
2021	13.434.521	10.779.568	2.654.953	80,2	25,1
2022	14.873.229	11.727.931	3.145.299	78,9	10,7
2023	15.459.866	11.986.126	3.473.740	77,5	3,9

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

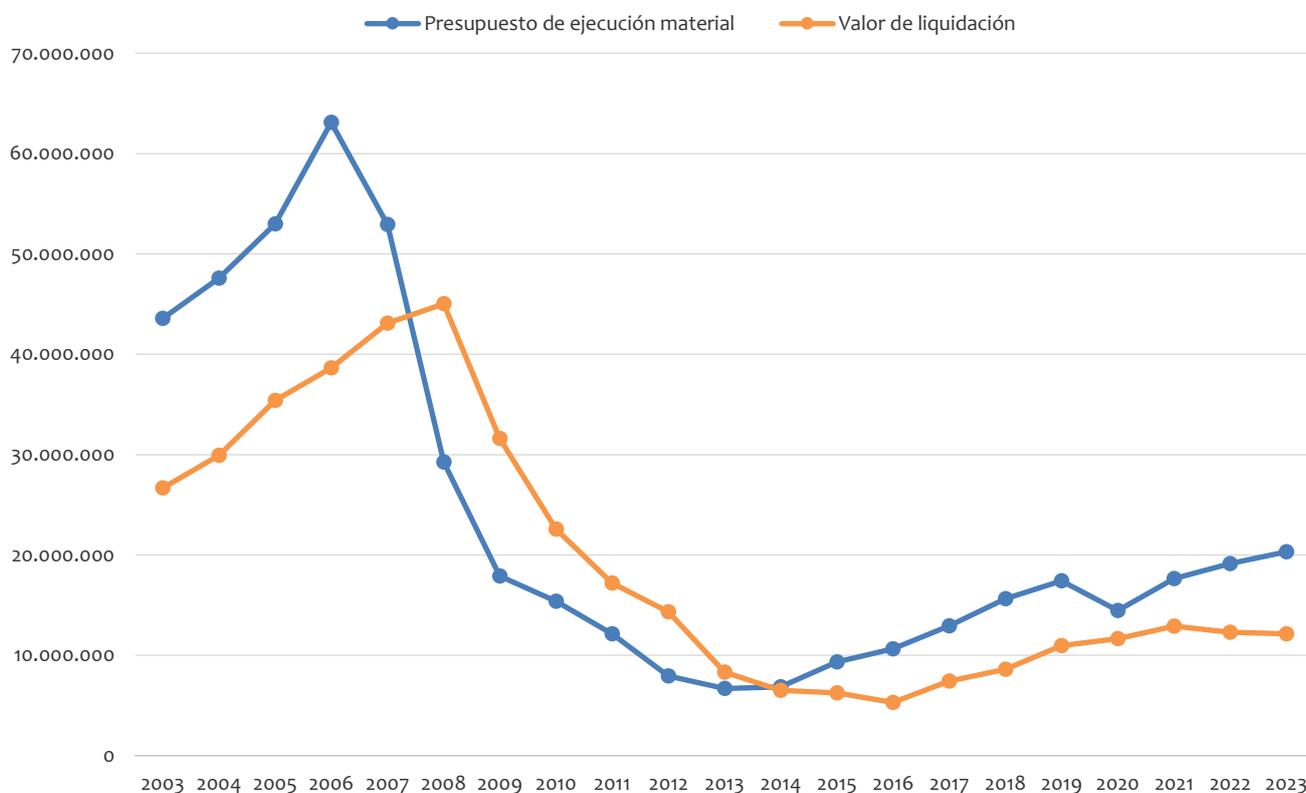
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 1.8.** se puede comparar la variación experimentada por el valor total presupuestado al inicio de las obras y el valor de liquidación de dichas obras terminadas en cada año.

Conviene señalar que estas cifras no son directamente comparables, ya que las liquidaciones finales de obra incluyen gastos generales, financieros e IVA, además de las desviaciones de gasto que se hayan producido durante las obras. El presupuesto de ejecución material en 2023 alcanza un valor de 20.316 millones de euros, lo que todavía representa cerca de una tercera parte de la cifra de 63.105 millones de euros registrada en 2006. Si bien, también se observa una recuperación creciente en los últimos siete años, de manera que el presupuesto de ejecución material en 2023 es notablemente superior al valor de 2015.

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

	Presupuesto ejecución material (PEM)	Valor de liquidación (VL)	Valor anual % PEM	Valor anual % VL
2003	43.586.142	26.671.342	22,9	13,2
2004	47.592.867	29.918.213	9,2	12,2
2005	52.995.746	35.382.913	11,4	18,3
2006	63.105.312	38.654.395	19,1	9,2
2007	52.920.612	43.097.094	-16,1	11,5
2008	29.258.853	45.027.544	-44,7	4,5
2009	17.902.828	31.608.183	-38,8	-29,8
2010	15.387.126	22.563.495	-14,1	-28,6
2011	12.141.744	17.215.330	-21,1	-23,7
2012	7.942.229	14.339.526	-34,6	-16,7
2013	6.692.702	8.313.792	-15,7	-42,0
2014	6.846.811	6.512.718	2,3	-21,7
2015	9.330.259	6.245.088	36,3	-4,1
2016	10.639.593	5.305.264	14,0	-15,0
2017	12.927.936	7.433.268	21,5	40,1
2018	15.640.547	8.600.970	21,0	15,7
2019	17.414.479	10.963.618	11,3	27,5
2020	14.458.712	11.654.864	-17,0	6,3
2021	17.644.477	12.890.224	22,0	10,6
2022	19.151.897	12.313.386	8,5	-4,5
2023	20.315.658	12.125.234	6,1	-1,5

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

2. MERCADO DE LA VIVIENDA. PRECIOS Y TRANSACCIONES

El precio medio de la vivienda.

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

De acuerdo con la **Tabla y Gráficos 2.1.**, en las que se recoge tanto la evolución de los precios medios de la vivienda libre y protegida, como la relación entre ambos, los elevados precios registrados hasta 2007, cuando se alcanzó un precio medio de 2.086 €/m², contrastan con la caída de precios experimentada entre los años 2007 y 2014, habiéndose alcanzado en 2014 un precio medio de la vivienda libre de 1.463 €/m². Los cinco últimos años denotan un ligero incremento de precios de vivienda libre, llegando en 2023 a alcanzar los 1.842,3 €/m². Por su parte, la vivienda protegida ha pasado de representar aproximadamente la mitad del precio medio de la vivienda libre en el año 2006, a situarse su valor en el entorno del 63% en el año 2023.

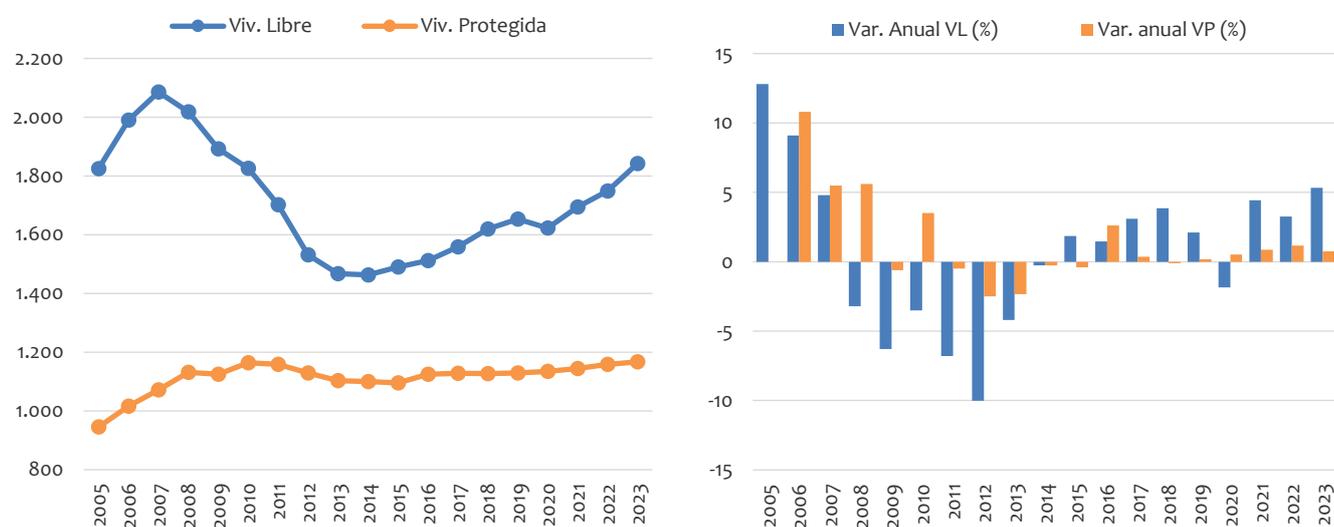
Tabla 2.1. Precio de la vivienda libre (VL) y protegida (VP): total nacional (€/m²).

	Viv. Libre	Viv. Protegida	Relación precios VL/VP	Var. anual VL (%)	Var. anual VP (%)
2005	1.824,3	945,0	1,93	12,8	
2006	1.990,5	1.015,7	1,96	9,1	10,8
2007	2.085,5	1.071,1	1,95	4,8	5,5
2008	2.018,5	1.131,6	1,78	-3,2	5,6
2009	1.892,3	1.124,3	1,68	-6,3	-0,6
2010	1.825,5	1.163,5	1,57	-3,5	3,5
2011	1.701,8	1.158,2	1,47	-6,8	-0,5
2012	1.531,2	1.129,3	1,36	-10,0	-2,5
2013	1.466,9	1.102,9	1,33	-4,2	-2,3
2014	1.463,1	1.099,9	1,33	-0,3	-0,3
2015	1.490,1	1.095,6	1,36	1,8	-0,4
2016	1.512,0	1.124,3	1,34	1,5	2,6
2017	1.558,7	1.128,3	1,38	3,1	0,4
2018	1.618,8	1.127,1	1,44	3,9	-0,1
2019	1.652,8	1.129,0	1,46	2,1	0,2
2020	1.622,3	1.134,9	1,43	-1,8	0,5
2021	1.694,1	1.144,8	1,48	4,4	0,9
2022	1.749,2	1.158,1	1,51	3,3	1,2
2023	1.842,3	1.166,8	1,58	5,3	0,8

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

Gráfico 2.1.a. Precio de la vivienda libre y protegida: total nacional (€/m²).

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Por su parte, en la **Tabla y Gráficos 2.2.** se distingue entre el valor tasado medio de la vivienda nueva y usada, habiendo registrado esta última en el año 2023 un precio medio de 1.833,1 euros/m², por debajo del precio medio alcanzado ese mismo año por la vivienda libre nueva (2.167 euros/m²).

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

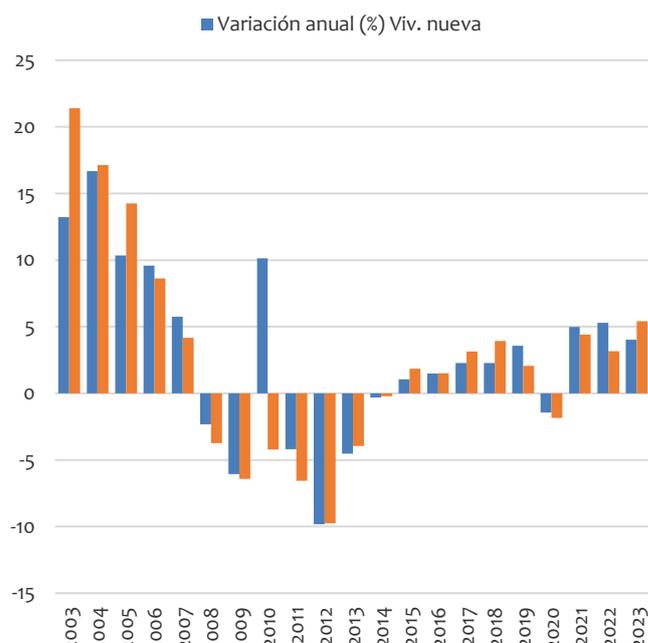
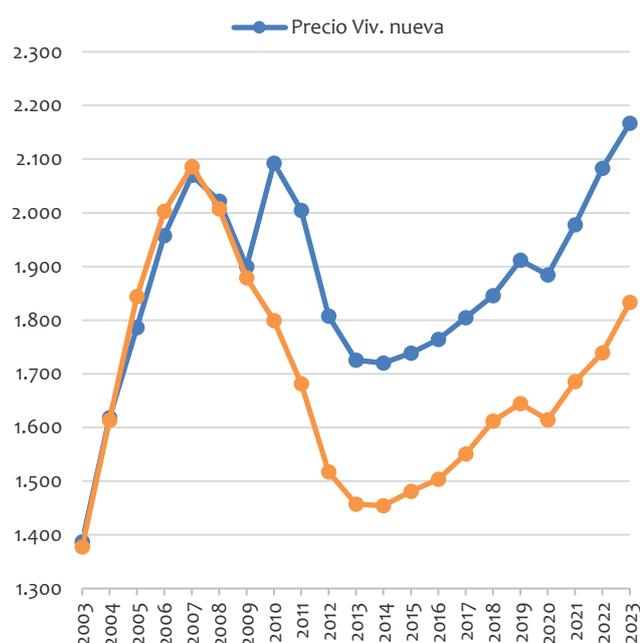
Tabla 2.2. Precio de la vivienda libre: total nacional general, nueva y usada (€/m²).

	Precio general	Variación anual (%)	Precio Viv. Nueva	Variación anual (%) Viv. Nueva	Precio Viv. Usada	Variación anual (%) Viv. Usada
2003	1.380,3	18,5	1.387,1	13,2	1.377,6	21,4
2004	1.618,0	17,2	1.618,6	16,7	1.613,7	17,1
2005	1.824,3	12,8	1.786,2	10,4	1.843,7	14,3
2006	1.990,5	9,1	1.957,5	9,6	2.002,6	8,6
2007	2.085,5	4,8	2.069,9	5,7	2.085,9	4,2
2008	2.018,5	-3,2	2.022,0	-2,3	2.007,7	-3,7
2009	1.892,3	-6,3	1.899,6	-6,1	1.878,7	-6,4
2010	1.825,5	-3,5	2.092,3	10,1	1.799,3	-4,2
2011	1.701,8	-6,8	2.004,4	-4,2	1.681,3	-6,6
2012	1.531,2	-10,0	1.807,6	-9,8	1.517,5	-9,7
2013	1.466,9	-4,2	1.725,8	-4,5	1.457,4	-4,0
2014	1.463,1	-0,3	1.720,4	-0,3	1.454,4	-0,2
2015	1.490,1	1,8	1.738,5	1,1	1.481,2	1,8
2016	1.512,0	1,5	1.764,2	1,5	1.503,6	1,5
2017	1.558,7	3,1	1.804,4	2,3	1.550,7	3,1
2018	1.618,8	3,9	1.845,5	2,3	1.611,7	3,9
2019	1.652,8	2,1	1.911,6	3,6	1.644,8	2,1
2020	1.622,3	-1,8	1.884,1	-1,4	1.614,4	-1,8
2021	1.694,1	4,4	1.977,9	5,0	1.685,5	4,4
2022	1.749,2	3,3	2.082,8	5,3	1.738,9	3,2
2023	1.842,3	5,3	2.166,9	4,0	1.833,1	5,4

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

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

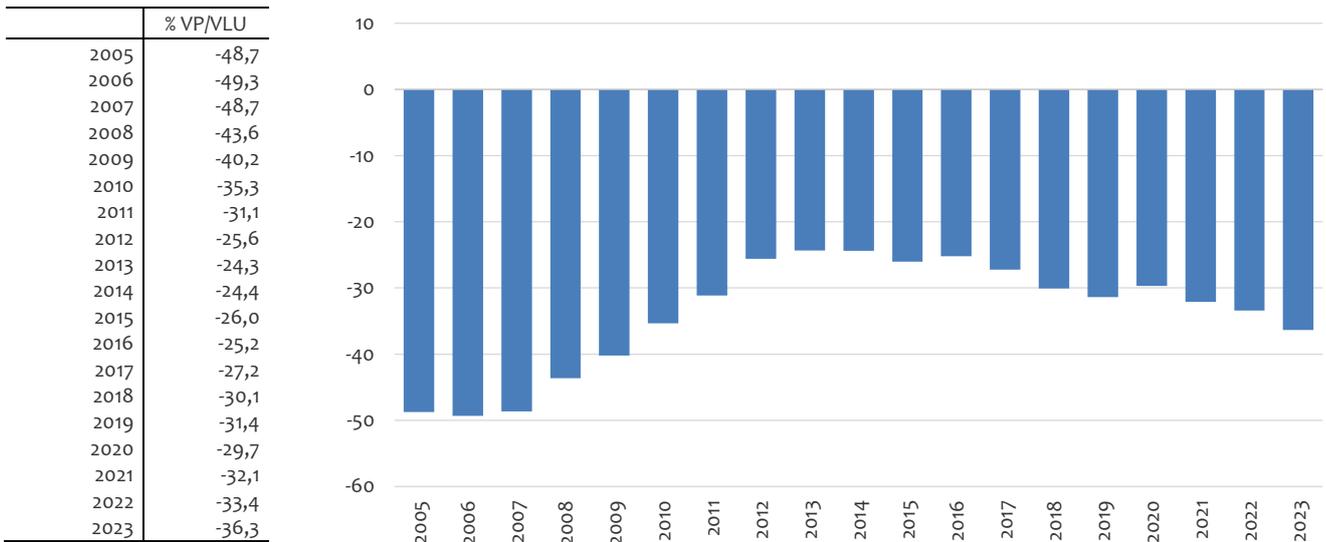
Gráfico 2.2.b. Variación interanual del precio de la vivienda libre: nueva y usada (%).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

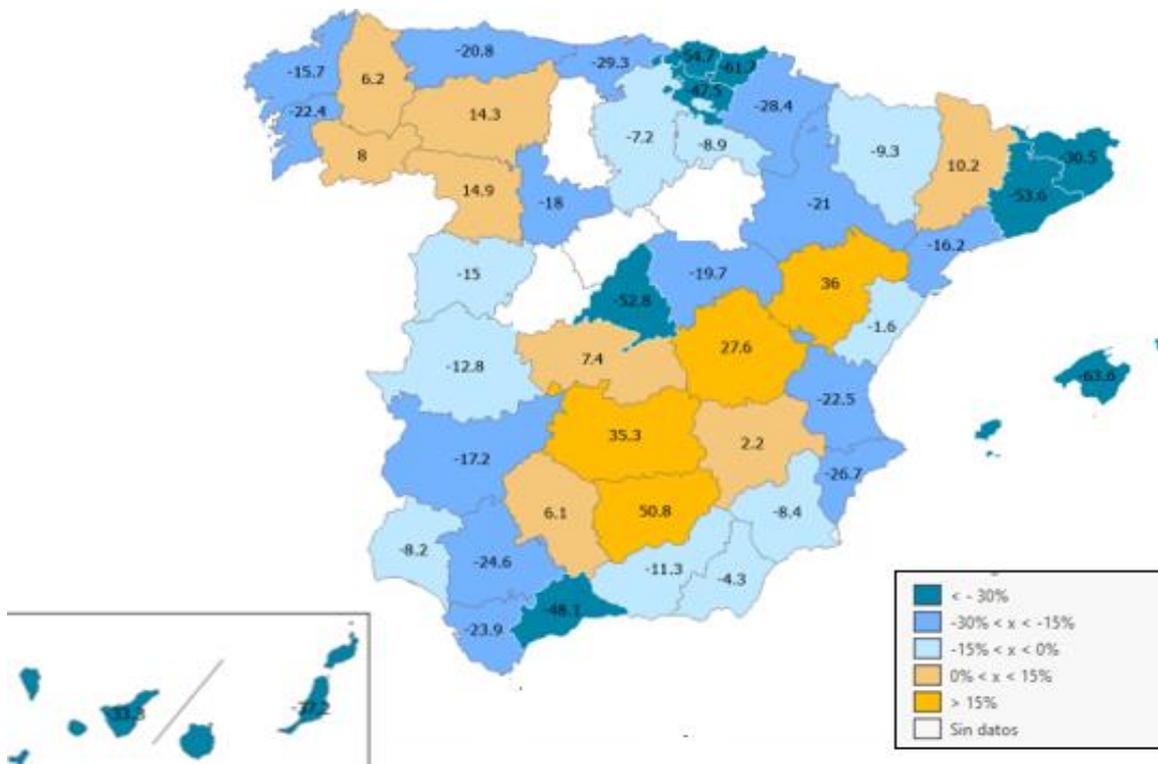
Respecto a la relación existente entre los precios medios de la vivienda protegida y de la vivienda libre usada, tal y como se observa en la **Tabla y Gráfico 2.3.**, se puede observar lo ya indicado anteriormente: la significativa reducción de las diferencias entre ambos a nivel nacional, pasando de representar un -49,3% en 2006, a un -36,3% en el año 2023. Los datos están tomados del cuarto trimestre de cada año. Además, si el análisis se realiza a escala provincial, tal como recoge el **Mapa 2.3.**, se observa que existen solo cuatro provincias en las que el precio medio de la vivienda protegida en 2023 es superior al precio medio de la vivienda libre usada, siendo superior al 15% de ésta Cuenca (27,6%), Ciudad Real (35,3%), Teruel (36%) y Jaén (50,8%).

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 Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2.3. Relación entre los precios medios de la vivienda protegida (VP) y la vivienda libre usada (VLU) por provincias en 2023.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

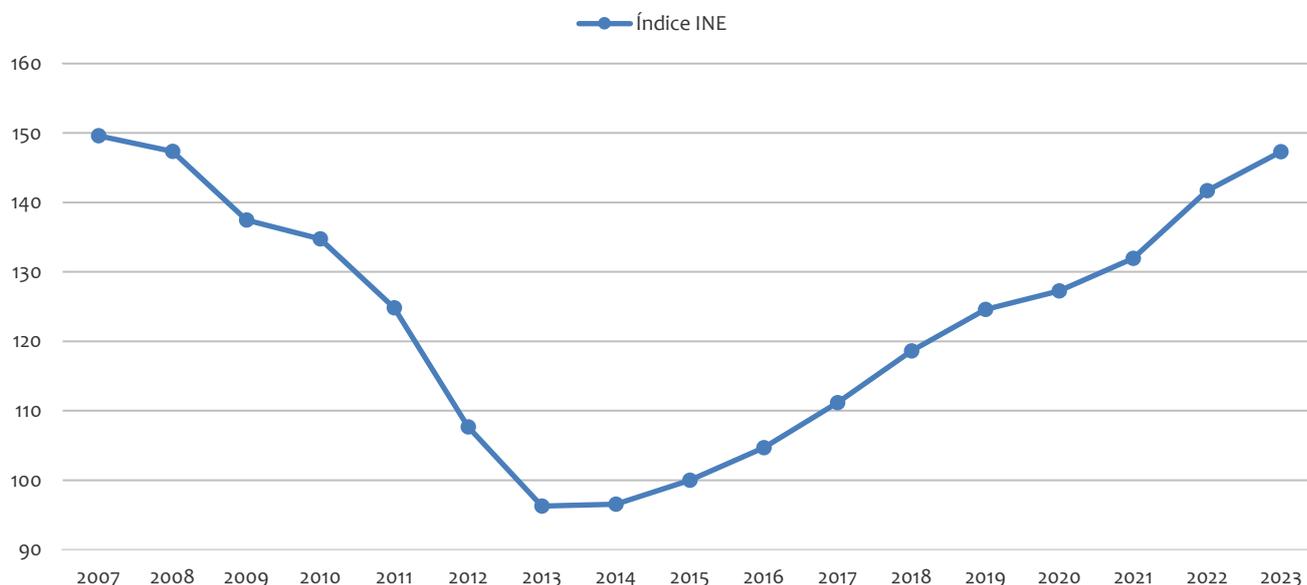
El índice general de precios de la vivienda, proporcionado por el INE en 2023, tiene un valor de 147,28%, teniendo en cuenta que nuevamente este índice se establece con base 100 en 2015.

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

	Índice INE
2007	149,599
2008	147,336
2009	137,483
2010	134,745
2011	124,829
2012	107,678
2013	96,266
2014	96,553
2015	100,000
2016	104,664
2017	111,137
2018	118,595
2019	124,597
2020	127,232
2021	131,928
2022	141,675
2023	147,282

Fuente: INE.

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



Fuente: INE y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

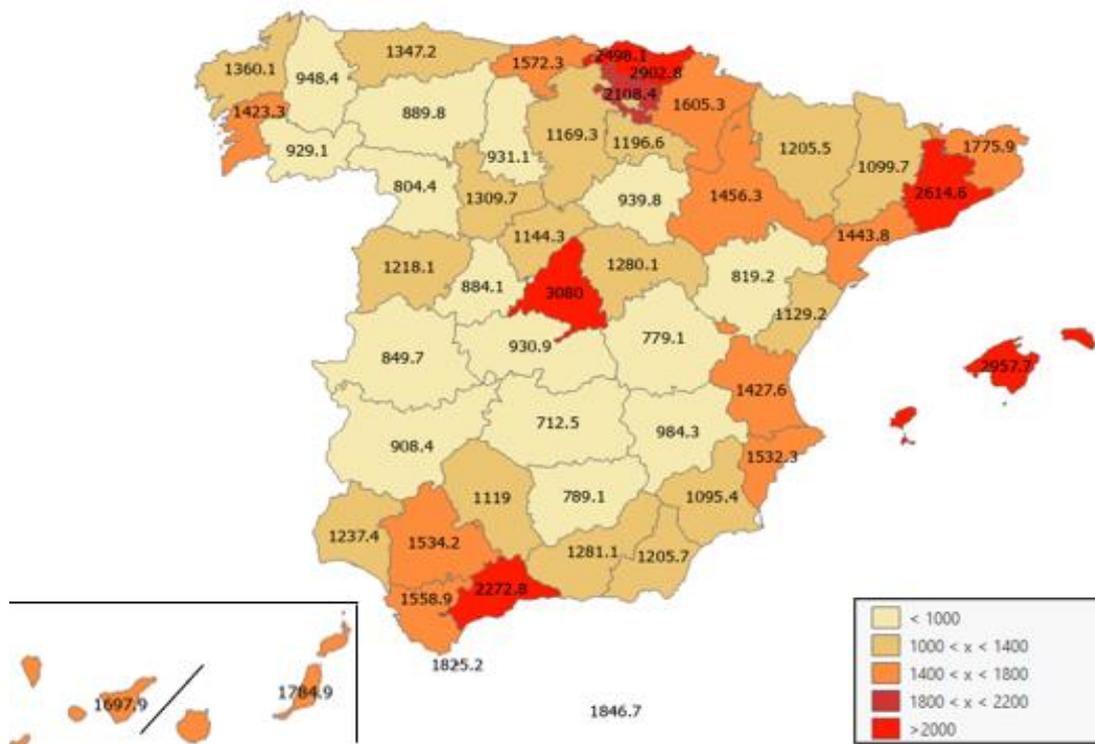
En la **Tabla y Mapa 2.5.** se muestra el precio general de la vivienda libre por provincias, destacando en 2023 los valores máximos de Gipuzkoa con 2.875,8 €/m², Madrid con 2.888,1 €/m², Baleares con 2.696,1 €/m², Barcelona con 2.525,6 €/m² €/m², y Bizkaia con 2.444,6 €/m².

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

Tabla 2.5. Precio general provincial de vivienda libre: datos del 4T de 2023 (€/m²).

	Precio VL (€/m ²)		Precio VL (€/m ²)		Precio VL (€/m ²)
Andalucía		Castilla y León		Valencia	
Almería	1.205,70	Ávila	884,1	Alicante/Alacant	1.532,30
Cádiz	1.558,90	Burgos	1.169,30	Castellón/Castelló	1.129,20
Córdoba	1.119,00	León	889,8	Valencia/València	1.427,60
Granada	1.281,10	Palencia	931,1	Extremadura	
Huelva	1.237,40	Salamanca	1.218,10	Badajoz	908,4
Jaén	789,1	Segovia	1.144,30	Cáceres	849,7
Málaga	2.272,80	Soria	939,8	Galicia	
Sevilla	1.534,20	Valladolid	1.309,70	Coruña (A)	1.360,10
Aragón		Zamora	804,4	Lugo	948,4
Huesca	1.205,50	Castilla-La Mancha		Ourense	929,1
Teruel	819,2	Albacete	984,3	Pontevedra	1.423,30
Zaragoza	1.456,30	Ciudad Real	712,5	Madrid (Comunidad de)	3.080,00
Asturias (Principado de)	1.347,20	Cuenca	779,1	Murcia (Región de)	1.095,40
Balears (Illes)	2.957,70	Guadalajara	1.280,10	Navarra (Comunidad Foral de)	1.605,30
Canarias		Toledo	930,9	País Vasco	
Palmas (Las)	1.784,90	Cataluña		Araba/Alava	2.108,40
Santa Cruz de Tenerife	1.697,90	Barcelona	2.614,60	Gipuzkoa	2.902,80
Cantabria	1.572,30	Girona	1.775,90	Bizkaia	2.498,10
		Lleida	1.099,70	Rioja (La)	1.196,60
		Tarragona	1.443,80	Ceuta y Melilla	
				Ceuta	1.825,20
				Melilla	1.846,70

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2.5. Precio general provincial de vivienda libre: datos del 4T de 2023 (€/m²).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Transacciones de vivienda registradas y escrituradas.

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

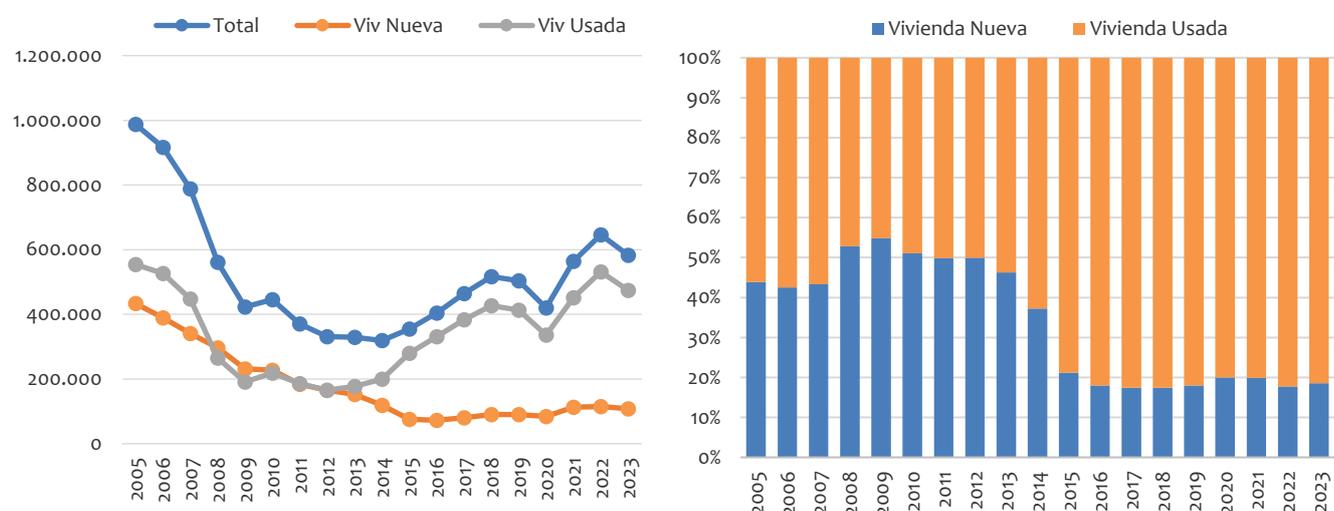
De acuerdo con ello, como puede observarse en la **Tabla y Gráfico 2.6.**, en los que se recogen el número de transacciones registradas distinguiendo entre vivienda nueva y usada, el descenso del número de transacciones de los últimos años ha sido más acusado en el caso de la vivienda nueva, habiendo pasado de 433.408 transacciones en 2005, a las 108.384 transacciones registradas en el año 2023, cifra algo inferior a la del año previo. El número de transacciones de vivienda usada en 2021 fue, por su parte, de 452.005 viviendas, cerca de 4 veces superior a la cifra de transacciones de vivienda nueva de ese mismo año; mientras que en 2023 esta misma cifra se incrementó hasta las 474.658 operaciones de transacción, 56.931 menos que en el ejercicio previo, las cuales suponen más del cuádruple de las operaciones realizadas en el caso de la obra nueva.

Tabla 2.6. Transacciones registradas de vivienda.

	Total	Viv Nueva	Viv Usada	Relación U/N	Variación anual (%)
2005	987.448	433.408	554.040	1,28	
2006	916.103	389.594	526.509	1,35	-7,23
2007	788.518	341.264	447.254	1,31	-13,93
2008	561.420	296.405	265.015	0,89	-28,80
2009	423.114	231.859	191.255	0,82	-24,64
2010	445.885	227.533	218.352	0,96	5,38
2011	370.204	184.530	185.674	1,01	-16,97
2012	330.750	165.118	165.632	1,00	-10,66
2013	329.146	152.225	176.921	1,16	-0,48
2014	318.928	118.863	200.065	1,68	-3,10
2015	354.538	74.988	279.550	3,73	11,17
2016	403.743	72.587	331.156	4,56	13,88
2017	464.223	80.765	383.458	4,75	14,98
2018	516.680	90.138	426.542	4,73	11,30
2019	503.875	90.690	413.185	4,56	-2,48
2020	419.898	84.029	335.869	4,00	-16,67
2021	564.569	112.564	452.005	4,02	34,45
2022	646.241	114.652	531.589	4,64	14,47
2023	583.042	108.384	474.658	4,38	-9,78

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y elaboración propia.

Gráfico 2.6. Transacciones registradas de vivienda: número y porcentaje.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria.

En cuanto a las transacciones escrituradas de vivienda, como se aprecia en la **Tabla y Gráfico 2.7.**, éstas han tenido una evolución similar. En los ocho últimos años, el número de viviendas nuevas escrituradas ha experimentado un descenso importante. Concretamente, en 2023 fueron 60.030 nuevas viviendas, las cuales representan cerca de un 15% de las 412.439 que se escrituraron en 2007.

La relación entre vivienda usada y nueva, que en el año 2004 estaba cerca del doble de de viviendas nuevas respecto de las usadas, se iguala en los años intermedios. No obstante, en los últimos nueve años a partir de 2015, el número de viviendas usadas escrituradas multiplica por más de siete al número de transacciones escrituradas de vivienda nueva.

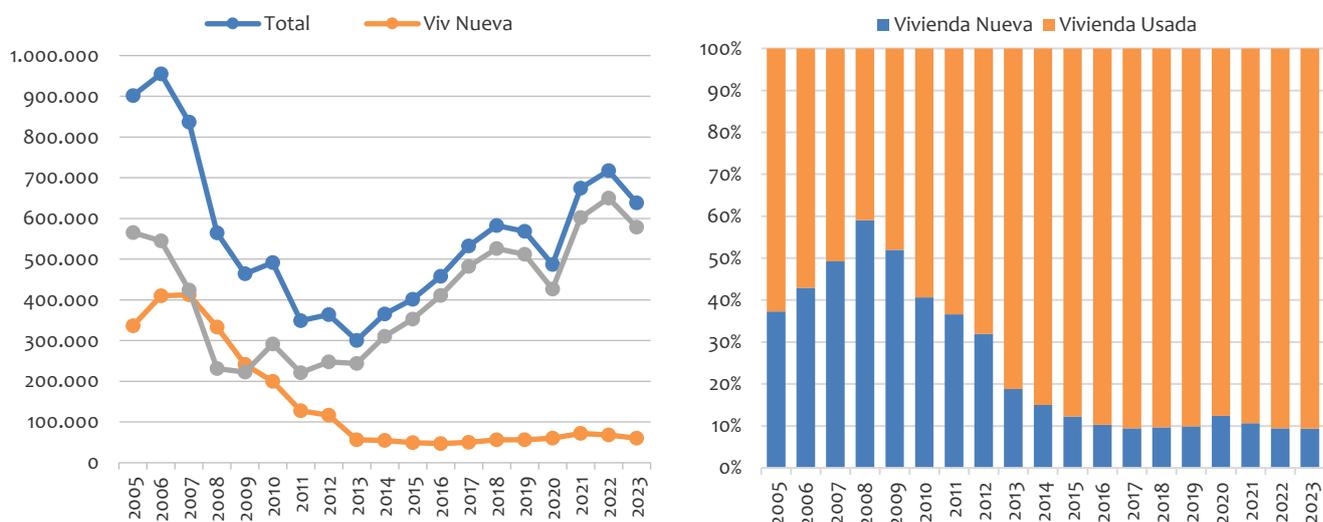
En cuanto a las variaciones anuales de las transacciones escrituradas, los años en los que se ha producido un mayor descenso han sido el 2008, con un -32,6% y el 2011, con un -29%. En el último año 2023 la variación interanual ha sido de un -11%. El número total de viviendas escrituradas por los notarios en 2023 ascendió, a su vez, a la cifra nada desdeñable de 638.522 viviendas, la tercera cifra más elevada desde 2007, y de las que la inmensa mayoría, un 90%, fueron de segunda mano.

Tabla 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda.

	Total	Viv Nueva	Viv Usada	Relación U/N	Variación anual (%)
2005	901.574	336.478	565.096	1,7	6,3
2006	955.186	410.192	544.994	1,3	5,9
2007	836.871	412.439	424.432	1,0	-12,4
2008	564.464	333.426	231.038	0,7	-32,6
2009	463.719	241.053	222.666	0,9	-17,8
2010	491.287	199.731	291.556	1,5	5,9
2011	349.118	127.880	221.238	1,7	-28,9
2012	363.623	116.349	247.274	2,1	4,2
2013	300.568	56.518	244.050	4,3	-17,3
2014	365.621	54.863	310.758	5,7	21,6
2015	401.713	49.110	352.603	7,2	9,9
2016	457.738	47.114	410.624	8,7	13,9
2017	532.261	50.397	481.864	9,6	16,3
2018	582.888	56.478	526.410	9,3	9,5
2019	568.180	56.219	511.961	9,1	-2,5
2020	487.089	60.380	426.709	7,1	-14,3
2021	674.249	71.827	602.422	8,4	38,4
2022	717.734	67.763	649.971	9,6	6,4
2023	638.522	60.030	578.492	9,6	-11,0

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y elaboración propia.

Gráfico 2.7. Transacciones escrituradas de vivienda: número y porcentaje.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Entre los años 2005 y 2023 se producen 11 millones de transacciones escrituradas, 9,9 millones de transacciones registradas y 10,5 millones de tasaciones. Es decir, en periodos largos las tres fuentes de información prácticamente confluyen y, concretamente, en el último año, se contabilizan un total de 583.042 transacciones registradas, 638.522 transacciones escrituradas y un total de 637.057 tasaciones realizadas. Es significativo el hecho de que los tres datos suponen una de las cifras más elevadas desde 2007, tras una dinámica de crecimiento progresivo que comenzó en 2014, aunque se ralentizó en 2020 a consecuencia de la crisis ocasionada por la Covid-19.

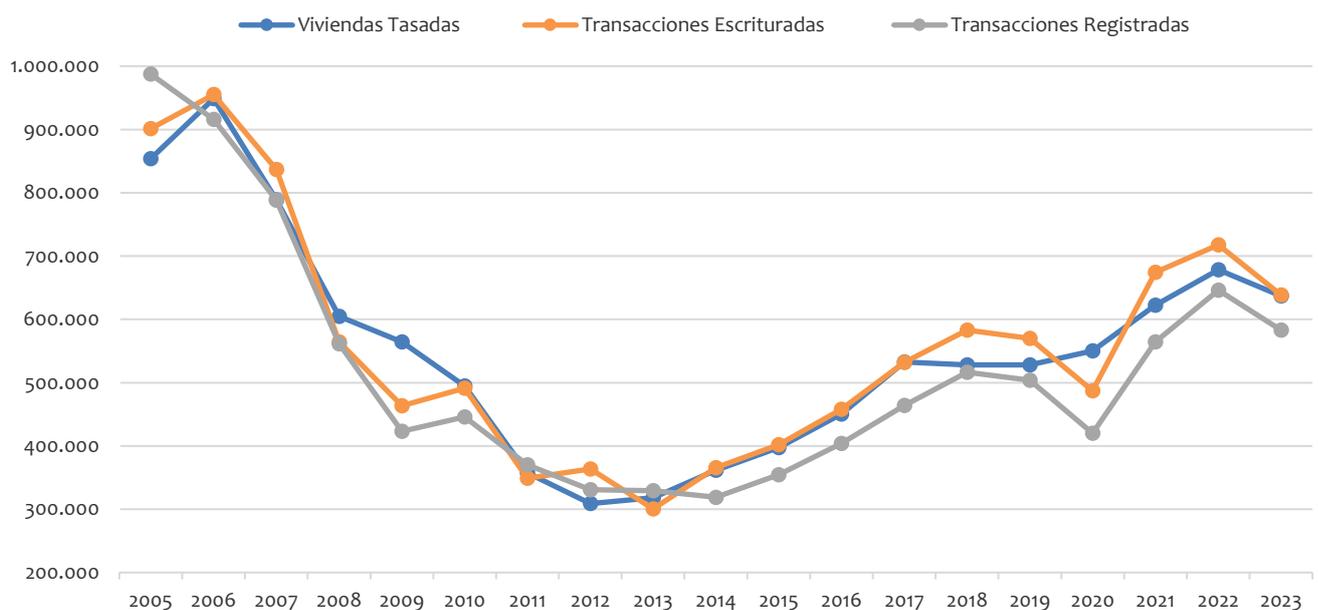
Tabla 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.

	Transacciones Escrituradas	Transacciones Registradas	Tasaciones
2005	901.574	987.448	853.734
2006	955.186	916.103	948.840
2007	836.871	788.518	789.063
2008	564.464	561.420	604.709
2009	463.719	423.114	564.577
2010	491.287	445.885	494.884
2011	349.118	370.204	357.370
2012	363.623	330.750	308.912
2013	300.568	329.146	318.408
2014	365.621	318.928	361.411
2015	401.713	354.538	397.482
2016	457.738	403.743	450.490
2017	532.261	464.223	532.362
2018	582.888	516.680	528.167
2019	569.993	503.875	528.039
2020	487.354	419.898	550.469
2021	674.249	564.569	622.282
2022	717.734	646.241	678.454
2023	638.522	583.042	637.057
Total 2005-2023	10.654.483	9.928.325	10.526.710

(*) No se incluyen las tasaciones de viviendas en proyecto, en construcción y edificios completos.

Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 2.8. Comparación de fuentes sobre transacciones y tasaciones.



Fuente: Estadística registral inmobiliaria y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Licitación de las Administraciones Públicas en construcción.

En este apartado se presenta la información sobre licitación de obra pública del conjunto de las administraciones elaborada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Desde abril de 2018 los datos de los entes territoriales no incluyen a los entes locales (ayuntamientos, mancomunidades, etc.).

La licitación pública en construcción alcanzó su valor máximo en 2006, superando los 44.200 millones de euros y manteniéndose en niveles altos hasta 2009, para caer bruscamente en los tres años siguientes hasta los 5.908 millones de euros de 2012, que representaron tan sólo el 13% de la inversión pública en el año 2006. Desde entonces, se ha venido recuperando ligeramente, hasta alcanzar los 22.274 millones de euros de inversión pública en 2023, lo cual supone, para el total de la construcción, una cifra algo inferior a la del ejercicio previo.

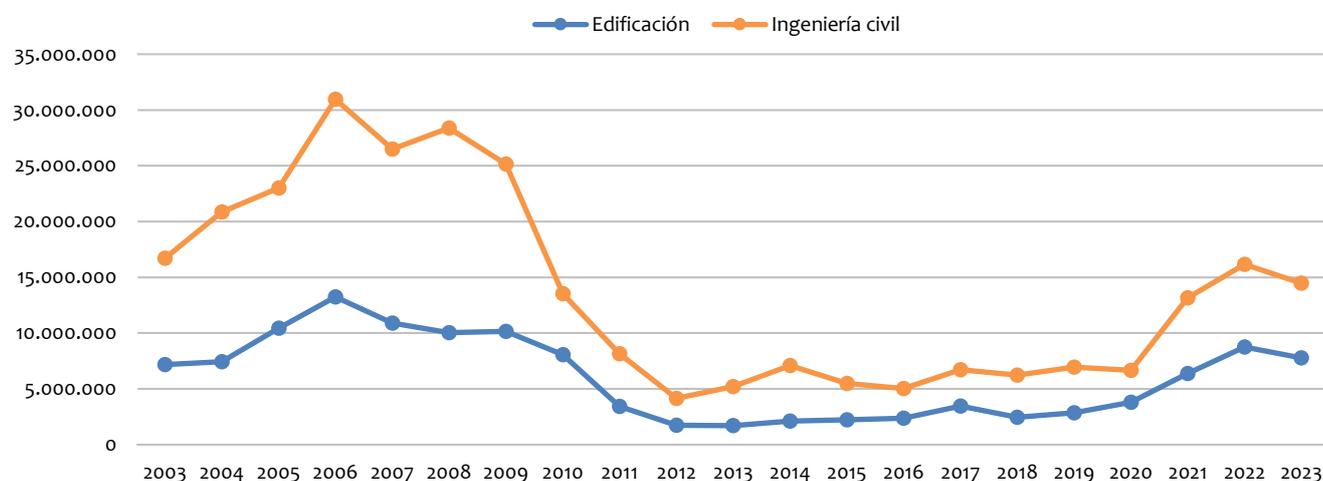
Pese a la reducción de la actividad constructora en el periodo posterior a la crisis financiera, la ingeniería civil sigue suponiendo la parte más alta de la inversión pública en construcción, situándose en el entorno del 65% del total.

Tabla 2.9. Licitación de las administraciones públicas por tipo de obra (miles de euros).

	Total Construcción	Edificación	%	Ingeniería civil	%
2003	23.887.916	7.187.693	30,1	16.700.223	69,9
2004	28.298.468	7.434.259	26,3	20.864.210	73,7
2005	33.453.361	10.442.596	31,2	23.010.765	68,8
2006	44.205.305	13.242.971	30,0	30.962.334	70,0
2007	37.399.432	10.891.944	29,1	26.507.489	70,9
2008	38.427.684	10.053.501	26,2	28.374.183	73,8
2009	35.320.432	10.164.631	28,8	25.155.801	71,2
2010	21.590.596	8.068.020	37,4	13.522.576	62,6
2011	11.568.249	3.418.369	29,5	8.149.879	70,5
2012	5.908.110	1.751.936	29,7	4.156.174	70,3
2013	6.916.736	1.702.589	24,6	5.214.147	75,4
2014	9.205.636	2.121.225	23,0	7.084.412	77,0
2015	7.712.912	2.236.033	29,0	5.476.878	71,0
2016	7.386.534	2.365.792	32,0	5.020.742	68,0
2017	10.189.036	3.457.906	33,9	6.731.129	66,1
2018	8.702.226	2.459.388	28,3	6.242.838	71,7
2019	9.788.769	2.847.543	29,1	6.941.226	70,9
2020	10.442.717	3.789.307	36,3	6.653.410	63,7
2021	19.527.708	6.373.858	32,6	13.153.850	67,4
2022	24.909.073	8.753.587	35,1	16.155.486	64,9
2023	22.274.159	7.793.322	35,0	14.480.838	65,0

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 2.9. Licitación de las administraciones públicas por tipo de obra (miles de euros).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La licitación en edificación residencial, que llegó a suponer el 31% del total de la inversión pública edificatoria en el año 2006, representa un 16,4% del total en 2023. Así, mientras que en 2006 supuso 4.060 millones de euros del total de 13.243 millones de inversión edificatoria, dicha cifra máxima fue descendiendo en los años posteriores hasta los mínimos alcanzados en 2012, para volver a recuperarse posteriormente, en parte, suponiendo en 2023 la inversión residencial de las administraciones 1.275,6 millones de euros, siendo ésta algo inferior a la del año 2022.

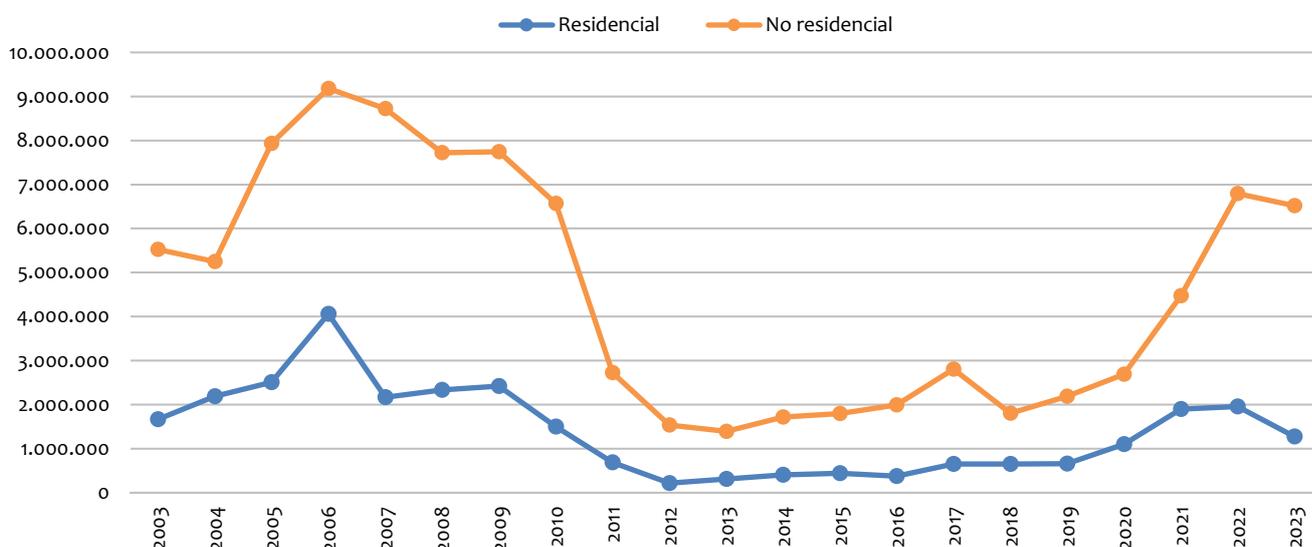
En 2023 el total de licitación pública en edificación ha sido de 7.793 millones de euros. Si como se ha señalado la parte de licitación residencial representa el 16,4% del total, el restante 83,6%, es decir, 6.517,7 millones de euros, corresponden a la inversión no residencial, la cual sí ha experimentado un significativo incremento en el último año.

Tabla 2.10. Licitación oficial de las administraciones públicas en edificación (miles de euros).

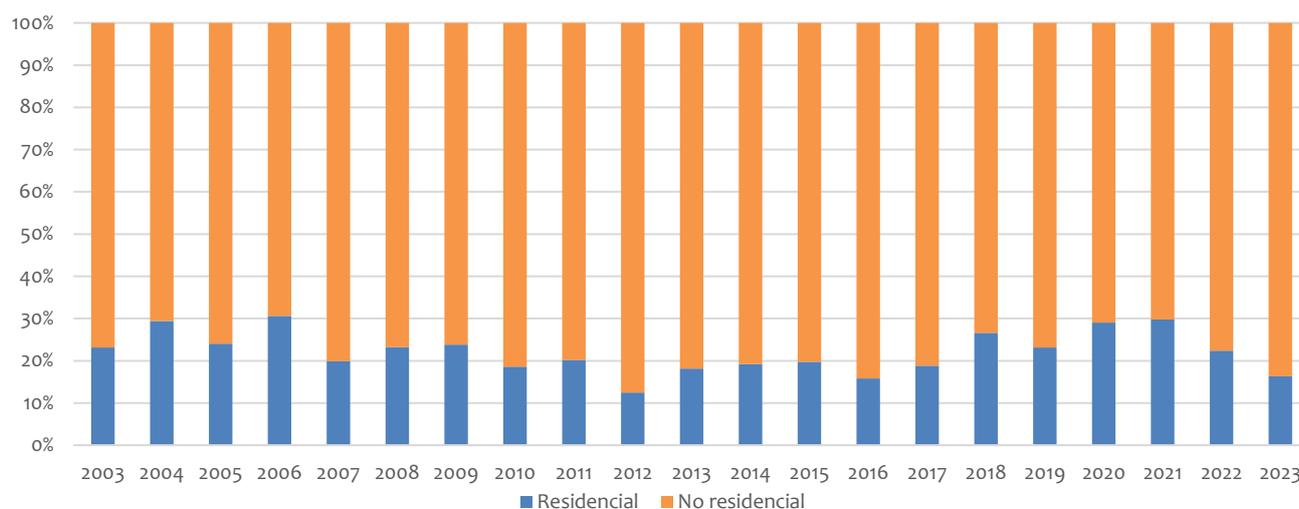
	Total Edificación	Residencial	%	Viviendas familiares	Establec. Colectivos	No residencial	%
2003	7.187.693	1.663.830	23,1	880.827	783.002	5.523.863	76,9
2004	7.434.259	2.186.836	29,4	876.364	1.310.472	5.247.423	70,6
2005	10.442.596	2.507.891	24,0	1.140.640	1.367.252	7.934.704	76,0
2006	13.242.971	4.060.174	30,7	1.791.219	2.268.955	9.182.797	69,3
2007	10.891.944	2.169.195	19,9	1.195.009	974.185	8.722.749	80,1
2008	10.053.501	2.332.702	23,2	1.333.591	999.111	7.720.799	76,8
2009	10.164.631	2.419.618	23,8	1.063.629	1.355.989	7.745.013	76,2
2010	8.068.020	1.500.735	18,6	665.126	835.609	6.567.285	81,4
2011	3.418.369	690.471	20,2	325.970	364.501	2.727.898	79,8
2012	1.751.936	218.293	12,5	122.516	95.777	1.533.643	87,5
2013	1.702.589	308.958	18,1	190.631	118.327	1.393.630	81,9
2014	2.121.225	406.688	19,2	208.860	197.828	1.714.537	80,8
2015	2.236.033	441.189	19,7	161.998	279.191	1.794.844	80,3
2016	2.365.792	373.873	15,8	159.419	214.454	1.991.919	84,2
2017	3.457.906	649.851	18,8	338.576	311.275	2.808.055	81,2
2018	2.459.388	655.242	26,6	202.567	452.675	1.804.146	73,4
2019	2.847.543	658.509	23,1	206.516	451.993	2.189.034	76,9
2020	3.789.307	1.101.344	29,1	426.809	674.535	2.687.964	70,9
2021	6.373.858	1.899.531	29,8	433.460	1.466.071	4.474.327	70,2
2022	8.753.587	1.958.247	22,4	800.231	1.158.016	6.795.340	77,6
2023	7.793.322	1.275.603	16,4	458.080	817.523	6.517.719	83,6

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

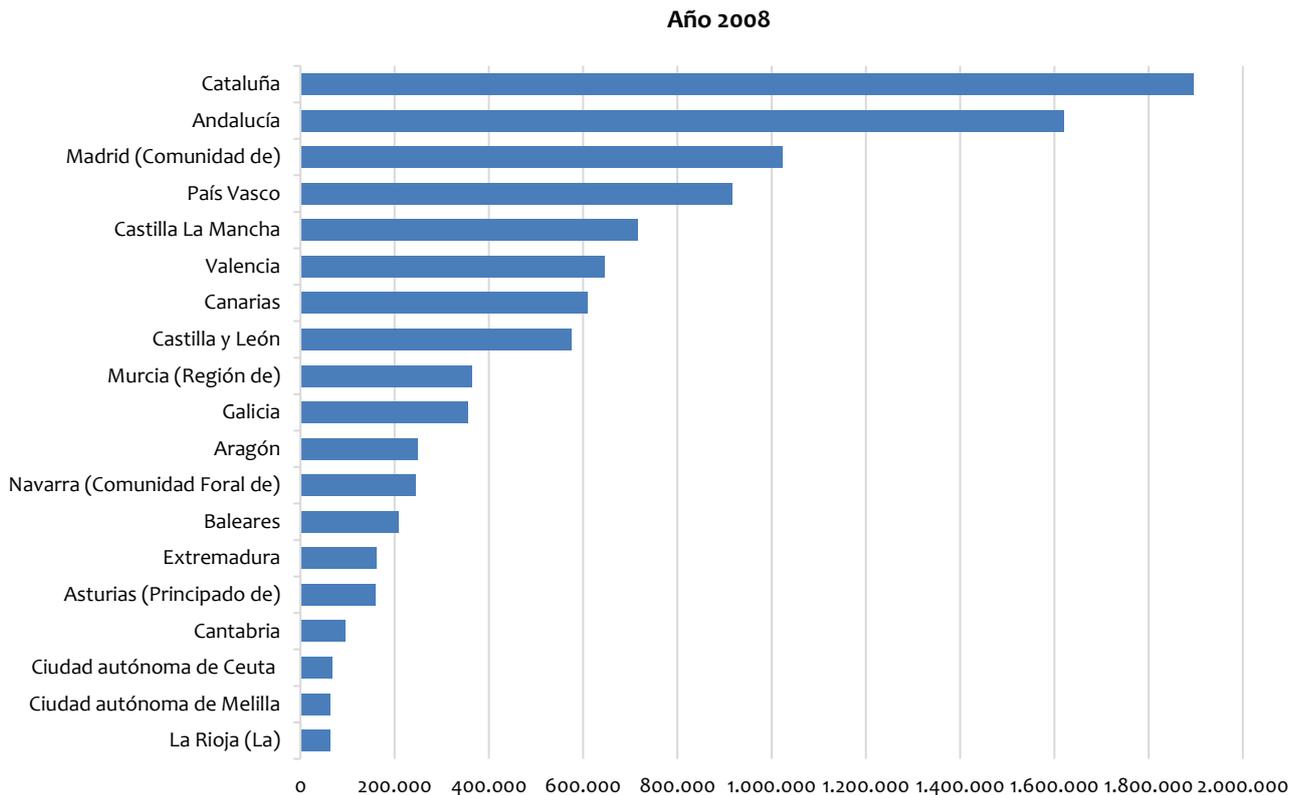
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La **Tabla, Gráficos y Mapas 2.11.** presentan la información por comunidades autónomas de la licitación oficial, comparando el volumen correspondiente al año 2008 y el del último ejercicio 2023. En 2008, destacan el volumen de licitación de Cataluña, con casi un 19% del total, y de Andalucía, con un 16%; seguidos del de Madrid, Castilla-La Mancha y Valencia. En términos generales, se observa una reducción de un 22,5% de la licitación en el total nacional, pasando de 10.053 millones de euros en 2008, a 7.793 millones de euros en 2023. Ésta última cifra de licitación se ha reducido ligeramente con respecto al ejercicio previo 2022. A nivel autonómico, en 2023 destaca Madrid, en el entorno del 21%, Cataluña con un 15% de la inversión total nacional, y la Comunidad Valenciana y Andalucía, que representa un 10,7% del total. La distribución del volumen de licitación en edificación de 2023 por habitante (a partir del Padrón Continuo a 1 de enero de 2023), se recoge en el **Mapa 2.11.b.**, en el que destacan por encima de la media Castilla y León, con 261 euros por habitante; Madrid, con 242; País Vasco, con 203; Navarra, con 195 y Baleares, con 193. El mínimo de la inversión se registra en este caso en La Rioja, con 85 euros por habitante; la siguen Murcia, Extremadura, Andalucía, Asturias, Ceuta, Melilla, Cantabria, Castilla La Mancha y Cataluña, todas ellas con un gasto inferior a los 150 euros por habitante.

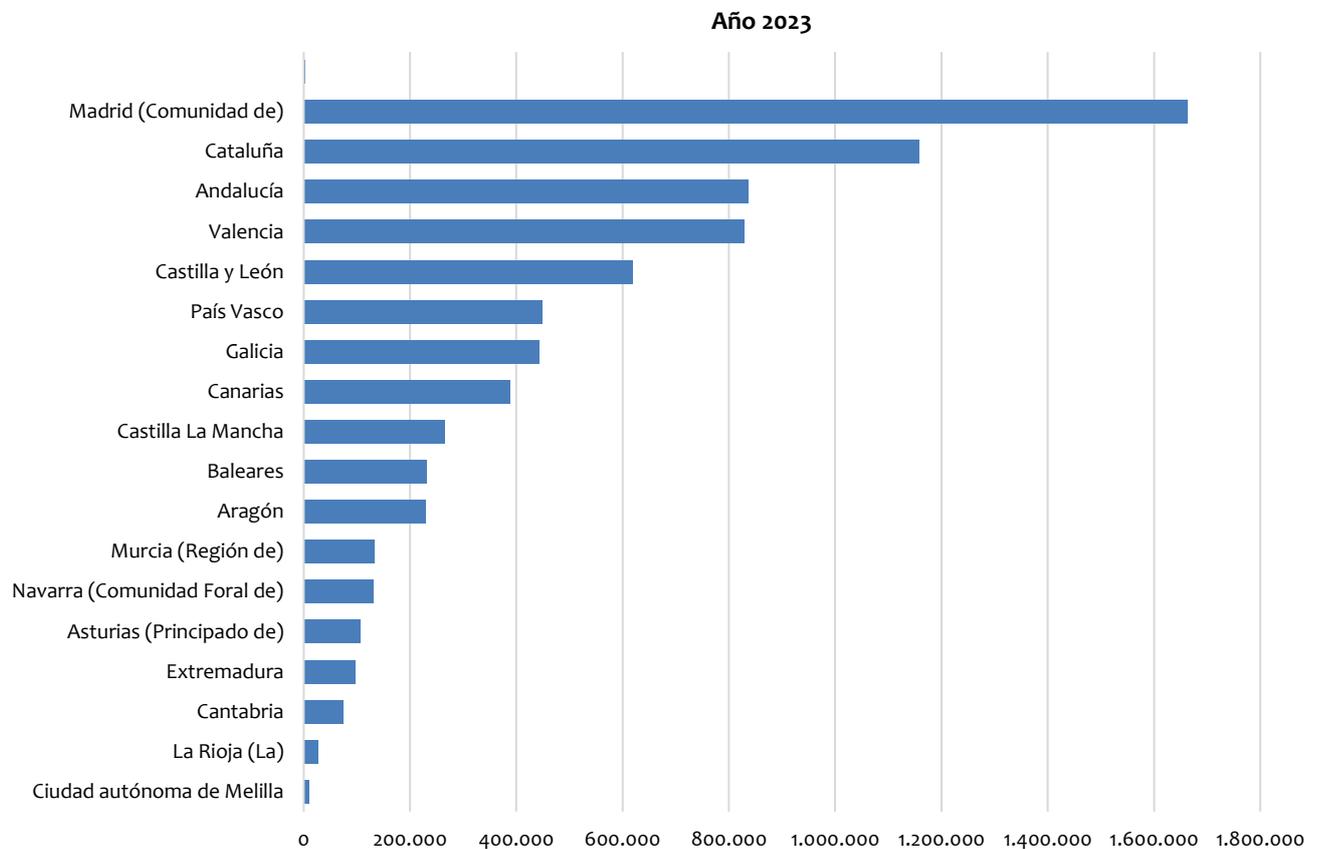
Tabla 2.11. Licitación de las administraciones públicas en edificación por CCAA (miles de euros, €/hab.).

	2008	%	2023	%	habitantes 2023	€/habitante 2023
Andalucía	1.619.468	16,1	837.495	10,7	8.568.513	97,7
Aragón	248.146	2,5	230.121	3,0	1.339.727	171,8
Asturias (Principado de)	158.478	1,6	107.417	1,4	1.005.283	106,9
Baleares	207.162	2,1	231.528	3,0	1.197.261	193,4
Canarias	608.075	6,0	388.871	5,0	2.202.048	176,6
Cantabria	94.649	0,9	74.797	1,0	588.419	127,1
Castilla La Mancha	715.994	7,1	265.186	3,4	2.078.534	127,6
Castilla y León	574.053	5,7	620.075	8,0	2.380.149	260,5
Cataluña	1.894.184	18,8	1.157.710	14,9	7.909.125	146,4
Valencia	646.041	6,4	830.157	10,7	5.210.600	159,3
Extremadura	160.710	1,6	97.851	1,3	1.052.523	93,0
Galicia	356.002	3,5	443.589	5,7	2.696.177	164,5
Madrid (Comunidad de)	1.022.513	10,2	1.663.387	21,3	6.859.914	242,5
Murcia (Región de)	363.267	3,6	132.831	1,7	1.552.457	85,6
Navarra (Comunidad Foral de)	244.105	2,4	130.693	1,7	671.746	194,6
País Vasco	916.272	9,1	450.014	5,8	2.219.019	202,8
La Rioja (La)	62.325	0,6	27.253	0,3	322.490	84,5
Ciudad autónoma de Ceuta	66.953	0,7	9.777	0,1	83.039	117,7
Ciudad autónoma de Melilla	63.188	0,6	10.282	0,1	85.491	120,3
No Regional	31.916	0,3	84.286	1,1		
TOTAL	10.053.501	100,0	7.793.320	100,0	48.022.515	181,4

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

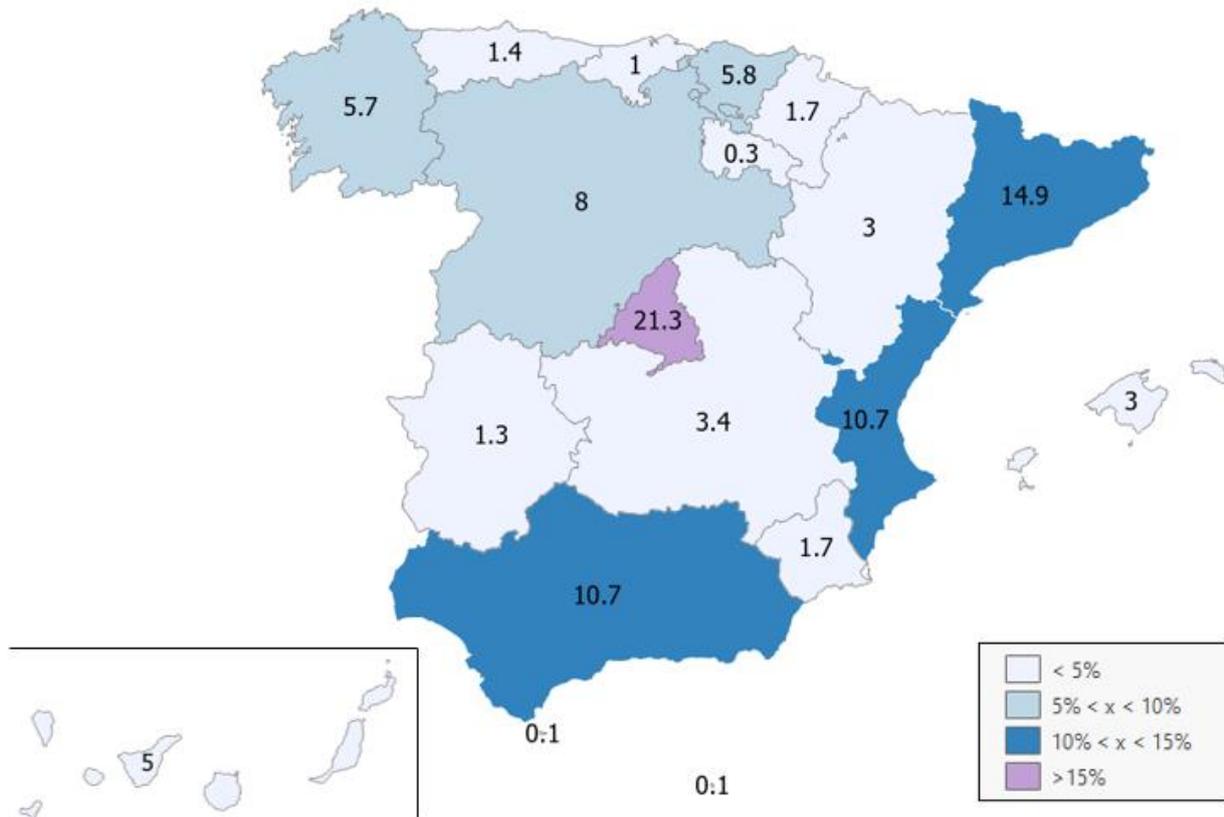
Gráfico 2.11.a Licitación de las administraciones publicas en edificación por CCAA: año 2008 (miles de €).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 2.11.b Licitación de las administraciones publicas en edificación por CCAA: año 2023 (miles de €).

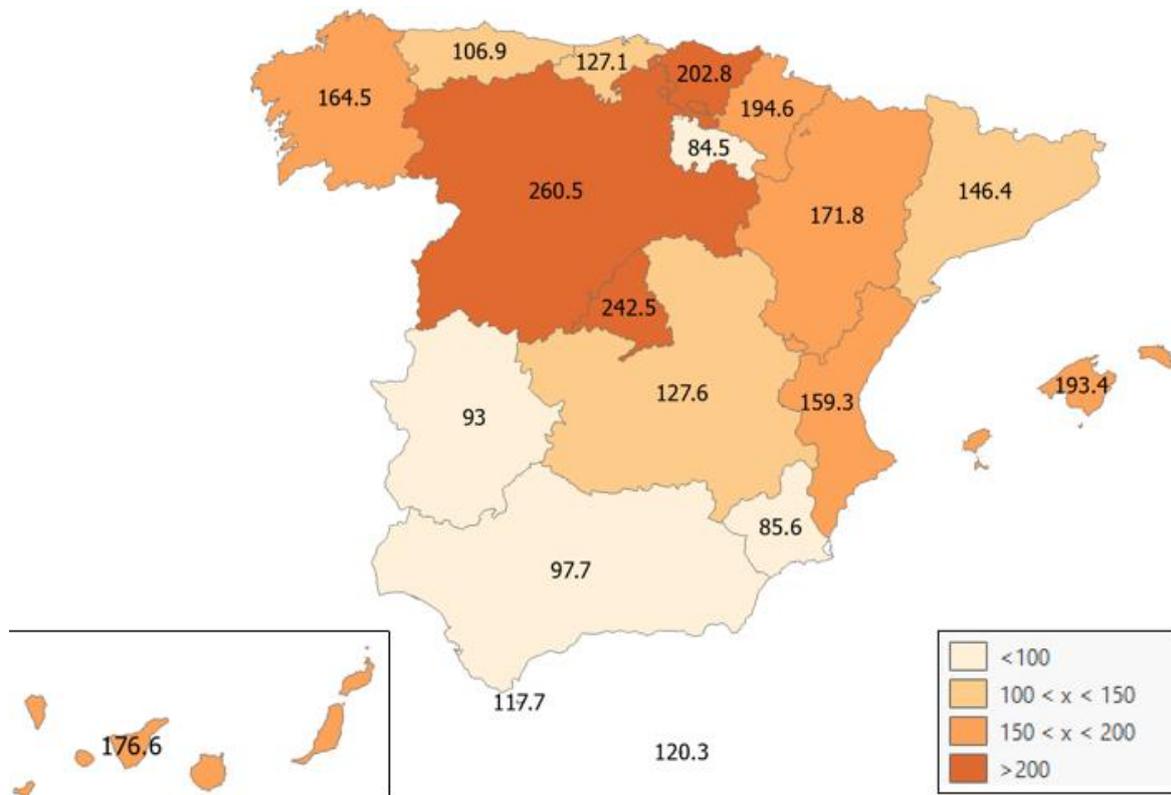
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2.11. a. Distribución volumen licitación pública en edificación en 2023 por CCAA (%).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Mapa 2.11. b. Distribución de licitación pública en edificación en 2023 por habitante y CCAA (€/hab).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Riqueza inmobiliaria de los hogares e inversión extranjera.

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

A modo de alternativa, en los últimos boletines se presenta, en la **Tabla y Gráfico 2.12.**, el valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de extranjeros residentes en España que proporciona el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, habiendo cambiado su definición en el pasado ejercicio 2019 para hacerse más precisa, pasando a entenderse como extranjero residente sólo aquel que tiene su residencia fiscal en España. Así, en 2019, el valor de las transacciones de adquisición de vivienda fue de 15.456 millones de euros conforme a la definición anterior (cifra equiparable a la del año 2007, tras el cual se produjo una brusca reducción en los valores de compra de viviendas por parte de extranjeros, habiéndose producido el mayor descenso en 2009 con 4.712 millones). En cambio, de acuerdo con la nueva definición, ese mismo dato se sitúa en 7.662 millones, lo que nos da una noción de cómo repercute dicha nueva definición sobre las cifras, suponiendo una reducción de casi el 50% con respecto a la anterior. Al mismo tiempo, se puede observar que, de esta cantidad total invertida en 2019, el 92% corresponde a vivienda de segunda mano y sólo un 8% corresponde a vivienda nueva.

En cuanto a las transacciones de 2023, hay que destacar que su valor se ha visto reducido en un 4%, de tal manera que el valor de las transacciones de extranjeros asciende a un total de 11.646.374 millones de euros, correspondiendo el 92% de dicha cuantía a viviendas de segunda mano.

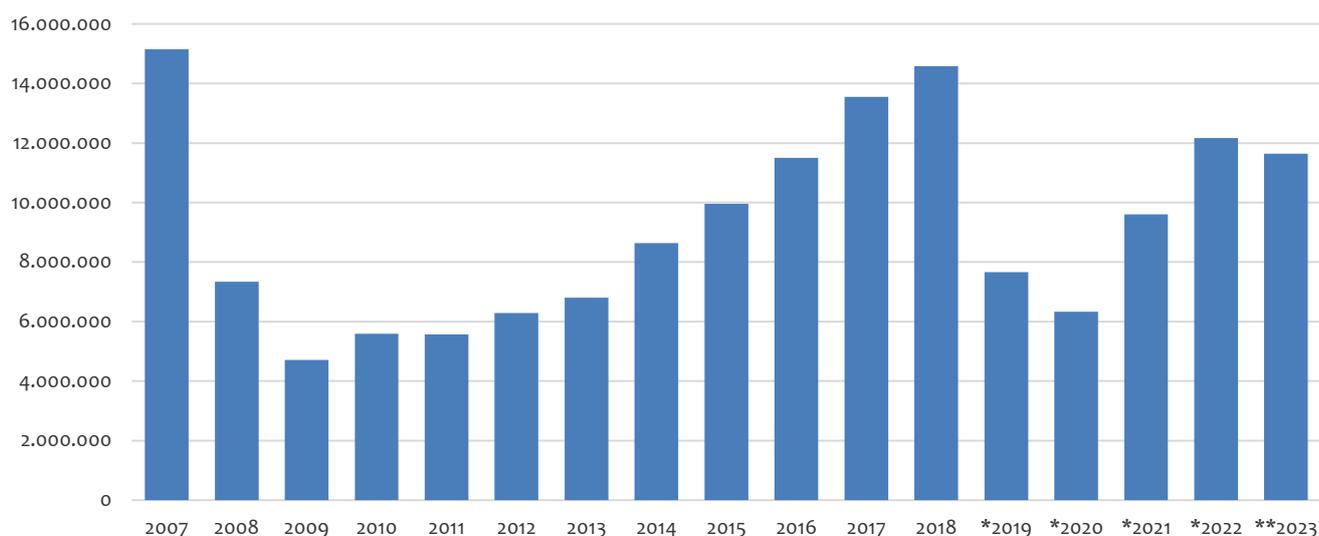
Tabla 2.12. Valor de las transacciones de vivienda libre de extranjeros residentes en España (miles de €).

	valor de las transacciones (miles €)			variación anual del total (%)
	Total	vivienda nueva	vivienda 2ª mano	
2007	15.149.071,5	4.844.330,8	10.304.740,7	
2008	7.344.253,7	3.389.818,6	3.954.435,1	-51,5
2009	4.712.031,3	1.684.210,8	3.027.820,5	-35,8
2010	5.591.561,8	1.396.958,8	4.194.602,9	18,7
2011	5.573.312,6	1.020.951,7	4.552.360,8	-0,3
2012	6.285.403,8	1.059.699,8	5.225.704,0	12,8
2013	6.801.939,7	957.810,6	5.844.129,2	8,2
2014	8.637.869,0	941.529,8	7.696.339,1	27,0
2015	9.953.612,7	1.111.401,4	8.842.206,5	15,2
2016	11.505.212,8	1.220.997,1	10.284.215,8	15,6
2017	13.550.393,6	1.512.598,4	12.037.795,3	17,8
2018	14.584.262,2	1.790.942,5	12.793.319,7	7,6
*2019	7.661.529,0	611.499,0	7.050.029,9	-47,5
*2020	6.336.021,2	653.229,2	5.682.792,1	-17,3
*2021	9.606.801,6	884.881,4	8.721.920,2	51,6
*2022	12.170.296,1	936.987,9	11.233.308,2	26,7
**2023	11.646.373,6	944.407,5	10.701.966,1	-4,3

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

(**) Datos provisionales.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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

En 2023 la valoración de la riqueza inmobiliaria de los hogares se ha situado en 6,51 billones de euros, habiéndose incrementado, pese a la crisis de la Covid-19, en un 4,2% con respecto al año 2022.

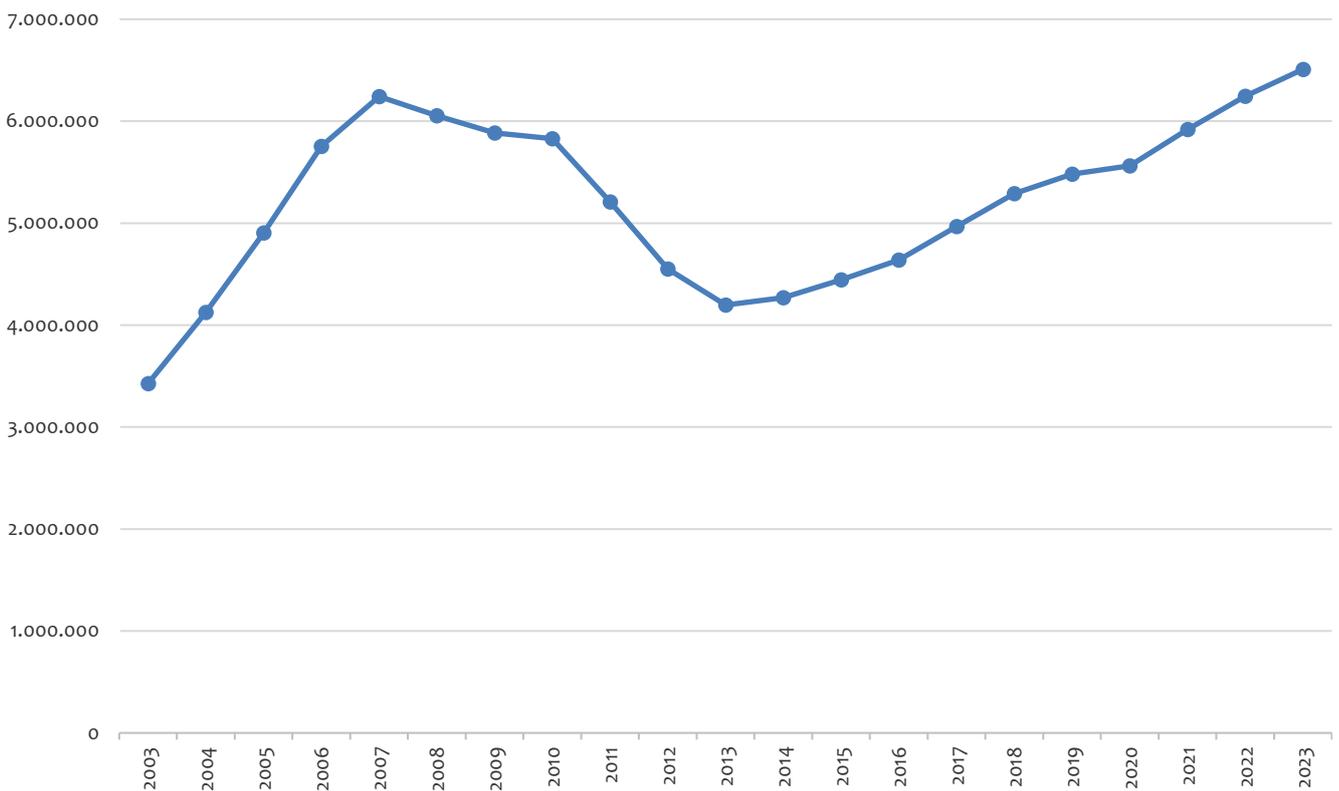
Tabla 2.13. Riqueza de los hogares (millones de €).

	Riqueza total de los hogares. Ratio sobre su renta disponible bruta	Riqueza inmobiliaria de los hogares. Ratio sobre su renta disponible bruta	Riqueza inmobiliaria de los hogares (Millones €)	Variación anual (%)	Riqueza financiera neta de los hogares. Ratio sobre renta disponible bruta
2003	801,08	657	3.427.988	20,21	144,33
2004	890,71	747	4.124.248	20,31	143,54
2005	980,47	831	4.906.038	18,96	149,25
2006	1083,52	921	5.753.954	17,28	162,25
2007	1101,42	950	6.242.139	8,48	151,66
2008	988,03	875	6.055.517	-2,99	112,84
2009	978,27	856	5.884.198	-2,83	121,89
2010	969,32	845	5.829.936	-0,92	124,80
2011	877,89	750	5.208.530	-10,66	127,93
2012	838,26	691	4.551.600	-12,61	146,78
2013	820,28	640	4.196.357	-7,80	180,50
2014	847,29	651	4.268.552	1,72	196,76
2015	879,10	652	4.445.232	4,14	227,47
2016	885,47	662	4.638.424	4,35	223,40
2017	905,47	687	4.965.928	7,06	218,58
2018	921,57	711	5.290.133	6,53	210,30
2019	918,01	701	5.479.597	3,58	216,72
2020	967,71	727	5.562.225	1,51	240,39
2021	980,27	741	5.920.013	6,43	239,65
2022	980,02	750	6.245.152	5,49	229,55
2023	930,78	705	6.509.251	4,23	225,98

Nota: Datos del mes de diciembre de cada año.

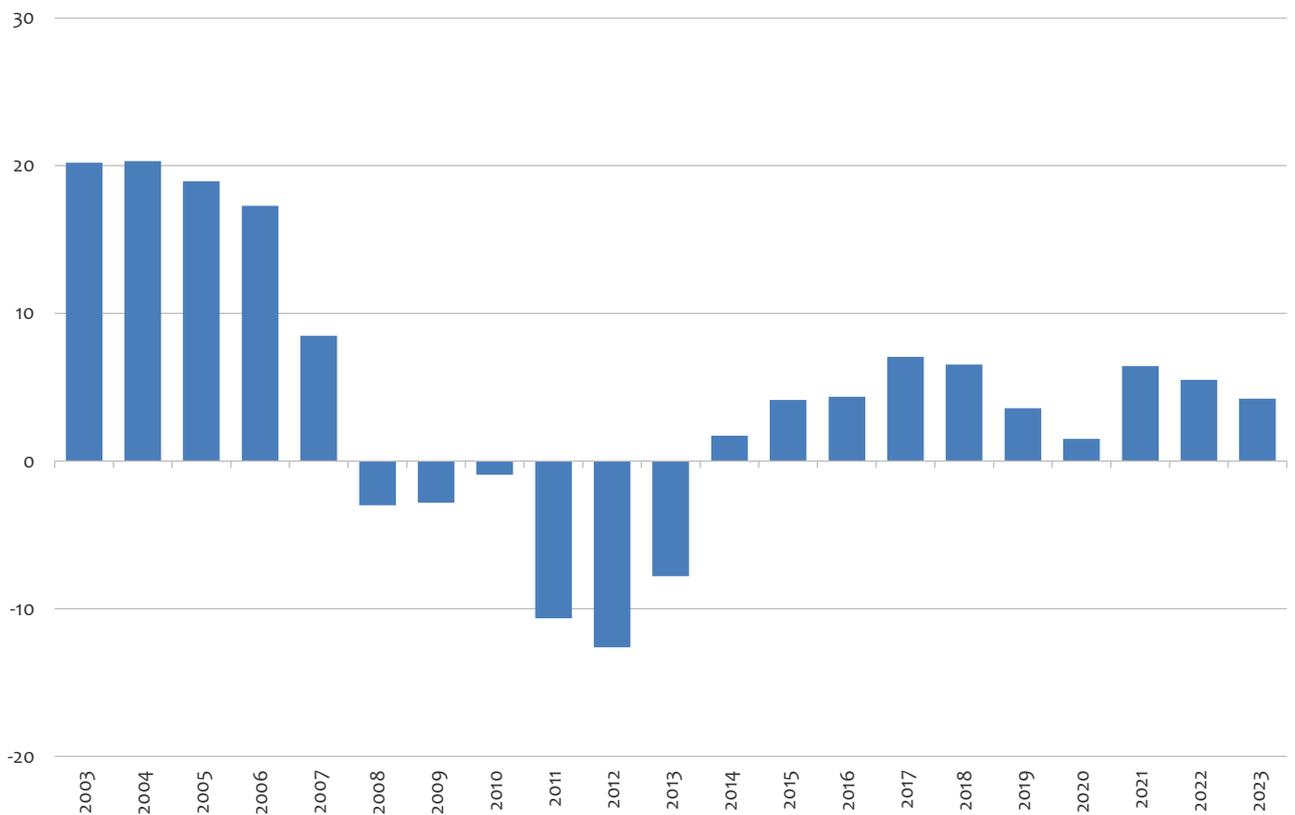
Fuente: Banco de España.

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



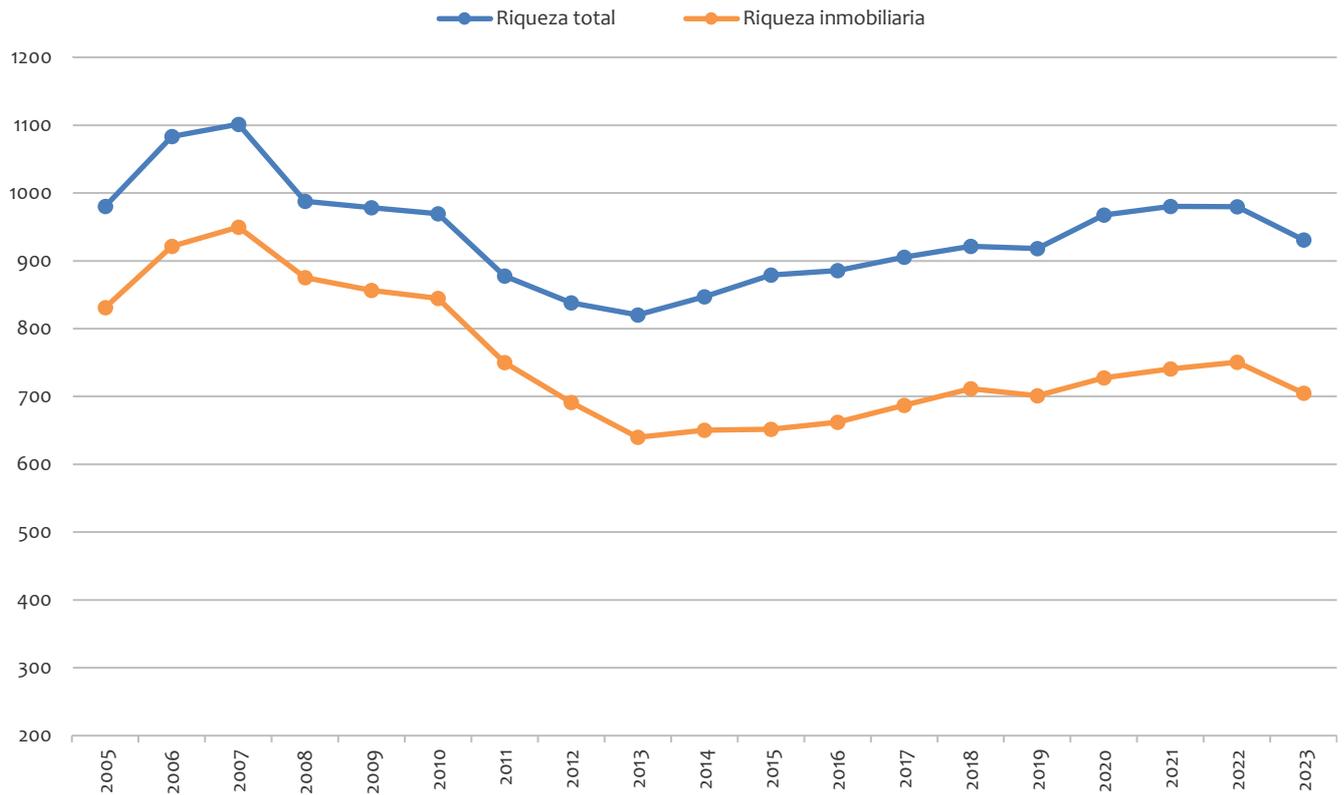
Fuente: Banco de España.

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



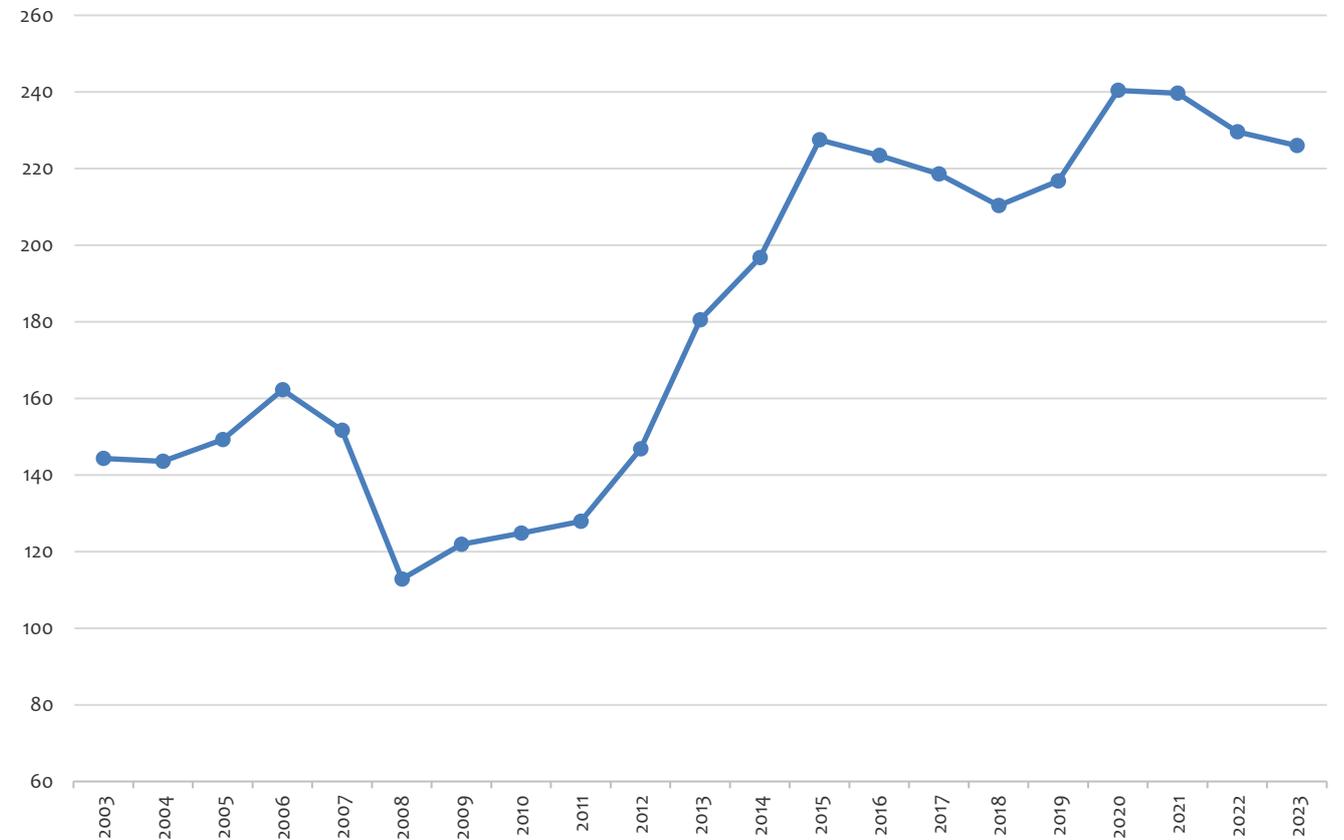
Fuente: Banco de España.

Gráfico 2.13.c. Riqueza total e inmobiliaria de los hogares: ratio sobre la renta bruta disponible (%).



Fuente: Banco de España.

Gráfico 2.13.e. Riqueza financiera neta de los hogares: ratio sobre la renta bruta disponible (%).



Fuente: Banco de España.

Stock de viviendas nuevas no vendidas.

Desde el servicio de estadística del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se realizó hace cinco años una exhaustiva revisión de la serie histórica del stock, coincidiendo con la publicación de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011.

La estimación del stock de vivienda nueva sin vender a 31 de diciembre de 2022, última fecha de actualización, se presenta en la **Tabla y Gráficos 2.14**.

El stock se acumuló rápidamente entre 2005 y 2008 con tasas de crecimiento del 40-50%, para estabilizarse en el año 2009 y comenzar a descender a partir de 2010. En 2022 el stock es de 444.546 viviendas, con un descenso respecto al año anterior del 0,95%.

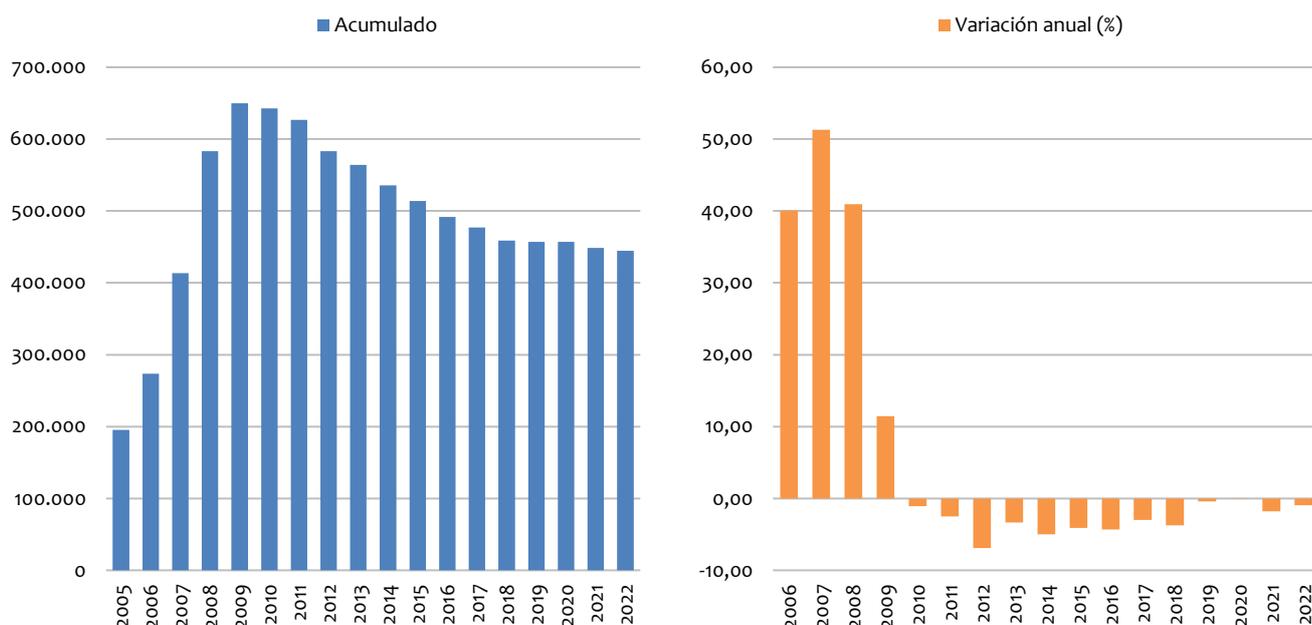
Tabla 2.14. Stock de vivienda nueva sin vender.

	Acumulado (Uds)	Variación anual (Uds)	Variación anual (%)
2005	195.184		
2006	273.363	78.179	40,05
2007	413.642	140.279	51,32
2008	583.033	169.391	40,95
2009	649.780	66.747	11,45
2010	642.793	-6.987	-1,08
2011	626.670	-16.123	-2,51
2012	583.453	-43.217	-6,90
2013	563.908	-19.545	-3,35
2014	535.734	-28.174	-5,00
2015	513.848	-21.886	-4,09
2016	491.693	-22.155	-4,31
2017	476.938	-14.755	-3,00
2018	459.003	-17.935	-3,76
2019	457.109	-1.894	-0,41
2020	456.918	-191	-0,04
2021	448.809	-8.109	-1,77
2022	444.546	-4.263	-0,95

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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

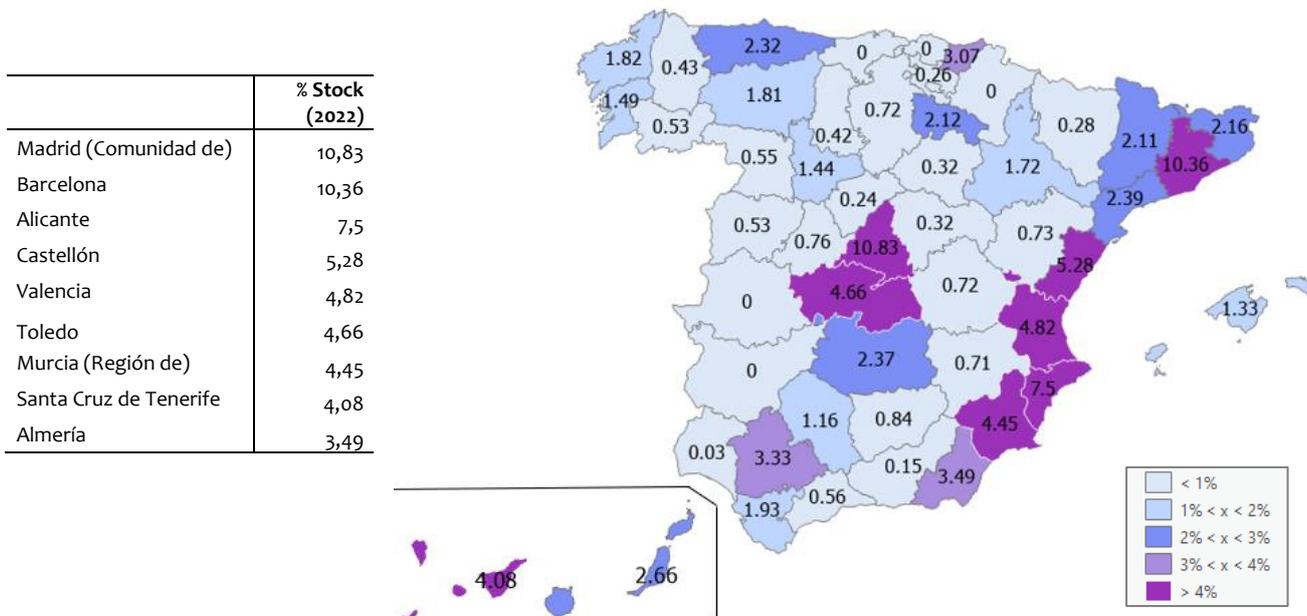


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En cuanto a la distribución territorial del stock de vivienda nueva sin vender, ésta se caracteriza por una gran irregularidad, concentrándose fundamentalmente en la costa levantina y en las áreas de Barcelona y Madrid, así como en el archipiélago canario, reflejando así la fuerte dinámica inmobiliaria de la vivienda en las zonas más turísticas del país y en las áreas metropolitanas de las grandes urbes. En las **Tablas y Mapas 2.15. y 2.16.** se representa, para el año 2022, el stock provincial de vivienda nueva sin vender sobre el stock total y sobre el parque residencial provincial, respectivamente.

Tabla 2.15. Provincias con mayor porcentaje de stock sobre el stock total de vivienda nueva sin vender: año 2022.

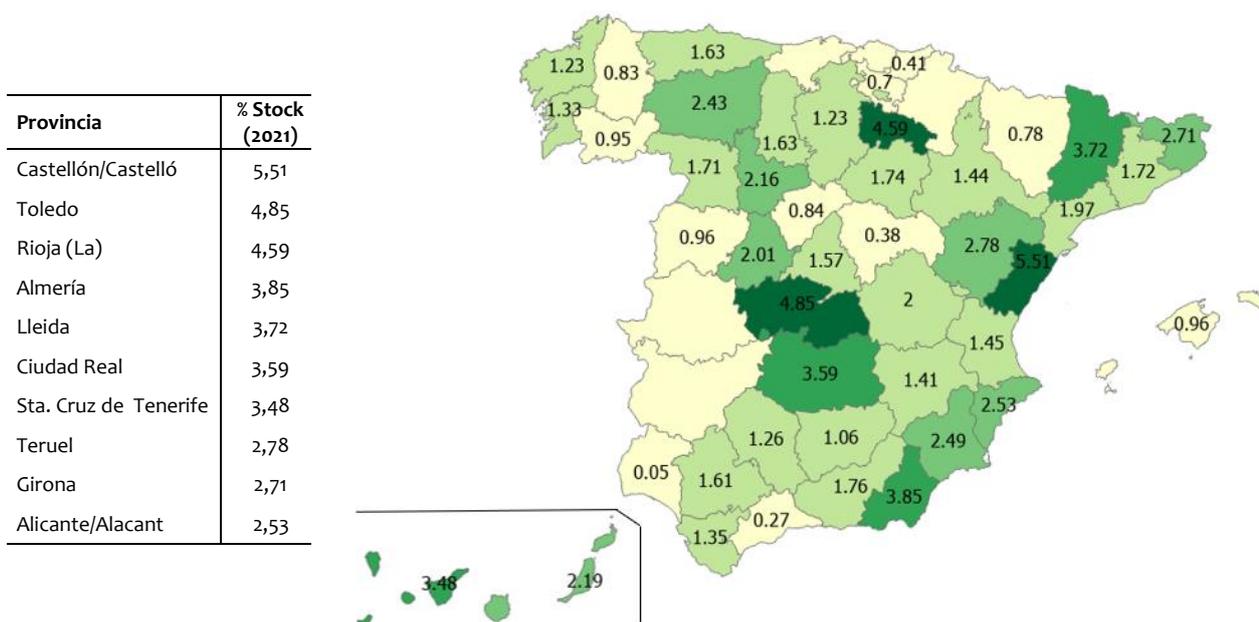
Mapa 2.15. Proporción del stock provincial sobre el stock total de vivienda nueva sin vender: año 2022.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tabla 2.16 Provincias con mayor porcentaje de vivienda nueva sin vender sobre el parque de viviendas provincial: año 2021.

Mapa 2.16 Proporción stock de vivienda nueva sin vender provincial sobre el parque de viviendas: año 2021.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Viviendas compradas por extranjeros.

En la **Tabla y Gráficos 2.17.** se observa el incremento de transacciones realizadas por extranjeros, con información del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que en el último año 2023 ascendió al 19,3% del total, hasta alcanzar las 123.159 transacciones, 11.433 menos que en el ejercicio previo.

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

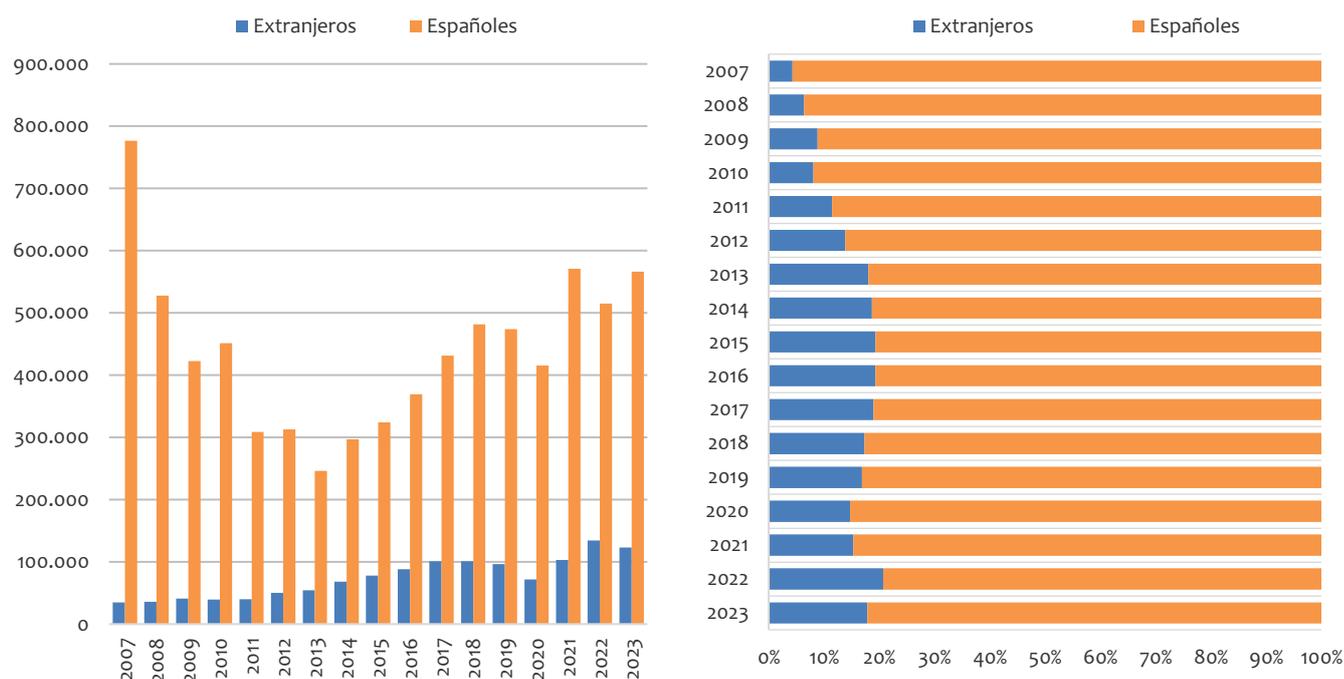
Tabla 2.17. Transacciones de vivienda según residencia del comprador.

	TOTAL	españoles		extranjeros				no consta	
		nº	%	residentes	no residentes	total	%	nº	%
2007	836.871	776.768	92,8	19.653	15.356	35.009	4,2	503	0,1
2008	564.464	528.030	93,5	18.213	17.747	35.960	6,4	474	0,1
2009	463.719	422.523	91,1	26.832	14.124	40.956	8,8	239	0,1
2010	491.287	451.484	91,9	24.326	15.283	39.609	8,1	194	0,0
2011	349.118	308.834	88,5	21.614	18.382	39.996	11,5	288	0,1
2012	363.623	313.102	86,1	25.297	25.041	50.338	13,8	183	0,1
2013	300.568	246.287	81,9	24.695	29.496	54.191	18,0	90	0,0
2014	365.621	297.163	81,3	31.908	36.438	68.346	18,7	112	0,0
2015	401.713	324.001	80,7	38.122	39.590	77.712	19,3	0	0,0
2016	457.737	369.327	80,7	45.166	43.244	88.410	19,3	0	0,0
2017	532.261	431.283	81,0	54.566	46.412	100.978	19,0	0	0,0
2018	582.888	481.811	82,7	56.153	44.924	101.077	17,3	0	0,0
2019	569.993	473.714	83,1	54.764	41.515	96.279	16,9	0	0,0
2020	487.354	415.414	85,2	42.645	28.991	71.636	14,7	304	0,1
2021	674.249	570.709	84,6	59.199	43.791	102.990	15,3	550	0,1
2022	717.734	514.953	71,7	71.553	63.039	134.592	18,8	503	0,1
2023	638.522	566.451	88,7	68.215	54.944	123.159	19,3	410	0,1

Nota: Esta tabla ha sido recalculada debido a la adopción de una definición más precisa de la variable residencia. Ahora, se considera persona extranjera la nacida en un país diferente a España y residente a quien tiene la residencia fiscal en España.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 2.17. Transacciones de vivienda de españoles y extranjeros: número y porcentaje.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

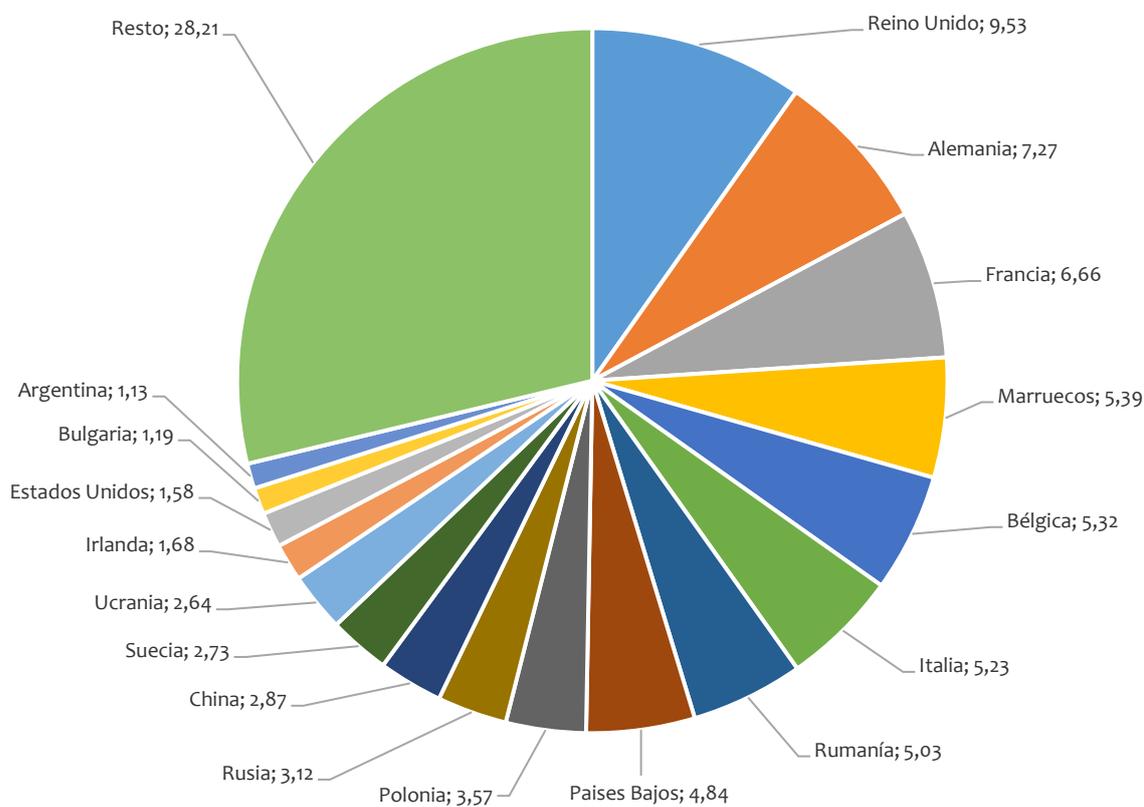
En la **Tabla 2.18.**, que contiene información facilitada por los registradores de la propiedad, se analiza la procedencia de los compradores extranjeros de vivienda. El listado lo encabeza el Reino Unido, con un 9,5% del total de extranjeros, seguido de Alemania, con el 7,3%, y de Francia, con el 6,7%.

Tabla 2.18. Compraventa de viviendas registradas, según nacionalidad del comprador: año 2023.

	% s/total	% s/extranjeros
Reino Unido	1,43	9,53
Alemania	1,09	7,27
Francia	1,00	6,66
Marruecos	0,81	5,39
Bélgica	0,80	5,32
Italia	0,78	5,23
Rumanía	0,75	5,03
Países Bajos	0,73	4,84
Polonia	0,54	3,57
Rusia	0,47	3,12
China	0,43	2,87
Suecia	0,41	2,73
Ucrania	0,40	2,64
Irlanda	0,25	1,68
Estados Unidos	0,24	1,58
Bulgaria	0,18	1,19
Argentina	0,17	1,13
Resto	4,23	28,21
Extranjeros	14,98	100,0
Nacionales	85,02	
Total	100,00	

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

Gráfico 2.18. Compraventa de viviendas por extranjeros: porcentaje de reparto por nacionalidad (2023).



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla 2.19.** se recoge el tipo de vivienda. Analizando por países se detectan diferencias significativas: la mayor compra de vivienda nueva se produce por ciudadanos de países como Bélgica (un 24,35%), Países Bajos (24,2%), Polonia (23,9%) y Estados Unidos (20,8%). La compra de vivienda de segunda mano es mayor en ciudadanos de países como Francia (90,3%), Irlanda (88,8%), Rumanía (87,9%), Bulgaria (87,6%), Marruecos (87,3%) y Reino Unido (86,9%).

Tabla 2.19. Porcentaje de compraventa de vivienda registrada, por tipo de vivienda, según nacionalidad del comprador extranjero en el año 2023.

	% nueva	% usada
Reino Unido	13,09	86,91
Alemania	16,65	83,35
Francia	9,68	90,32
Marruecos	12,72	87,28
Bélgica	24,31	75,69
Italia	13,20	86,80
Rumanía	12,07	87,93
Países Bajos	24,21	75,79
Polonia	23,88	76,12
Rusia	17,69	82,31
China	15,17	84,83
Suecia	19,95	80,05
Ucrania	14,80	85,20
Irlanda	11,19	88,81
Estados Unidos	20,83	79,17
Bulgaria	12,45	87,55
Extranjeros	15,80	84,20
Nacionales	19,30	80,70

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla 2.20.** se recoge la distribución territorial de las compras efectuadas por extranjeros en el año 2023. Destacan las Islas, tanto Baleares como Canarias, y la Comunidad Valenciana como destinos preferentes para los extranjeros a la hora de comprar vivienda.

Por otra parte, la reforma legislativa que permite la concesión de permiso de residencia a extranjeros que adquieran propiedades inmobiliarias que sumen un importe igual o superior a 500.000 euros, ha elevado su incidencia de tal manera que la **Tabla 2.21**, en que se analiza la distribución territorial de la compra extranjera superior a los 500.000 €, muestra cómo en el último año ésta representó el 9,71% de las compras efectuadas por extranjeros, de las cuales un 49,59% fueron de origen comunitario, y el resto, un 50,41%, no comunitario.

Destacan las Islas Baleares, con el 32,7% del total de las compras superiores a 500.000 euros, suponiendo sus compradores extranjeros comunitarios de 68,3%. A continuación está Madrid, con el 19,6% de las compras extranjeras superiores a 500.000 euros; Andalucía, con el 15%; y Cataluña, con el 12,6%. En Madrid y Cataluña, a diferencia de Andalucía y Baleares, los compradores de este tipo no comunitarios son los mayoritarios, representando el 73% y el 63% respectivamente.

Por su parte, en varias comunidades autónomas (Navarra, Castilla la Mancha, Aragón, La Rioja, Castilla y León, Extremadura, Cantabria, Murcia y Asturias) prácticamente no se han producido en 2023 transacciones que superen los 500.000 euros de inversión en la adquisición de una propiedad inmobiliaria por parte de extranjeros.

Tabla 2.20 Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, según nacionalidad del comprador, por CCAA (año 2023).

CCAA	% nacionales	% compras extranjeros
Andalucía	85,05%	14,95%
Aragón	92,68%	7,32%
Asturias	94,88%	5,12%
Balears, Illes	68,50%	31,50%
Canarias	71,46%	28,54%
Cantabria	96,14%	3,86%
Castilla y León	97,00%	3,00%
Castilla - La Mancha	94,67%	5,33%
Cataluña	84,21%	15,79%
Com. Valenciana	70,74%	29,26%
Extremadura	98,18%	1,82%
Galicia	98,19%	1,81%
Madrid	93,66%	6,34%
Murcia	76,16%	23,84%
Navarra	94,09%	5,91%
País Vasco	96,28%	3,72%
Rioja, La	92,21%	7,79%
Total nacional	85,02%	14,98%

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

Tabla 2.21. Porcentaje de viviendas compradas por extranjeros, de importe mayor o igual a 500.000 €, por CCAA (año 2023).

CCAA	% compras extranjeros > 500.000 €	% comunitarios	% no comunitarios
Andalucía	15,00	51,89	48,11
Aragón	0,09	0,00	100,00
Asturias	0,98	33,33	66,67
Balears, Illes	31,74	68,29	31,71
Canarias	6,12	62,71	37,29
Cantabria	0,67	100,00	0,00
Castilla La Mancha	0,07	0,00	100,00
Castilla y León	0,51	25,00	75,00
Cataluña	12,63	37,27	62,73
Com. Valenciana	4,07	55,11	44,89
Extremadura	0,59	0,00	100,00
Galicia	4,75	37,50	62,50
Madrid	19,56	26,75	73,25
Murcia	0,75	26,32	73,68
Navarra	0,00	0,00	0,00
País Vasco	8,41	33,87	66,13
Rioja, La	0,32	0,00	100,00
Total nacional	9,71	49,59	50,41

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

3. MERCADO DEL SUELO URBANO. PRECIOS Y TRANSACCIONES

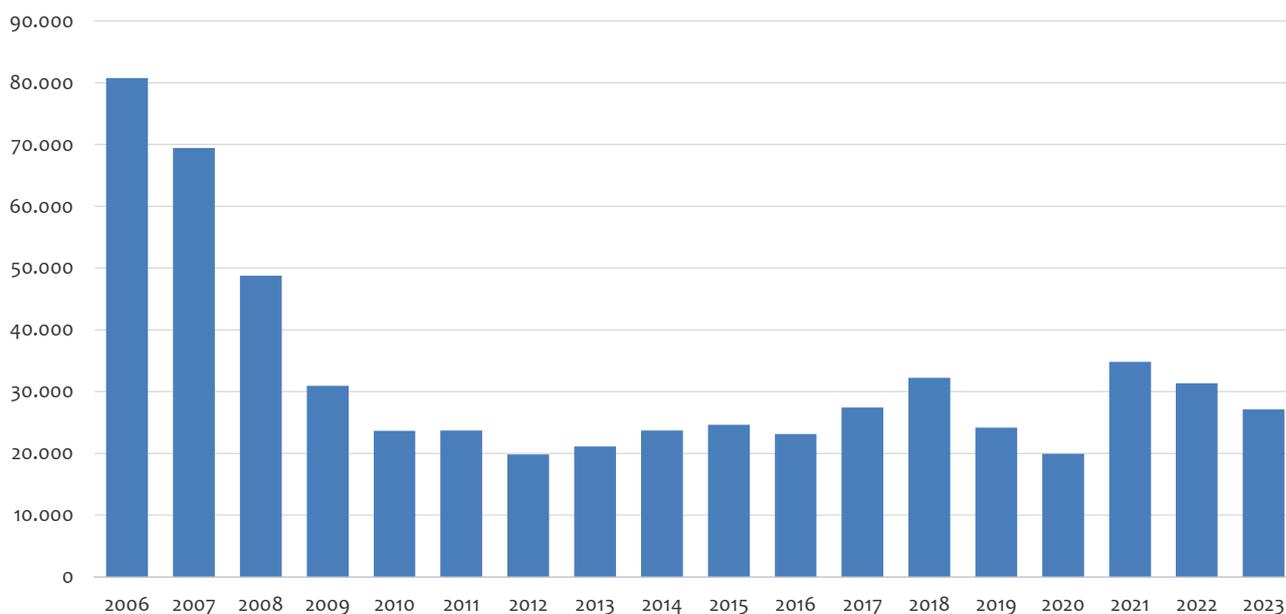
La información publicada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana proviene de la Estadística Registral Inmobiliaria. En la **Tabla y Gráfico 3.1.** se observa que la superficie de suelo transaccionado en el año 2021 ha sido de 3.482 Ha., lo cual representa un incremento del 74,6% tras dos años de reducción consecutiva desde 2018, habiéndose reducido dicha superficie trasaccionada en un 25% en 2019 y en un 17,5% en 2020. No obstante, en el último año 2023 dicha superficie transaccionada se ha reducido en un 13%, pasando de 3.136 Ha. en 2022 a 2.714 Ha. en 2023. Si comparamos estos últimos datos con el máximo alcanzado en 2006, observamos que, en aquel entonces, la superficie de suelo transaccionada era casi tres veces superior a la actual.

Tabla 3.1. Superficie de suelo objeto de transacción.

	Miles m ²	Var. anual (%)
2006	80.755	-21,5
2007	69.448	-14,0
2008	48.748	-29,8
2009	30.934	-36,5
2010	23.678	-23,5
2011	23.731	0,2
2012	19.816	-16,5
2013	21.138	6,7
2014	23.715	12,2
2015	24.627	3,8
2016	23.143	-6,0
2017	27.410	18,4
2018	32.235	17,6
2019	24.167	-25,0
2020	19.947	-17,5
2021	34.822	74,6
2022	31.358	-9,9
2023	27.138	-13,5

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



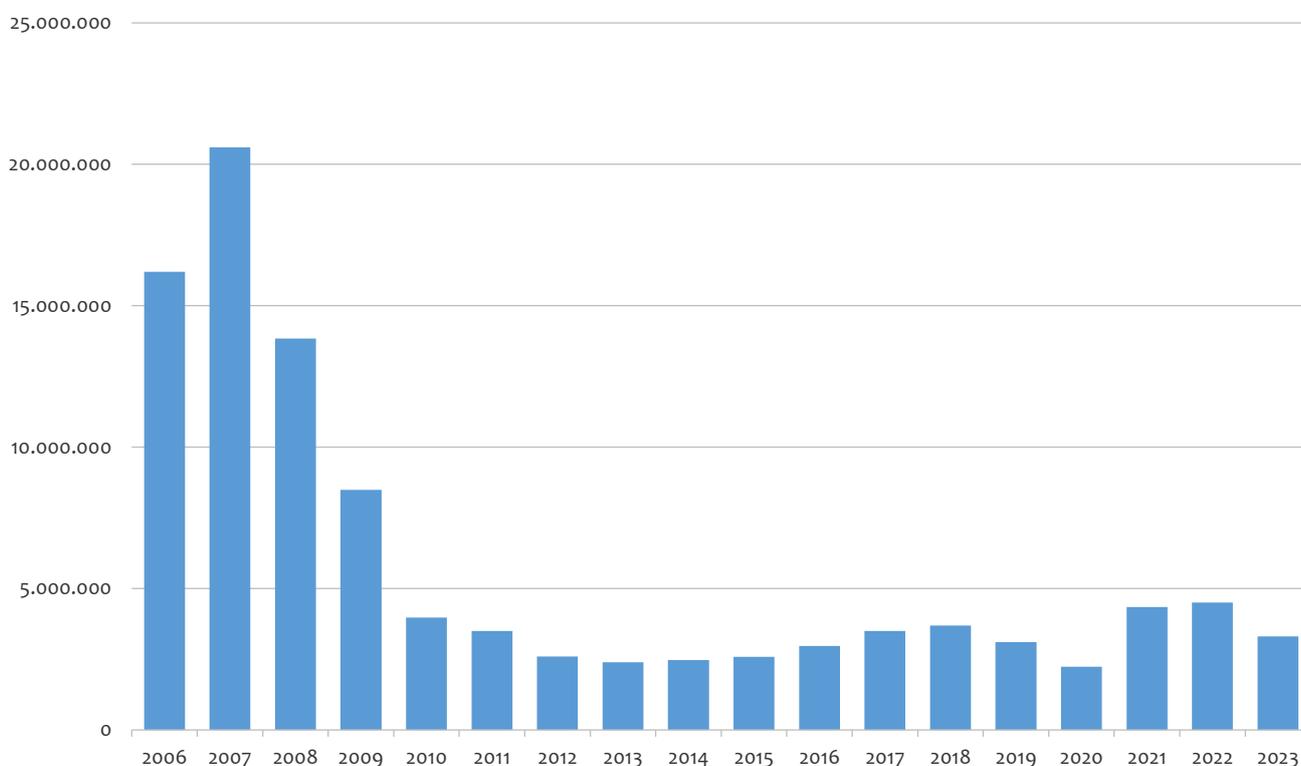
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Tabla 3.2. Valor de las transacciones de suelo.

	Miles €	Var. anual (%)
2006	16.205.187	-27,9
2007	20.604.048	27,1
2008	13.842.781	-32,8
2009	8.484.674	-38,7
2010	3.970.889	-53,2
2011	3.503.810	-11,8
2012	2.592.897	-26,0
2013	2.391.078	-7,8
2014	2.470.311	3,3
2015	2.585.046	4,6
2016	2.965.534	14,7
2017	3.502.535	18,1
2018	3.695.360	5,5
2019	3.109.129	-15,9
2020	2.236.462	-28,1
2021	4.342.580	94,2
2022	4.502.152	3,7
2023	3.310.773	-26,5

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El valor de estas transacciones también ha experimentado una disminución continua, desde los 20.604 millones de euros que alcanzaron éstas en 2007, hasta los 3.311 millones de euros de 2023, observándose, no obstante, un aumento importante del 94,2% en 2021 en relación con el año 2020, cuando el valor de las transacciones de suelo disminuyeron por dos años consecutivos como consecuencia de las situación originada por la Covid-19. En el último año, en cambio, el decremento del valor de estas transacciones ha sido considerable, registrándose un -26,5%.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Los datos del precio medio del suelo urbano vendido se presentan en la **Tabla y Gráfico 3.3.**, reflejando una notable disminución con respecto a los valores alcanzados en torno al 2006, cuando el valor medio del suelo urbano transaccionado suponía casi el doble del actual. Dicho valor alcanza en el último año 2023 los 155€/m².

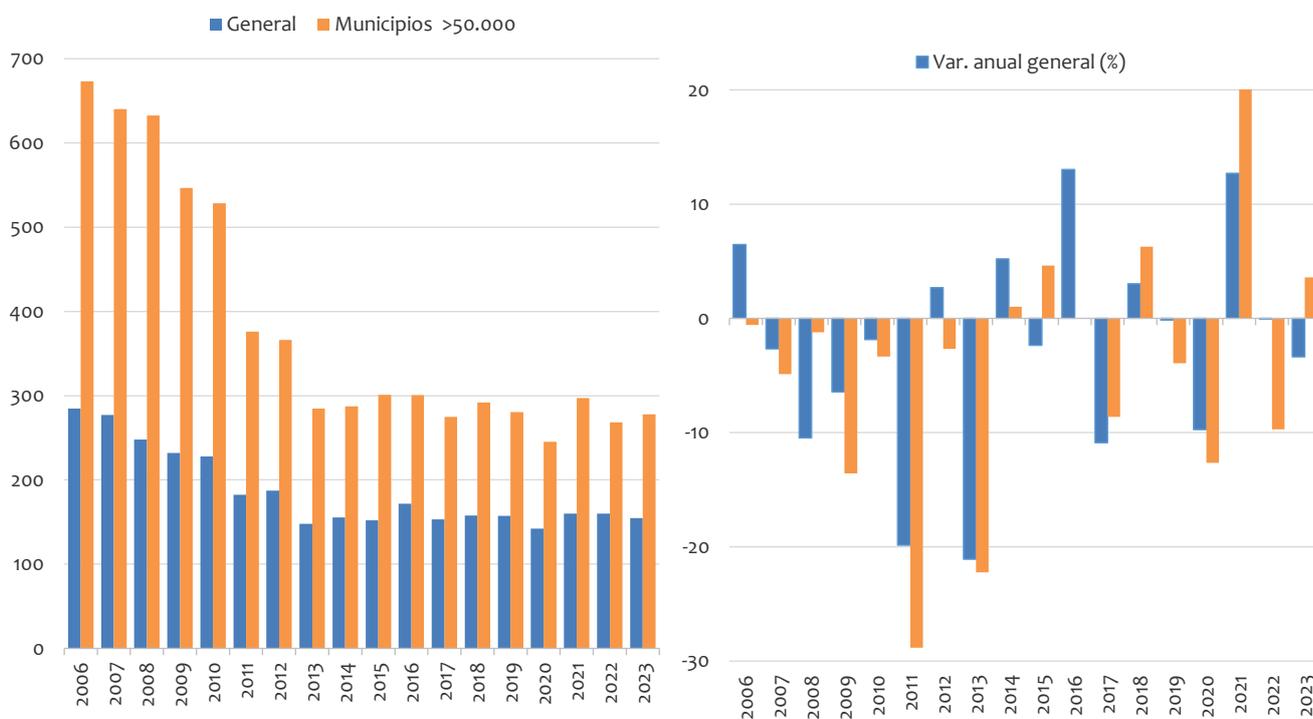
Se observa, así pues, que el precio en los municipios mayores de 50.000 habitantes se mantuvo en valores 2,5 veces superiores al precio general hasta 2009, presentando dichos precios, desde entonces, una caída generalizada hasta alcanzar los 268 €/m² de los municipios de más de 50.000 habitantes en 2022, de manera que dicha cifra sigue casi duplicando el precio medio general del suelo urbano. No obstante, en el último año se ha producido un ligero aumento del 3,6% en el valor de dicha clase de suelos.

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

	General	Municipios >50.000	Relación >50/Gen	Var. anual general (%)	Var. anual mun >50 (%)
2006	285	673,2	2,4	6,5	-0,6
2007	277	640,3	2,3	-2,7	-4,9
2008	248	632,5	2,6	-10,5	-1,2
2009	232	546,7	2,4	-6,5	-13,6
2010	228	528,4	2,3	-1,9	-3,3
2011	183	376,0	2,1	-19,9	-28,8
2012	187	366,0	2,0	2,7	-2,7
2013	148	284,6	1,9	-21,1	-22,2
2014	156	287,5	1,8	5,2	1,0
2015	152	300,8	2,0	-2,4	4,6
2016	172	301	1,8	13,0	0,0
2017	153	275	1,8	-10,9	-8,6
2018	158	292	1,9	3,0	6,3
2019	157	281	1,8	-0,2	-3,9
2020	142	245	1,7	-9,7	-12,6
2021	160	297	1,9	12,7	21,3
2022	160	268	1,7	-0,1	-9,7
2023	155	278	1,8	-3,4	3,6

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

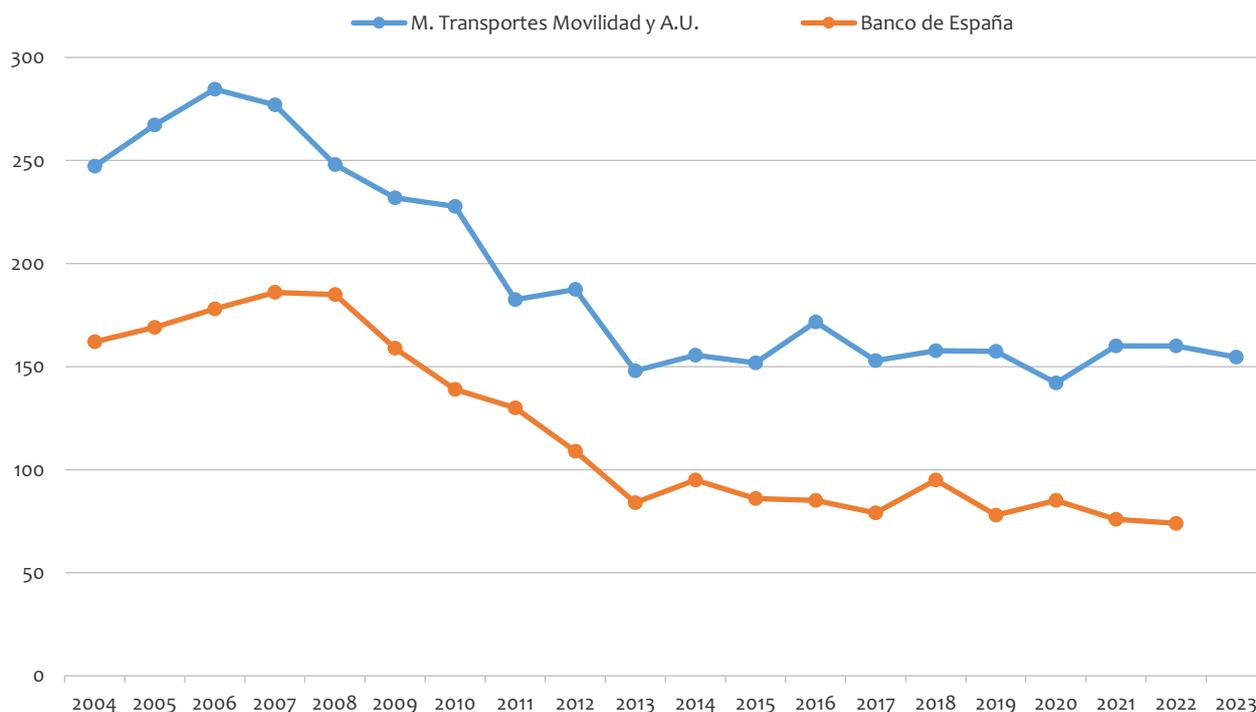
Finalmente, en la **Tabla y Gráfico 3.4.** se comparan las series de datos del cuarto trimestre de cada año del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del Banco de España, pudiendo concluir que el precio medio general del suelo urbano ha experimentado un ligero aumento del 12,7% en el año 2021 y 2022, hasta alcanzar los 160 €/m², según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Sin embargo, en este año se ha producido un ligero descenso de 3%, situándose el precio medio general del suelo urbano en 155 €/m². En cambio, el valor según el último dato facilitado por el Banco de España ha sido algo inferior, siendo éste 74 €/m².

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

	M. Transportes Movilidad y A.U.	Banco de España
2004	247	162
2005	267	169
2006	285	178
2007	277	186
2008	248	185
2009	232	159
2010	228	139
2011	183	130
2012	187	109
2013	148	84
2014	156	95
2015	152	86
2016	172	85
2017	153	79
2018	158	95
2019	157	78
2020	142	85
2021	160	76
2022	160	74
2023	155	0

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Banco de España.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Banco de España.

4. REHABILITACIÓN

Según la Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción que publica el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (EEIC) (**Tabla y Gráficos 4.1.**), el volumen de negocio en restauración y conservación –de acuerdo con la denominación que utiliza esta encuesta– en edificación residencial, alcanzó en 2006 los 23.600 millones de euros, lo que representaba el 15% del total de la inversión residencial. Dicha proporción, como consecuencia en buena medida del desplome de la inversión en obra nueva de estos años, ha ido en aumento, desde el 15% que representaba en 2006, hasta alcanzar en 2015 el 62% del total de la inversión residencial, y en el último año 2022, hasta alcanzar el 47,7%. El volumen de negocio de la construcción residencial en 2022 fue de 62.157 millones de euros, algo superior al del ejercicio previo, y distribuido de la siguiente manera: una parte, el 47,7% en restauración y conservación, y un porcentaje algo superior, del 52,3%, en obra nueva.

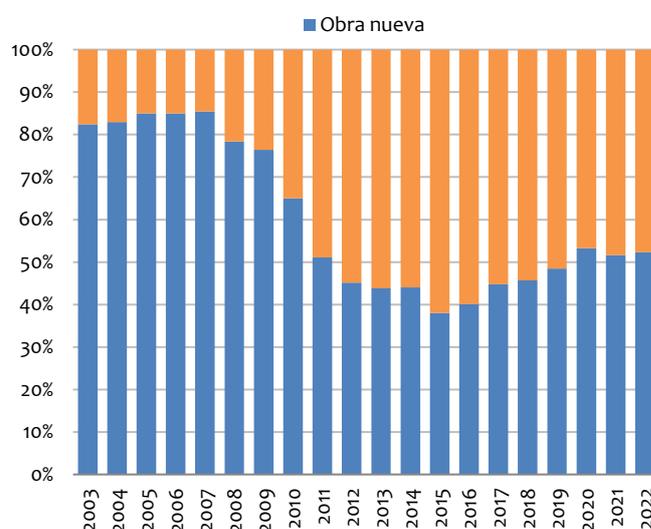
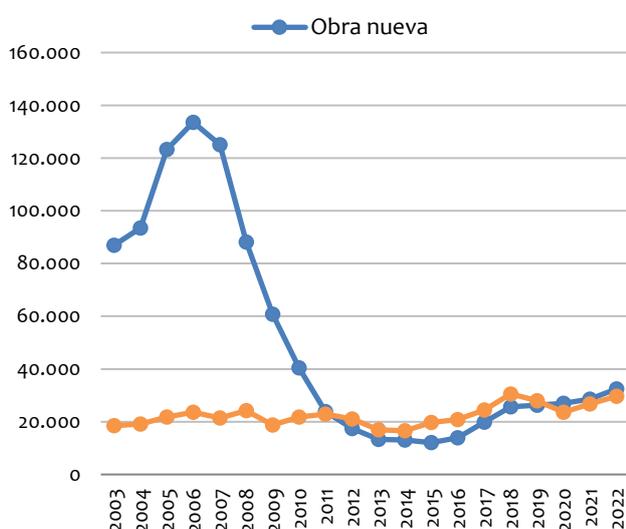
Tabla 4.1. Volumen de negocio de la construcción residencial (millones de €).

	Total residencial	Obra nueva	Restauración y conservación	% Obra nueva	% Restauración y conservación
2003	105.489,4	86.931,1	18.558,3	82,4	17,6
2004	112.579,2	93.420,2	19.159,0	83,0	17,0
2005	145.004,1	123.241,0	21.763,0	85,0	15,0
2006	157.184,7	133.572,9	23.611,7	85,0	15,0
2007	146.478,0	125.115,3	21.362,7	85,4	14,6
2008	112.352,2	88.090,7	24.261,5	78,4	21,6
2009	79.546,5	60.763,8	18.782,6	76,4	23,6
2010	62.198,0	40.408,4	21.789,6	65,0	35,0
2011	46.660,3	23.830,7	22.829,6	51,1	48,9
2012	38.479,2	17.369,7	21.109,5	45,1	54,9
2013	30.247,5	13.253,0	16.994,5	43,8	56,2
2014	29.573,3	13.026,1	16.547,2	44,0	56,0
2015	31.715,3	12.052,9	19.662,4	38,0	62,0
2016	34.734,0	13.931,8	20.802,1	40,1	59,9
2017	44.293,9	19.829,4	24.464,5	44,8	55,2
2018	56.239,0	25.693,7	30.545,3	45,7	54,3
2019	54.217,5	26.285,0	27.932,5	48,5	51,5
2020	50.568,6	26.929,5	23.639,1	53,3	46,7
2021	55.358,00	28.585,40	26.772,60	51,6	48,4
2022	62.157,50	32.484,90	29.672,60	52,3	47,7
TOTAL	1.455.076,0	1.004.815,5	450.260,5	69,1	30,9

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (EEIC) y elaboración propia.

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (EEIC) y elaboración propia.

Las licencias municipales de rehabilitación residencial alcanzaron un máximo de 23.000 en 2006, lo que suponía un 3% de las licencias totales de construcción residencial, según se observa en la **Tabla y Gráficos 4.2.** En 2022, último dato anual proporcionado por el MITMA (anterior Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), la cifra se reduce a 9.694 viviendas, si bien, dada la paralela fuerte disminución de licencias de obra nueva desde 2007, esta cifra de rehabilitación supone en proporción un 10,9% del total de las licencias.

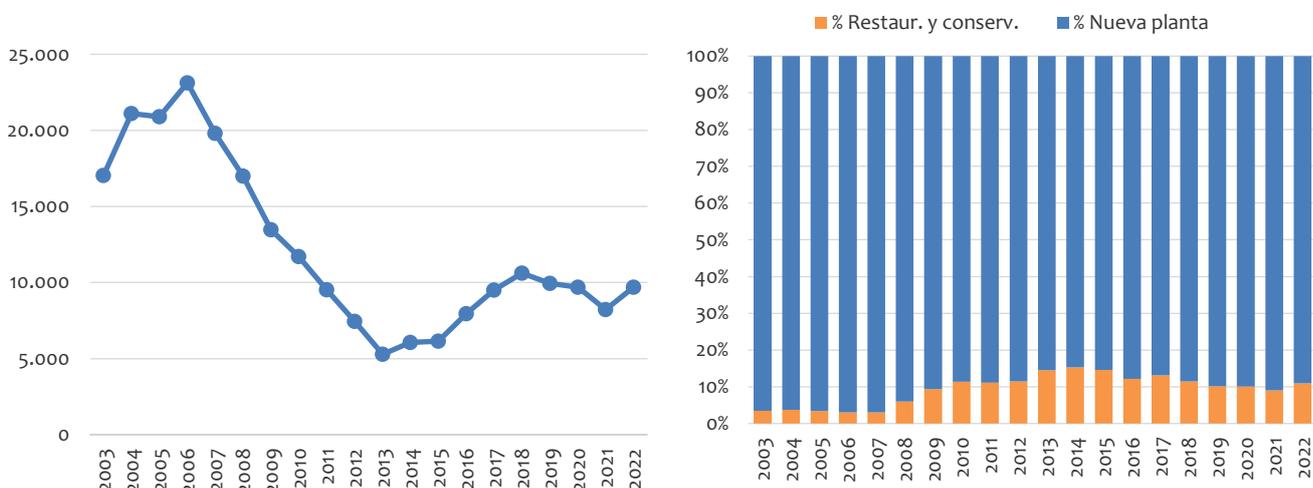
Tabla 4.2. Viviendas con licencia: nueva planta y rehabilitación.

	Total	Nueva planta	Rehabilitación	% Rehabilitación
2003	488.484	471.455	17.029	3,5
2004	565.677	544.578	21.099	3,7
2005	625.238	604.345	20.893	3,3
2006	760.314	737.186	23.128	3,0
2007	653.894	634.098	19.796	3,0
2008	285.419	268.435	16.984	6,0
2009	144.011	130.546	13.465	9,3
2010	103.349	91.645	11.704	11,3
2011	85.523	76.005	9.518	11,1
2012	64.999	57.543	7.456	11,5
2013	36.522	31.236	5.286	14,5
2014	39.708	33.643	6.065	15,3
2015	42.202	36.065	6.137	14,5
2016	65.151	57.209	7.942	12,2
2017	72.564	63.063	9.501	13,1
2018	92.543	81.926	10.617	11,5
2019	97.685	87.739	9.946	10,2
2020	95.975	86.289	9.686	10,1
2021	91.021	82.804	8.217	9,0
2022	88.973	79.279	9.694	10,9

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y elaboración propia.

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y elaboración propia.

Los visados de dirección de obra presentados en la **Tabla y Gráficos 4.3.** alcanzan un máximo de 53.874 en 2003 para la ampliación y reforma, representando entonces un 10% del total de los visados de obra residencial, para descender en 2023 a 24.799, lo que representa, en cambio, una proporción mayor; un 19% del total de los visados de construcción de vivienda. Sin embargo, en cifras absolutas, cabe señalar que, en estos casi veinte años de evolución cronológica recogida en la **Tabla 4.3.**, el número de visados de ampliación y reforma se ha visto reducido prácticamente a la mitad desde 2003.

En el caso de los visados de obra nueva, la reducción ha sido mucho mayor. El máximo se produce en 2006, antes del inicio de la crisis, con 865.561, mientras que, en el último año 2023, éstos se reducen a 107.934

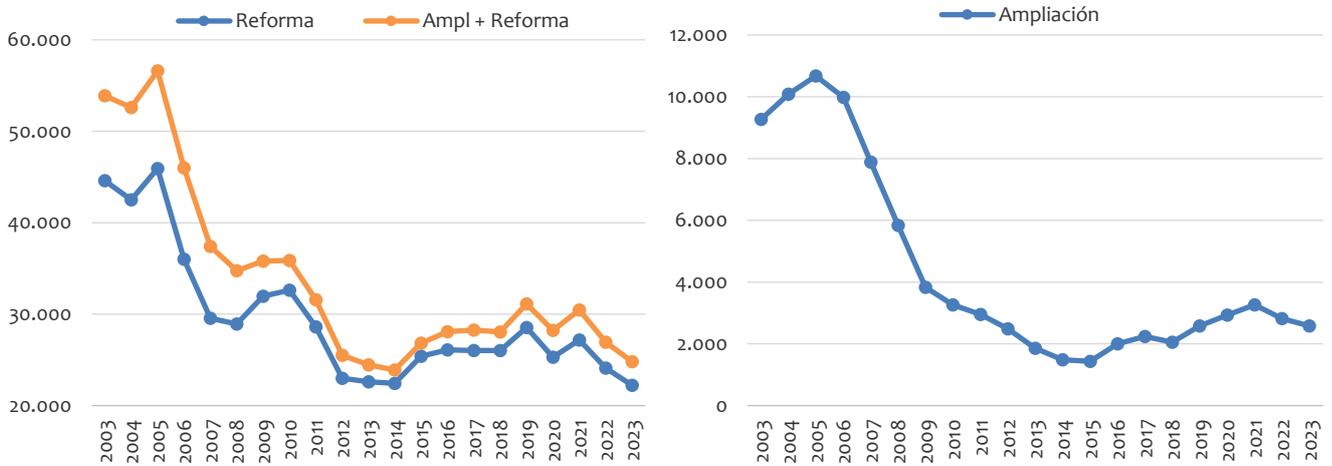
visados de obra nueva. Es decir, en aproximadamente diecisiete años, el número de visados se ha visto reducido en un 87% respecto de su cifra máxima, alcanzada a comienzos del periodo que recoge la **Tabla 4.3**.

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

	TOTAL	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampl + Reforma	% Ampl + Reforma	Var anual total (%)	Var anual A + R (%)
2003	690.206	636.332	9.271	44.603	53.874	7,8	19,9	4,9
2004	739.658	687.051	10.084	42.523	52.607	7,1	7,2	-2,4
2005	786.257	729.652	10.674	45.931	56.605	7,2	6,3	7,6
2006	911.568	865.561	9.985	36.022	46.007	5,0	15,9	-18,7
2007	688.851	651.427	7.884	29.540	37.424	5,4	-24,4	-18,7
2008	299.551	264.795	5.839	28.917	34.756	11,6	-56,5	-7,1
2009	146.640	110.849	3.834	31.957	35.791	24,4	-51,0	3,0
2010	127.543	91.662	3.268	32.613	35.881	28,1	-13,0	0,3
2011	109.866	78.286	2.957	28.623	31.580	28,7	-13,9	-12,0
2012	69.656	44.162	2.487	23.007	25.494	36,6	-36,6	-19,3
2013	58.740	34.288	1.853	22.599	24.452	41,6	-15,7	-4,1
2014	58.776	34.873	1.485	22.418	23.903	40,7	0,1	-2,2
2015	76.542	49.695	1.434	25.413	26.847	35,1	30,2	12,3
2016	92.135	64.038	2.003	26.094	28.097	30,5	20,4	4,7
2017	109.047	80.786	2.237	26.024	28.261	25,9	18,4	0,6
2018	128.799	100.733	2.049	26.017	28.066	21,8	18,1	-0,7
2019	137.376	106.266	2.577	28.533	31.110	22,6	6,7	10,8
2020	113.764	85.535	2.935	25.294	28.229	24,8	-17,2	-9,3
2021	138.775	108.318	3.268	27.189	30.457	21,9	22,0	7,9
2022	135.844	108.923	2.819	24.102	26.921	19,8	-2,1	-11,6
2023	132.733	107.934	2.581	22.218	24.799	18,7	-2,3	-7,9

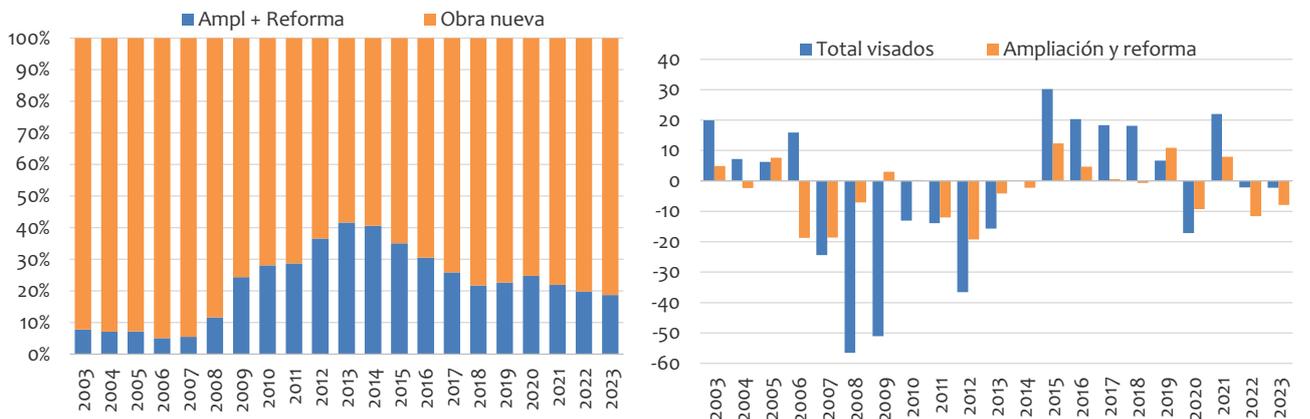
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En términos de valor de inversión presupuestada en los visados de dirección de obra, la ampliación y reforma de vivienda superó los 2.000 millones de euros en 2007, representando un 5% del total presupuestado en obra residencial, para producirse un posterior descenso de dicho presupuesto hasta 2013, momento a partir del cual se produce una cierta recuperación de la actividad, tanto de obra nueva, como de ampliación y reforma. De esta manera, en 2023 se han alcanzado 1.742 millones de euros presupuestados en los visados de ampliación y reforma, lo que supone el 14% del total del presupuesto de la obra residencial. Al mismo tiempo, supone una disminución del -2,8% con respecto a la cantidad presupuestada en 2022, que ascendió a 1.793 millones de euros (**Tabla y Gráficos 4.4.**).

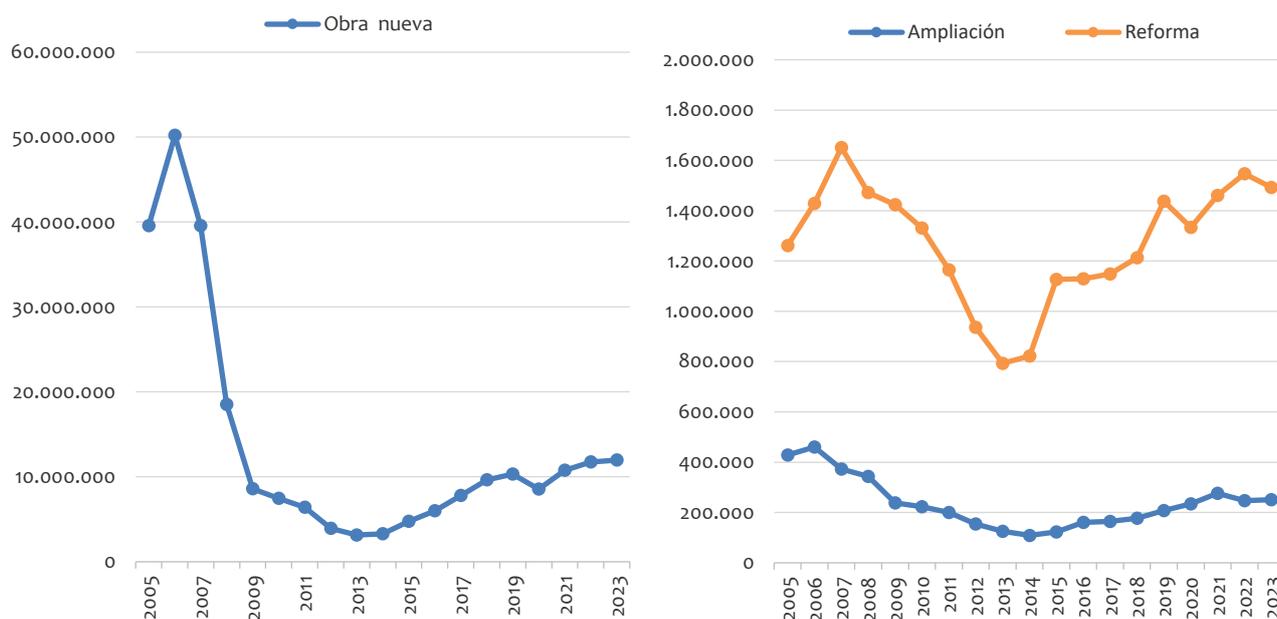
Por su parte, en 2023 la inversión presupuestaria en obra nueva experimenta un incremento del 2,2% en relación con el año anterior, alcanzando en este último año la cantidad presupuestada de 11.986 millones de euros.

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

	Total	Obra nueva	Ampliación	Reforma	Ampliación + Reforma	% Amp. +Reforma	Var. Anual ON (%)	Var. Anual A + R (%)
2005	41.253.681	39.563.852	428.971	1.260.858	1.689.829	4,3	7,7	8,1
2006	52.087.887	50.198.558	460.119	1.429.209	1.889.329	3,8	26,9	11,8
2007	41.601.639	39.577.734	372.794	1.651.111	2.023.905	5,1	-21,2	7,1
2008	20.328.759	18.513.519	343.342	1.471.899	1.815.240	9,8	-53,2	-10,3
2009	10.232.085	8.570.381	238.410	1.423.295	1.661.705	19,4	-53,7	-8,5
2010	9.006.244	7.452.071	223.146	1.331.027	1.554.173	20,9	-13,0	-6,5
2011	7.781.253	6.416.189	199.834	1.165.230	1.365.065	21,3	-13,9	-12,2
2012	5.024.442	3.934.424	154.260	935.758	1.090.018	27,7	-38,7	-20,1
2013	4.073.070	3.154.611	125.415	793.044	918.459	29,1	-19,8	-15,7
2014	4.215.726	3.284.290	109.234	822.202	931.436	28,4	4,1	1,4
2015	6.000.801	4.751.542	122.520	1.126.739	1.249.259	26,3	44,7	34,1
2016	7.288.889	5.998.501	161.060	1.129.327	1.290.388	21,5	26,2	3,3
2017	9.116.292	7.803.163	164.978	1.148.150	1.313.129	16,8	30,1	1,8
2018	11.047.004	9.656.525	177.547	1.212.932	1.390.479	14,4	23,8	5,9
2019	11.946.331	10.301.097	208.200	1.437.034	1.645.235	16,0	6,7	18,3
2020	10.123.145	8.554.315	234.915	1.333.914	1.568.830	18,3	-17,0	-4,6
2021	12.515.295	10.779.568	275.623	1.460.103	1.735.726	16,1	26,0	10,6
2022	13.520.967	11.727.931	246.605	1.546.432	1.793.037	15,3	8,8	3,3
2023	13.728.836	11.986.126	251.053	1.491.657	1.742.710	14,5	2,2	-2,8

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

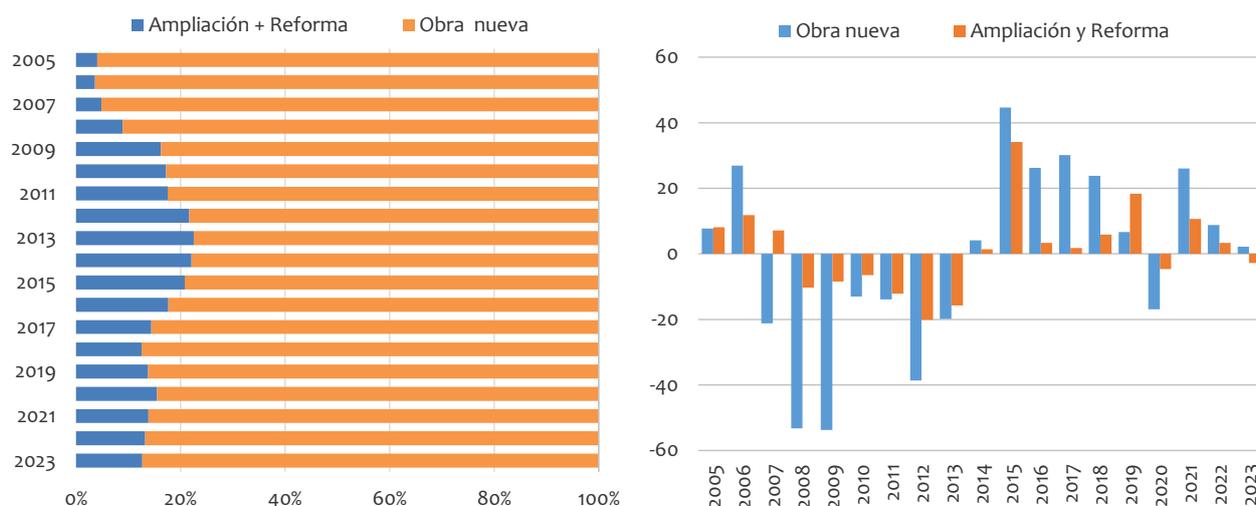
Gráfico 4.4.a. Presupuestos de ejecución en dirección de obra de viviendas según tipo de obra (miles de €).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

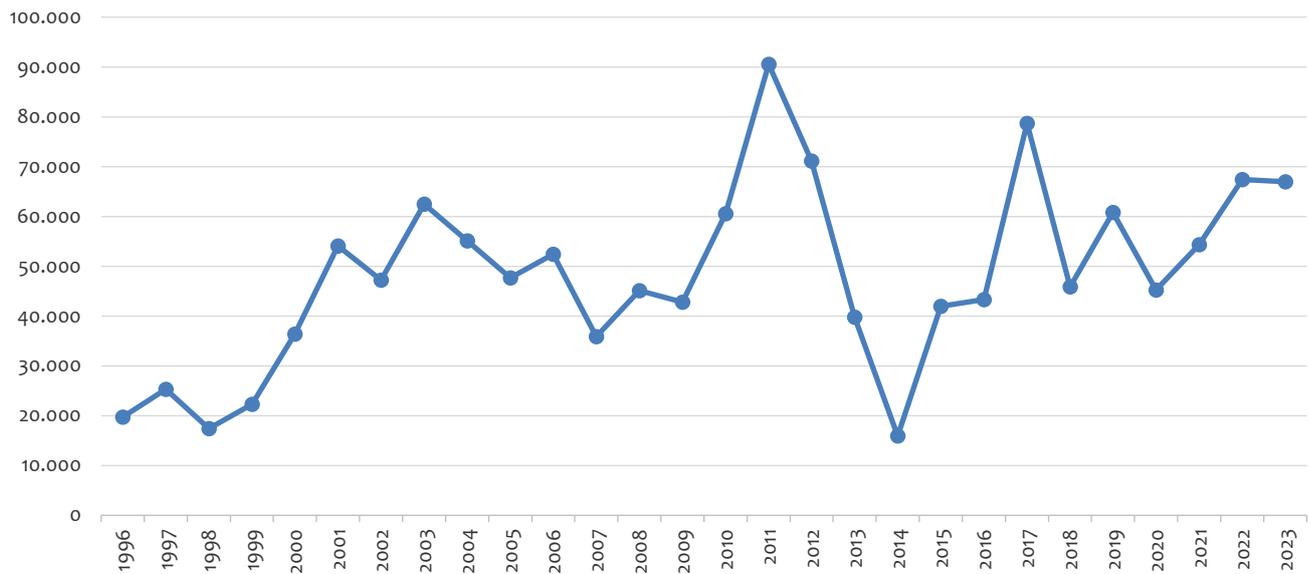
En la **Tabla y Gráficos 4.5.** se presentan los datos de calificaciones definitivas de rehabilitación protegida. Las ayudas alcanzaron máximos en 2011, superando las 90.558 actuaciones. De manera que, tras el comienzo del periodo de recesión, que tuvo lugar entre los años 2007 y 2009, la actividad se recupera con fuertes crecimientos, especialmente en los años 2010 y 2011. Sin embargo, a partir de 2013 se observa un nuevo retroceso en el número de actuaciones de rehabilitación protegida, con tan sólo 15.929 calificaciones definitivas en 2014, recuperándose la tendencia creciente en 2015, con 41.989 calificaciones.

Desde entonces, hasta el último año 2023, el número de actuaciones contabilizadas se ha mantenido más o menos estable, detectándose ciertos decrementos en alguno de los periodos como en el del último año, cuando han tenido lugar en España 66.944 calificaciones definitivas de rehabilitación protegida, 503 menos que el año anterior, habiéndose producido así un mínimo descenso del 0,7%.

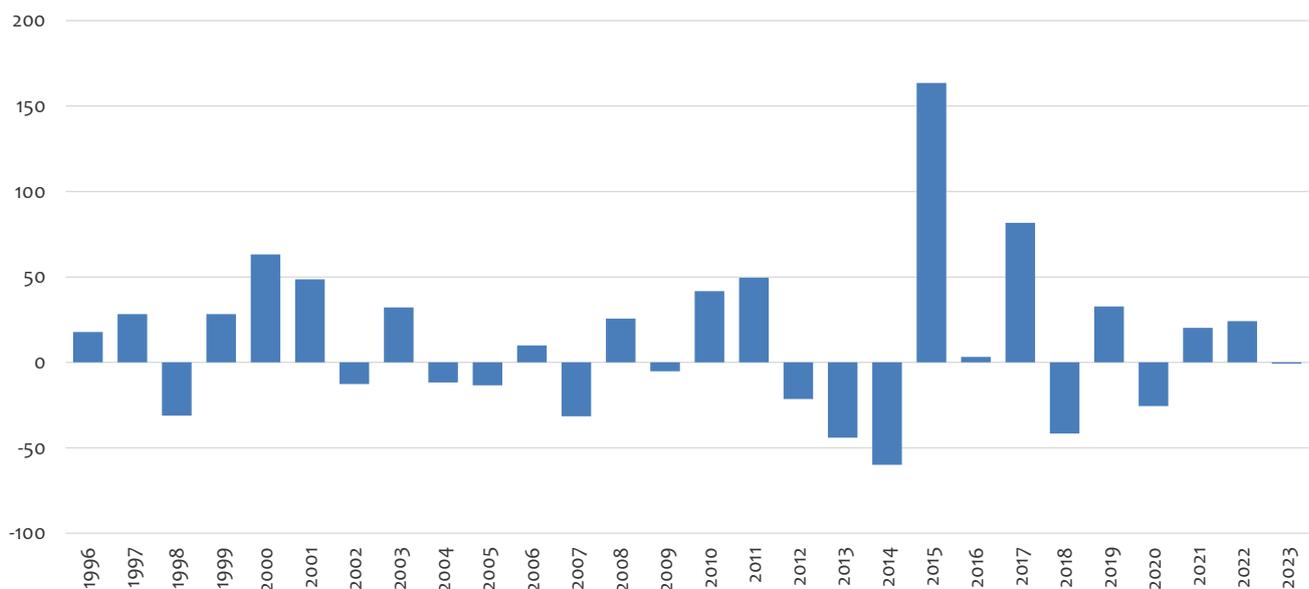
Tabla 4.5. Calificaciones definitivas de rehabilitación protegida.

	Actuaciones (Uds.)	Variación anual (%)
1996	19.729	17,8
1997	25.312	28,3
1998	17.409	-31,2
1999	22.312	28,2
2000	36.408	63,2
2001	54.112	48,6
2002	47.249	-12,7
2003	62.470	32,2
2004	55.111	-11,8
2005	47.687	-13,5
2006	52.412	9,9
2007	35.859	-31,6
2008	45.081	25,7
2009	42.774	-5,1
2010	60.578	41,6
2011	90.558	49,5
2012	71.101	-21,5
2013	39.779	-44,1
2014	15.929	-60,0
2015	41.989	163,6
2016	43.301	3,1
2017	78.675	81,7
2018	45.856	-41,7
2019	60.829	32,7
2020	45.255	-25,6
2021	54.363	20,1
2022	67.447	24,1
2023	66.944	-0,7

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

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

Esta estadística presenta ciertas irregularidades, como la falta de información de algún año en alguna comunidad. Concretamente, el año 2015 se puede considerar como atípico por la cantidad de comunidades autónomas que no registran ninguna actuación. También el año 2018 es irregular puesto que, en ocho comunidades autónomas, el dato es cero. Por su parte, en 2023, Baleares, Cataluña y Murcia no han aportado ningún dato al respecto.

Con los datos disponibles, podemos concluir que la inmensa mayoría de las actuaciones protegidas llevadas a cabo en el año 2023 en el conjunto de España se concentran en cuatro comunidades autónomas. Destaca, así pues, País Vasco, con 22.326 calificaciones definitivas, las cuales representan por sí mismas cerca de un 33% del total nacional. A continuación, lo sigue, aunque a mucha distancia, Madrid, con cerca del 21,5% del total de dichas actuaciones; y en tercer lugar encontramos a Castilla La-Mancha, que ha declarado haber llevado a cabo 6.075 nuevas actuaciones de esta índole en 2023. Por último, Navarra también destaca en proporción en el último año, habiendo llevado a cabo 6.074 calificaciones definitivas de rehabilitación protegida, un 9,1% del total registradas a lo largo de 2023.

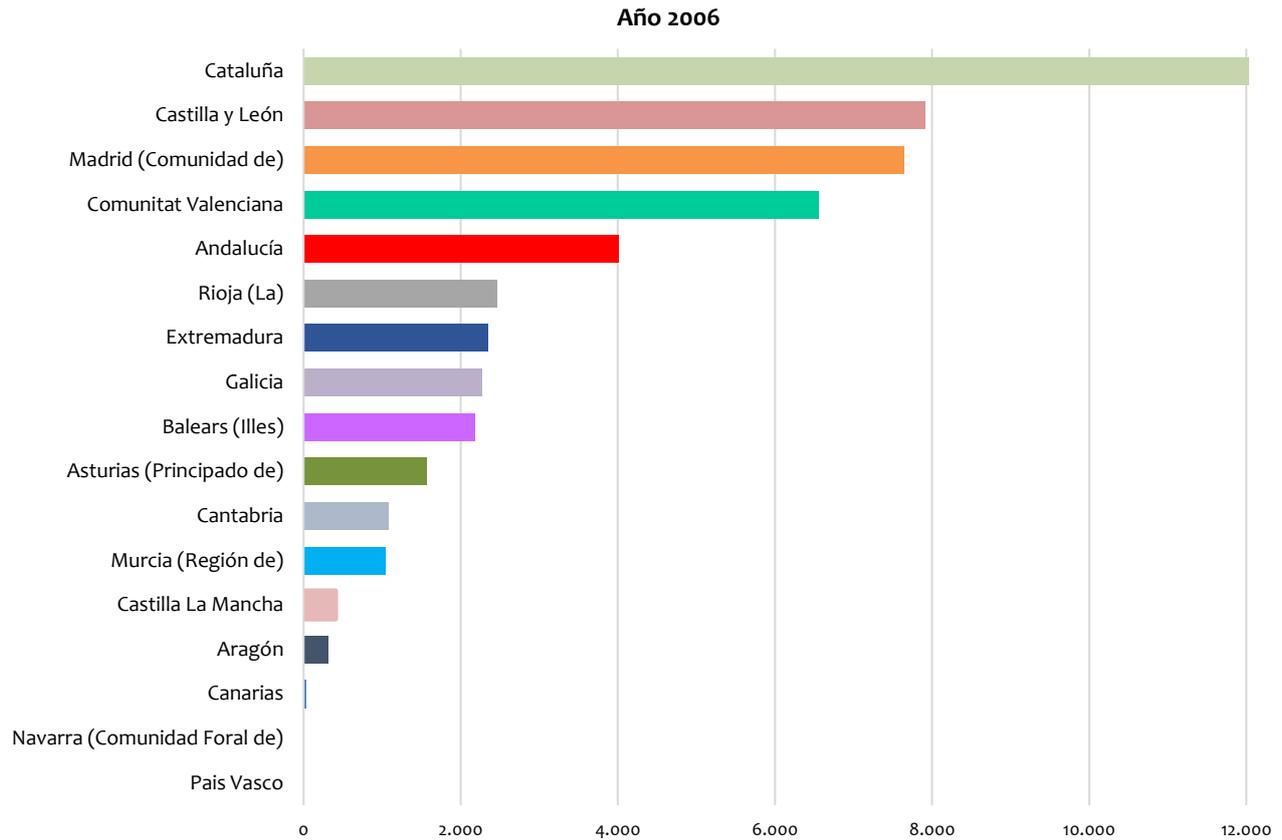
Tabla 4.6. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NACIONAL	35.859	45.081	42.774	60.578	90.558	71.101	39.779	15.929	41.989	43.301	78.675	45.856	60.829	45.255	54.363	67.447	66.944
Andalucía	1.407	641	89	211	132	0	6.855	20	11.332	2.424	15.016	9.788	6.169	4.418	8.172	4.891	1.693
Aragón	38	0	0	1.525	6.923	5.721	567	40	98	184	350	139	1.051	917	141	4.001	667
Asturias	2.149	2.497	2.753	3.420	3.473	3.057	971	0	118	0	0	1.248	1.713	0	68	0	890
Balears. Illes	1.128	1.856	2.026	2.745	3.320	1.319	1.801	474	0	149	410	0	0	9	224	9	0
Canarias	0	18	45	15	21	1	44	0	0	32	32	0	0	32	70	0	1.423
Cantabria	674	852	899	2.525	6.314	6.712	2.235	40	0	1.467	2.253	0	6.440	416	2.120	2.675	2.232
Castilla-León	8.213	7.877	5.489	3.896	6.054	615	4.018	0	0	4.359	2.705	0	1.229	1.123	1.165	779	392
Castilla-L.Mancha	897	718	568	401	1.457	641	1.482	813	495	7.221	4.045	0	508	4.765	2.379	5.033	6.075
Cataluña	0	0	0	19.629	26.620	18.959	0	4.072	25.401	19.216	24.624	21.320	17.458	11.109	7.645	0	ND
Com.Valenciana	6.855	7.312	7.906	9.241	8.494	5.460	5.351	452	302	204	28	250	28	623	1.225	6.210	5.099
Extremadura	1.032	2.355	2.870	2.198	2.224	2.970	1.640	267	89	135	1.326	1.322	763	222	874	1.314	930
Galicia	4.209	8.629	8.379	6.011	5.849	5.963	2.098	0	144	324	99	175	4.034	9.872	3.272	2.058	1.766
Madrid	4.707	6.976	7.766	4.600	6.732	7.134	703	3.801	874	5.166	7.941	0	8.261	1.584	7.696	59	14.379
Murcia	1.303	1.600	1.060	1.053	3.599	4.584	5.395	1.810	0	0	79	0	0	146	0	0	0
Navarra				5.673	5.609	5.311	4.033	3.102	2.420	2.681	3.501	4.290	4.173	6.694	4.930	6.074	
País Vasco										0	15.282	8.113	8.885	5.821	9.894	33.540	22.326
Rioja (La)	2.830	3.090	2.567	2.375	3.098	1.948	692	28	0	0	1.729	0	0	0	2.523	1.717	2.998

Nota: sin datos del País Vasco, hasta 2016.

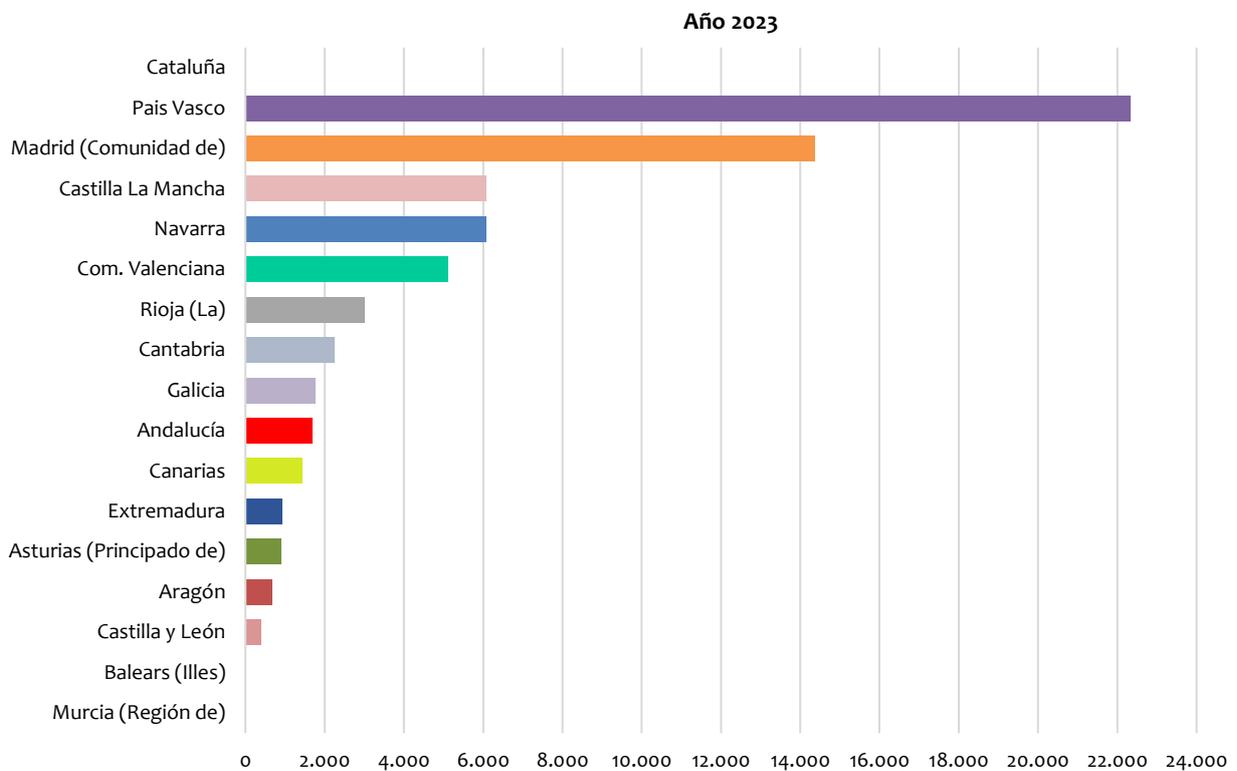
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 4.6.a. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA (año 2006).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

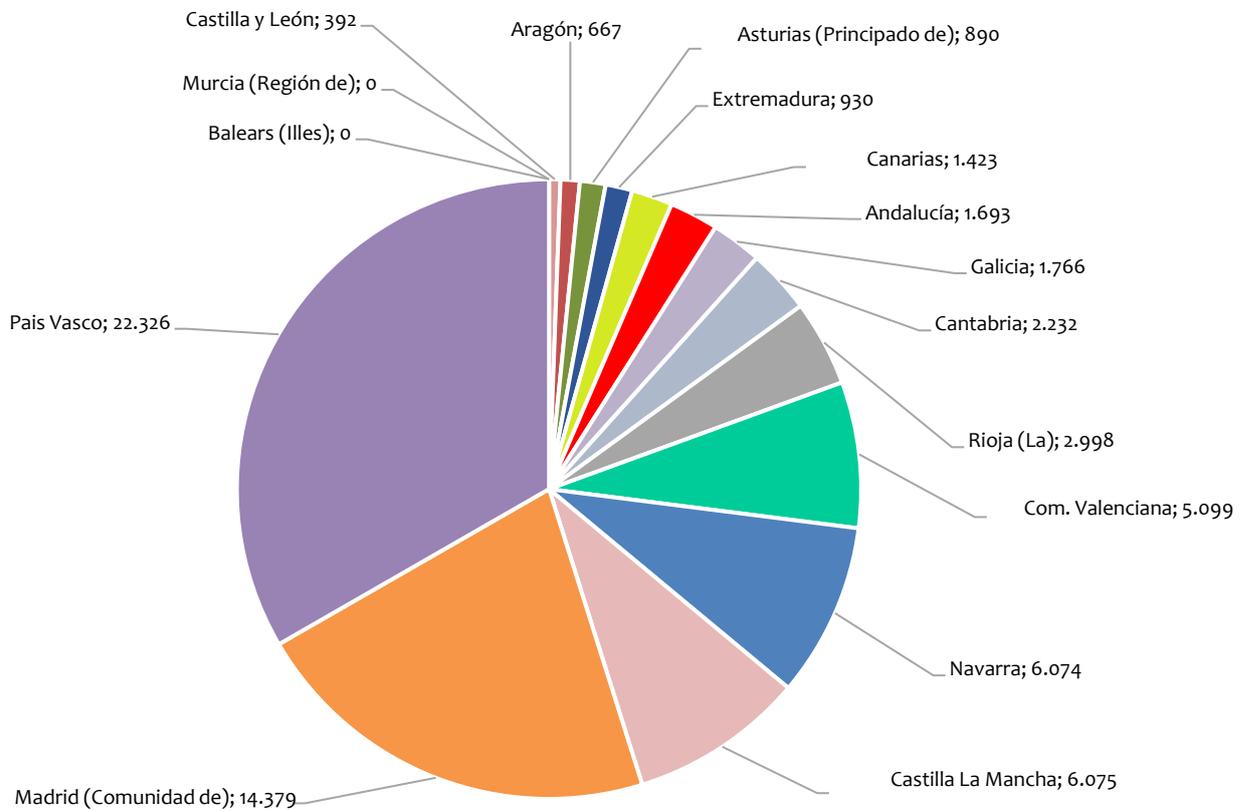
Gráfico 4.6.b. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA (año 2023).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, las comunidades autónomas de País Vasco, Madrid, Castilla la Mancha, Navarra y Comunidad Valenciana, abarcan más del 75% del total de las calificaciones definitivas en rehabilitación protegida llevadas a cabo en España a lo largo del año 2023.

Gráfico 4.6.d. Número de calificaciones definitivas en rehabilitación protegida por CCAA (año 2023).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

5. ALQUILER DE VIVIENDA.

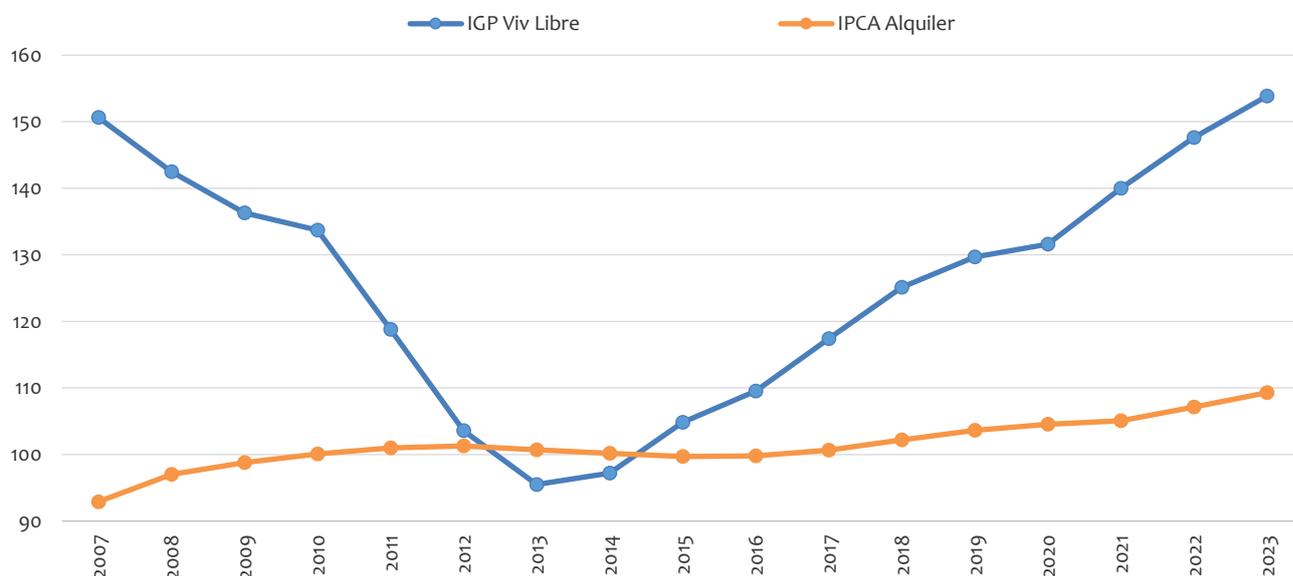
La comparación del Índice General de Precios (IGP) de venta de la vivienda libre con el Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) para el alquiler en la **Tabla y Gráficos 5.1.**, muestra que, mientras el IPCA se mantiene más estable, el precio de venta se ha incrementado más de una cuarta parte en los últimos cinco años. Ambos índices se establecen de forma homogénea, con base 100 en 2015.

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

	IGP Viv Libre	IPCA Alquiler
2007	150,6	92,9
2008	142,5	97,0
2009	136,3	98,8
2010	133,7	100,1
2011	118,8	101,0
2012	103,6	101,3
2013	95,5	100,7
2014	97,2	100,2
2015	104,8	99,7
2016	109,5	99,8
2017	117,4	100,7
2018	125,1	102,2
2019	129,7	103,7
2020	131,6	104,5
2021	140,0	105,1
2022	147,6	107,1
2023	153,8	109,3

Fuente: INE y elaboración propia.

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



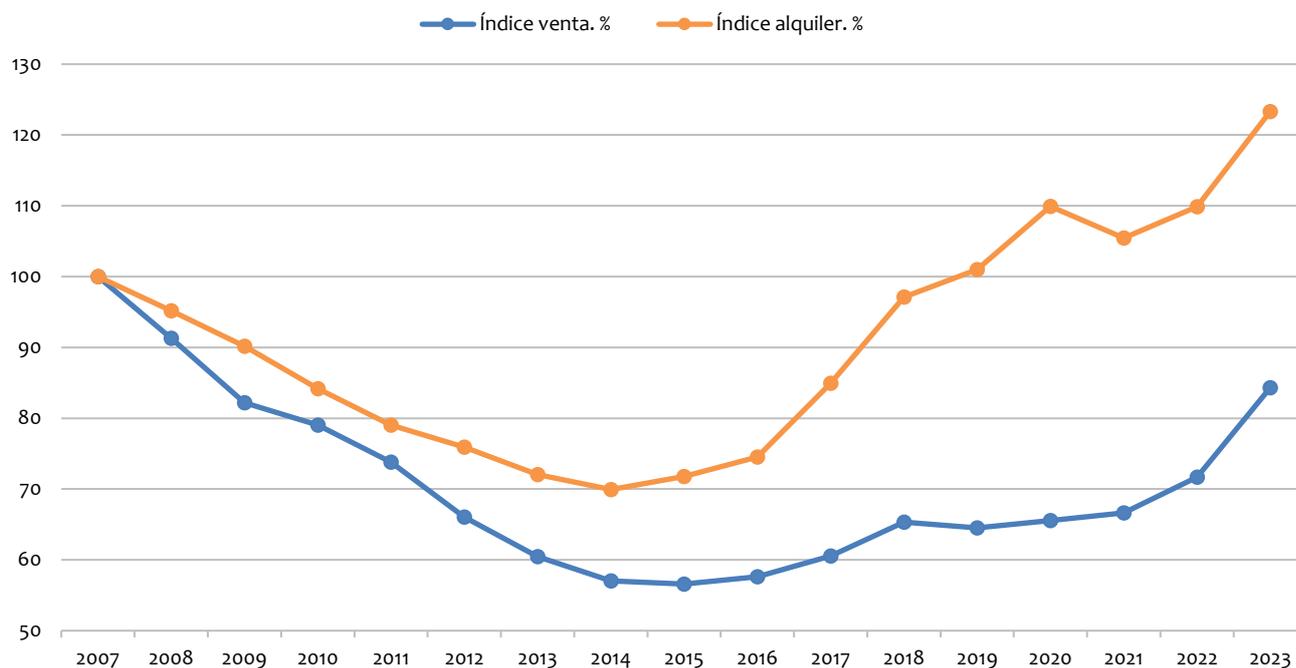
Fuente: INE y elaboración propia / FOTOCASA.

En la **Tabla y Gráfico 5.2.** se incluyen los precios por metro cuadrado de venta y alquiler, y los índices correspondientes, con base 100 en 2007, teniendo en cuenta los datos de la oferta que publica el portal inmobiliario FOTOCASA. En ella se observa que, mientras el índice del alquiler ha superado ya desde 2019 el de referencia de 2007, en el caso de la venta, en cambio, su índice de 2023 todavía se mantiene en el 84% respecto de los precios de referencia alcanzados antes del estallido de la crisis financiera, allá por el 2007.

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

	Precio medio venta Vivienda Libre. €/m ²	Precio medio Vivienda alquiler anual. €/m ²	Índice venta. %	Índice alquiler. %	Alquiler/venta. %
2007	2.862	117	100,0	100,0	4,11
2008	2.613	112	91,3	95,2	4,28
2009	2.352	106	82,2	90,2	4,50
2010	2.262	99	79,0	84,2	4,37
2011	2.112	93	73,8	79,0	4,40
2012	1.891	89	66,1	75,9	4,72
2013	1.730	85	60,5	72,0	4,89
2014	1.632	82	57,0	69,9	5,04
2015	1.619	84	56,6	71,8	5,21
2016	1.649	88	57,6	74,5	5,31
2017	1.733	100	60,6	84,9	5,76
2018	1.869	114	65,3	97,1	6,10
2019	1.846	119	64,5	101,0	6,43
2020	1.876	129	65,6	109,9	6,88
2021	1.907	124	66,6	105,5	6,50
2022	2.051	129,09	71,7	109,9	6,29
2023	2.203	137,91	84,3	123,3	6,26

Fuente: FOTOCASA y elaboración propia.

Gráfico 5.2. Precios medios de oferta de vivienda en venta y alquiler (€/m²).

Fuente: FOTOCASA y elaboración propia.

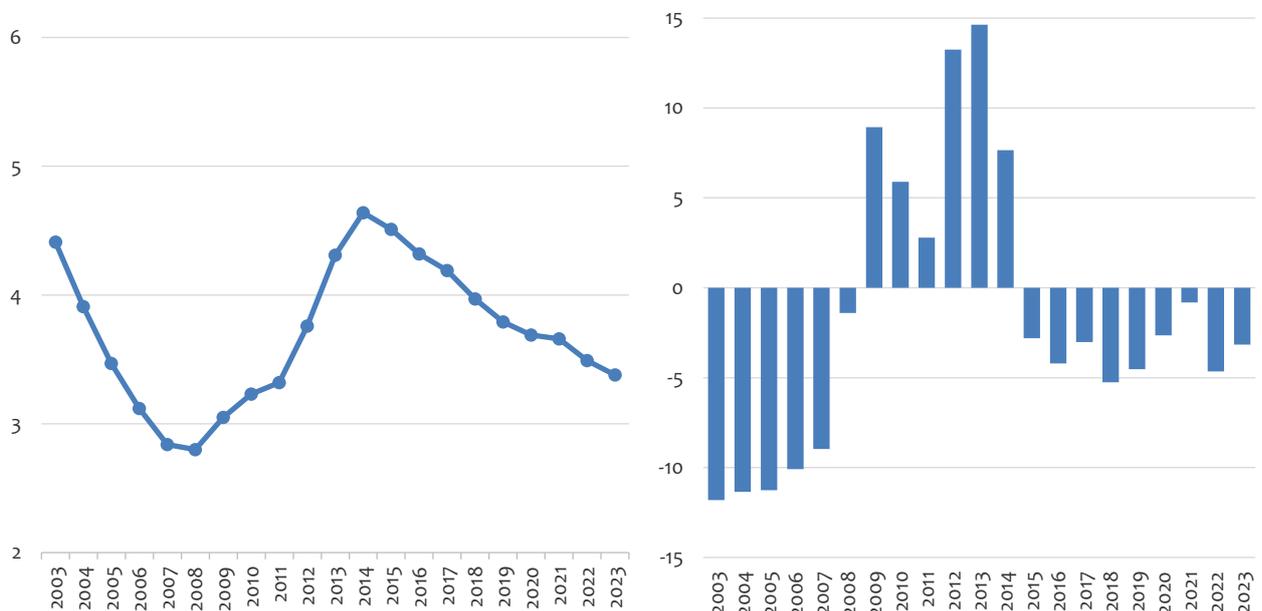
La rentabilidad bruta del alquiler, calculada por el Banco de España, se presenta en la **Tabla y Gráficos 5.3**. En ellos se muestra una caída progresiva de la misma, desde el 4,4% que representaba en el año 2003, hasta el 2,8 alcanzado en 2008. En cambio, desde el estallido de la crisis financiera e inmobiliaria, la tendencia se invierte, observándose una progresiva recuperación de la rentabilidad del alquiler como consecuencia de la incapacidad de muchos hogares para acceder a la compra, llegando a alcanzar dicha rentabilidad el 4,6% en 2014. Sin embargo, desde entonces se viene reduciendo nuevamente de manera paulatina, hasta el 3,4% que representó dicha rentabilidad en el cuarto trimestre de 2023.

Tabla 5.3. Rentabilidad bruta por alquiler.

	Rentabilidad (%)	Var. anual (%)
2003	4,41	-11,8
2004	3,91	-11,3
2005	3,47	-11,3
2006	3,12	-10,1
2007	2,84	-9,0
2008	2,80	-1,4
2009	3,05	8,9
2010	3,23	5,9
2011	3,32	2,8
2012	3,76	13,3
2013	4,31	14,6
2014	4,64	7,7
2015	4,51	-2,8
2016	4,32	-4,2
2017	4,19	-3,0
2018	3,97	-5,3
2019	3,79	-4,5
2020	3,69	-2,6
2021	3,66	-0,8
2022	3,49	-4,6
2023	3,38	-3,2

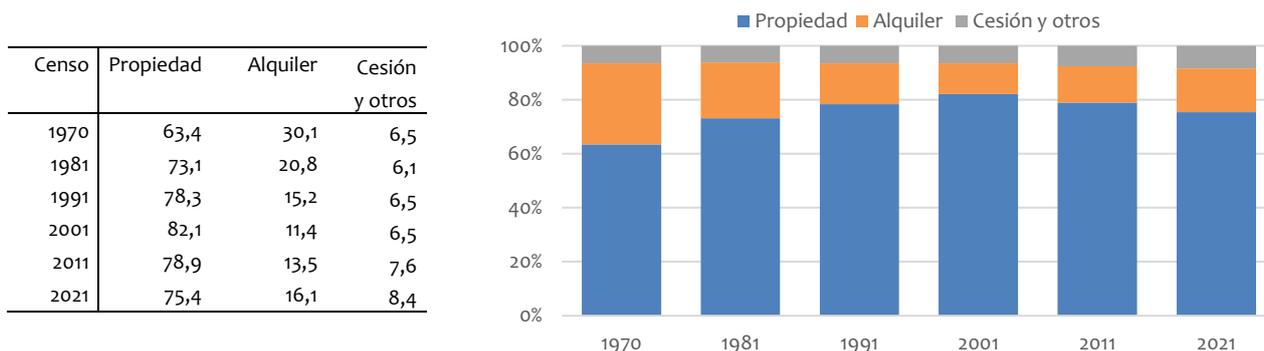
Nota: datos del cuarto trimestre de cada año.

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

En la **Tabla y Gráfico 5.4.**, se recogen los datos del régimen de tenencia de la vivienda correspondientes a los Censos de los últimos cuarenta años. El porcentaje de la vivienda en alquiler en 1970 se correspondía con un 30% de las viviendas principales. Este porcentaje fue disminuyendo en las décadas posteriores hasta un mínimo del 11,4% en el Censo de 2001. En el último Censo de 2021 el porcentaje ha aumentado hasta el 16,1%.

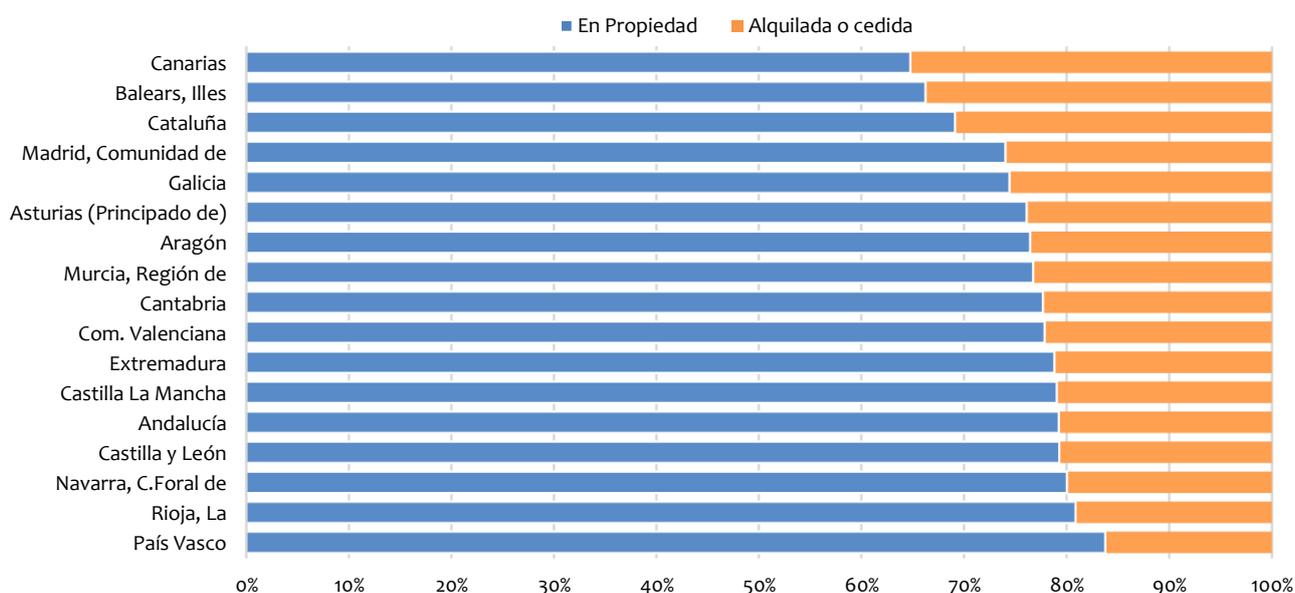
Tabla 5.4. Parque de viviendas principales por régimen de tenencia: censos (%).

Fuente: BdE, INE (Censos).

Tabla 5.5 Viviendas principales según régimen de tenencia por CCAA: censo 2021.

	Total	En propiedad	%	Alquilada o cedida	%
TOTAL NACIONAL	18.536.616	13.988.627	75,46	4.547.989	24,54
Andalucía	3.241.130	2.568.496	79,25	672.634	20,75
Aragón	540.225	413.012	76,45	127.213	23,55
Asturias (Principado de)	446.569	339.885	76,11	106.684	23,89
Balears, Illes	441.536	292.570	66,26	148.966	33,74
Canarias	820.315	531.480	64,79	288.835	35,21
Cantabria	238.230	185.093	77,70	53.137	22,30
Castilla y León	1.025.679	813.250	79,29	212.429	20,71
Castilla La Mancha	799.695	632.107	79,04	167.588	20,96
Cataluña	2.989.357	2.066.591	69,13	922.766	30,87
Com. Valenciana	2.022.501	1.574.856	77,87	447.645	22,13
Extremadura	434.364	342.332	78,81	92.032	21,19
Galicia	1.091.041	812.235	74,45	278.806	25,55
Madrid, Comunidad de	2.546.489	1.885.554	74,05	660.935	25,95
Murcia, Región de	540.497	414.794	76,74	125.703	23,26
Navarra, C. Foral de	256.330	205.146	80,03	51.184	19,97
País Vasco	919.503	770.296	83,77	149.207	16,23
Rioja, La	132.241	106.949	80,87	25.292	19,13

Fuente: INE. Censo 2021.

Gráfico 5.5 Viviendas principales según régimen de tenencia por CCAA: censo 2021.

Fuente: INE. Censo 2021.

Comparativa europea.

Antes de la salida del Reino Unido, en 2019 la Unión Europea (UE) estaba integrada por 28 países, cuyos datos estadísticos proporcionaba EUROSTAT. En este apartado del Boletín Anual 2023, se han recogido los datos proporcionados actualmente por dicho organismo europeo referentes a la media de los 28 países que integraban hasta 2021 la Unión (UE-28) y de los 27 que la integran en la actualidad (UE-27), así como la información desagregada de los 15 países que en su momento integraban la Europa de los quince (UE-15), ya que dichos datos se considera que también pueden resultar de interés en la medida en que pueden ser puestos en relación con la situación de España.

Así mismo, en las tablas a continuación se puede ver, destacada en azul, la información correspondiente a los cinco principales países que en su momento integraron la Europa de los quince: Reino Unido, Alemania, Francia, Italia y España, con el objeto de comparar sus datos entre sí (**Gráfico 5.6.a.**). Por su parte, el **Gráfico 5.6.b.** pone los datos de nuestro país en relación con otros estados comparables, como Irlanda, Grecia y Portugal, con el objeto de poder comparar también sus tendencias en vivienda.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UE-27	70,7	70,8	71,0	70,7	70,7	70,2	70,1	70,0	69,9	69,8	70	69,9	69,1	:
UE-28	70,6	70,4	70,5	70,0	69,9	69,4	69,2	69,3	69,3	69,2	:	:	:	:
Euro Área-18	66,6	66,7	67,0	66,6	66,7	66,2	66,1	65,9	66,0	65,6	65,8	:	:	:
Alemania	53,2	53,4	53,3	52,6	52,5	51,9	51,7	51,4	51,5	51,1	50,5	49,1	46,5	47,6
Austria	57,4	52,4	57,5	57,3	57,2	55,7	55,0	55,0	55,4	55,2	55,3	54,2	51,4	54,3
Bélgica	71,6	71,8	72,4	72,3	72,0	71,4	70,9	72,4	72,3	71,3	71,1	71,3	72,5	71,9
Dinamarca	66,6	68,7	66,0	64,5	63,3	62,7	61,7	62,2	60,5	60,8	59,3	59,2	59,6	60,0
España	79,8	79,7	78,9	77,7	78,8	78,2	77,8	77,1	76,3	76,2	75,1	75,8	76	75,3
Finlandia	74,3	74,1	73,9	73,6	73,2	72,7	71,6	71,4	71,6	71,1	70,7	70,3	69,5	69,2
Francia	62,0	63,1	63,7	64,3	65,0	64,1	64,9	64,4	65,1	64,1	64	64,7	63,4	:
Grecia	77,2	75,9	75,9	75,8	74,0	75,1	73,9	73,3	73,5	75,4	73,9	73,3	72,8	69,6
Holanda	67,2	67,1	67,5	67,1	67,0	67,8	69,0	69,4	68,9	68,9	69,1	70,1	70,6	:
Irlanda	73,3	70,2	69,6	69,9	68,6	69,6	69,5	69,5	70,3	68,7	69,3	70	70,4	:
Italia	72,6	73,2	74,2	73,3	73,1	72,9	72,3	72,4	72,4	72,4	75,1	73,7	74,3	:
Luxemburgo	68,1	68,2	70,8	73,0	72,5	73,2	73,9	74,7	71,2	70,9	68,4	71,1	72,4	:
Portugal	74,9	75,0	74,5	74,2	74,9	74,8	75,2	74,7	74,5	73,9	77,3	78,3	77,8	:
Reino Unido	70,0	67,9	66,7	64,6	64,4	63,5	63,4	65,0	65,2	:	:	:	:	:
Suecia	67,3	65,7	66,1	66,3	65,6	66,2	65,2	65,2	64,1	63,6	64,5	64,9	64,2	64,9

Fuente: EUROSTAT.

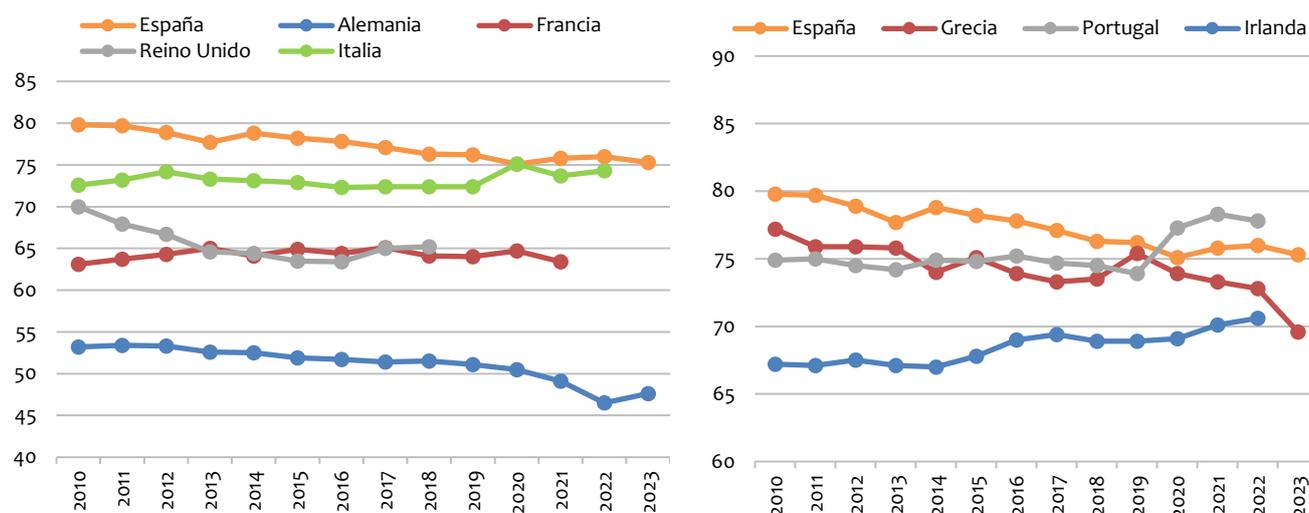
La **Tabla 5.6.** recoge, así pues, los datos del porcentaje de población con viviendas en propiedad en los países que en su momento conformaban la Europa de los quince.

En el **Gráfico 5.6.a.**, se ofrecen los datos de los cinco países de mayor población: Alemania, España, Francia, Italia y Reino Unido; destacando entre éstos España como país con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, de manera que en nuestro país cerca del 76% de la población vive en este régimen de propiedad en el año 2022. A continuación nos sigue Italia, con un 74% de su población viviendo en régimen de propiedad en ese mismo año, último para el que Eurostat dispone de información comparable.

En el **Gráfico 5.6.b.**, por su parte, se comparan los datos de España con los de Grecia, Portugal e Irlanda, siendo de entre ellos Irlanda el país con menor población viviendo en régimen de propiedad, aunque su tendencia va en aumento desde 2014. Destaca así mismo la tendencia contrastada de Grecia con respecto a los otros países en el último año, observándose que su población en régimen de propiedad ha disminuido, a diferencia de en los restantes casos, incluida España, cuya tendencia en 2023 ha sido al alza.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

En la **Tabla 5.7.** se recogen los datos de población que habita en viviendas en alquiler o cesión en la Unión Europea, y en los gráficos correspondientes, se recoge la comparativa de los diferentes países con el mismo criterio del caso anterior (los principales países de los que conformaban la UE hasta 2019 y los tres que presentan tendencias similares a las de España). En el último año para el que se dispone de datos comparables, 2021, vuelve a destacar el caso de Alemania, con un 51%. Es decir, más de la mitad de su población vive en régimen de arrendamiento; también destaca Austria, con el 46% de su población en régimen de alquiler o cesión. Las siguen Dinamarca (40,8%), Francia (35%) y Suecia (35%). Del conjunto de países de la actual UE-27 resulta una media del 30% de la población europea viviendo en régimen de alquiler o cesión.

Asimismo, cabe destacar que, en el caso de España, la proporción de población que habita en viviendas alquiladas o cedidas ha aumentado desde el escaso 20,2% que representaba en 2010, hasta alcanzar el 24,2% en 2021, manteniéndose una tendencia progresiva más o menos continua al alza, tendencia que parece haberse frenado en el último año, de acuerdo con los últimos datos publicados por Eurostat.

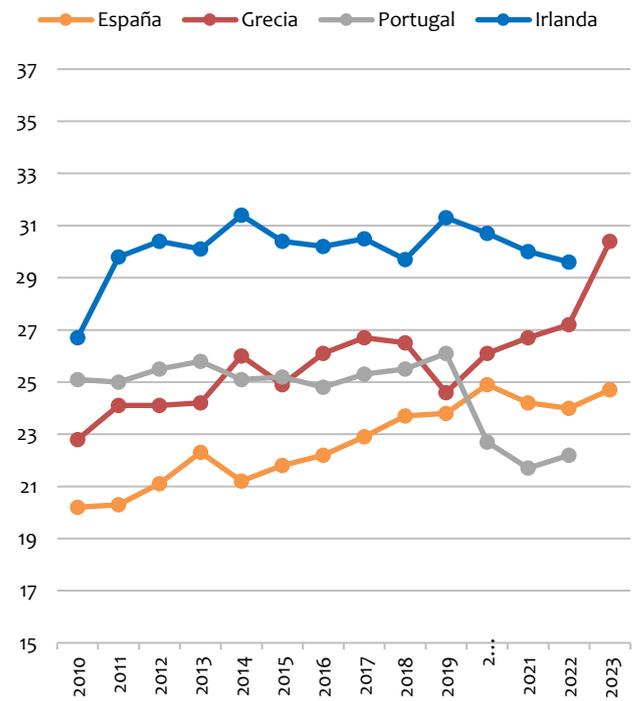
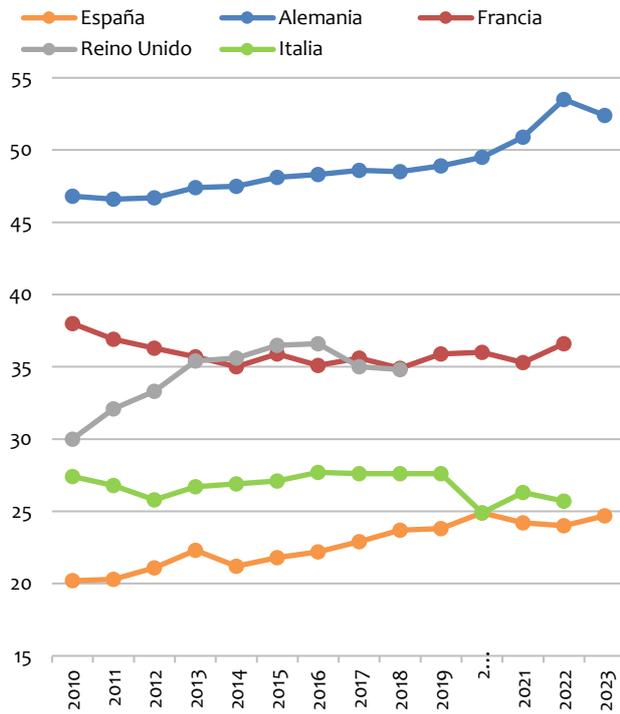
Tabla 5.7. Población con vivienda en alquiler o cesión en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UE-27	29,3	29,2	29,0	29,3	29,3	29,8	29,9	30,0	30,1	30,2	30,0	30,1	30,9	:
UE-28	29,4	29,6	29,5	30,0	30,1	30,6	30,8	30,7	30,7	30,8	:	:	:	:
Euro Área-18	33,4	33,3	33,0	33,4	33,3	33,8	33,9	34,1	34,0	34,4	34,2	:	:	:
Alemania	46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1	48,3	48,6	48,5	48,9	49,5	50,9	53,5	52,4
Austria	42,6	47,6	42,5	42,7	42,8	44,3	45,0	45,0	44,6	44,8	44,7	45,8	48,6	45,7
Bélgica	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0	28,6	29,1	27,6	27,7	28,7	28,9	28,7	27,5	28,1
Dinamarca	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3	38,3	37,8	39,5	39,2	40,7	40,8	40,4	40,0
España	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2	22,9	23,7	23,8	24,9	24,2	24,0	24,7
Finlandia	25,7	25,9	26,1	26,4	26,8	27,3	28,4	28,6	28,4	28,9	29,3	29,7	30,5	30,8
Francia	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9	35,1	35,6	34,9	35,9	36,0	35,3	36,6	:
Grecia	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0	24,9	26,1	26,7	26,5	24,6	26,1	26,7	27,2	30,4
Holanda	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2	31,0	30,6	31,1	31,1	30,9	29,9	29,4	:
Irlanda	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4	30,4	30,2	30,5	29,7	31,3	30,7	30,0	29,6	:
Italia	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1	27,7	27,6	27,6	27,6	24,9	26,3	25,7	:
Luxemburgo	31,9	31,8	29,2	27,0	27,5	26,8	26,1	25,3	28,8	29,1	31,6	28,9	27,6	:
Portugal	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2	24,8	25,3	25,5	26,1	22,7	21,7	22,2	:
Reino Unido	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5	36,6	35,0	34,8	:	:	:	:	:
Suecia	32,7	34,3	33,9	33,7	34,4	33,8	34,8	34,8	35,9	36,4	35,5	35,1	35,8	35,1

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

6. FINANCIACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA.

La constitución de hipotecas inmobiliarias, según se observa en la **Tabla y Gráficos 6.1.**, alcanzó su valor máximo en 2006 con casi 1,9 millones de operaciones, para descender hasta la sexta parte en 2014, con sólo 315.535 hipotecas, observándose en los años siguientes una ligera recuperación, hasta alcanzarse la cifra de 497.224 hipotecas en 2023, similar a la del año 2019.

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 en un ratio del 77% respecto del total.

En 2009, las hipotecas de vivienda con cambios alcanzaron las 339.650 hipotecas, mientras que, actualmente, esta cifra se sitúa muy por debajo, concretamente en 102.760 cambios.

Las cancelaciones de hipotecas de vivienda también han disminuido de manera notable, desde las 650.836 canceladas en 2006, hasta las 431.782 que fueron canceladas en 2023, lo que representa casi dos terceras partes.

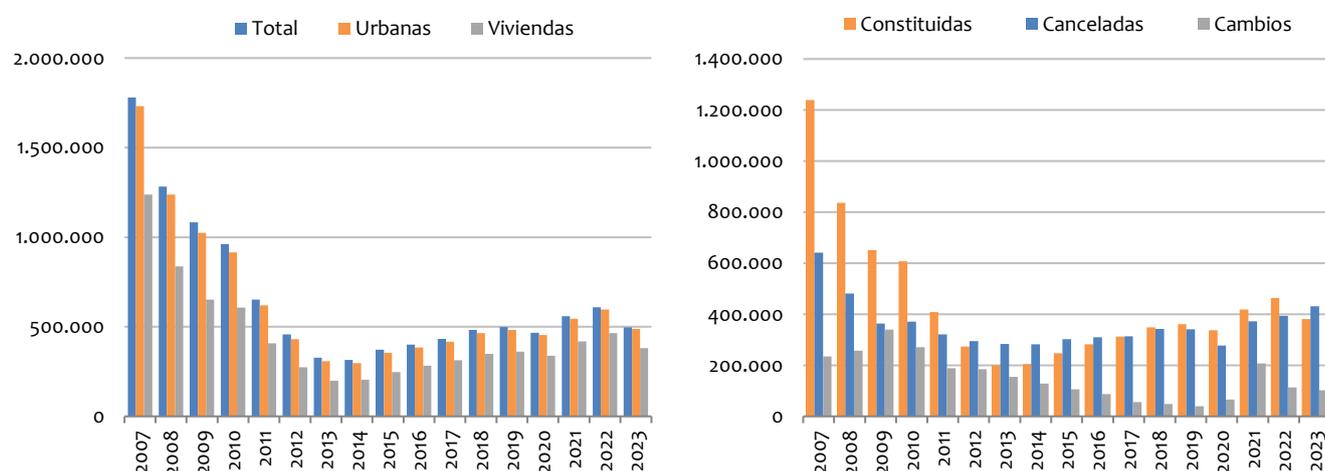
Tabla 6.1. Hipotecas inmobiliarias (unidades).

	Total constituidas	Constituidas urbanas	Constituidas vivienda	Total canceladas	Canceladas urbanas	Canceladas viviendas	Total cambios	Cambios urbanas	Cambios viviendas
2004	1.608.497	1.560.732	1.107.664						
2005	1.798.630	1.746.567	1.257.613						
2006	1.896.515	1.842.925	1.342.171	904.028	879.626	650.836	246.500	241.424	182.153
2007	1.780.627	1.731.582	1.238.890	883.523	860.560	640.693	326.233	319.403	234.769
2008	1.283.374	1.238.465	836.419	683.679	664.128	481.028	383.745	373.272	257.089
2009	1.082.587	1.023.923	650.889	533.919	515.437	363.436	531.610	513.606	339.650
2010	960.948	916.061	607.535	539.411	522.098	370.543	453.240	436.065	271.680
2011	651.759	619.966	408.461	470.066	454.510	320.866	333.977	320.076	188.991
2012	456.765	430.376	273.873	444.935	428.033	294.261	322.112	306.344	184.262
2013	326.978	308.333	199.703	441.793	424.094	283.488	265.903	253.009	154.436
2014	315.535	297.799	204.302	444.312	424.293	282.360	215.560	205.054	129.109
2015	371.981	353.302	246.767	477.341	456.692	302.418	177.507	168.072	105.550
2016	400.873	384.128	282.707	481.831	461.813	309.357	138.059	130.959	87.217
2017	432.952	416.288	312.843	478.524	458.715	313.911	89.454	85.944	56.269
2018	481.848	465.508	348.326	516.540	497.923	342.799	73.410	70.398	48.446
2019	497.720	482.747	361.291	513.126	494.262	340.776	65.002	61.500	39.543
2020	466.580	454.566	337.752	409.710	395.294	277.967	97.030	94.500	65.692
2021	558.210	544.920	418.058	540.038	522.527	372.390	272.131	265.835	207.381
2022	608.656	596.983	464.107	562.299	546.046	394.084	150.911	147.344	113.050
2023	497.224	487.833	381.560	599.988	582.979	431.782	135.558	132.869	102.760

Fuente: INE.

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

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

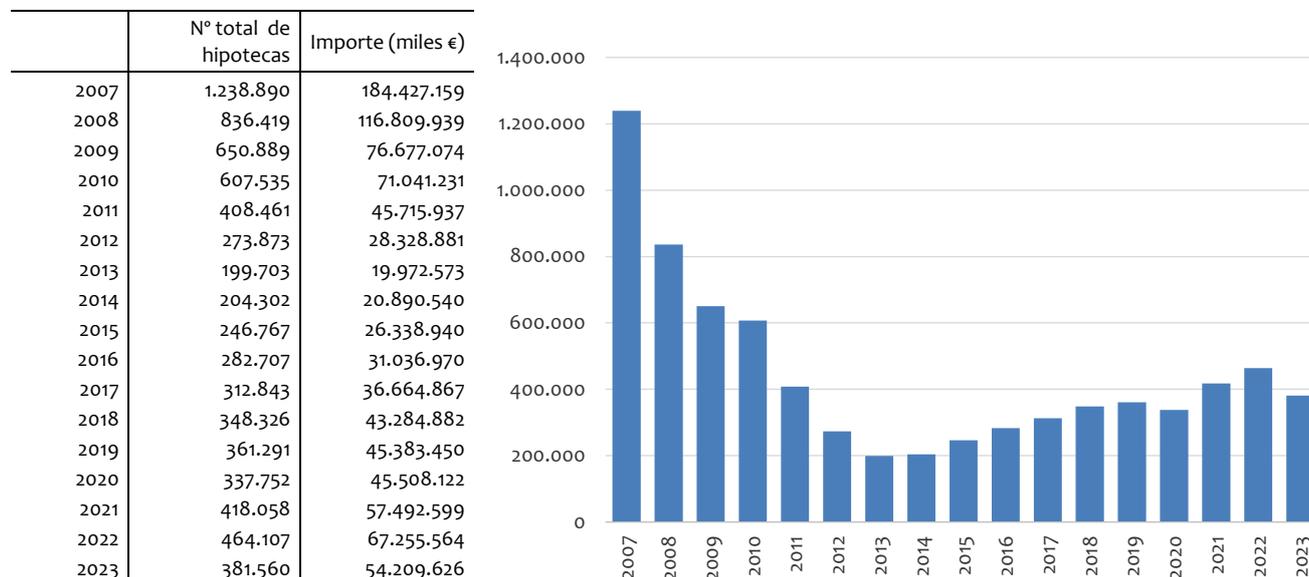


Fuente: INE.

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

En estos últimos dieciséis años, desde el inicio de la crisis financiera, el número se ha reducido los desde 1.238.890 préstamos inscritos en los registros del año 2007, hasta los 381.560 del último año 2023. Es decir, el número de préstamos se ha reducido a algo más de una tercera parte.

Tabla y Gráfico 6.2. Préstamos hipotecarios constituidos sobre vivienda.



Fuente: INE. Registro de la Propiedad.

En la **Tabla y Gráfico 6.3.** se muestran los importes totales de las hipotecas inmobiliarias, pudiendo observarse cómo aumentaron de 2005 a 2007, para descender posteriormente, de forma paulatina, hasta alcanzar una cuarta parte en 2014, momento a partir del cual se produce una recuperación que ha permitido alcanzar las 496.538 hipotecas constituidas en 2023.

El peso económico de las hipotecas de vivienda, que se situaba en un 63% de la cantidad total en los años 2005 a 2006, descendió al 51% en 2009, situándose en el 59% en 2011, para volver en los últimos años a niveles próximos al 60%, habiendo sido incluso superior, de cerca del 66%, en 2023.

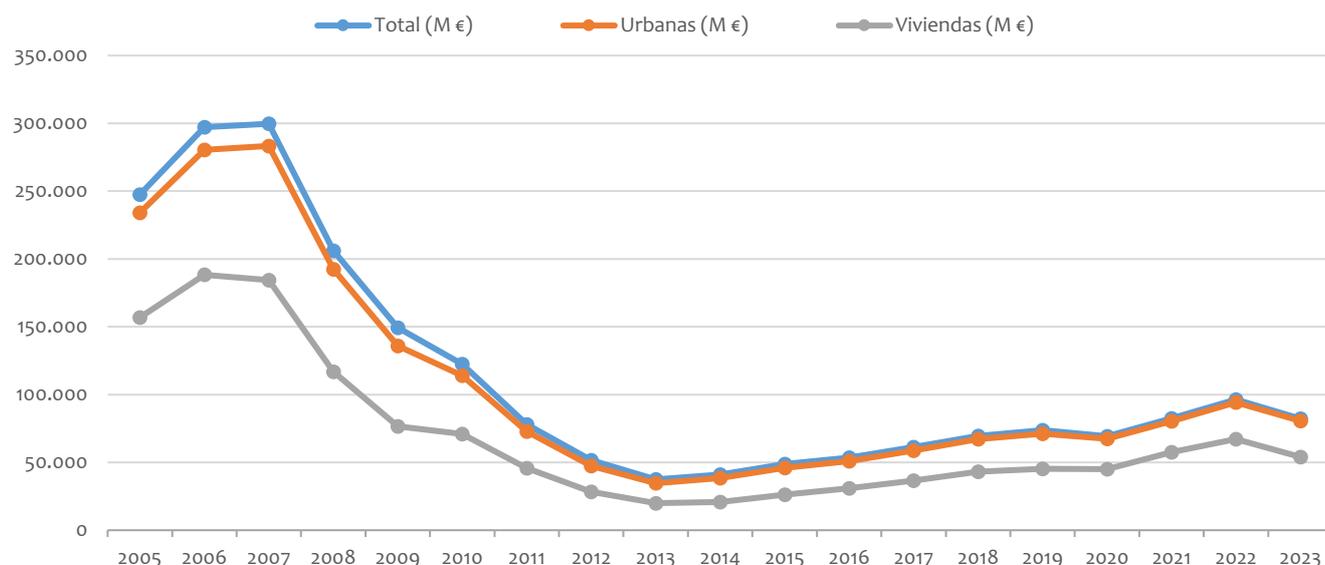
Tabla 6.3. Hipotecas inmobiliarias constituidas (unidades, y millones de €).

	Total (Uds)	Total (M €)	Urbanas (Uds)	Urbanas (M €)	Vivienda (Uds)	Vivienda (M €)
2005	1.798.630	247.469	1.746.567	234.169	1.257.613	156.946
2006	1.896.515	297.115	1.842.925	280.414	1.342.171	188.339
2007	1.780.627	299.688	1.731.582	283.361	1.238.890	184.427
2008	1.283.374	206.028	1.238.465	192.449	836.419	116.810
2009	1.082.587	149.290	1.023.923	135.823	650.889	76.677
2010	960.948	122.490	916.061	114.064	607.535	71.041
2011	651.759	77.958	619.966	72.854	408.461	45.716
2012	456.765	51.744	430.376	47.504	273.873	28.329
2013	326.978	37.484	308.333	34.651	199.703	19.973
2014	315.535	41.098	297.799	38.493	204.302	20.891
2015	371.981	48.936	353.302	46.107	246.767	26.339
2016	400.873	53.610	384.128	50.845	282.707	31.037
2017	432.952	61.265	416.288	58.692	312.843	36.665
2018	481.848	69.483	465.508	67.126	348.326	43.285
2019	497.720	73.717	482.747	71.141	361.291	45.383
2020	460.605	69.222	450.090	67.327	333.721	45.020
2021	558.210	82.541	544.920	80.301	418.058	57.493
2022	608.656	96.350	596.983	94.185	464.107	67.256
2023	496.538	82.278	487.163	80.552	381.045	54.117

Notas:

Los datos son provisionales desde diciembre de 2022.

Fuente: INE y elaboración propia.

Gráfico 6.3. Importe de las hipotecas inmobiliarias constituidas (millones de €).

Fuente: INE y elaboración propia.

La **Tabla y Gráficos 6.4.** presentan la información sobre crédito vivo en la financiación de vivienda. Los créditos de adquisición y rehabilitación comenzaron a disminuir su tasa de crecimiento en 2006. En 2021, en cambio, la tasa de variación anual fue positiva, del 1,1%, situándose en 493.146 millones de euros el importe del crédito para adquisición de vivienda, cifra que prácticamente se mantiene en 2022 (492.425). Sin embargo, en 2023 se produce un descenso del -3,2%, situándose la cifra en 476.847 millones de euros. Por su parte, el crédito vivo correspondiente a la rehabilitación ha sido en el último año de 15.621 millones de euros, un 5,4% inferior a la cifra alcanzada en 2022.

El crédito de la actividad inmobiliaria y el de la construcción disminuyeron su crecimiento a partir de 2007 de forma acelerada, hasta alcanzar en el año 2012 valores negativos de tasa interanual del 25% y el 23%, respectivamente. En el último año 2023, la variación interanual ha sido negativa también en estos dos casos, con una reducción del -4,9% en el caso de la construcción y, más significativa, del -6,5%, en el de la actividad inmobiliaria.

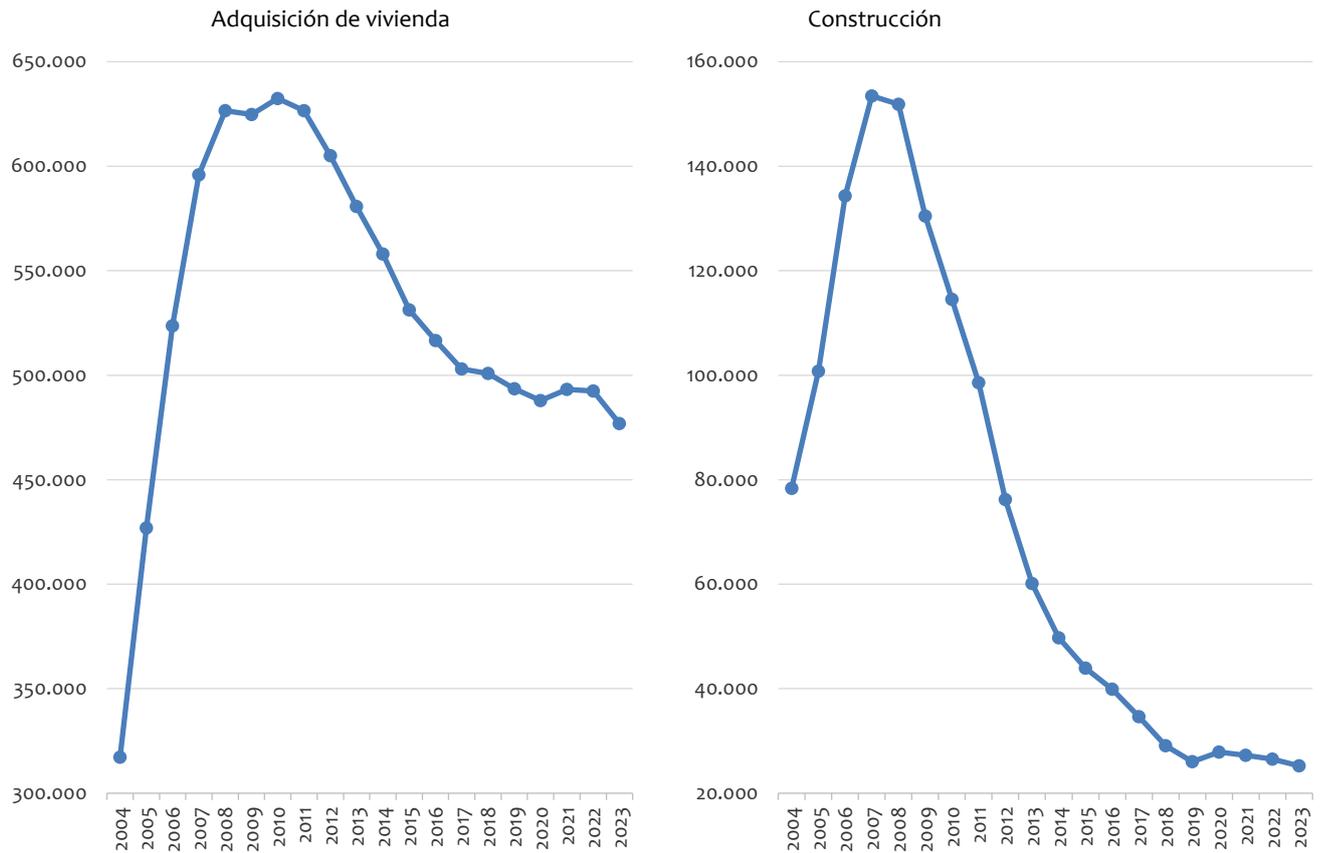
El saldo crediticio de la construcción es, así pues, en el año 2023, de 25.236 millones de euros y el de la actividad inmobiliaria de 69.748 millones de euros.

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

	Adquisición vivienda	Rehabilitación	Construcción	Actividad inmobiliaria	Var anual Adquis (%)	Var anual Rehabilit (%)	Var anual Construc (%)	Var anual Act Inmob (%)
2004	317.268	16.557	78.372	112.165	20,5	29,7	19,1	43,8
2005	426.954	21.734	100.761	162.087	34,6	31,3	28,6	44,5
2006	523.595	25.144	134.317	244.050	22,6	15,7	33,3	50,6
2007	595.929	27.611	153.453	303.514	13,8	9,8	14,2	24,4
2008	626.620	28.525	151.848	318.032	5,2	3,3	-1,0	4,8
2009	624.755	29.811	130.438	322.984	-0,3	4,5	-14,1	1,6
2010	632.449	30.348	114.519	315.782	1,2	1,8	-12,2	-2,2
2011	626.550	29.902	98.546	298.323	-0,9	-1,5	-13,9	-5,5
2012	605.057	28.079	76.217	224.015	-3,4	-6,1	-22,7	-24,9
2013	580.784	23.611	60.154	176.822	-4,0	-15,9	-21,1	-21,1
2014	558.003	21.819	49.754	150.328	-3,9	-7,6	-17,3	-15,0
2015	531.256	20.813	43.936	135.190	-4,8	-4,6	-11,7	-10,1
2016	516.612	18.753	39.898	120.805	-2,8	-9,9	-9,2	-10,6
2017	503.027	18.862	34.626	109.998	-2,6	0,6	-13,2	-8,9
2018	500.825	17.912	29.079	93.372	-0,4	-5,0	-16,0	-15,1
2019	493.568	17.301	26.013	88.149	-1,4	-3,4	-10,5	-5,6
2020	487.855	16.360	27.895	81.943	-1,2	-5,4	7,2	-7,0
2021	493.146	17.030	27.235	82.101	1,1	4,1	-2,4	0,2
2022	492.425	16.512	26.542	74.607	-0,1	-3,0	-2,5	-9,1
2023	476.847	15.621	25.236	69.748	-3,2	-5,4	-4,9	-6,5

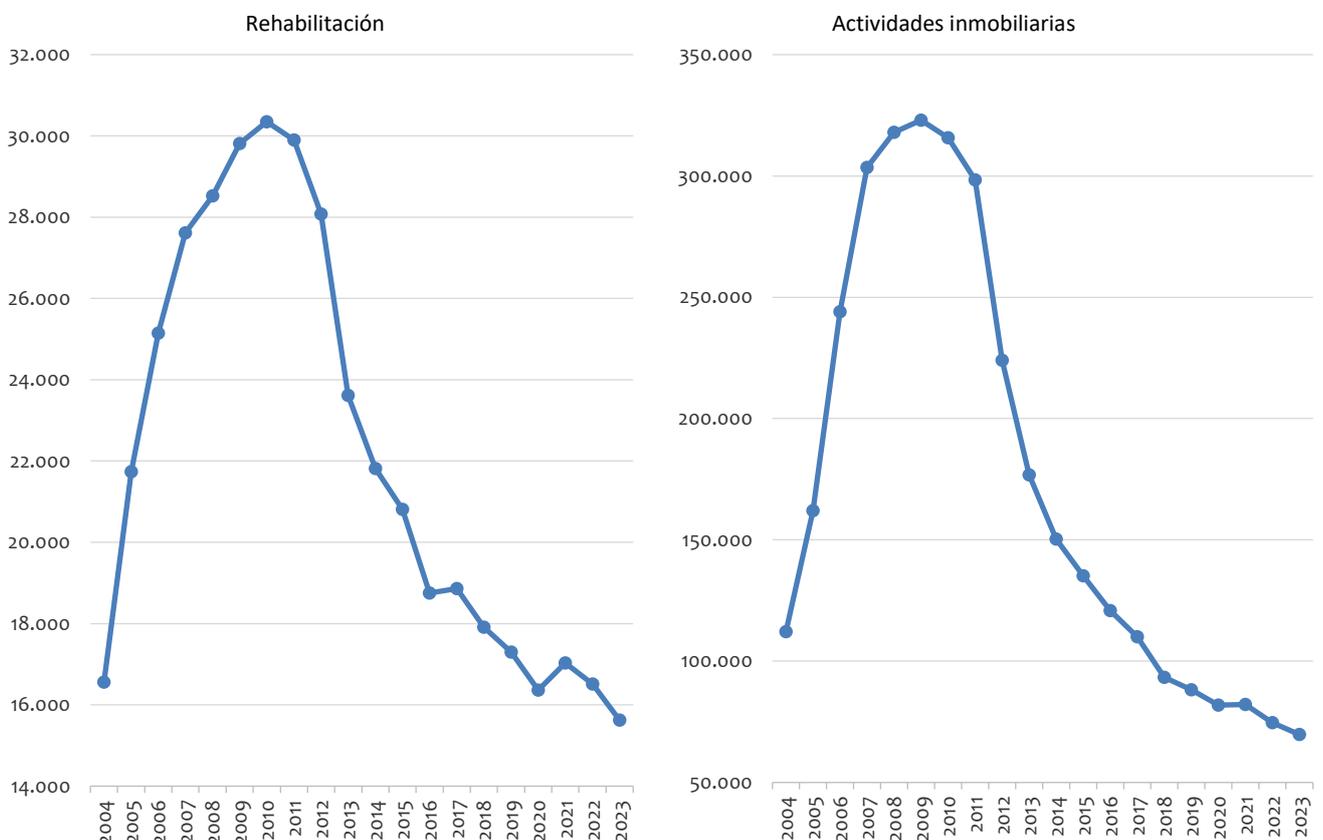
Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

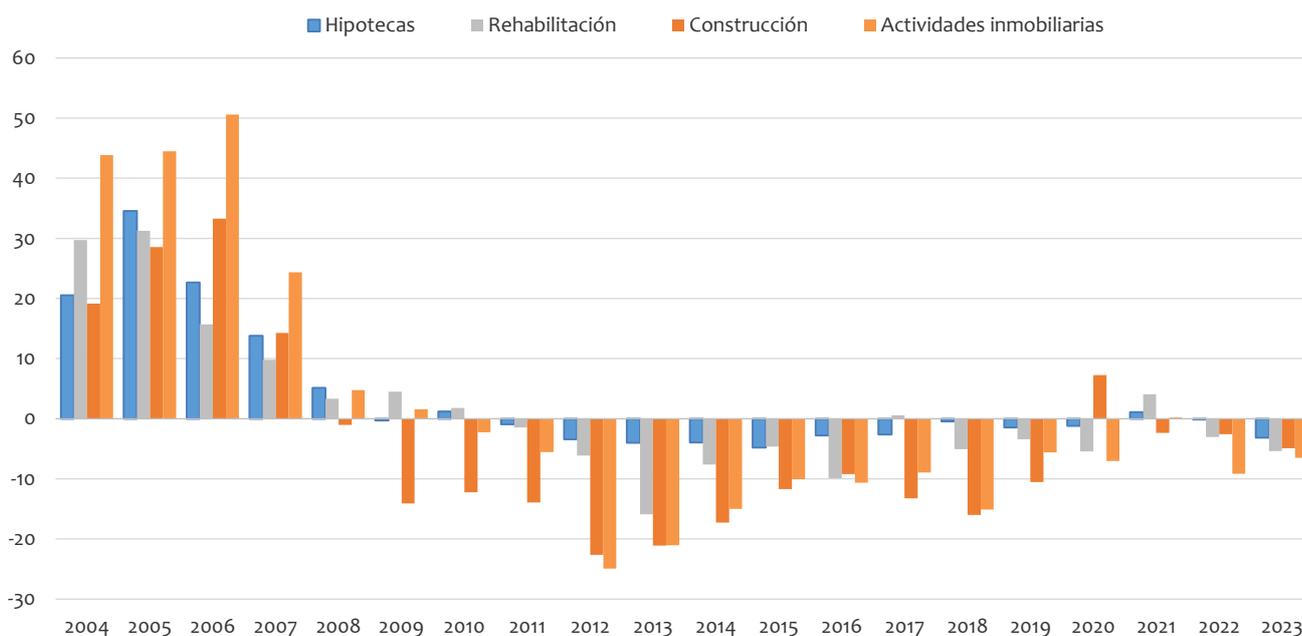


Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

La financiación acogida a Planes de Vivienda, según se observa en la **Tabla y Gráficos 6.5.**, con datos del Banco de España, se mantuvo desde 1995 hasta 2003 en el entorno de los 20.000 millones de euros, aunque el progresivo crecimiento de la financiación de vivienda libre ocasionó que su peso descendiera, desde el 24% de 1995, hasta el 6% de 2003. Desde 2004, el importe de la financiación de vivienda protegida aumentó hasta superar los 36.000 millones de euros en el año 2011, suavizándose su crecimiento desde entonces, a diferencia de la participación en el crédito total para la adquisición de vivienda, que se mantuvo en el entorno del 5% entre 2009 y 2013, aunque se redujo algo en los dos últimos años para los que se dispone de datos.

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

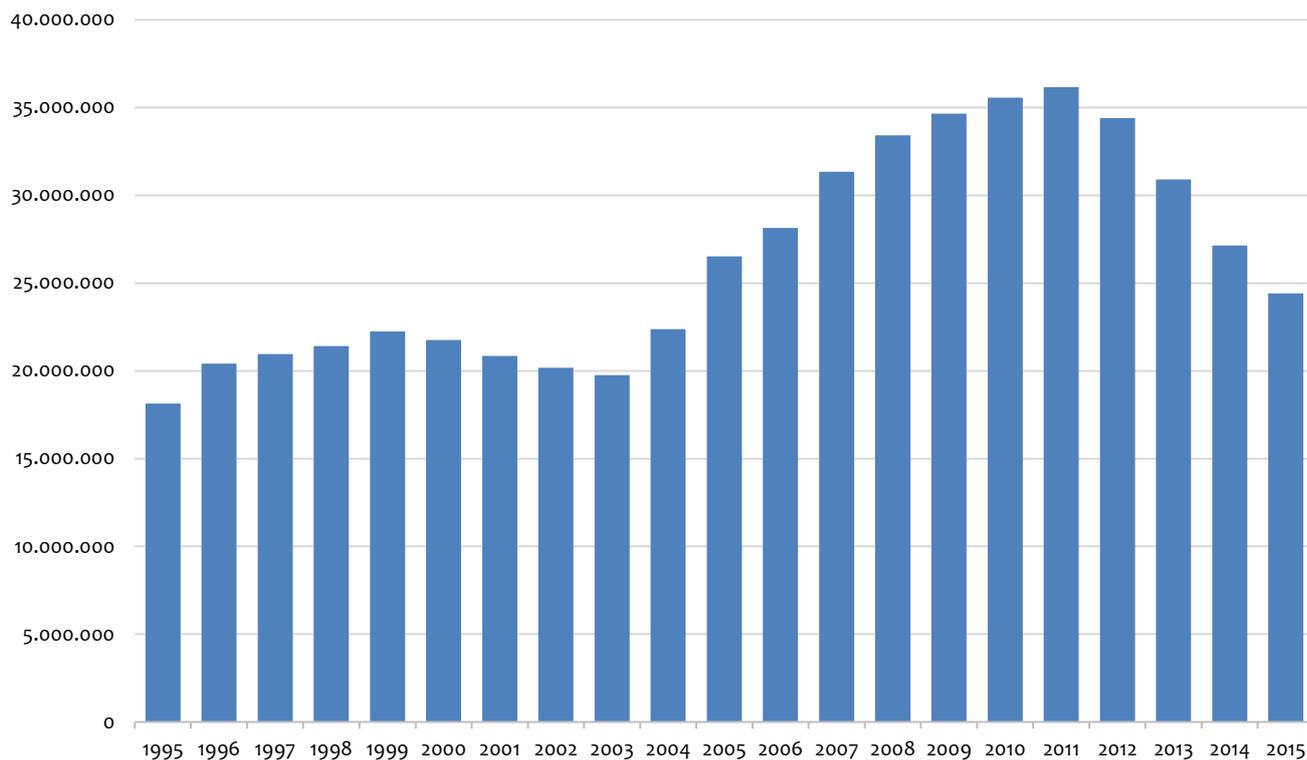
Tabla 6.5. Financiación acogida a Planes de Vivienda.

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

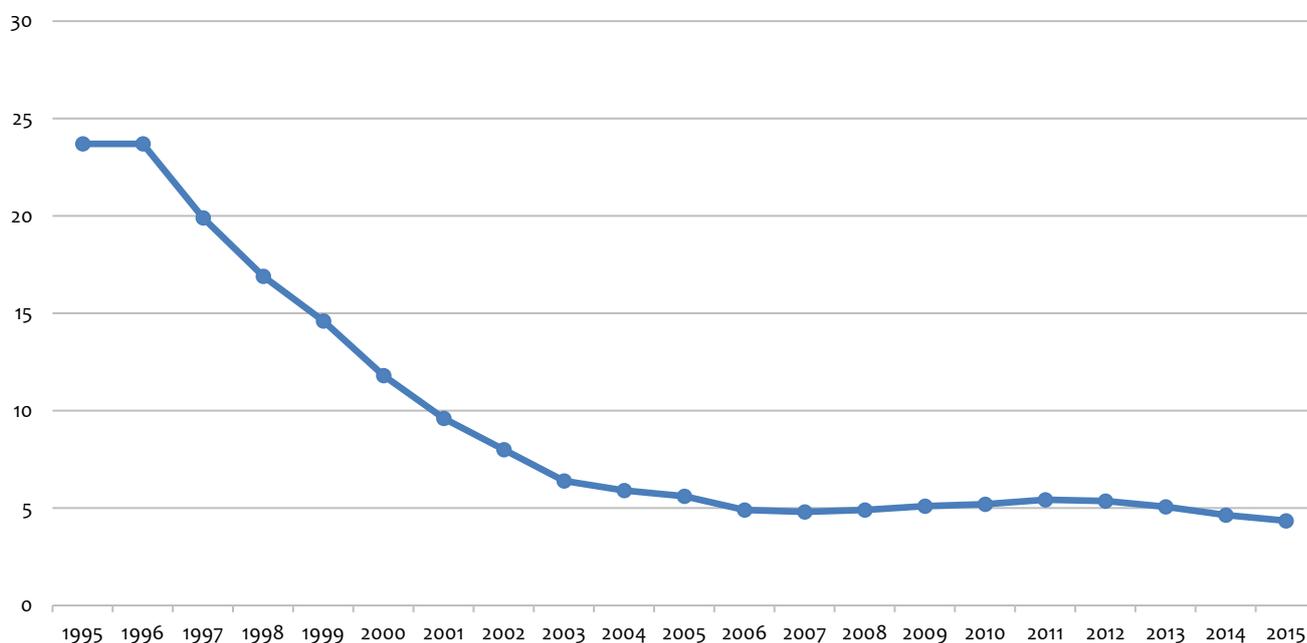
Nota: datos de diciembre de cada año.

Nota: hasta 2005 incluye solo los Planes Estatales

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

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

Fuente: Banco de España.

En la **Tabla y Gráfico 6.6.** se recoge la información sobre la participación del crédito a la vivienda protegida sobre el crédito total de adquisición de vivienda, por comunidades autónomas, facilitada por los registradores de la propiedad.

Los mínimos en el conjunto del país del periodo analizado se producen en 2009, generándose una mayor participación a partir de esa fecha debido en gran parte a la disminución del crédito para la adquisición de vivienda libre. Entre 2009 y 2014, Navarra y La Rioja casi triplicaron su participación, y prácticamente las comunidades de Castilla y León, Cataluña y Aragón la duplicaron.

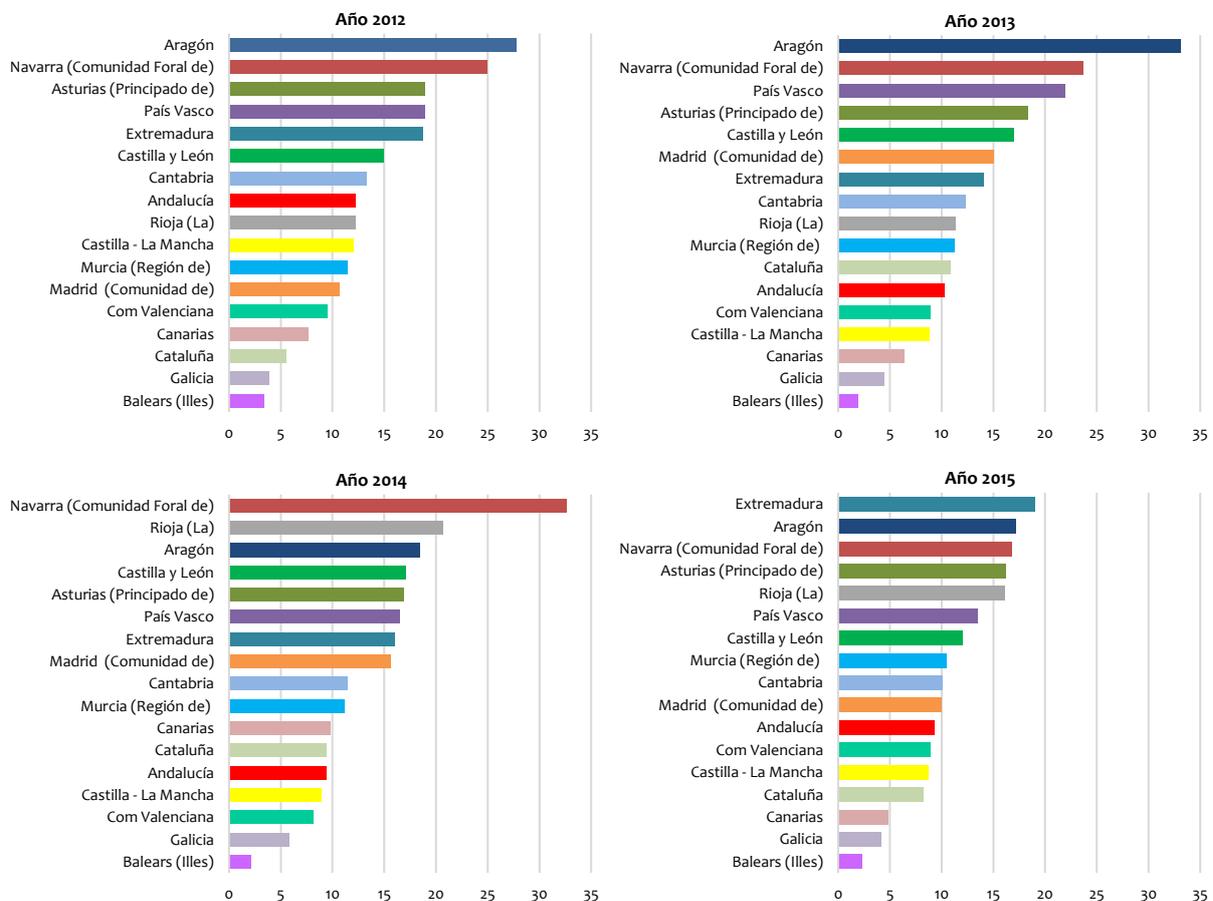
Las CCAA que en 2023 tienen, por su parte, una mayor participación del crédito a la vivienda protegida sobre el crédito total de adquisición de vivienda en su territorio son Extremadura (20,8%), Asturias (11,5%), Aragón (11%), Castilla y León (10%), País Vasco (9,6%), Navarra y Cantabria (9,3%) y Murcia (9%); mientras que las que tienen la proporción menor son Baleares (1,4%) y Galicia (2,2%).

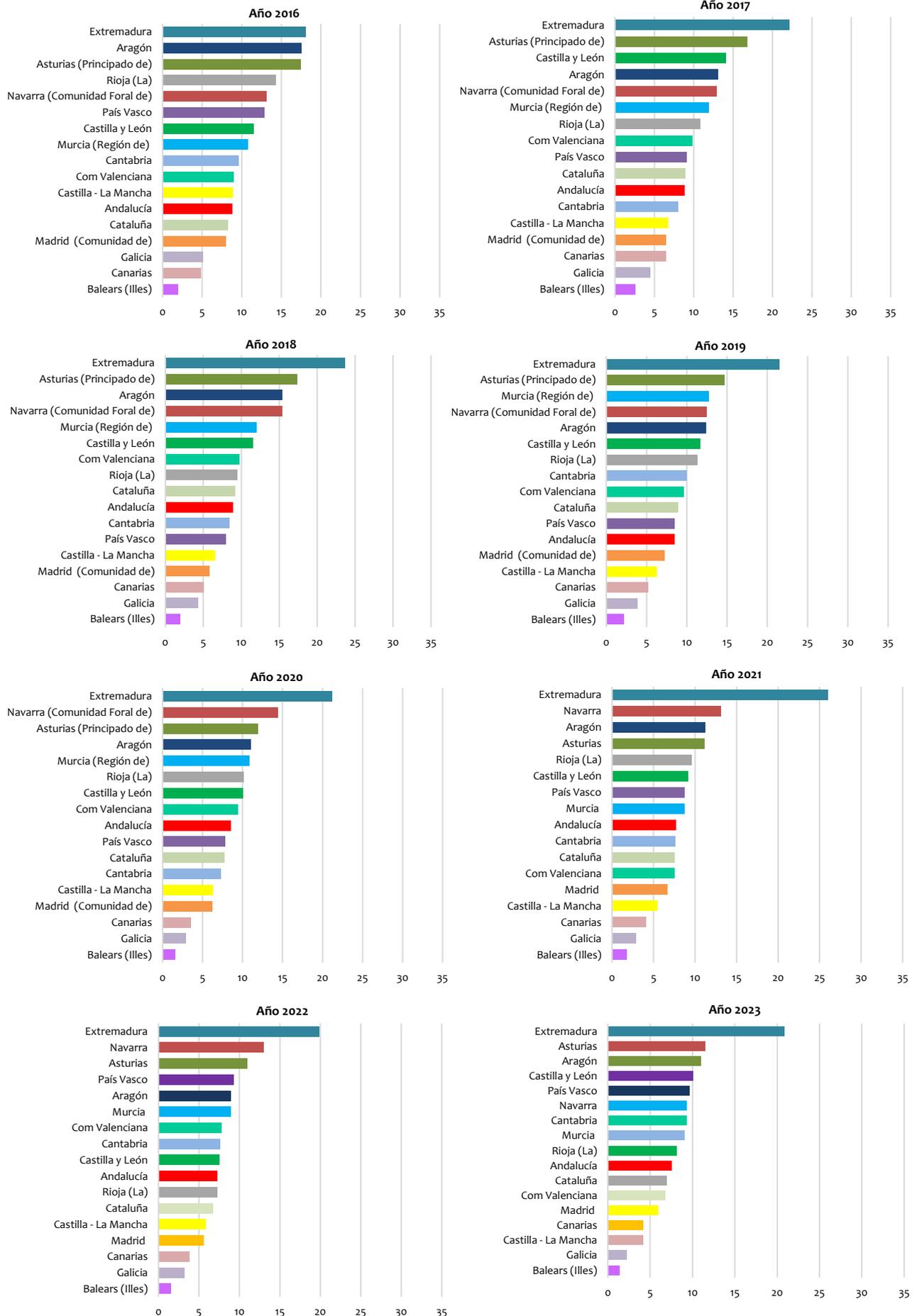
Tabla 6.6. Proporción del crédito a la vivienda destinado a Vivienda Protegida por CCAA (%).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NACIONAL	9,3	10,2	12,2	11,5	13,1	12,3	9,6	8,9	8,5	8,2	8,4	7,6	7,43	6,8	69,50
Andalucía	9,6	11,6	15,0	12,3	10,2	9,4	9,3	8,8	8,8	8,8	8,4	8,5	7,72	7,3	7,52
Aragón	8,2	21,8	20,5	27,7	33,1	18,5	17,1	17,6	13,1	15,4	12,3	11,1	11,23	8,98	11,03
Asturias	15,6	22,5	17,9	18,9	18,4	16,9	16,2	17,4	16,8	17,3	14,7	11,9	11,15	11,01	11,49
Baleares (Illes)	2,4	3,9	6,4	3,3	1,9	2,1	2,3	2,0	2,5	1,9	2,2	1,5	1,79	1,5	1,37
Canarias	5,4	6,8	7,4	7,6	6,4	9,8	4,8	4,8	6,5	5,1	5,1	3,6	4,08	3,85	4,20
Cantabria	10,1	6,1	11,4	13,3	12,3	11,4	10,1	9,6	8,0	8,4	10,0	7,3	7,57	7,63	9,30
Castilla - La Mancha	12,3	12,1	14,1	12,1	8,8	8,9	8,7	8,9	6,8	6,5	6,3	6,3	5,43	5,83	4,20
Castilla y León	9,5	9,0	17,5	14,9	16,9	17,1	12,0	11,5	14,1	11,5	11,7	10,0	9,15	7,51	10,04
Cataluña	5,4	6,2	6,1	5,5	10,9	9,4	8,2	8,2	9,0	9,2	8,9	7,7	7,50	6,76	6,94
Com Valenciana	10,8	10,6	11,8	9,5	8,9	8,2	9,0	8,9	9,8	9,8	9,6	9,4	7,50	7,77	6,76
Extremadura	13,4	20,1	18,8	18,8	14,1	16,0	19,0	18,1	22,1	23,6	21,5	21,2	25,97	19,85	20,88
Galicia	4,2	4,7	7,2	3,9	4,5	5,8	4,2	5,1	4,5	4,3	3,8	2,9	2,87	3,23	2,20
Madrid	12,6	10,8	13,3	10,7	15,0	15,6	9,9	8,0	6,5	5,8	7,3	6,2	6,64	5,63	5,97
Murcia	9,2	10,5	10,3	11,5	11,2	11,1	10,5	10,8	11,9	12,0	12,7	10,8	8,73	8,92	9,08
Navarra	14,1	21,5	33,2	25,0	23,7	32,6	16,8	13,1	13,0	15,4	12,4	14,4	13,10	12,99	9,33
País Vasco	12,3	11,8	12,6	18,9	21,9	16,5	13,4	12,9	9,1	7,9	8,5	7,8	8,75	9,28	9,64
Rioja (La)	8,5	8,7	9,4	12,2	11,3	20,7	16,1	14,2	10,8	9,4	11,3	10,1	9,60	7,25	8,12

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

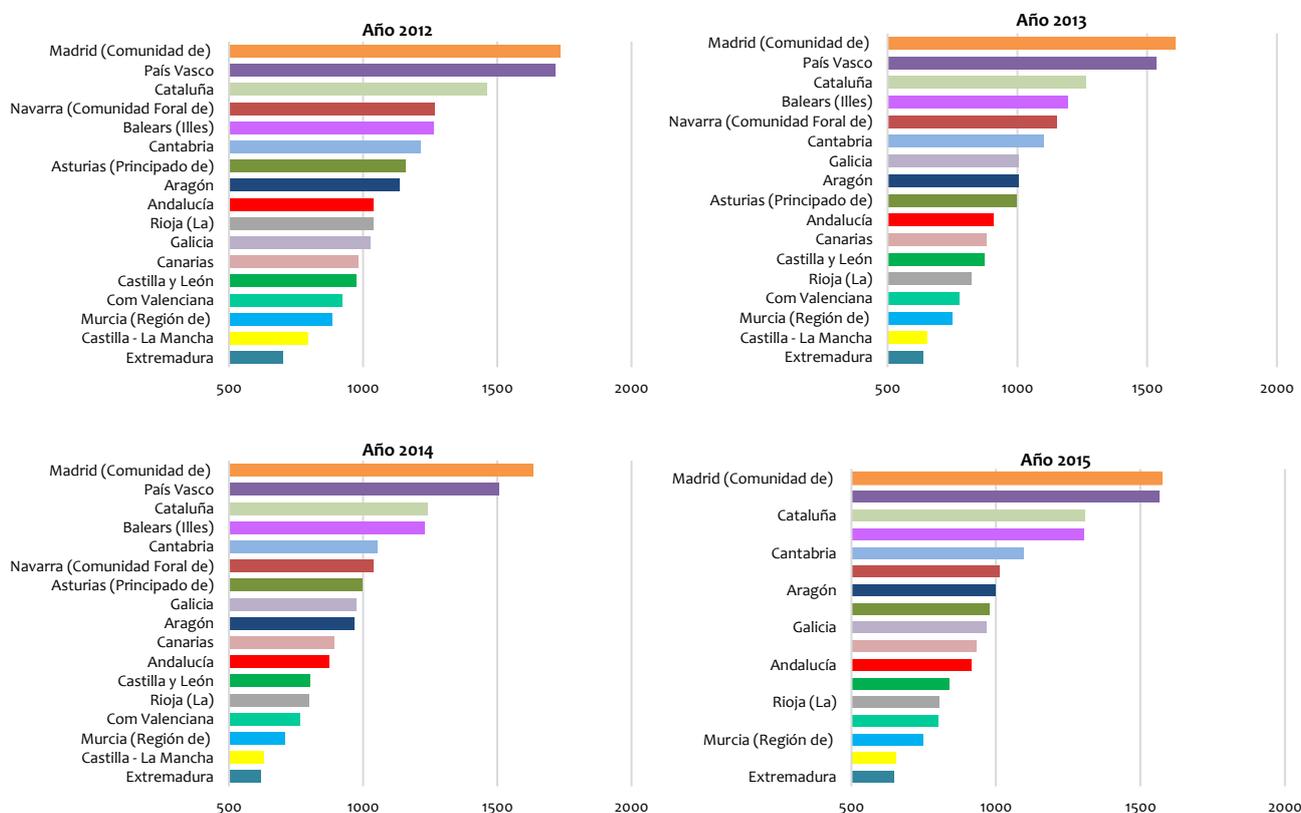
El crédito hipotecario contratado, por metro cuadrado adquirido y por Comunidad Autónoma, se puede analizar en la **Tabla y Gráfico 6.7**. Utilizando el importe medio nacional de 2023 (1.390 €/m²) como referencia, las comunidades con mayores importes por superficie adquirida son Madrid, Baleares, País Vasco y Cataluña, todas ellas con importes superiores a la media. Pese al decrecimiento experimentado entre 2009 y 2012, donde el crédito hipotecario medio ha pasado de los 1.598 €/m² en 2009, a los 1.240€/m² en 2012; posteriormente los precios han vuelto a incrementarse en el periodo 2012-2021 siendo su incremento medio, a nivel nacional, de un 14%, hasta alcanzar los 1.408 €/m² en 2022.

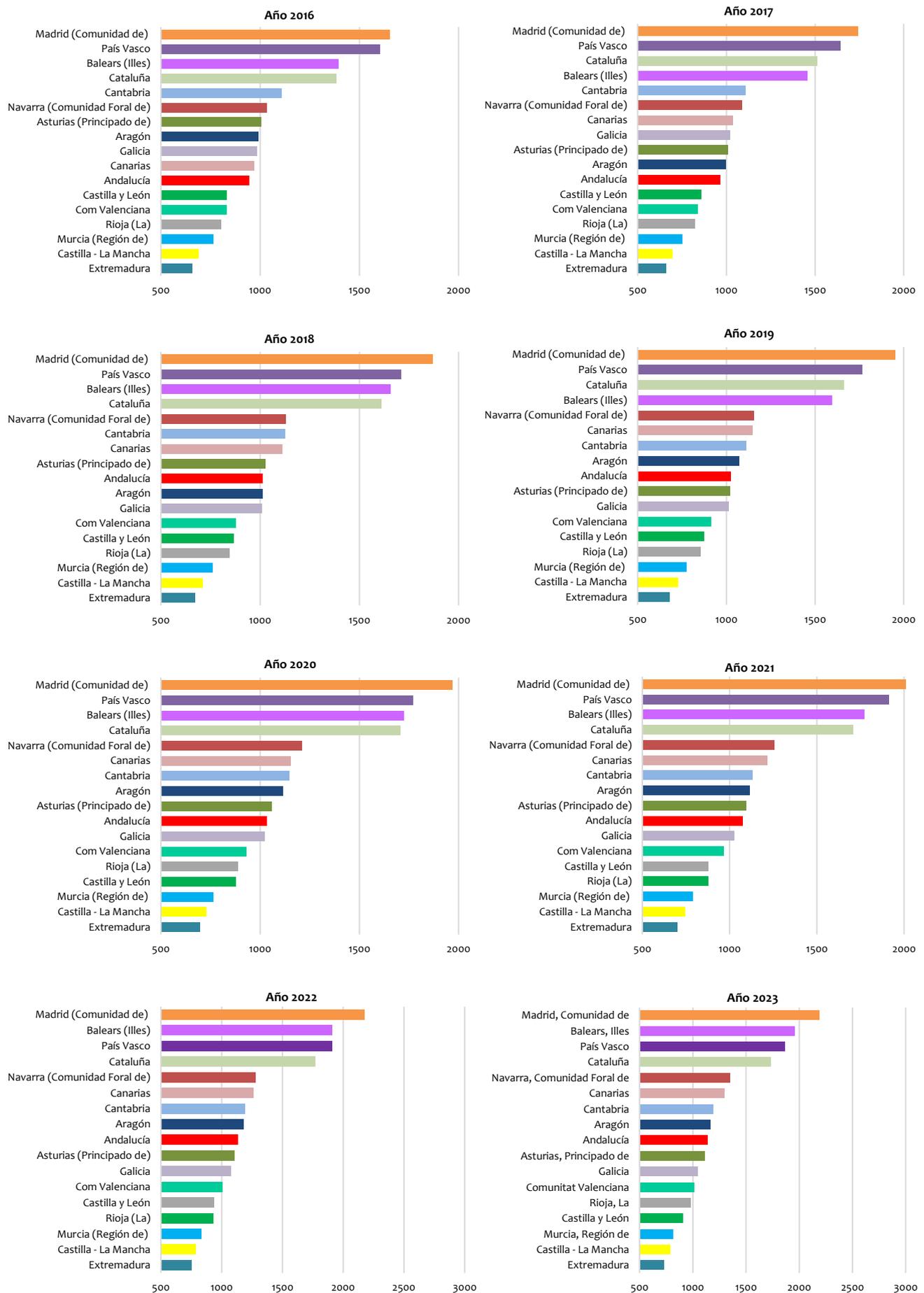
Tabla 6.7. Crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado, por CCAA (€/m²).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NACIONAL	1.598	1.624	1.511	1.240	1.095	1.056	1.102	1.146	1.210	1.275	1.297	1.311	1.344	1.408	1.390
Andalucía	1.336	1.312	1.206	1.038	908	871	915	943	965	1.013	1.026	1.032	1.074	1.133	1.140
Aragón	1.595	1.563	1.654	1.134	1.005	965	999	989	997	1.011	1.073	1.114	1.115	1.177	1.163
Asturias (Principado de)	1.425	1.425	1.333	1.156	997	995	978	1.006	1.010	1.025	1.023	1.058	1.096	1.103	1.114
Baleares (Illes)	1.762	1.679	1.508	1.261	1.196	1.228	1.305	1.393	1.456	1.658	1.596	1.724	1.773	1.908	1.959
Canarias	1.354	1.354	1.233	980	880	890	932	970	1.036	1.111	1.148	1.153	1.214	1.259	1.296
Cantabria	1.532	1.593	1.438	1.214	1.101	1.054	1.096	1.106	1.109	1.125	1.113	1.145	1.131	1.193	1.192
Castilla - La Mancha	1.111	1.124	998	794	652	629	655	689	698	711	728	728	742	788	788
Castilla y León	1.243	1.228	1.135	974	872	800	840	832	858	868	875	878	878	934	909
Cataluña	2.055	2.057	1.882	1.461	1.266	1.240	1.309	1.385	1.512	1.611	1.662	1.707	1.706	1.772	1.735
Com Valenciana	1.289	1.242	1.131	923	775	764	801	830	841	879	913	931	964	1.006	1.015
Extremadura	850	919	845	700	639	619	649	659	659	672	682	697	699	752	726
Galicia	1.271	1.275	1.197	1.026	1.006	973	967	982	1.021	1.007	1.015	1.021	1.026	1.077	1.046
Madrid (Comunidad de)	2.173	2.197	2.061	1.736	1.611	1.633	1.573	1.653	1.742	1.870	1.952	1.967	2.031	2.174	2.189
Murcia (Región de)	1.237	1.170	1.077	885	748	709	747	764	752	760	774	765	789	834	813
Navarra (Comunidad Foral de)	1.514	1.451	1.419	1.265	1.153	1.038	1.013	1.032	1.089	1.130	1.157	1.211	1.255	1.279	1.349
País Vasco	2.004	2.050	1.967	1.717	1.537	1.505	1.567	1.604	1.644	1.711	1.768	1.769	1.911	1.907	1.866
Rioja (La)	1.433	1.342	1.235	1.036	823	797	803	802	822	845	854	887	875	933	977

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

La cuota hipotecaria mensual media de los créditos concedidos para la adquisición de vivienda (ver **Tabla y Gráfico 6.8**) se ha incrementado entre 2012 y 2023, hasta alcanzar los 706 euros en 2023.

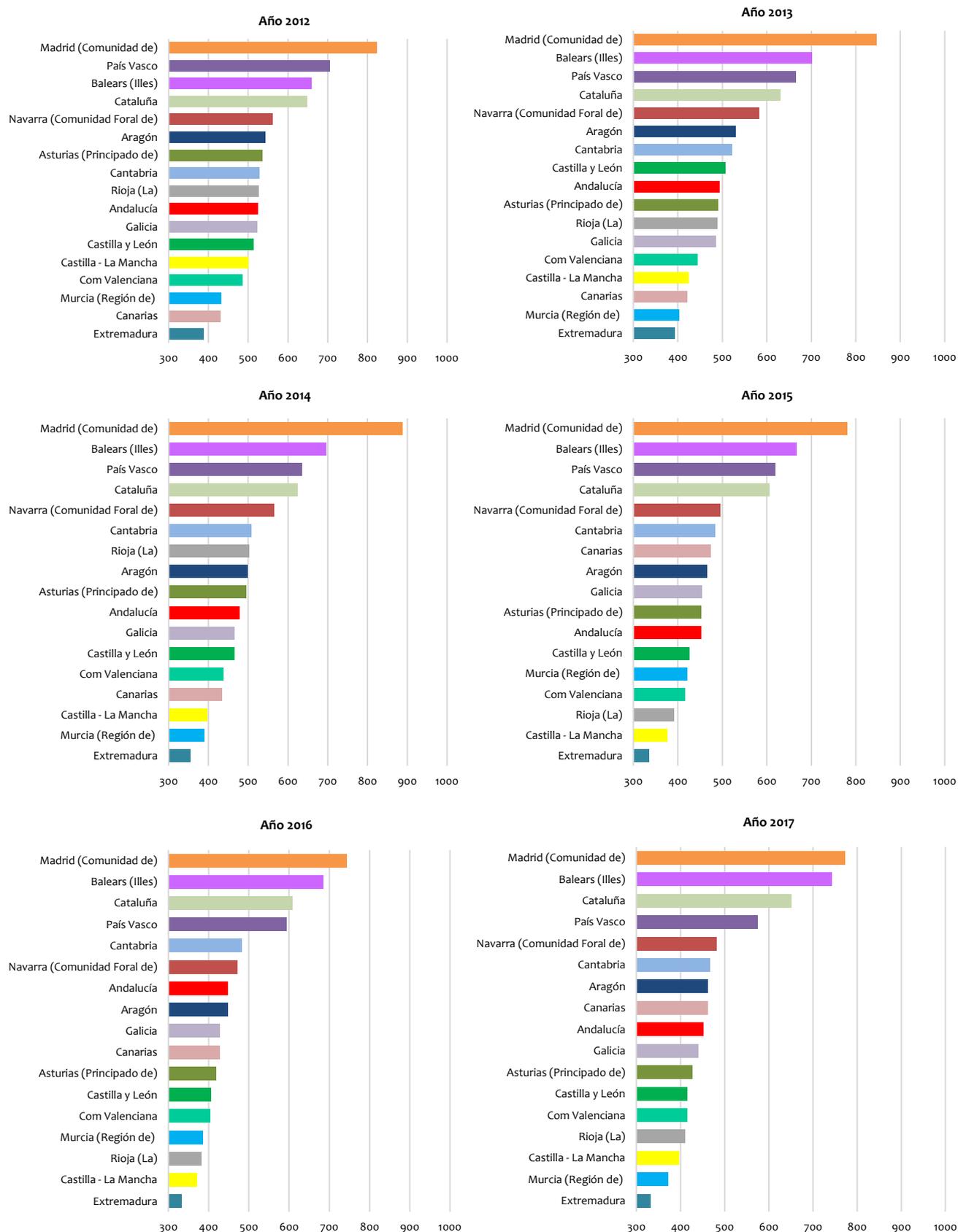
Las cuotas más altas se pagan actualmente en Baleares (1.144 euros), Madrid (1.034 euros), Cataluña (789 euros) y País Vasco (729 euros). Aunque también se han incrementado en el último año. Entre las más bajas están, en cambio, las de Extremadura (424 euros), Murcia (458 euros), La Rioja (498 euros) o Castilla La Mancha (507 euros).

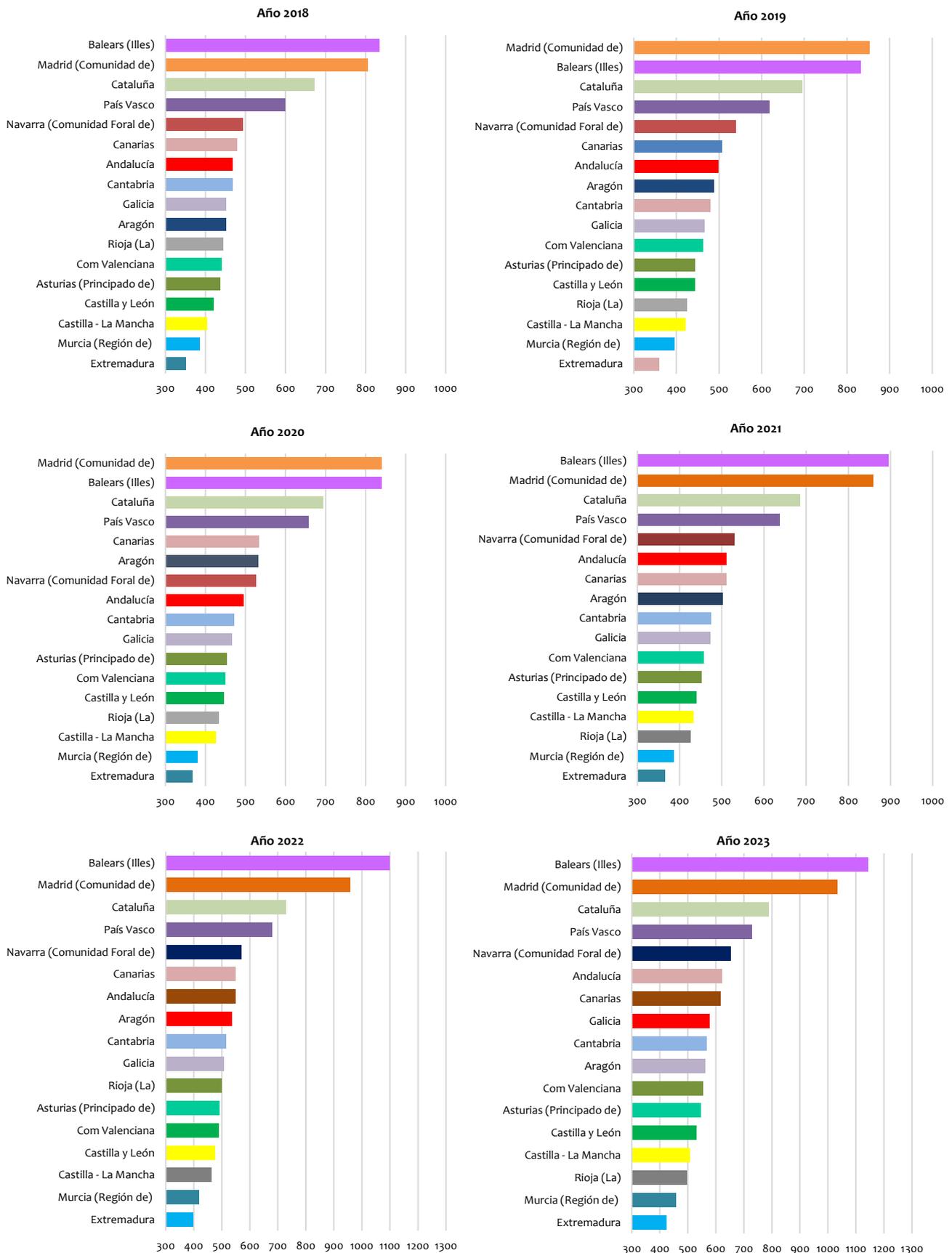
Tabla 6.8. Cuota hipotecaria mensual media por CCAA (euros).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NACIONAL	671	598	602	586	569	563	537	523	544	568	591	591	595	549	706
Andalucía	620	533	533	523	494	477	452	448	452	468	498	496	511	549	623
Aragón	648	577	583	543	530	498	466	447	462	451	488	532	502	536	562
Asturias (Principado de)	584	522	513	536	490	495	453	419	427	437	443	453	451	491	546
Baleares (Illes)	791	662	673	659	703	695	667	684	744	834	831	839	895	1.098	1.145
Canarias	546	515	526	430	421	434	474	428	461	479	506	534	510	549	617
Cantabria	609	612	578	529	522	507	484	482	467	468	479	471	474	514	568
Castilla - La Mancha	569	519	504	500	424	397	377	371	398	404	421	425	434	462	507
Castilla y León	613	569	530	512	507	465	426	406	416	421	443	446	440	476	531
Cataluña	768	679	679	648	631	625	606	609	651	673	695	693	686	728	789
Com Valenciana	571	506	502	485	445	437	416	404	415	440	461	450	457	490	555
Extremadura	495	431	409	387	393	354	336	333	332	351	360	367	365	397	424
Galicia	569	515	529	522	486	466	455	429	441	452	466	467	473	507	576
Madrid (Comunidad de)	960	799	817	824	846	887	781	744	774	806	853	841	858	959	1.034
Murcia (Región de)	528	481	470	431	403	390	421	385	372	386	395	380	386	418	458
Navarra (Comunidad Foral de)	625	552	565	561	582	565	496	472	482	494	539	527	530	571	653
País Vasco	755	685	745	705	665	634	619	593	574	600	618	657	636	679	729
Rioja (La)	659	580	569	527	489	502	392	383	411	444	425	432	426	499	498

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





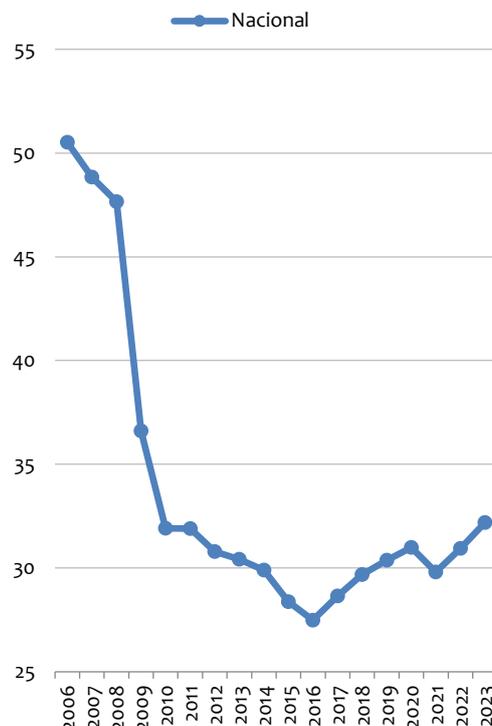
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráfico 6.9.** se muestra la relación de la cuota hipotecaria mensual media con el coste salarial. A nivel nacional, hasta 2008, la relación era cercana al 50%, descendiendo en picado a partir de entonces, hasta alcanzar su mínima cota en 2016, con el 27,5%. En 2023 esta relación se sitúa en el 32,2%. Por comunidades autónomas la evolución ha sido similar decreciendo hasta 2016 e incrementándose nuevamente hasta la actualidad, especialmente en 2023, dándose los valores destacadamente más elevados del último año en Baleares (54%), seguida de Madrid (39%).

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

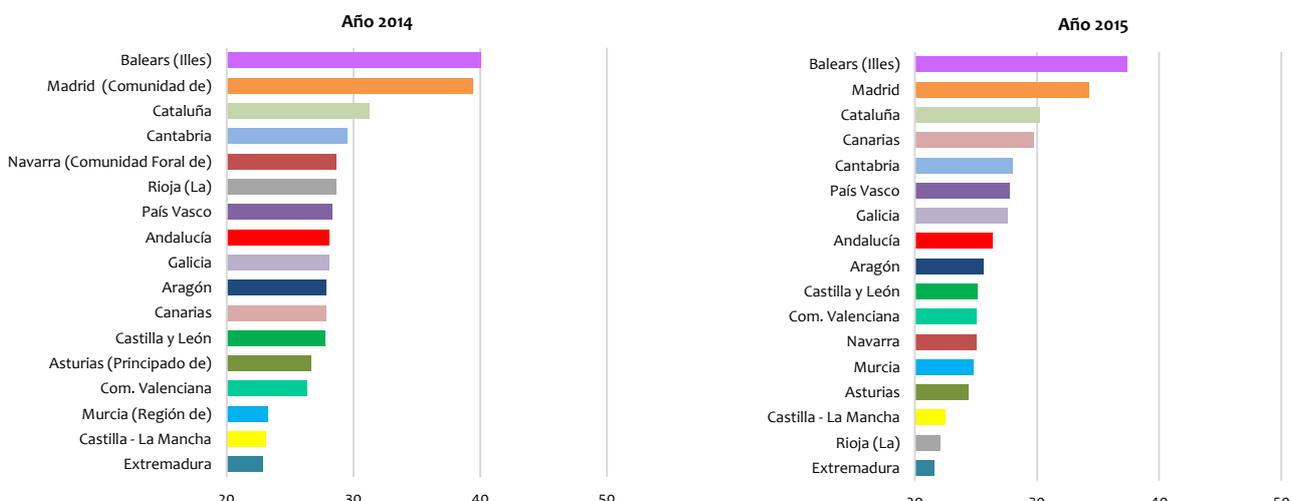
Gráfico 6.9.a. Relación de la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial: total nacional (%).

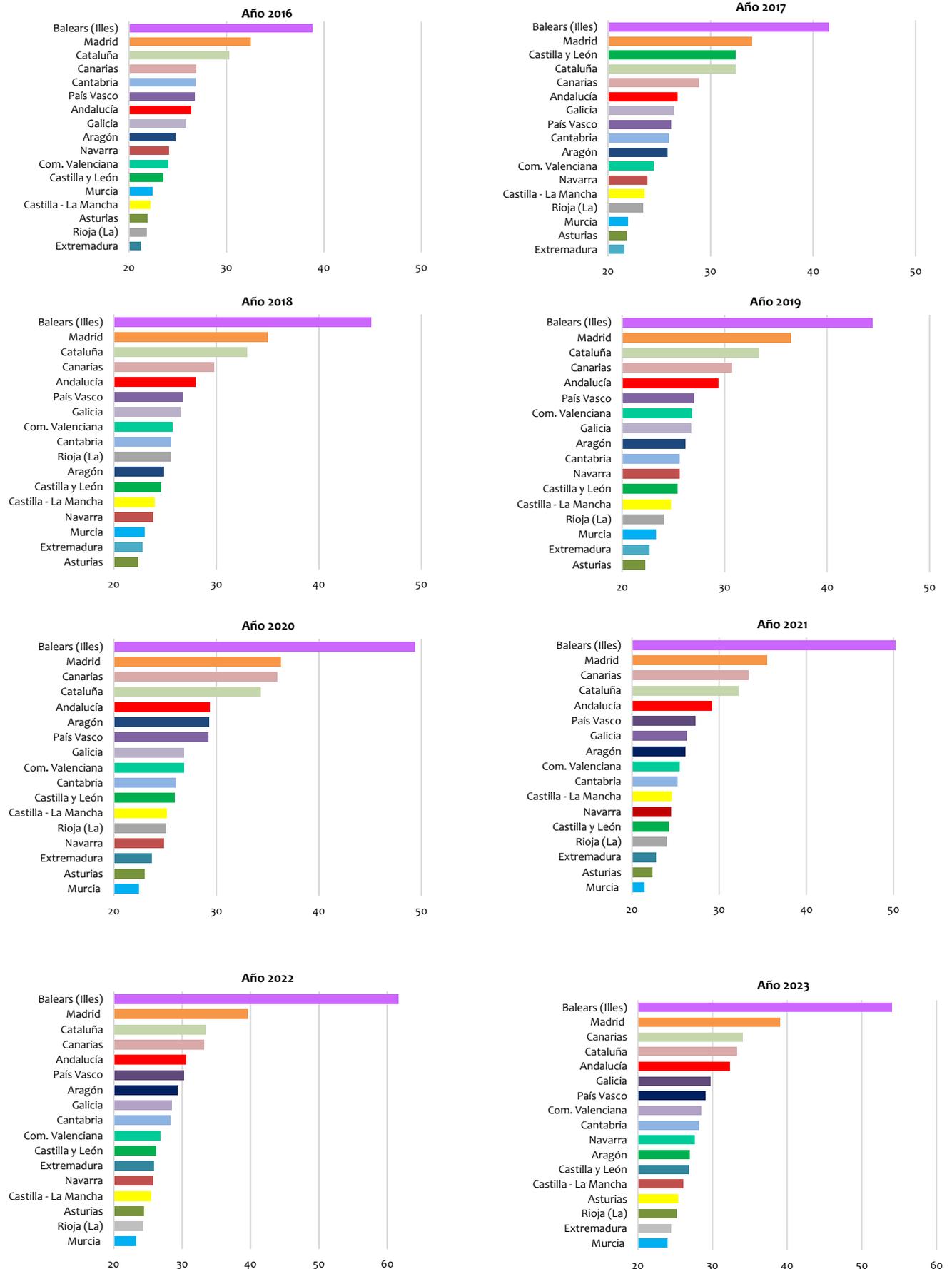
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NACIONAL	29,9	28,4	27,5	28,7	29,7	30,4	31,0	29,8	31,0	32,2
Andalucía	28,1	26,4	26,3	26,7	28,0	29,4	29,4	29,2	29,9	32,3
Aragón	27,9	25,6	24,7	25,8	24,9	26,2	29,3	26,2	26,9	27,0
Asturias	26,7	24,4	21,9	21,8	22,3	22,3	23,0	22,3	23,7	25,4
Baleares (Illes)	40,1	37,4	38,8	41,5	45,1	44,5	49,4	50,2	56,5	54,0
Canarias	27,8	29,8	26,9	28,8	29,8	30,7	35,9	33,3	31,6	34,1
Cantabria	29,5	28,0	26,8	25,9	25,6	25,6	26,0	25,3	26,8	28,2
Castilla - La Mancha	23,1	22,5	22,2	23,5	24,0	24,8	25,1	24,6	25,0	26,1
Castilla y León	27,8	25,1	23,5	32,4	24,6	25,4	25,9	24,2	25,5	26,9
Cataluña	31,3	30,2	30,2	32,4	33,0	33,4	34,3	32,2	32,2	33,3
Com. Valenciana	26,3	25,1	24,0	24,4	25,7	26,8	26,8	25,5	26,1	28,5
Extremadura	22,9	21,6	21,2	21,6	22,7	22,7	23,7	22,7	23,9	24,5
Galicia	28,1	27,6	25,8	26,4	26,5	26,7	26,9	26,3	27,1	29,8
Madrid	39,4	34,2	32,5	34,0	35,0	36,4	36,3	35,5	38,2	39,0
Murcia	23,3	24,9	22,4	21,9	23,0	23,3	22,4	21,5	22,7	23,9
Navarra	28,7	25,0	24,1	23,8	23,8	25,6	24,9	24,5	25,8	27,6
País Vasco	28,3	27,8	26,8	26,1	26,7	27,0	29,2	27,3	28,5	29,1
Rioja (La)	28,6	22,1	21,8	23,4	25,6	24,1	25,1	24,0	26,7	25,2



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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





Estadística Registral Inmobiliaria.

La relación préstamo concedido respecto al valor tasado de la vivienda (**Tabla y Gráfico 6.10.**), ha descendido desde el 64% de 2004, hasta un mínimo del 56% en el año 2009. Desde este año ha experimentado un nuevo crecimiento continuo, hasta alcanzar el 66,5% en el año 2018. En 2023, en cambio, esta relación ha sido algo inferior, del 61,4%.

La proporción de créditos con relación préstamo-valor superior al 80% sigue una evolución similar, de manera que en 2018 se situó en el 14,9%, descendiendo desde entonces hasta el 6,1% de 2023.

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

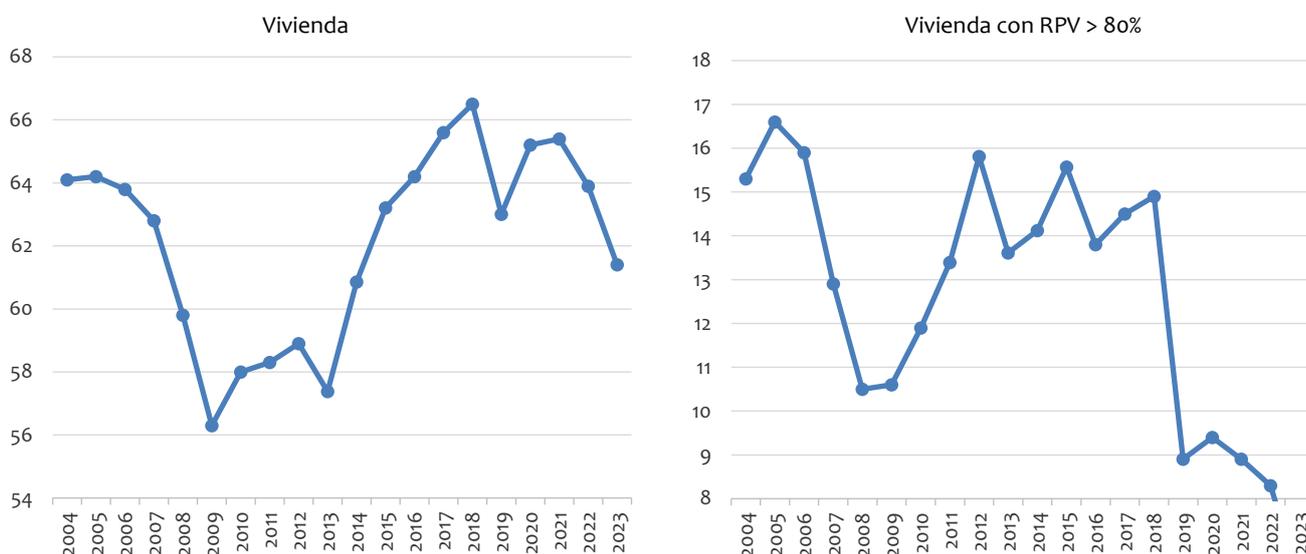
	Préstamo/valor (%)	Créditos con RPV >80 (%)
2004	64,1	15,3
2005	64,2	16,6
2006	63,8	15,9
2007	62,8	12,9
2008	59,8	10,5
2009	56,3	10,6
2010	58,0	11,9
2011	58,3	13,4
2012	58,9	15,8
2013	57,4	13,6
2014	60,9	14,1
2015	63,2	15,6
2016	64,2	13,8
2017	65,6	14,5
2018	66,5	14,9
2019	63,0	8,9
2020	65,2	9,4
2021	65,4	8,9
2022	63,9	8,3
2023	61,4	6,1

Nota: datos de diciembre de cada año

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

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

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



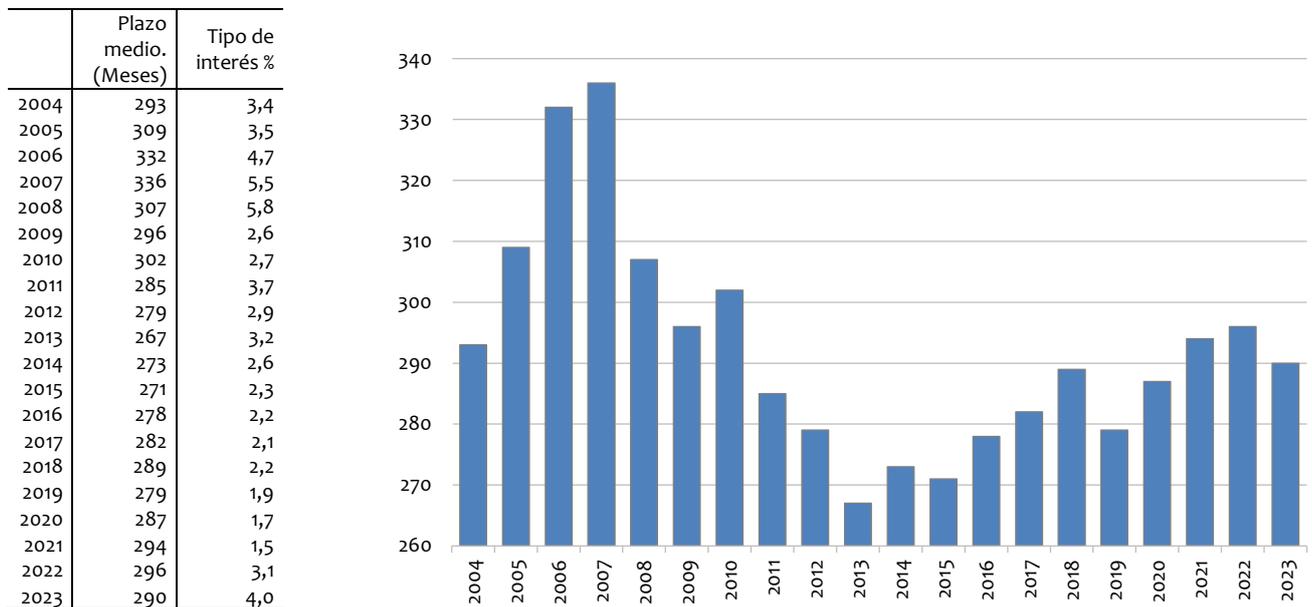
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráficos 6.11.** se puede observar cómo los tipos de interés bajaron, desde valores superiores al 10% a mediados de la década de los 90, hasta situarse al comienzo de la serie analizada en el 3,4%, para volver a subir hasta el 5,8% en 2008. Desde ese momento, el tipo de interés se ha ido reduciendo paulatinamente, de manera que, en el último año 2023, el tipo de interés ha sido del 4%. No obstante, cabe señalar que esta cifra supone un incremento con respecto a los años anteriores, en que los tipos alcanzaron sus valores más bajos (del 1,5% en 2021).

Por su parte, los plazos medios de las nuevas hipotecas se han ido reduciendo en los últimos trece años desde los 336 meses del año 2007, cifra máxima del periodo analizado, hasta los 290 meses de 2023.

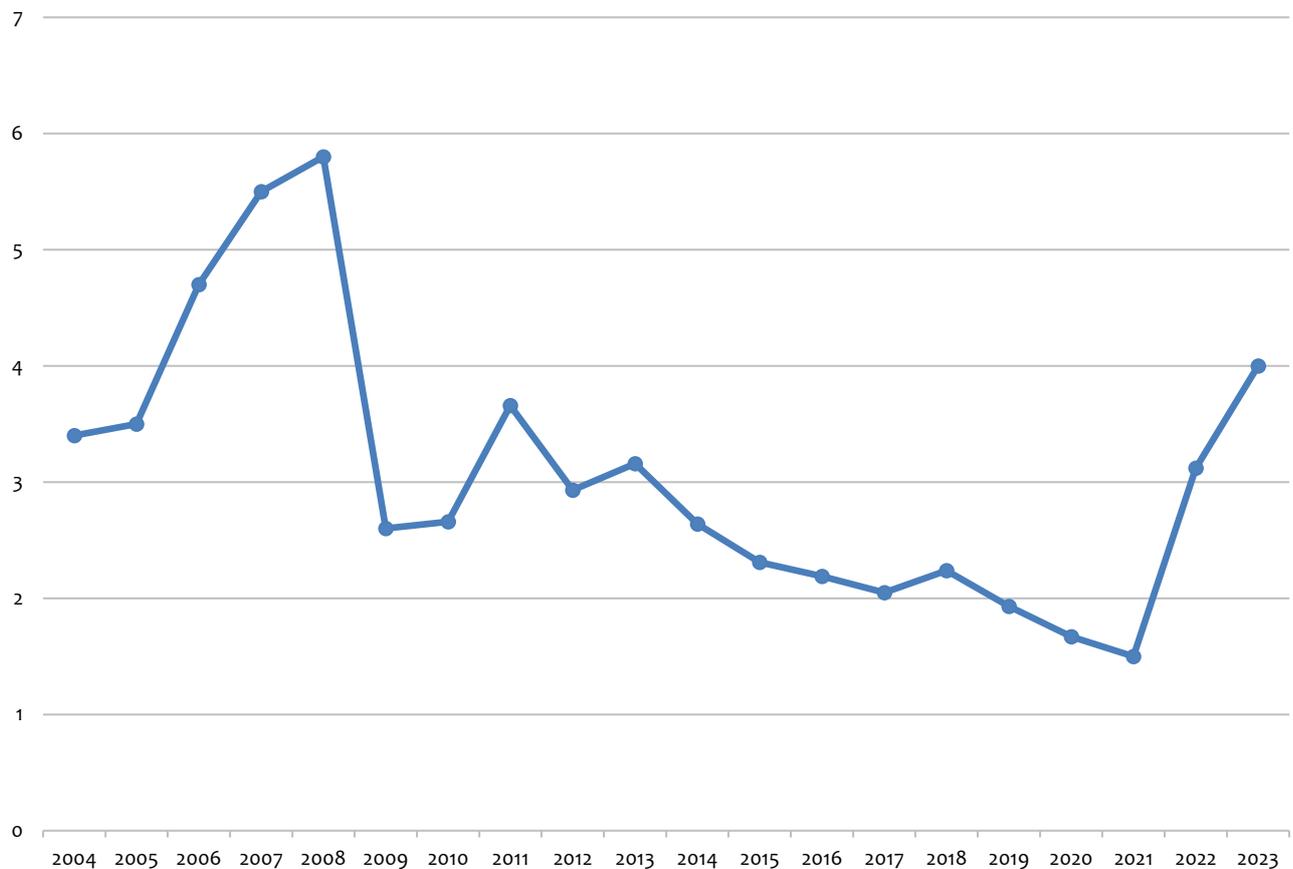
Tabla 6.11. Plazos y tipos de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda.

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



Fuente: Banco de España y Estadística Registral Inmobiliaria.

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



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.

En la **Tabla y Gráfico 6.12.** se presenta la información sobre endeudamiento de los hogares en relación al PIB y su renta bruta disponible. El endeudamiento ha crecido en relación al PIB, a lo largo de la primera década del siglo, desde el 63% que representaba en 2003 hasta el 88% de 2010, disminuyendo nuevamente hasta alcanzar el 68,3% en el año 2016 y el 51% en el cuarto trimestre de 2023, cifra algo inferior a los años anteriores.

La renta bruta disponible ha pasado, por su parte, de los 138.087 millones de euros del año 2003, a los 250.382 millones de euros de 2023, con un incremento este último año del 9,8%.

Tabla 6.12. Hogares: Deuda sobre PIB y renta bruta disponible (Millones de € y %).

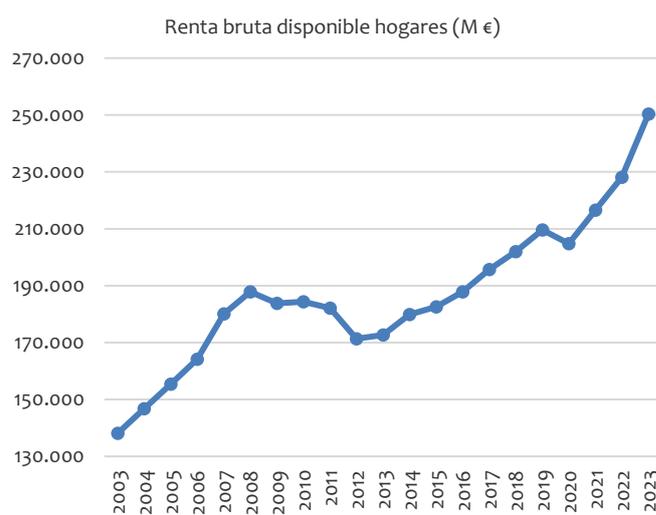
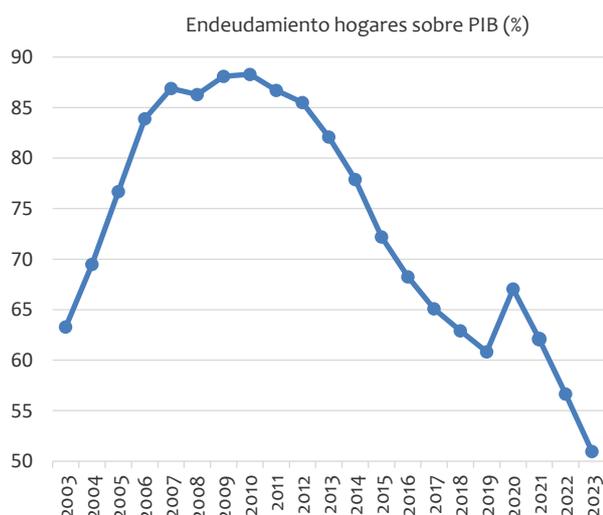
	Endeudamiento hogares sobre PIB (%)	Renta bruta disponible hogares (M €)	Variación anual (%)
2003	63,3	138.087	7,2
2004	69,5	146.794	6,3
2005	76,7	155.431	5,9
2006	83,9	164.120	5,6
2007	86,9	180.044	9,7
2008	86,3	187.857	4,3
2009	88,1	183.842	-2,1
2010	88,3	184.321	0,3
2011	86,7	182.125	-1,2
2012	85,5	171.313	-5,9
2013	82,1	172.727	0,8
2014	77,9	179.861	4,1
2015	72,2	182.564	1,5
2016	68,3	187.889	2,9
2017	65,1	195.659	4,1
2018	62,9	201.989	3,2
2019	60,8	209.663	3,8
2020	67,1	204.811	-2,3
2021	62,1	216.592	5,8
2022	56,7	228.077	5,3
2023	51,0	250.382	9,8

Nota: Datos del 4T de cada año

Fuente: Banco de España.

Gráfico 6.12.a. Hogares: deuda sobre PIB (%).

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



Fuente: Banco de España.

Las declaraciones fiscales, con deducciones de vivienda en la cuota íntegra del IRPF, que se presentan en la **Tabla y Gráfico 6.13.**, y que proporciona el Instituto de Estudios Fiscales, sólo están actualizadas hasta 2016. Tal y como muestra la tabla, la deducción por inversión en vivienda habitual fue suprimida en enero de 2013.

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

Las deducciones por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual han supuesto, desde 2000 a 2007, un 90-92% de las deducciones globales por vivienda. Posteriormente, crecieron progresivamente hasta alcanzar un máximo de 6.172 y 6.236 millones de euros en 2007 y 2008 respectivamente, para situarse más tarde, en 2012, en 1.952 millones, el importe mínimo del conjunto del periodo analizado, que supusieron en aquel entonces el 83% de las declaraciones totales con deducción de vivienda. Las de cuenta vivienda también se han ido reduciendo anualmente, hasta desaparecer a partir de 2013.

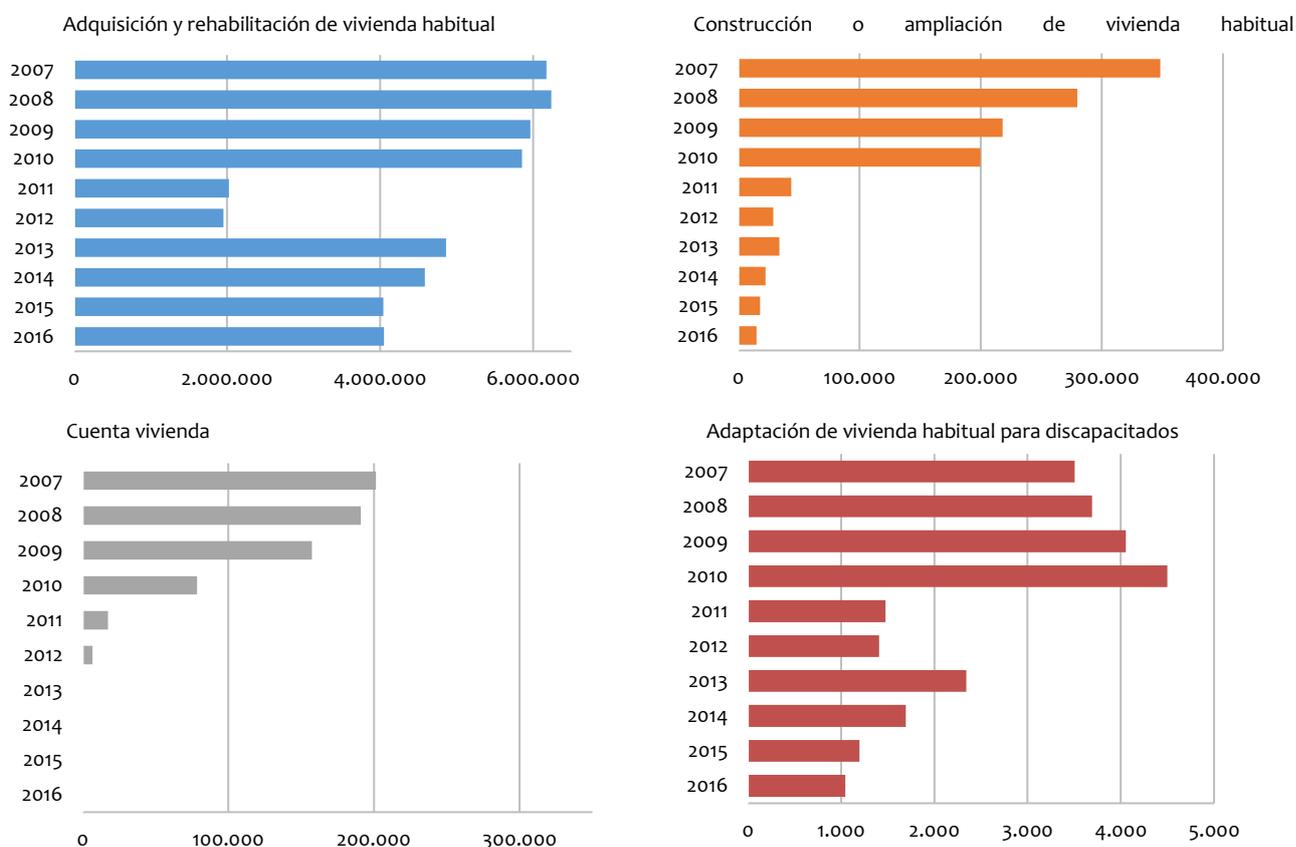
Por su parte, las declaraciones con deducciones por alquiler aumentaron entre 2008 y 2010 un 46%, desde 502 millones de euros hasta 731 millones de euros, pasando en tres años de representar un 7% a un 10,5% del total de deducciones por vivienda. Sin embargo, también se han reducido posteriormente, hasta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

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Adquisición, rehabilitación vivienda habitual.	6.172.498	6.236.148	5.964.814	5.853.991	2.021.875	1.951.828	4.861.279	4.584.963	4.041.034	4.049.018
Construcción o ampliación vivienda habitual.	348.209	279.619	218.041	199.785	43.638	28.815	33.879	22.532	17.932	15.018
Cuenta vivienda.	201.417	191.065	157.417	78.507	17.330	6.699				
Adaptación minusválidos de viv habitual	3.507	3.693	4.053	4.499	1.477	1.408	2.342	1.695	1.197	1.045
Obras de mejora.				71.079						
Alquiler.		502.440	636.872	731.358	353.075	370.223				
% Alquiler sobre total.		7,0	9,1	10,5	14,5	15,7				
TOTAL	6.725.631	7.212.965	6.981.197	6.939.219	2.437.395	2.358.973				

Fuente: Instituto de Estudios Fiscales.

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



Fuente: Instituto de Estudios Fiscales.

Accesibilidad económica a la adquisición de vivienda.

La información sobre la accesibilidad económica de la vivienda libre en compra, en relación con la renta bruta disponible por hogar, se presenta en la **Tabla y Gráficos 6.14**.

Tabla 6.14. Accesibilidad económica a la vivienda.

	Precio de la vivienda / Renta bruta por hogar (en años)	Esfuerzo teórico anual sin deducciones (%)
2003	6,52	34,0
2004	7,67	38,9
2005	8,39	41,1
2006	9,11	49,6
2007	9,32	54,2
2008	8,76	53,2
2009	8,72	37,3
2010	8,71	38,3
2011	7,76	38,8
2012	7,19	33,9
2013	6,67	32,6
2014	6,72	32,5
2015	6,66	30,9
2016	6,70	30,3
2017	6,83	30,30
2018	6,96	30,90
2019	6,80	29,20
2020	7,16	29,90
2021	7,46	29,90
2022	7,68	35,50
2023	7,27	37,80

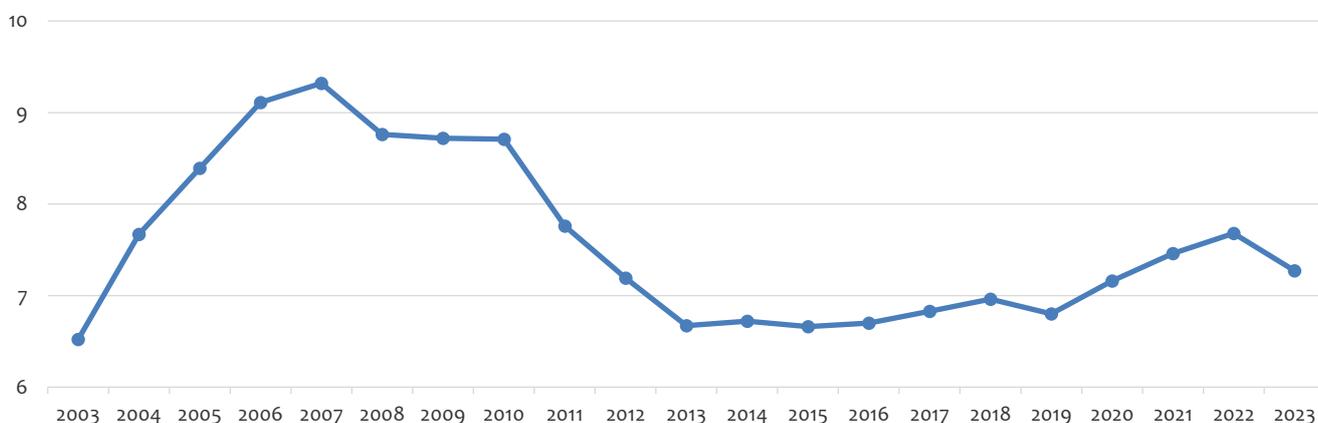
Nota: datos del 4T de cada año.

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

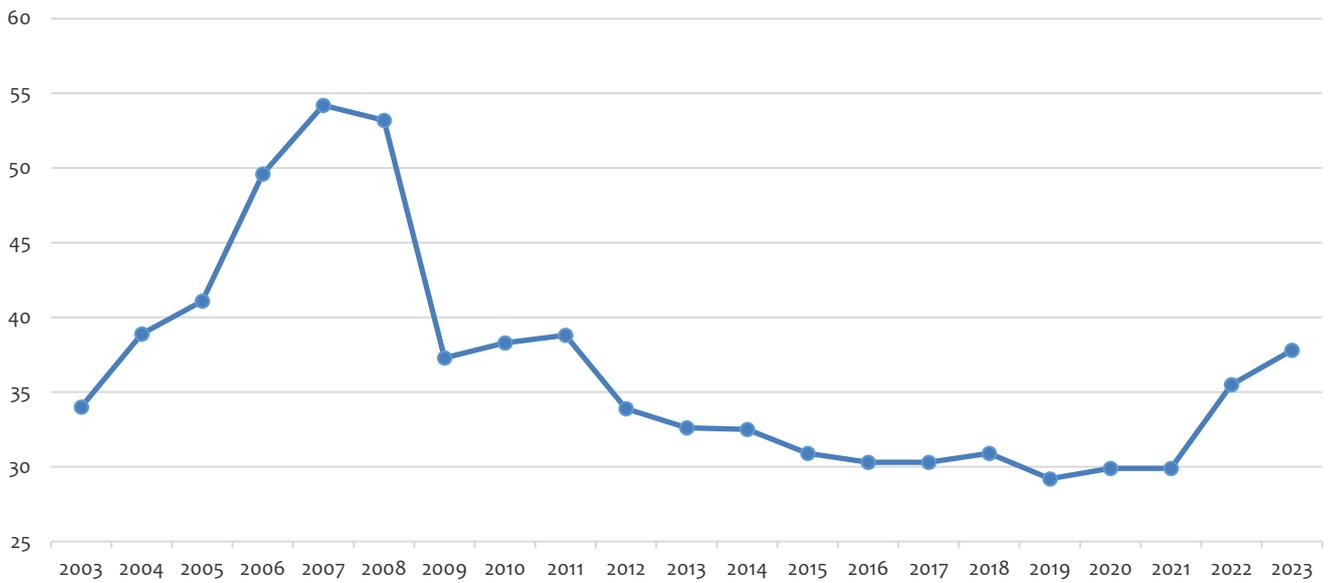
El precio medio de la vivienda se mantuvo entre 1995 y 2001 por debajo del cuádruple de la renta bruta media por hogar, para pasar a multiplicarse por 8 en 2005, para alcanzar su máximo en 2007, con un valor de más de 9 veces la renta bruta anual de los hogares. A lo largo del periodo de recesión económica y a pesar del descenso de la renta bruta del hogar, se ha reducido paulatinamente esta relación, de manera que en 2023 el precio de la vivienda pasa a ser algo inferior, de 7,27 años de renta bruta disponible por hogar.

El esfuerzo teórico anual, que iguala el dato con deducciones y sin deducciones a partir de 2013, al haber desaparecido dichas deducciones en enero de ese año, nos indica que en el último año 2023, los hogares han dedicado un esfuerzo del 38% de su renta anual para el acceso a la vivienda, cifra aproximada a la alcanzada en 2003, año en que da comienzo la serie cronológica recogida en la **Tabla 6.14**.

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



Fuente: Banco de España y elaboración propia.

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

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

Créditos dudosos, ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.

La dudosidad de los créditos inmobiliarios tiene un comportamiento muy diferenciado según el agente que lo solicita, como puede verse en la **Tabla y Gráfico 6.15**.

La dudosidad de los créditos a los hogares para adquisición o rehabilitación de vivienda, se mantuvo hasta 2006 por debajo del 0,4 y 0,7%, ascendiendo en el año 2023 hasta valores del 3% y 4% respectivamente.

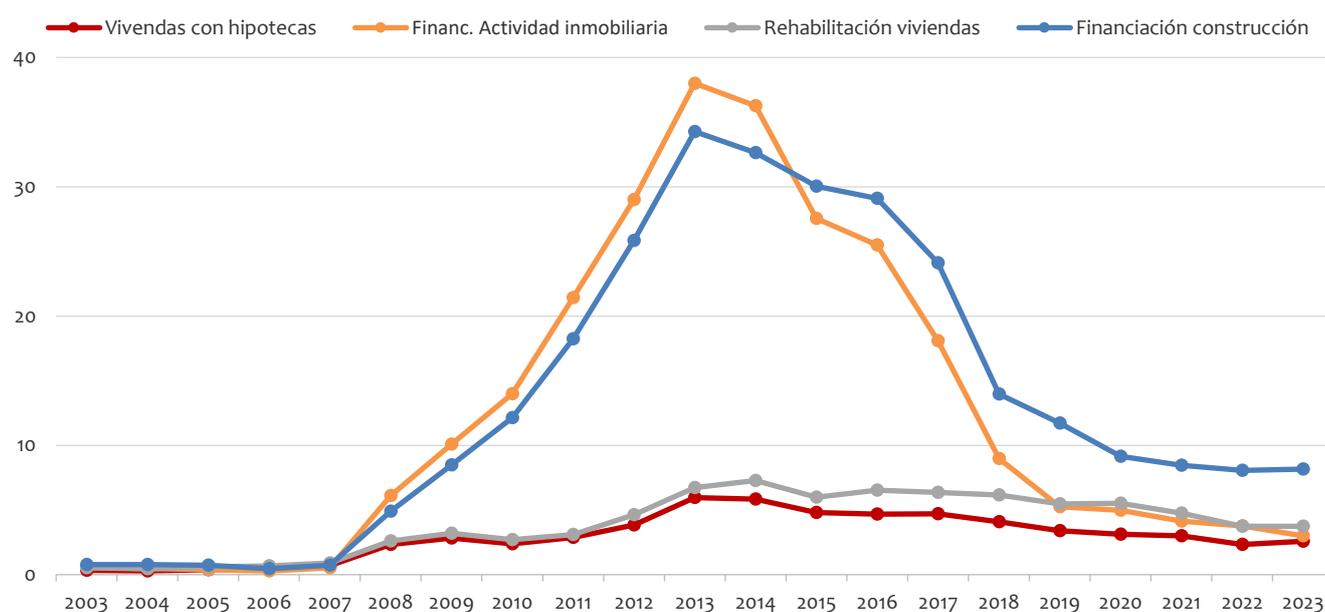
En los créditos a los constructores, que se mantuvieron hasta 2007 por debajo del 1%, los impagos crecieron de forma continua y acelerada hasta el 34% en 2013, mientras que en 2023 se reducen hasta el 8,2%. Paralelamente, pero de forma aún más rápida, los créditos dudosos a la actividad inmobiliaria pasaron del 0,5 % en 2007, al 38% en 2013; mientras que, actualmente, se sitúan nuevamente bajos, en el 3%.

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

	% Adquisición con garantía hipotecaria	% Rehabilitación	% Construcción	% Actividad inmobiliaria
2003	0,3	0,5	0,8	0,6
2004	0,3	0,4	0,8	0,5
2005	0,4	0,6	0,7	0,4
2006	0,4	0,7	0,5	0,3
2007	0,7	0,9	0,7	0,5
2008	2,3	2,6	4,9	6,1
2009	2,8	3,2	8,5	10,1
2010	2,4	2,7	12,1	14,0
2011	2,9	3,1	18,2	21,4
2012	3,8	4,6	25,8	29,0
2013	6,0	6,7	34,3	38,0
2014	5,9	7,3	32,6	36,3
2015	4,8	6,0	30,0	27,5
2016	4,7	6,5	29,1	25,5
2017	4,7	6,4	24,1	18,1
2018	4,1	6,2	14,0	9,0
2019	3,4	5,5	11,7	5,2
2020	3,1	5,5	9,2	5,0
2021	3,0	4,8	8,5	4,1
2022	2,3	3,7	8,1	3,8
2023	2,6	3,7	8,2	3,0

Fuente: Banco de España.

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



Fuente: Banco de España.

En cuanto a la estadística de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos que elabora el Consejo General del Poder Judicial, debe tenerse en cuenta que éste no distingue entre vivienda habitual y otros bienes inmuebles. Las ejecuciones hipotecarias de vivienda, presentadas por el Tribunal Superior de Justicia, han alcanzado un acumulado de 862.846 actuaciones en los últimos quince años, desde 2008 cuando se produce el estallido de la crisis inmobiliaria.

De acuerdo con los datos ofrecidos por el CGPJ que se muestran en la **Tabla 6.16.**, en 2023 se alcanza un total de 19.577 ejecuciones, 5.358 menos que en el ejercicio previo, aunque éstas habían venido experimentando una sensible reducción respecto de los niveles alcanzados en 2012, cuando tuvieron lugar en España 91.622 ejecuciones hipotecarias.

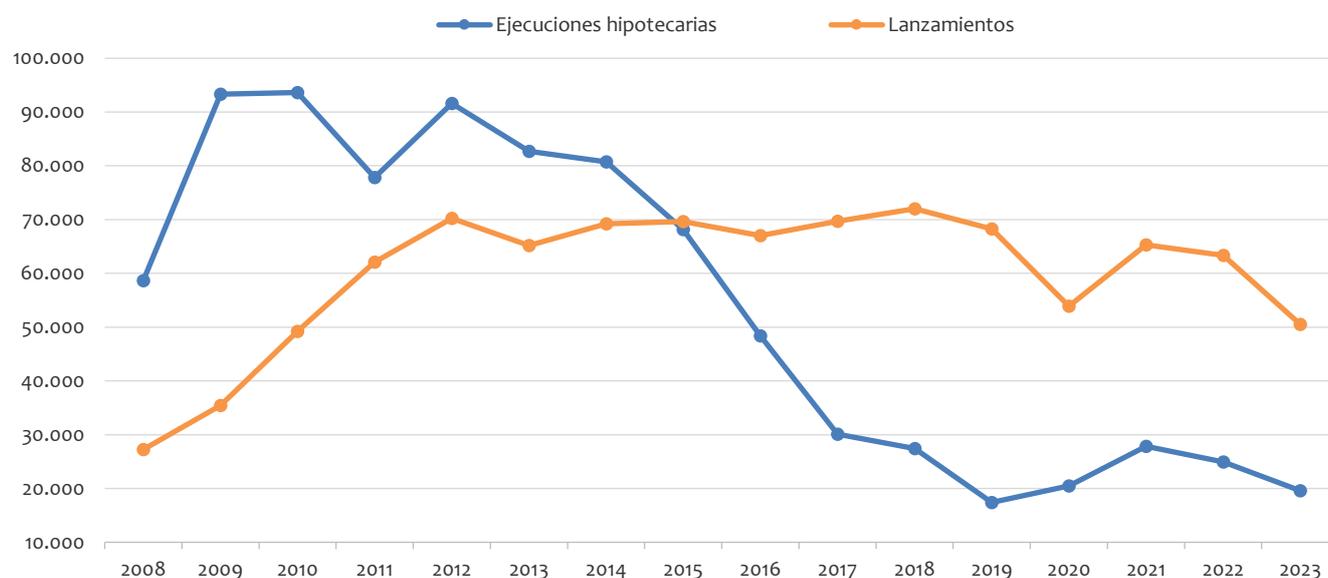
Respecto al número de lanzamientos recibidos por el TSJ, éstos han alcanzado en los últimos quince años un acumulado de 958.388 actuaciones. La cifra de lanzamientos en 2023 fue por su parte de 50.502, ligeramente inferior a la del año anterior.

Tabla 6.16. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.

	Ejecuciones hipotecarias	Lanzamientos
2008	58.686	27.251
2009	93.319	35.422
2010	93.636	49.227
2011	77.854	62.121
2012	91.622	70.257
2013	82.680	65.182
2014	80.749	69.233
2015	68.135	69.631
2016	48.410	67.030
2017	30.094	69.693
2018	27.404	72.023
2019	17.411	68.247
2020	20.460	53.911
2021	27.874	65.306
2022	24.935	63.352
2023	19.577	50.502
Acumulado 2008-2023	862.846	958.388

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

Gráfico 6.16. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

El Banco de España inició hace años la publicación de una estadística del proceso de ejecución hipotecaria sobre viviendas del sector bancario español que permitía conocer la incidencia real de los procesos de desahucio de vivienda habitual, mediante los datos aportados por el total de las entidades de depósito. Sin embargo, el Banco de España finalizó esta estadística con los datos de 2015, señalando que el INE iniciaba en junio de 2014 la publicación de sus propias series sobre ejecuciones hipotecarias, más completas, con frecuencia trimestral, incluyendo la vivienda habitual y con los datos desagregados por CCAA.

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

Como se puede observar en dicha tabla, el total de fincas ejecutadas en 2023 ha sido de 22.647, de las que 16.430 corresponden a viviendas, 498 a solares, 873 a fincas rústicas y las restantes 4.846 a otros usos.

Concretamente, en el apartado de vivienda las ejecuciones han sido 16.430, que representan menos de una cuarta parte de hipotecas ejecutadas en 2014, y se distribuyen en 4.194 viviendas nuevas y 12.236 viviendas de segunda mano.

El número de ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual ya se había reducido, desde 2014, a una tercera parte en 2017 y continúa con su tendencia decreciente hasta el último año 2023, en el que se ejecutaron un total de 9.248 viviendas habituales, cifra que supone un decremento del 21% respecto del año anterior.

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

	total fincas	fincas rústicas	fincas urbanas					
			viviendas			vivienda habitual	solares	otras
			total	nueva	segunda mano			
2014	120.539	5.669	70.422	11.312	59.110	34.880	5.967	38.481
2015	102.477	5.294	60.032	8.056	51.976	30.495	4.299	32.852
2016	73.104	3.761	41.288	5.344	35.944	21.247	3.700	24.355
2017	53.010	3.306	27.719	4.750	22.969	10.992	2.698	19.287
2018	54.764	2.661	26.247	5.315	20.932	6.618	3.358	22.498
2019	56.787	2.758	27.488	6.431	21.057	5.361	3.282	23.259
2020	34.983	1.555	18.920	3.105	15.815	7.588	1.211	13.297
2021	32.881	1.666	20.694	2.475	18.219	12.166	955	9.566
2022	26.306	1.312	17.132	2.103	15.029	11.713	635	7.227
2023	22.647	873	16.430	4.194	12.236	9.248	498	4.846

Fuente: INE.

7. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

Hay que señalar que se produjo un cambio a Base 2010, en los datos de la contabilidad nacional que publica el INE, que hizo variar los datos de las tablas desde el boletín de 2015. En este boletín los datos son Estadística 2019 (SEC 2010).

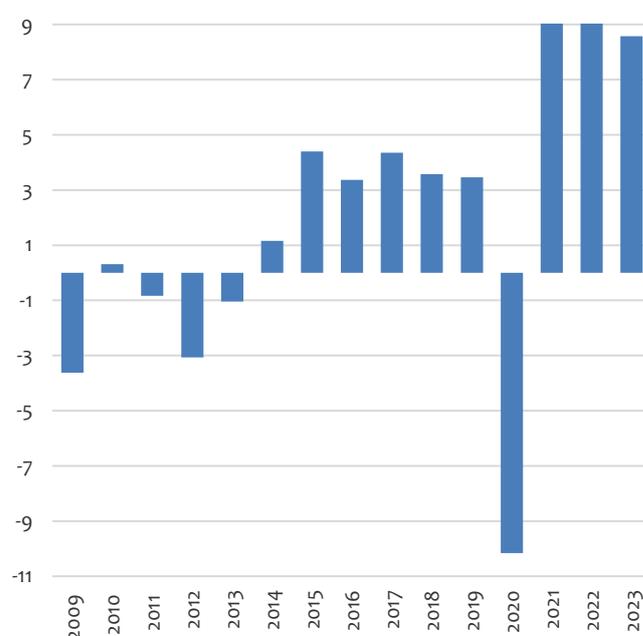
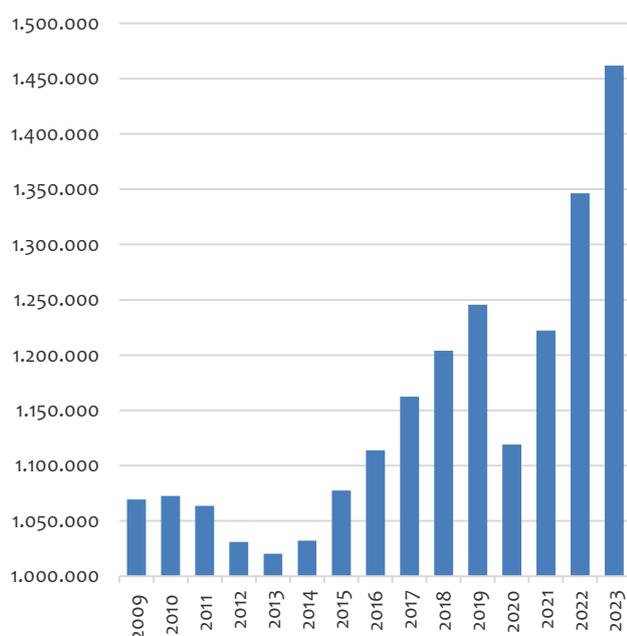
Tabla 7.1. Producto interior bruto a precios de mercado.: precios corrientes (millones de € y %).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PIB (M €)	1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.162.283	1.203.859	1.245.513	1.119.010	1.222.290	1.346.377	1.461.889
Var anual (%)	-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,3	3,6	3,5	-10,2	9,2	10,2	8,6

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 de Producto Interior Bruto (%).



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

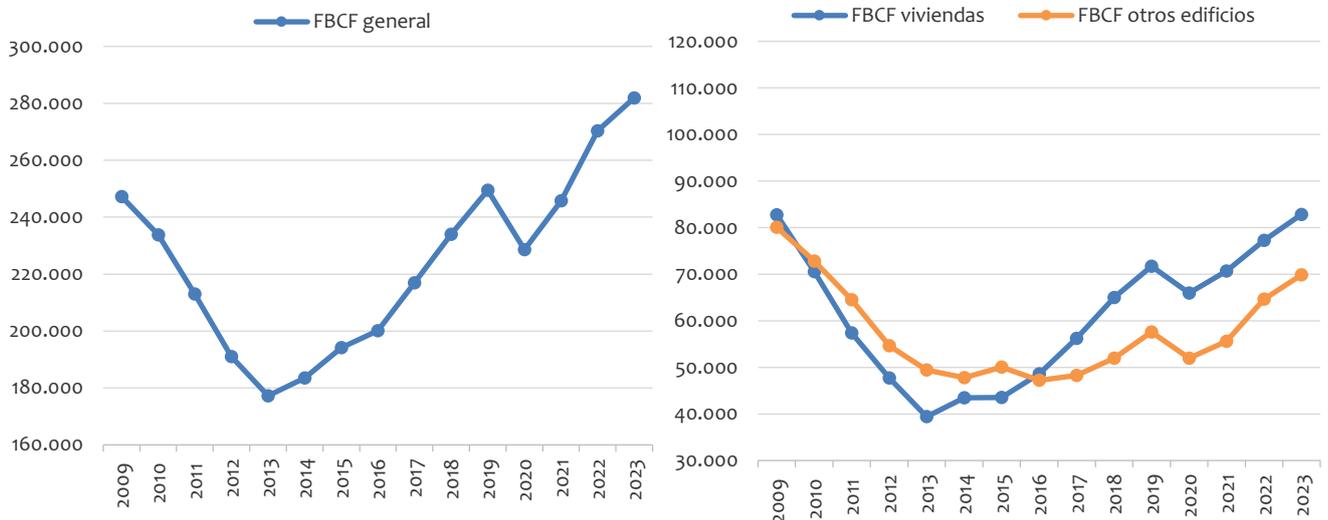
Tabla 7.2. Formación bruta de capital fijo por tipo de activo (millones de euros y %).

Precios corrientes en M €		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PIB		1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.162.283	1.203.859	1.245.513	1.119.010	1.222.290	1.346.377	1.461.889
FBCF		247.155	233.732	212.984	191.038	177.240	183.515	194.122	200.048	216.932	233.996	249.502	228.532	245.709	270.310	281.917
Viviendas		82.718	70.553	57.377	47.693	39.404	43.431	43.526	48.610	56.215	64.999	71.712	65.917	70.660	77.238	82.842
Otros edif.		80.058	72.779	64.543	54.668	49.403	47.804	50.056	47.206	48.252	51.990	57.558	51.965	55.584	64.671	69.833

Variación interanual (%)		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PIB		-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,3	3,6	3,5	-10,2	9,2	10,2	8,6
FBCF		-20,0	-5,4	-8,9	-10,3	-7,2	3,5	5,8	3,1	8,4	7,9	6,6	-8,4	7,5	10,0	4,3
Viviendas		-25,4	-14,7	-18,7	-16,9	-17,4	10,2	0,2	11,7	15,6	15,6	10,3	-8,1	7,2	9,3	7,3
Otros edif.		-14,6	-9,1	-11,3	-15,3	-9,6	-3,2	4,7	-5,7	2,2	7,7	10,7	-9,7	7,0	16,3	8,0

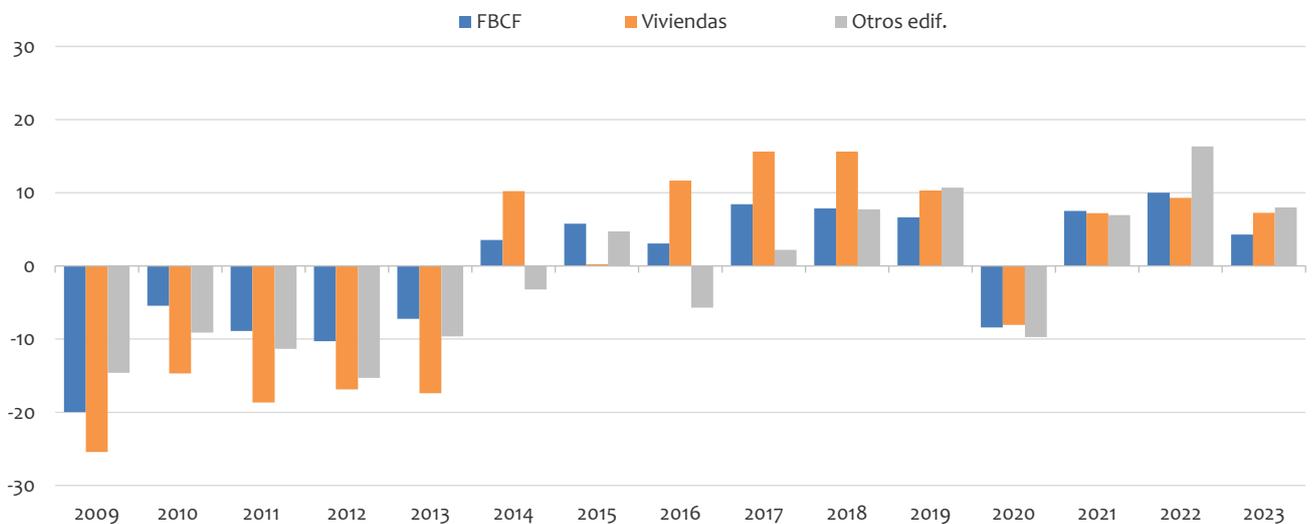
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Gráfico 7.2.b. Variación anual de la Formación Bruta de Capital Fijo por tipo de activo (%).



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Tabla 7.3. Valor Añadido Bruto a precios corrientes (millones de euros y %).

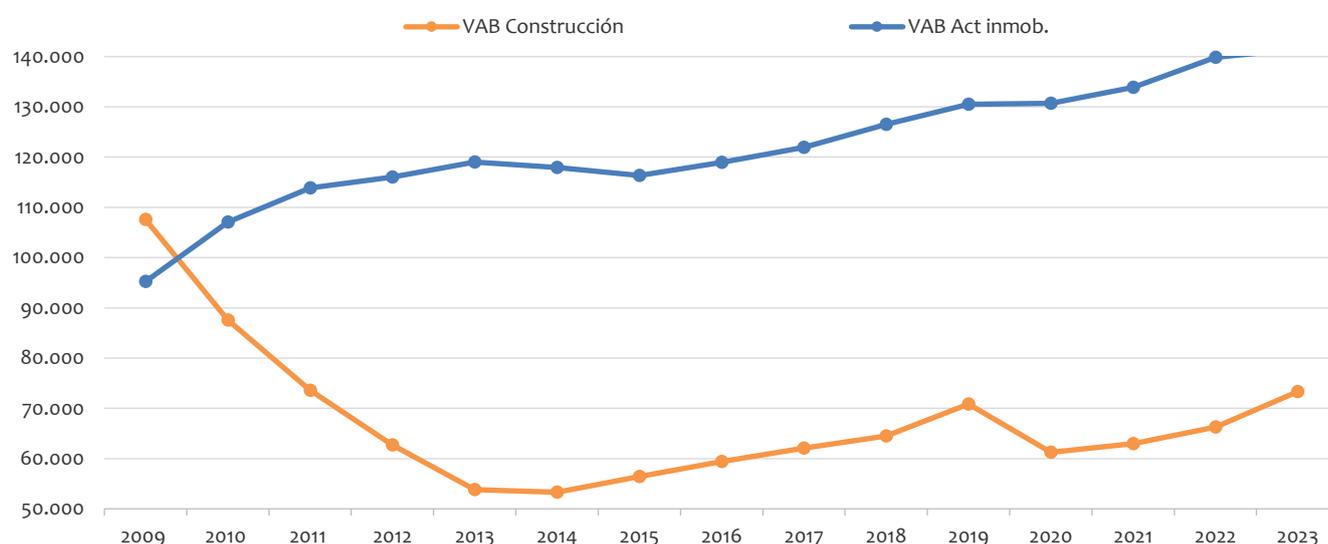
Precios corrientes en M €

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PIB	1.069.323	1.072.709	1.063.763	1.031.099	1.020.348	1.032.158	1.077.590	1.113.840	1.162.492	1.203.859	1.245.513	1.119.010	1.222.290	1.346.377	1.461.889
VAB Construcción	107.575	87.560	73.557	62.703	53.798	53.291	56.440	59.374	62.061	64.459	70.821	61.270	62.978	66.268	73.322
VAB Act inmob.	95.227	107.047	113.851	116.042	118.991	117.912	116.321	118.959	121.916	126.536	130.503	130.715	133.896	139.835	141.490

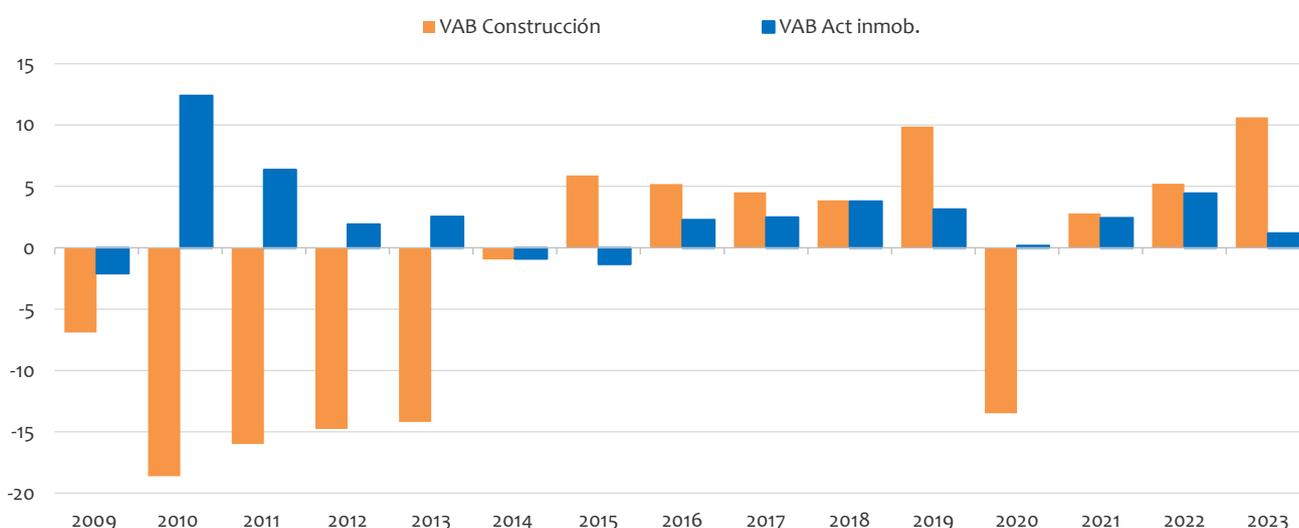
Variación interanual (%)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PIB	-3,6	0,3	-0,8	-3,1	-1,0	1,2	4,4	3,4	4,4	3,6	3,5	-10,2	9,2	10,2	8,6
VAB Construcción	-6,9	-18,6	-16,0	-14,8	-14,2	-0,9	5,9	5,2	4,5	3,9	9,9	-13,5	2,8	5,2	10,6
VAB Act inmob.	-2,1	12,4	6,4	1,9	2,5	-0,9	-1,3	2,3	2,5	3,8	3,1	0,2	2,4	4,4	1,2

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Gráfico 7.3.a. Valor Añadido Bruto a precios corrientes (millones de euros).

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Analizando los datos de empleo, con estimación del avance de 2023, se observa que entre 2009 y 2013, el empleo total se ha reducido en 2,2 millones puestos de trabajo y, concretamente, en el sector de la construcción, en este mismo periodo se ha reducido en aproximadamente 864 millones de empleos. En el periodo posterior se observa, en cambio, una progresiva recuperación hasta 2019, seguida de un nuevo descenso, de tal manera que los puestos de trabajo en 2023 se encuentran todavía por debajo de los del periodo previo a la pandemia.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2023
Empleo total	20.678	20.210	19.701	18.861	18.452	18.624	19.135	19.616	20.150	20.572	21.027	18.845	20.283	21.027
Construcción	1.881	1.639	1.398	1.157	1.017	994	1.064	1.084	1.138	1.217	1.320	1.201	1.295	1.335
Act. inmobiliarias	196	188	178	173	163	174	185	194	208	224	235	219	236	253

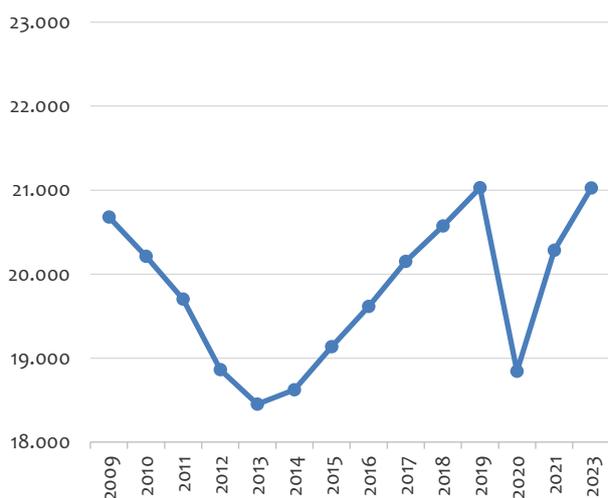
Variación anual del empleo equivalente total (%)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2023
Empleo total	-6,1	-2,3	-2,5	-4,3	-2,2	0,9	2,7	2,5	2,7	2,1	2,2	-10,4	7,6	3,7
Construcción	-22,5	-12,8	-14,7	-17,3	-12,1	-2,3	7,1	1,9	5,0	6,9	8,5	-9,0	7,8	3,1
Act. inmobiliarias	-12,3	-4,1	-5,3	-3,0	-5,7	6,9	6,3	4,8	7,2	7,9	4,8	-6,7	7,6	7,3

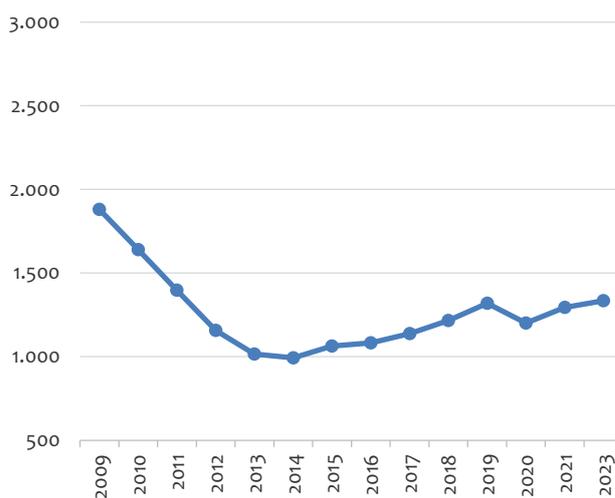
Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

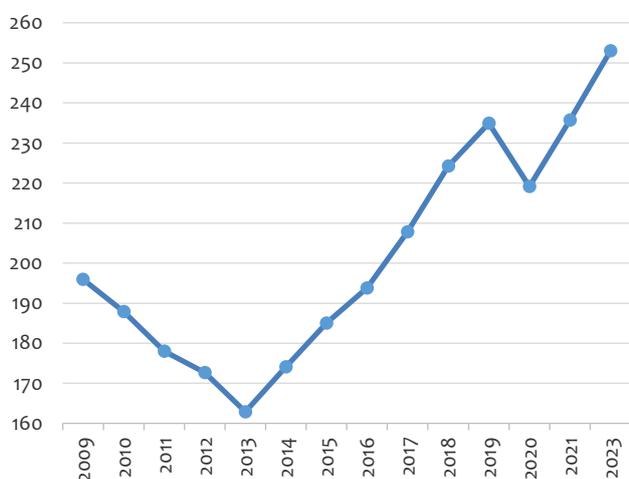
Empleo total



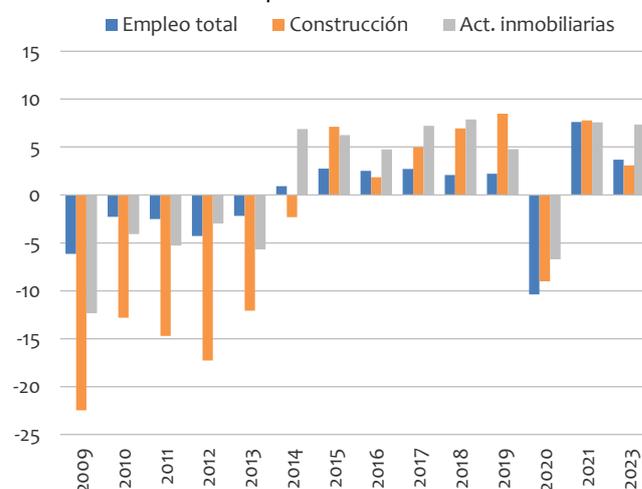
Empleo por ramas de actividad: construcción



Empleo por ramas de actividad: actividades inmobiliarias



Variación anual del empleo



Fuente: INE Contabilidad Nacional.

En la **Tabla y Gráfico 7.5.** se muestran los datos del volumen de negocio de la actividad de la construcción, de manera que los datos de la actividad de promoción inmobiliaria no comienzan hasta 2009. La mayor inversión total se produce en el año 2007, con 295.272 millones de euros, de los que prácticamente el 50% corresponden a construcción residencial, el 20% a no residencial y el 30% a ingeniería civil. Observando los datos de los siete últimos años, se aprecia cómo la inversión total se ha ido recuperando desde 2015, aunque lentamente, habiendo alcanzado en 2023 los 170.209 millones de euros, un 14% más que en 2021.

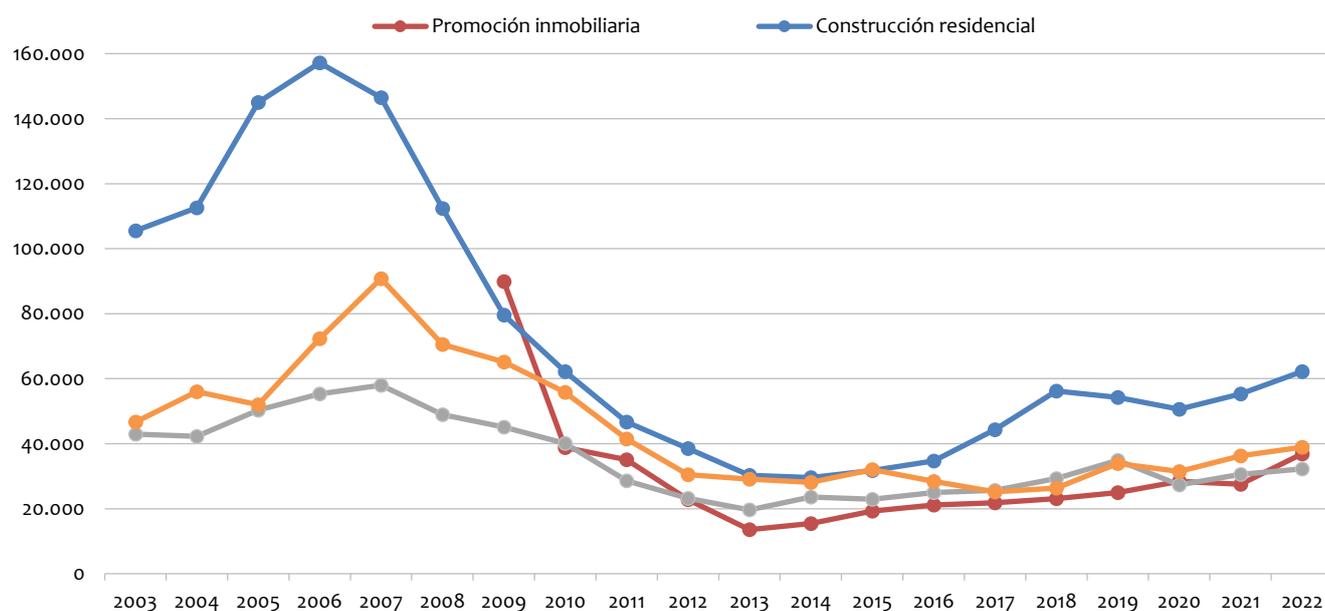
La distribución porcentual del volumen de negocio de la actividad de la construcción en el último año es la siguiente: la promoción inmobiliaria representa el 22%, la construcción residencial el 36% y la no residencial el 19%, mientras que la ingeniería civil se sitúa en el 23% del total de la actividad constructora.

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

	TOTAL	Promoción inmobiliaria	Construcción residencial	Construcción no residencial	Ingeniería civil	%Prom Inmob	% Constr Resid	% Constr No Resid	% Ingen civil
2003	195.131,8		105.489,4	42.967,7	46.674,7	0,0	54,1	22,0	23,9
2004	210.817,9		112.579,2	42.207,1	56.031,6	0,0	53,4	20,0	26,6
2005	247.273,9		145.004,1	50.262,3	52.007,5	0,0	58,6	20,3	21,0
2006	284.831,5		157.184,7	55.285,7	72.361,1	0,0	55,2	19,4	25,4
2007	295.272,0		146.478,0	57.991,9	90.802,2	0,0	49,6	19,6	30,8
2008	231.814,7		112.352,2	48.960,0	70.502,5	0,0	48,5	21,1	30,4
2009	279.789,9	89.930,8	79.546,5	45.129,1	65.183,6	32,1	28,4	16,1	23,3
2010	196.923,5	38.789,9	62.198,0	40.092,9	55.842,7	19,7	31,6	20,4	28,4
2011	151.775,7	35.052,2	46.660,4	28.578,1	41.485,1	23,1	30,7	18,8	27,3
2012	114.957,8	22.759,5	38.479,3	23.205,3	30.513,6	19,8	33,5	20,2	26,5
2013	92.483,0	13.552,2	30.247,5	19.630,2	29.053,1	14,7	32,7	21,2	31,4
2014	96.779,9	15.486,7	29.573,3	23.580,6	28.139,3	16,0	30,6	24,4	29,1
2015	105.866,4	19.273,8	31.715,3	22.869,0	32.008,3	18,2	30,0	21,6	30,2
2016	109.226,5	21.181,1	34.734,0	24.937,8	28.373,7	19,4	31,8	22,8	26,0
2017	116.995,9	21.817,3	44.293,9	25.690,1	25.194,6	18,6	37,9	22,0	21,5
2018	135.009,5	23.118,2	56.239,0	29.323,2	26.329,2	17,1	41,7	21,7	19,5
2019	147.979,4	25.005,2	54.217,5	34.897,6	33.859,2	16,9	36,6	23,6	22,9
2020	137.707,13	28.375,52	50.568,6	27.336,2	31.426,82	20,6	36,7	19,9	22,8
2021	149.667,3	27.489,2	55.357,9	30.577,0	36.243,0	18,4	37,0	20,4	24,2
2022	170.208,9	36.828,6	62.157,5	32.269,5	38.953,4	21,6	36,5	19,0	22,9

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (Encuesta de la Estructura de la Industria de la Construcción) y elaboración propia.

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



Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

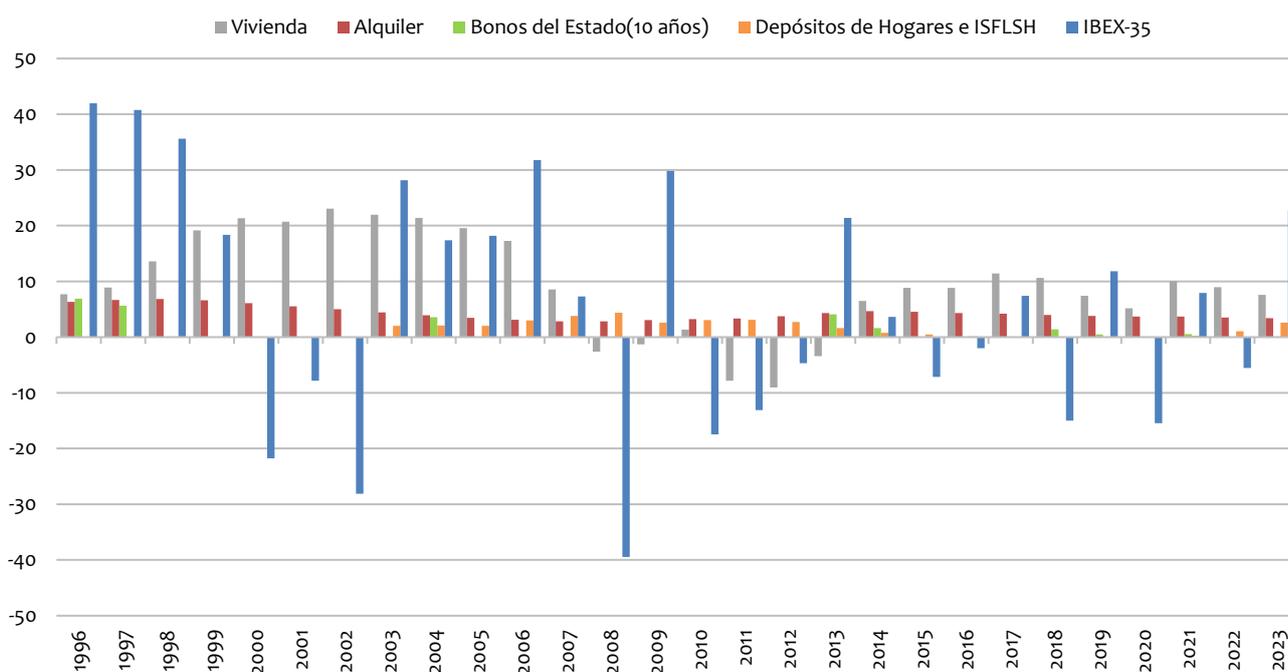
Tabla 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%).

	Rentabilidad anual de la vivienda (%)	Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler (Acum 12 meses) (%)	Rentabilidad anual de otras inversiones alternativas		
			Bonos del Estado a 10 años (%)	Depósitos de hogares e ISFLSH (%)	Bolsa IBEX-35 (%)
1996	7,72	6,34	6,89	n.d.	41,97
1997	8,88	6,65	5,62	n.d.	40,75
1998	13,62	6,82	-	n.d.	35,58
1999	19,18	6,61	-	n.d.	18,35
2000	21,37	6,10	-	n.d.	-21,75
2001	20,72	5,52	-	n.d.	-7,82
2002	23,07	5,00	-	n.d.	-28,11
2003	21,95	4,41	-	2,01	28,17
2004	21,39	3,91	3,56	2,10	17,37
2005	19,54	3,47	-	2,01	18,20
2006	17,28	3,12	-	3,01	31,79
2007	8,55	2,85	-	3,82	7,32
2008	-2,62	2,81	-	4,40	-39,43
2009	-1,32	3,06	-	2,60	29,84
2010	1,33	3,23	-	3,08	-17,43
2011	-7,84	3,33	-	3,11	-13,11
2012	-9,01	3,77	-	2,69	-4,66
2013	-3,44	4,31	4,12	1,62	21,42
2014	6,49	4,64	1,61	0,75	3,66
2015	8,83	4,53	-	0,48	-7,15
2016	8,86	4,34	-	0,13	-2,01
2017	11,41	4,21	-	0,10	7,40
2018	10,60	3,98	1,41	0,06	-14,97
2019	7,42	3,79	0,46	0,07	11,82
2020	5,20	3,70	0,04	0,06	-15,45
2021	10,07	3,67	0,55	0,27	7,93
2022	8,97	3,50	-	1,07	-5,56
2023	7,60	3,38	-	2,58	22,76

Nota: datos del mes de diciembre de cada año

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

Fuente: Banco de España.

Gráfico 7.6. Rentabilidad de inversiones alternativas (%).

Fuente: Banco de España.

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

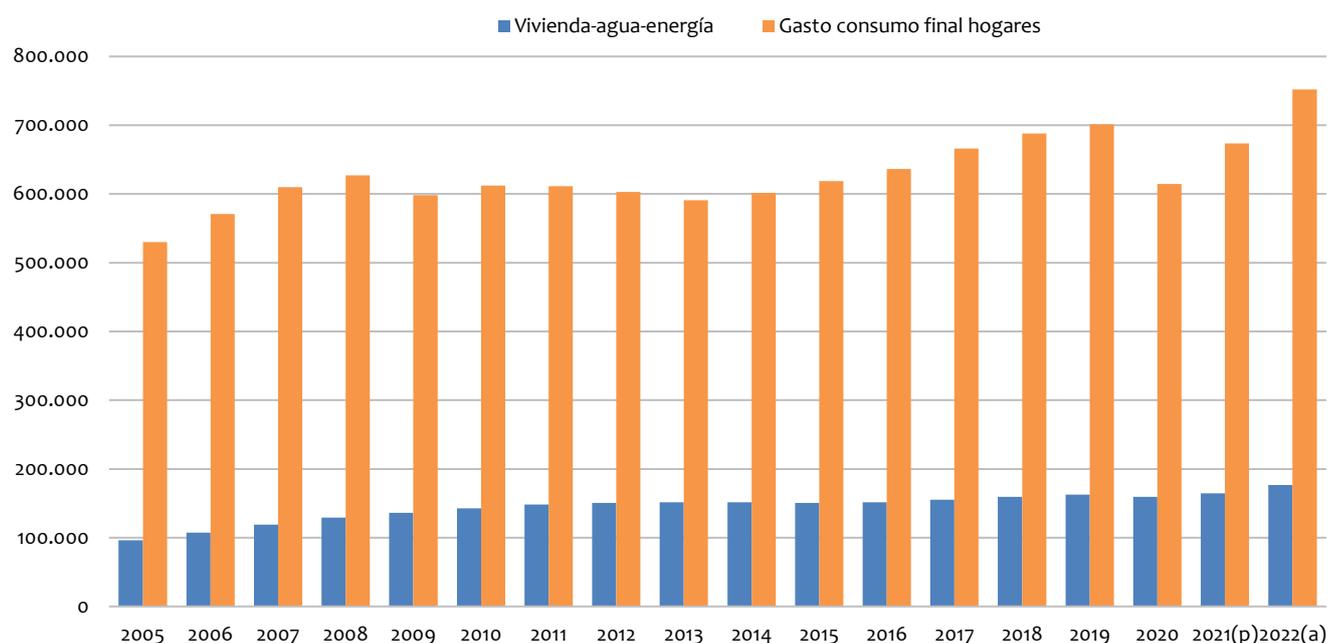
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021(p)	2022(a)
Gasto en consumo final de los hogares.	602.781	590.837	601.586	618.514	636.323	666.148	688.061	701.308	614.652	673.388	751.825
Vivienda, agua y energía doméstica.	150.705	151.755	151.566	150.754	151.549	155.335	159.448	162.799	159.442	164.585	176.784
Alquileres reales de la vivienda	17.543	18.064	18.817	19.587	19.866	20.614	20.908	21.938	20.961	20.403	22.219
Alquileres imputados de la viv.	90.865	91.595	90.408	89.278	90.119	90.512	92.498	93.907	94.422	96.885	98.785
Mantenimiento y reparación de la viv.	4.875	4.701	4.792	5.001	5.250	5.407	5.648	6.089	4.417	6.044	5.187
Suministro agua y servicios diversos.	14.038	14.415	14.712	14.671	15.125	15.418	15.639	16.062	15.646	17.066	17.820
Electricidad, gas y otros combustibles.	23.384	22.980	22.837	22.217	21.189	23.384	24.755	24.803	23.998	27.402	32.773

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021(p)	2022(a)
Variación anual (%)											
Gasto en consumo final de los hogares.	-1,41	-1,98	1,82	2,81	2,88	4,69	-3,29	-1,93	12,36	-9,56	-11,65
Vivienda, agua y energía doméstica.	1,7	0,7	-0,1	-0,5	0,5	2,5	-2,6	-2,1	2,1	-3,2	-7,4
Alquileres reales de la vivienda	2,4	3,0	4,2	4,1	1,4	3,8	1,4	-4,9	4,5	2,7	-8,9
Alquileres imputados de la viv.	1,7	0,8	-1,3	-1,2	0,9	0,4	2,2	-1,5	-0,5	-2,6	-2,0
Mantenimiento y reparación de la viv.	-12,1	-3,6	1,9	4,4	5,0	3,0	4,5	-7,8	27,5	-36,8	14,2
Suministro agua y servicios diversos.	2,2	2,7	2,1	-0,3	3,1	1,9	1,4	-2,7	2,6	-9,1	-4,4
Electricidad, gas, otros combustibles.	4,1	-1,7	-0,6	-2,7	-4,6	10,4	5,9	-0,2	3,2	-14,2	-19,6

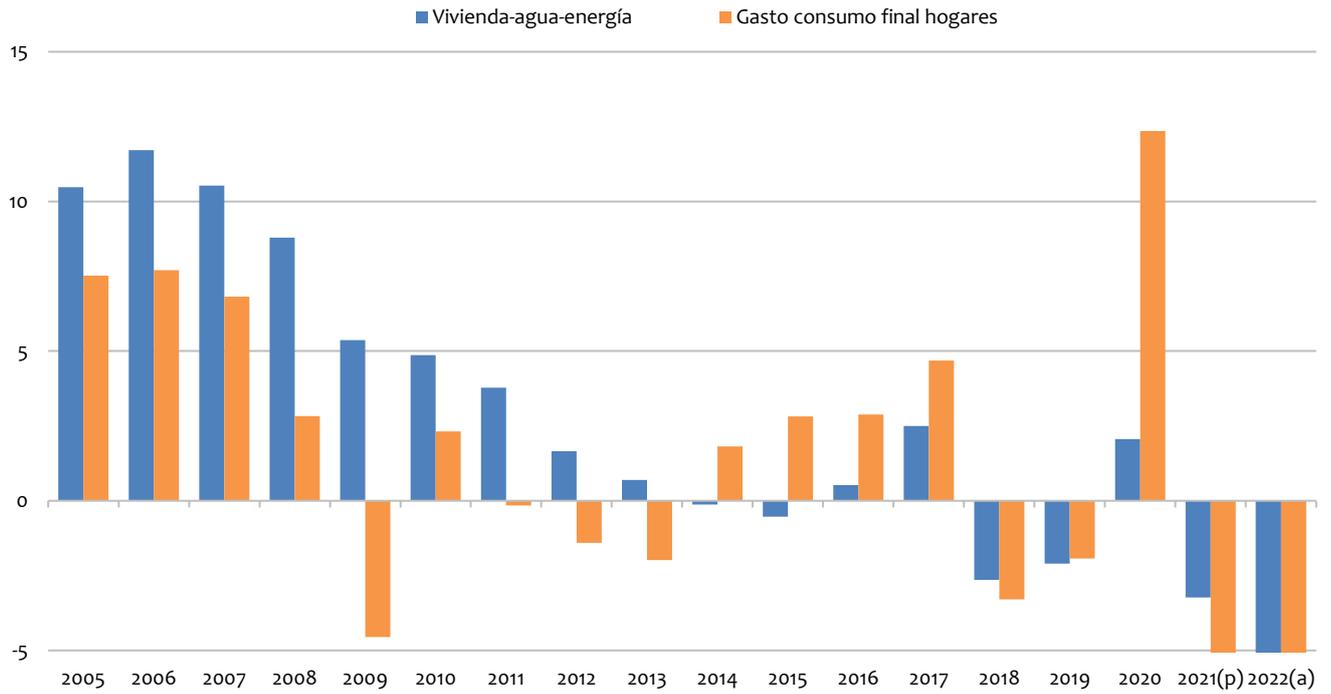
(P) Estimación provisional

(A) Estimación avance

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

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

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Gráfico 7.7.b. Variación anual del gasto en consumo final de los hogares por finalidad (%).

Fuente: INE Contabilidad Nacional.

Comparativa europea.

Los últimos datos publicados por EUROSTAT corresponden al año 2023 y, por tanto, ya no incorporan al Reino Unido como país integrante (UE-27), en relación con la evolución en los diferentes componentes macroeconómicos de los países que conformaban hasta 2019 la Unión Europea (UE-28), como son el Producto Interior Bruto (PIB), la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF), la población en riesgo de pobreza o exclusión social y el empleo, todos ellos relacionados con la construcción y la actividad inmobiliaria. Dichos componentes se recogen en las tablas y gráficos a continuación.

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

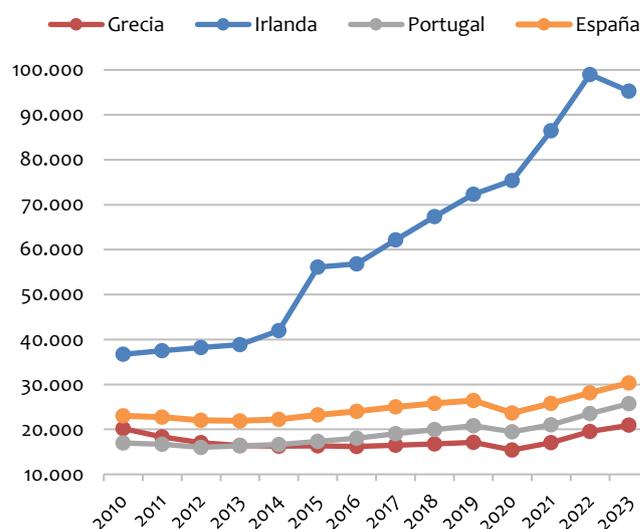
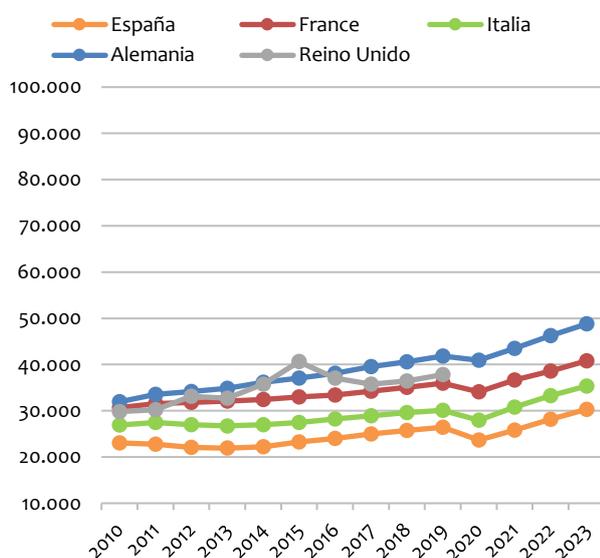
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UE-27	24.900	25.650	25.770	26.010	26.580	27.500	28.190	29.320	30.290	31.310	30.050	32.680	35.450	37.620
UE-28	25.520	26.230	26.700	26.860	27.750	29.180	29.330	30.150	31.090	32.150	:	:	:	:
Euro Área-19	28.460	29.180	29.230	29.480	30.120	31.080	31.840	32.970	33.980	35.010	33.430	36.180	38.980	41.230
Alemania	31.940	33.550	34.130	34.860	36.150	37.050	38.070	39.530	40.590	41.810*	40.930*	43.480*	46.260*	48.770*
Austria	35.390	36.970	37.820	38.210	38.990	39.890	40.920	42.000	43.590	44.740	42.720	45.270	49.400	52.250
Bélgica	33.330	34.060	34.770	35.210	35.950	36.960	37.960	39.130	40.260	41.660	39.910	43.850	47.450	49.720
Dinamarca	43.840	44.500	45.530	46.100	47.090	48.050	49.420	51.140	52.180	53.210	53.410	58.590	64.450	62.840
España	23.040	22.760	22.050	21.910	22.230	23.230	23.990	24.980	25.760	26.440	23.640	25.800*	28.160*	30.320*
Finlandia	35.080	36.750	37.130	37.570	37.880	38.570	39.580	41.080	42.320	43.440	43.040	45.230	48.170	49.700
France	30.690	31.510	31.820	32.080	32.420	33.020	33.430	34.230	35.040	35.980	34.080	36.670*	38.550*	40.800*
Grecia	20.150	18.310	17.060	16.410	16.270	16.300	16.190	16.450	16.730	17.100	15.420	17.060*	19.530*	20.920*
Irlanda	36.710	37.500	38.200	38.840	42.010	56.120	56.800	62.160	67.370	72.320	75.350	86.490	98.990	95.290
Italia	26.940	27.470	26.990	26.740	26.980	27.480	28.210	28.940	29.580	30.080	27.950	30.810	33.260	35.350
Luxemburgo	83.550	85.330	87.540	90.030	92.760	95.090	96.230	97.440	98.750	100.450	102.230	112.860	118.310	118.770*
Países Bajos	38.470	38.960	38.970	39.300	39.820	40.730	41.590	43.090	44.920	46.880	45.670	49.650*	54.150*	57.840*
Portugal	16.990	16.680	16.010	16.300	16.640	17.350	18.060	19.020	19.950	20.840	19.470	20.990	23.530*	25.730*
Reino Unido	29.830	30.230	33.140	32.700	35.780	40.620	37.080	35.730	36.440	37.830	:	:	:	:
Suecia	39.950	43.690	45.170	46.020	45.260	46.480	46.990	47.730	46.260	46.390	46.420	51.910	53.570	52.040

(*) provisional

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

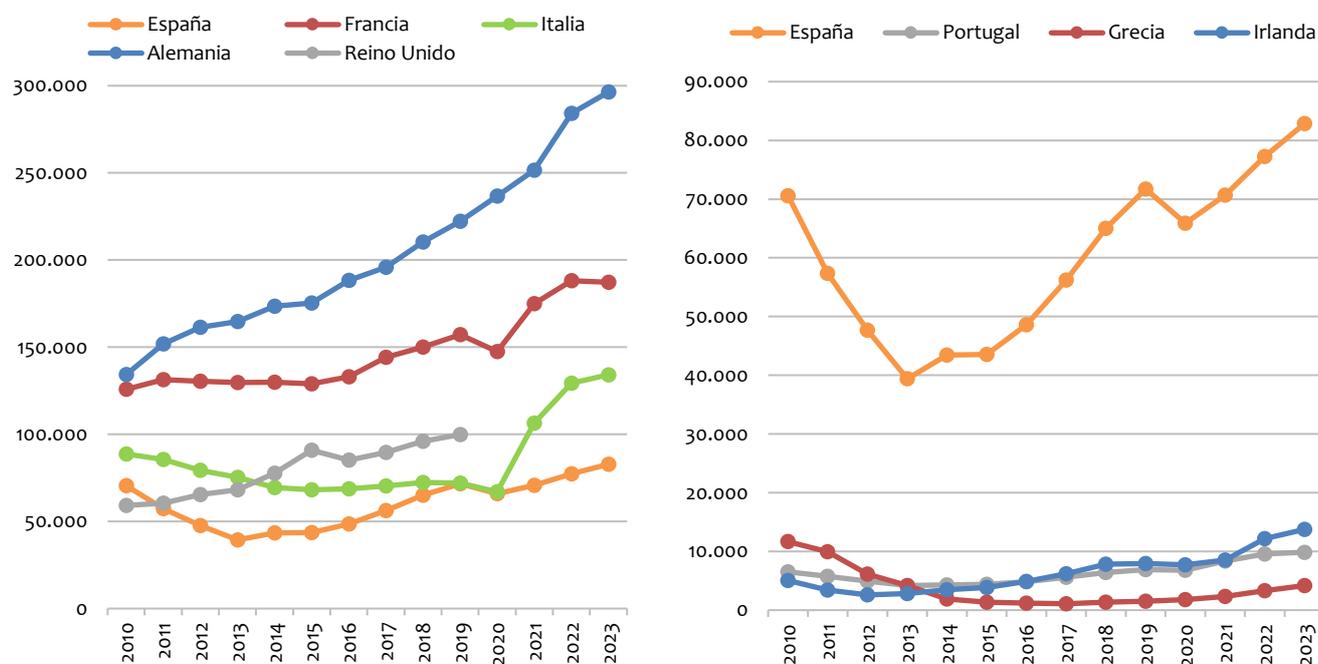
Tabla 7.9. Formación Bruta de Capital Fijo en vivienda, a precios corrientes en la UE 15 (millones euros).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UE-27	574.899	582.106	564.777	547.743	559.419	567.529	606.199	649.832	693.220	730.321	730.544	847.409	948.583	968.677
UE-28	634.081	642.585	630.240	615.944	637.132	658.455	691.456	739.347	789.244	830.138	:	:	:	:
Euro Área-19	526.741	528.555	512.772	497.393	504.649	509.207	542.591	579.510	623.619	658.106	653.261	756.642	851.130	876.648
Alemania	134.257	151.913	161.439	164.715	173.514	175.365	188.306	195.788	210.361	222.301	236.648	251.503	284.150	296.411
Austria	12.817	13.561	13.730	14.038	14.268	14.659	15.250	16.557	17.376	18.673	18.941	21.854	25.122	24.433
Bélgica	22.241	21.974	22.638	22.267	23.607	23.793	24.635	25.490	26.984	29.316	28.058	31.636	33.135	33.626
Dinamarca	8.979	10.697	10.369	9.564	10.258	10.966	11.907	13.608	14.614	15.952	17.786	20.261	19.891	18.897
España	70.553	57.377	47.693	39.404	43.431	43.526	48.610	56.215	64.999	71.712	65.917	70.660	77.238	82.842
Finlandia	11.910	13.044	13.497	12.989	12.374	12.650	14.343	15.424	16.836	16.845	16.619	17.316	19.666	18.237
Francia	125.811	131.289	130.376	129.780	129.845	128.968	133.055	144.112	150.063	157.255	147.382	174.904	188.109	187.313
Grecia	11.665	9.961	6.147	4.186	1.890	1.365	1.174	1.089	1.340	1.502	1.786	2.328	3.323	4.171
Irlanda	5.037	3.422	2.597	2.823	3.457	3.873	4.884	6.170	7.815	7.910	7.701	8.518	12.158	13.750
Italia	88.733	85.555	79.305	75.307	69.476	68.158	68.779	70.277	72.367	71.997	67.000	106.485	129.250	134.160
Luxemburgo	1.158	1.252	1.344	1.658	1.874	2.063	2.280	2.120	2.300	2.427	2.479	2.891	2.845	2.801
Países Bajos	29.857	27.497	23.158	19.966	20.620	24.127	29.196	32.942	37.802	41.062	43.068	47.968	51.852	52.666
Portugal	6.500	5.750	4.967	4.194	4.287	4.401	4.853	5.584	6.398	6.889	6.811	8.396	9.555	9.864
Reino Unido	59.185	60.478	65.462	68.201	77.713	90.926	85.255	89.516	96.024	99.810	:	:	:	:
Suecia	13.838	16.377	14.896	16.030	18.413	21.528	24.692	27.318	24.526	22.381	23.768	28.590	29.841	21.731

Fuente: EUROSTAT.

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

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



Fuente: EUROSTAT.

Para el cálculo per cápita se ha utilizado el dato de población de los diferentes países a uno de enero de 2023, publicado por EUROSTAT en su última estadística demográfica.

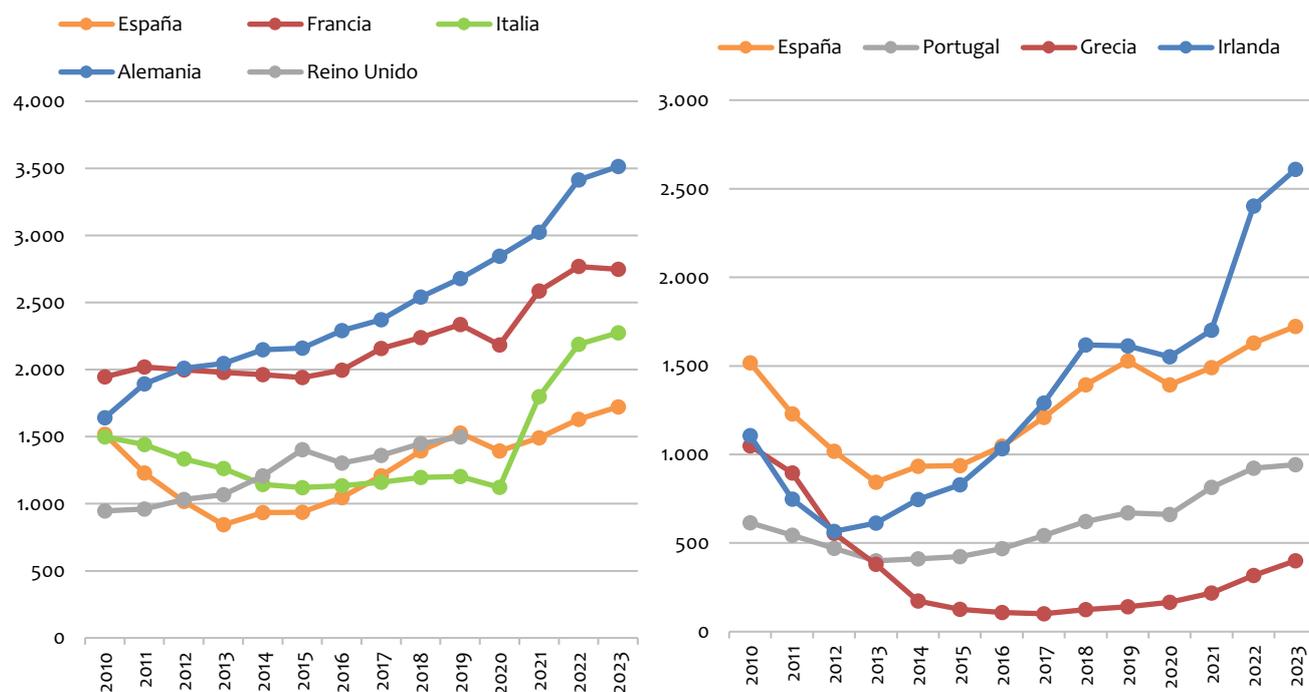
Tabla 7.10. Formación bruta de capital fijo en vivienda, per cápita, a precios corrientes en la UE15 (€/hab.).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UE-27	1.305	1.323	1.282	1.241	1.263	1.279	1.363	1.459	1.554	1.635	1.633	1.896	2.123	2.159
UE-28	1.260	1.278	1.250	1.219	1.252	1.295	1.355	1.446	1.540	1.618				
Euro Área-19	1.571	1.580	1.529	1.480	1.494	1.504	1.597	1.702	1.827	1.926	1.907	2.209	2.482	2.535
Alemania	1.641	1.894	2.010	2.046	2.148	2.160	2.292	2.373	2.541	2.678	2.845	3.025	3.414	3.514
Austria	1.535	1.619	1.633	1.661	1.677	1.708	1.753	1.887	1.970	2.108	2.128	2.447	2.798	2.684
Bélgica	2.052	1.998	2.044	1.999	2.111	2.117	2.178	2.245	2.367	2.559	2.435	2.738	2.852	2.864
Dinamarca	1.622	1.924	1.858	1.707	1.823	1.938	2.086	2.367	2.528	2.747	3.055	3.469	3.387	3.185
España	1.518	1.229	1.019	843	934	937	1.047	1.208	1.393	1.528	1.393	1.491	1.628	1.723
Finlandia	2.226	2.427	2.499	2.394	2.270	2.312	2.614	2.803	3.054	3.053	3.008	3.129	3.545	3.278
Francia	1.946	2.020	1.997	1.978	1.962	1.941	1.997	2.157	2.239	2.337	2.184	2.585	2.768	2.748
Grecia	1.049	896	554	380	173	126	109	101	125	140	167	218	318	401
Irlanda	1.107	749	566	612	745	828	1.033	1.290	1.618	1.613	1.551	1.701	2.403	2.608
Italia	1.499	1.441	1.335	1.262	1.143	1.121	1.134	1.160	1.196	1.204	1.123	1.798	2.190	2.274
Luxemburgo	2.307	2.446	2.561	3.087	3.410	3.664	3.956	3.588	3.821	3.953	3.959	4.554	4.408	4.239
Holanda	1.801	1.651	1.384	1.190	1.225	1.428	1.720	1.929	2.200	2.376	2.474	2.745	2.948	2.957
Portugal	615	544	471	400	411	424	469	542	622	670	661	815	923	942
Reino Unido	947	960	1.031	1.067	1.208	1.402	1.304	1.360	1.449	1.498	:	:	:	:
Suecia	1.481	1.739	1.571	1.677	1.909	2.209	2.506	2.733	2.423	2.188	2.301	2.755	2.855	2.065

Fuente: EUROSTAT y elaboración propia.

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

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

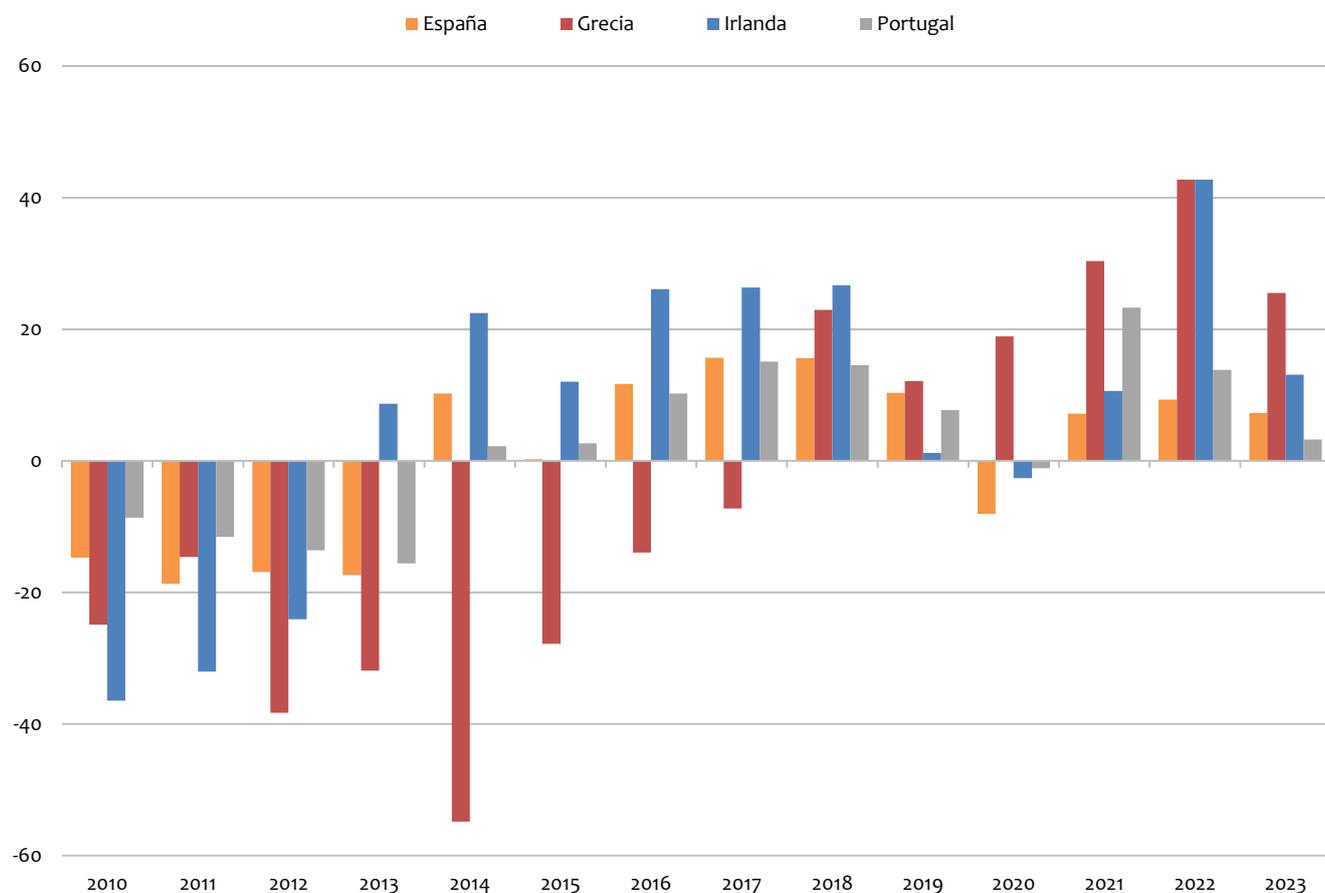


Fuente: EUROSTAT.

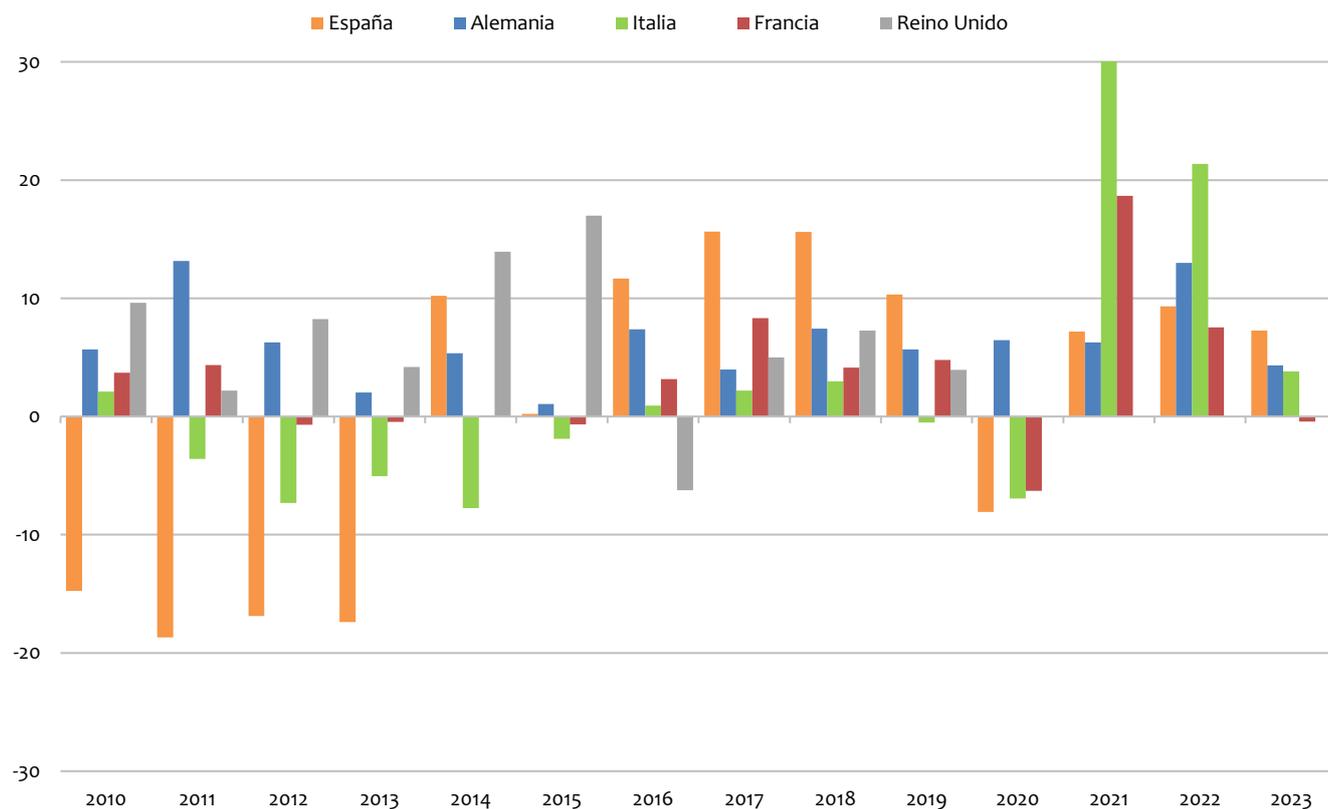
Tabla 7.11. Variación anual FBCF vivienda en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UE-27	-1,8	1,3	-3,0	-3,0	2,1	1,4	6,8	7,2	6,7	5,4	0,0	16,0	11,9	2,1
UE-28	-0,8	1,3	-1,9	-2,3	3,4	3,3	5,0	6,9	6,7	5,2	:	:	:	:
Euro Área-19	-1,9	0,3	-3,0	-3,0	1,5	0,9	6,6	6,8	7,6	5,5	-0,7	15,8	12,5	3,0
Alemania	5,7	13,2	6,3	2,0	5,3	1,1	7,4	4,0	7,4	5,7	6,5	6,3	13,0	4,3
Austria	2,5	5,8	1,2	2,2	1,6	2,7	4,0	8,6	5,0	7,5	1,4	15,4	15,0	-2,7
Bélgica	4,4	-1,2	3,0	-1,6	6,0	0,8	3,5	3,5	5,9	8,6	-4,3	12,8	4,7	1,5
Dinamarca	-7,1	19,1	-3,1	-7,8	7,3	6,9	8,6	14,3	7,4	9,2	11,5	13,9	-1,8	-5,0
España	-14,7	-18,7	-16,9	-17,4	10,2	0,2	11,7	15,6	15,6	10,3	-8,1	7,2	9,3	7,3
Finlandia	21,2	9,5	3,5	-3,8	-4,7	2,2	13,4	7,5	9,2	0,1	-1,3	4,2	13,6	-7,3
Francia	3,7	4,4	-0,7	-0,5	0,1	-0,7	3,2	8,3	4,1	4,8	-6,3	18,7	7,5	-0,4
Grecia	-24,9	-14,6	-38,3	-31,9	-54,8	-27,8	-14,0	-7,2	23,0	12,1	18,9	30,4	42,7	25,5
Irlanda	-36,5	-32,1	-24,1	8,7	22,5	12,0	26,1	26,3	26,7	1,2	-2,6	10,6	42,7	13,1
Italia	2,1	-3,6	-7,3	-5,0	-7,7	-1,9	0,9	2,2	3,0	-0,5	-6,9	58,9	21,4	3,8
Luxemburgo	-11,7	8,1	7,3	23,3	13,1	10,1	10,5	-7,0	8,5	5,5	2,1	16,6	-1,6	-1,5
Países Bajos	-15,1	-7,9	-15,8	-13,8	3,3	17,0	21,0	12,8	14,8	8,6	4,9	11,4	8,1	1,6
Portugal	-8,6	-11,5	-13,6	-15,6	2,2	2,7	10,3	15,1	14,6	7,7	-1,1	23,3	13,8	3,2
Reino Unido	9,6	2,2	8,2	4,2	13,9	17,0	-6,2	5,0	7,3	3,9	:	:	:	:
Suecia	32,3	18,3	-9,0	7,6	14,9	16,9	14,7	10,6	-10,2	-8,7	6,2	20,3	4,4	-27,2

Fuente: EUROSTAT.

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

Fuente: EUROSTAT.

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

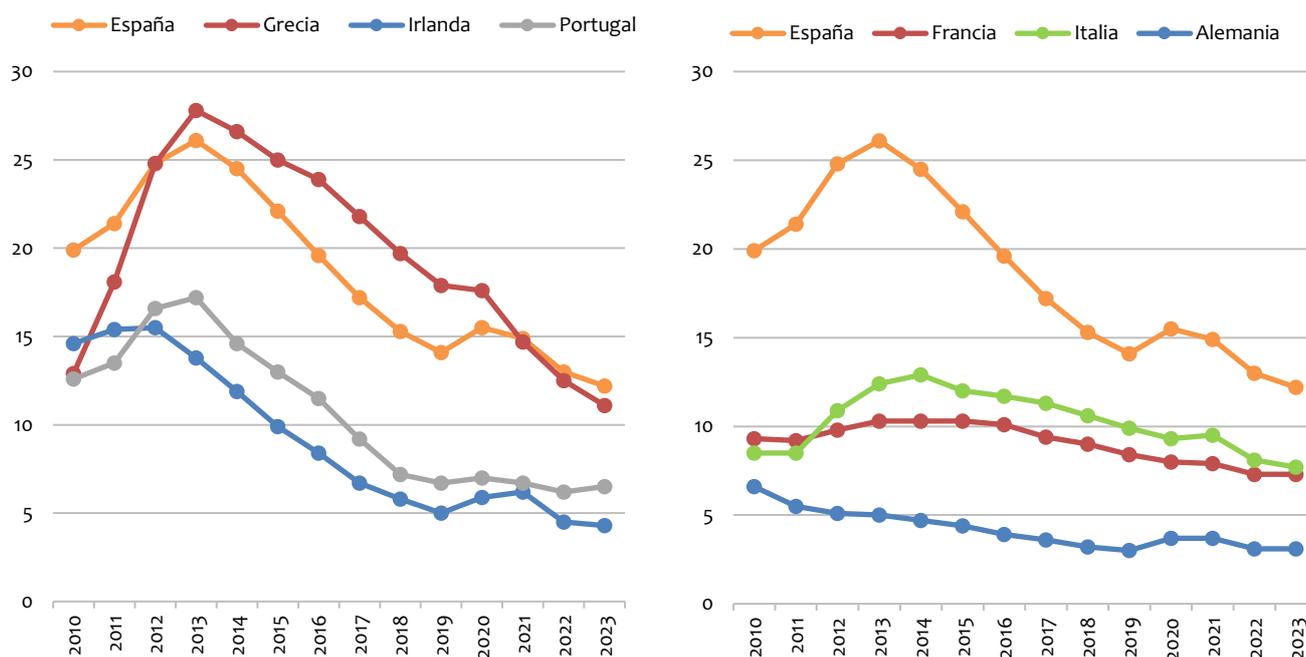
Fuente: EUROSTAT.

Como se puede observar en la **Tabla** y los **Gráficos 7.12.**, la tasa de paro de la población activa desciende de manera significativa, con un ángulo de inclinación bastante parecido, tanto en España, como en Grecia, Portugal e Irlanda, desde los valores máximos alcanzados en el año 2013. Al mismo tiempo se observa cómo este porcentaje se vuelve a incrementar en 2019, confirmándose la tendencia descendente a partir del 2020, especialmente en el último año, cuando la tasa de España se situó en el 12,2% de su población activa.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UE-27	10,1	10,1	11,1	11,6	11,0	10,2	9,3	8,3	7,4	6,8	7,2	7,1	6,2	6,1
Euro Área-19	10,3	10,3	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Alemania	6,6	5,5	5,1	5,0	4,7	4,4	3,9	3,6	3,2	3,0	3,7	3,7	3,1	3,1
Austria	5,2	4,9	5,2	5,7	6,0	6,1	6,5	5,9	5,2	4,8	6,0	6,2	4,8	5,1
Bélgica	8,4	7,2	7,6	8,6	8,7	8,7	7,9	7,2	6,0	5,5	5,8	6,3	5,6	5,5
Dinamarca	7,7	7,8	7,8	7,4	6,9	6,3	6,0	5,8	5,1	5,0	5,6	5,1	4,5	5,1
España	19,9	21,4	24,8	26,1	24,5	22,1	19,6	17,2	15,3	14,1	15,5	14,9	13,0	12,2
Finlandia	8,6	8,0	7,9	8,3	8,7	9,4	8,9	8,7	7,5	6,8	7,7	7,7	6,8	7,2
Francia	9,3	9,2	9,8	10,3	10,3	10,3	10,1	9,4	9,0	8,4	8,0	7,9	7,3	7,3
Grecia	12,9	18,1	24,8	27,8	26,6	25,0	23,9	21,8	19,7	17,9	17,6	14,7	12,5	11,1
Irlanda	14,6	15,4	15,5	13,8	11,9	9,9	8,4	6,7	5,8	5,0	5,9	6,2	4,5	4,3
Italia	8,5	8,5	10,9	12,4	12,9	12,0	11,7	11,3	10,6	9,9	9,3	9,5	8,1	7,7
Luxemburgo	4,4	4,9	5,1	5,9	5,9	6,7	6,3	5,5	5,6	5,6	6,8	5,3	4,6	5,2
Países Bajos	6,1	6,0	6,8	8,2	8,4	7,9	7,0	5,9	4,9	4,4	4,9	4,2	3,5	3,6
Portugal	12,6	13,5	16,6	17,2	14,6	13,0	11,5	9,2	7,2	6,7	7,0	6,7	6,2	6,5
Reino Unido	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Suecia	8,8	8,0	8,1	8,2	8,1	7,6	7,1	6,8	6,5	7,0	8,5	8,9	7,5	7,7

Fuente: EUROSTAT.

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

Fuente: EUROSTAT.

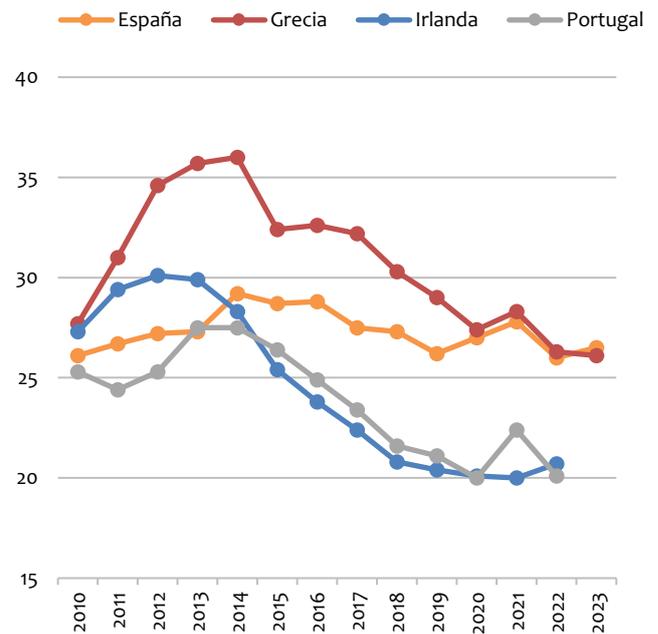
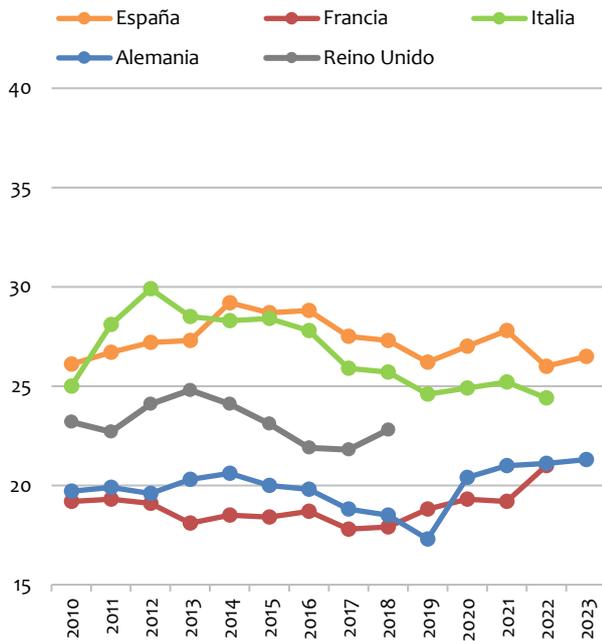
Tabla 7.13. Población en riesgo de pobreza o exclusión social, en la UE 15 (%).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
UE-27	:	:	:	:	:	24,0	23,7	22,4	21,7	21,1	21,6	21,7	21,6	:
UE-28	23,8	24,3	24,8	24,6	24,4	23,9	23,4	22,3	21,8	21,1	:	:	:	:
Euro Área-19	:	:	:	:	:	23,0	22,8	21,7	21,4	20,8	21,6	:	:	:
Alemania	19,7	19,9	19,6	20,3	20,6	20,0	19,8	18,8	18,5	17,3	20,4	21,0	21,1	21,3
Austria	18,9	19,2	18,5	18,8	19,2	16,9	17,2	17,1	16,8	16,5	16,7	17,3	17,5	17,7
Bélgica	20,8	21	21,6	20,8	21,2	21,6	22,2	22,0	20,5	20,0	20,3	18,8	18,7	18,6
Dinamarca	18,3	17,6	17,5	18,3	17,9	18,6	17,5	17,8	17,5	17,3	16,8	17,3	17,1	17,9
España	26,1	26,7	27,2	27,3	29,2	28,7	28,8	27,5	27,3	26,2	27,0	27,8	26,0	26,5
Finlandia	16,9	17,9	17,2	16	17,3	16,9	16,5	16,0	16,6	15,4	14,9	14,2	16,3	15,8
Francia	19,2	19,3	19,1	18,1	18,5	18,4	18,7	17,8	17,9	18,8	19,3	19,2	21,0	:
Grecia	27,7	31	34,6	35,7	36	32,4	32,6	32,2	30,3	29,0	27,4	28,3	26,3	26,1
Irlanda	27,3	29,4	30,1	29,9	28,3	25,4	23,8	22,4	20,8	20,4	20,1	20,0	20,7	:
Italia	25	28,1	29,9	28,5	28,3	28,4	27,8	25,9	25,7	24,6	24,9	25,2	24,4	:
Luxemburgo	17,1	16,8	18,4	19	19	18,4	19,1	19,3	20,1	20,1	19,9	21,1	19,4	:
Países Bajos	15,1	15,7	15	15,9	16,5	16,4	16,3	16,6	16,5	16,5	16,0	16,6	16,5	:
Portugal	25,3	24,4	25,3	27,5	27,5	26,4	24,9	23,4	21,6	21,1	20,0	22,4	20,1	:
Reino Unido	23,2	22,7	24,1	24,8	24,1	23,1	21,9	21,8	22,8	:	:	:	:	:
Suecia	17,7	18,5	17,7	18,3	18,2	18,2	17,7	17,2	17,7	18,4	17,7	17,2	18,6	18,4

Fuente EUROSTAT.

Gráfico 7.13.a. Población en riesgo de pobreza en Grecia, Irlanda, Portugal y España (%).

Gráfico 7.13.b. Población en riesgo de pobreza en los cinco países de mayor población de la UE 15 (%).



Fuente: EUROSTAT.

8. PARQUE RESIDENCIAL

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

El parque estimado en 2021 por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana es de 25,98 millones de viviendas, de las que 19,54 millones son viviendas principales. Los datos correspondientes al año 2022 se publicarán en el verano de 2023.

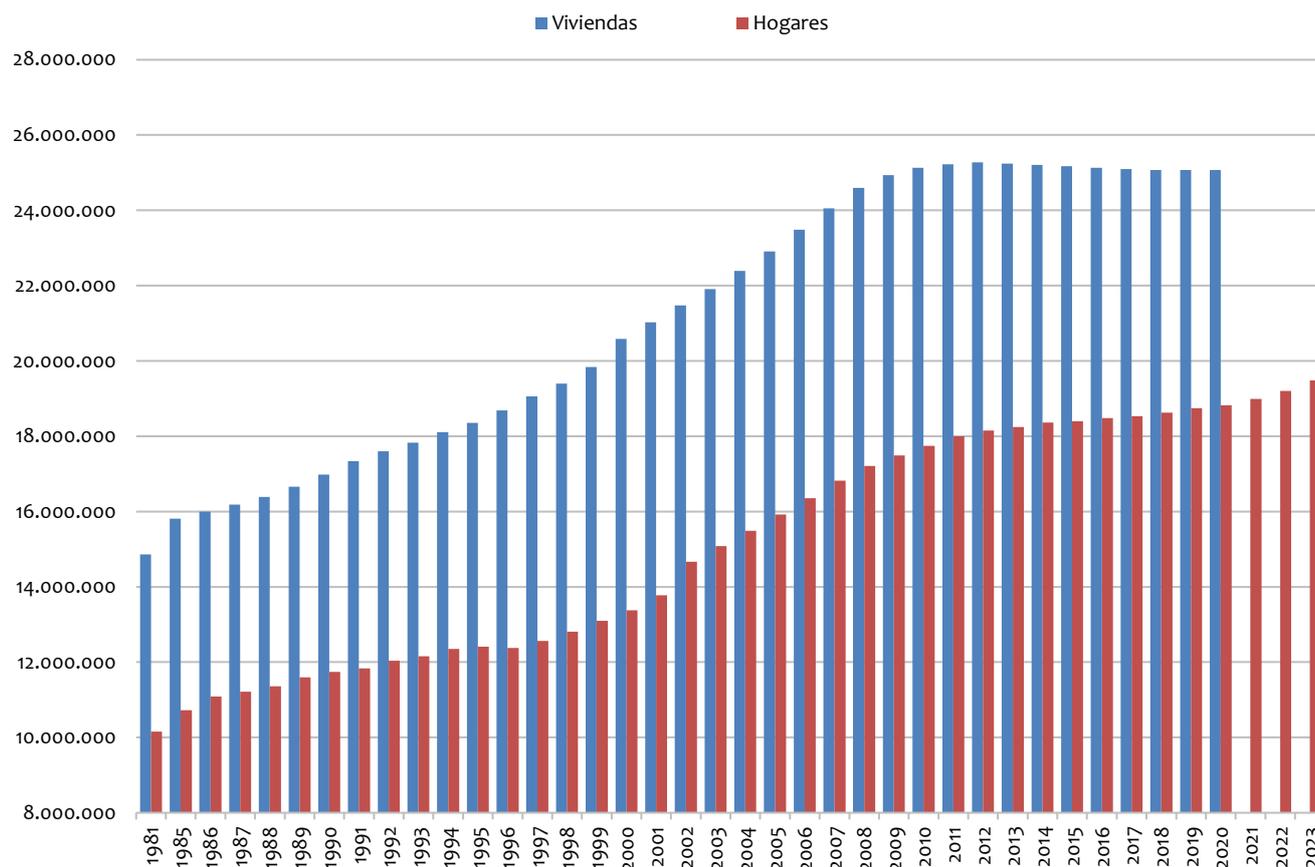
El número de hogares según la EPA (Encuesta de Población Activa) realizada por el INE en referencia a los datos de 2023, es de 19,49 millones, con un mínimo aumento en relación con el año anterior.

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

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

	TOTAL Estim MTransp.	TOTAL Estim BdE	TOTAL Censos	V Principal Estim MF	V Principal Censos	Hogares EPA	VT est MF/ Hogar	Var Anual VT BdE(%)	Var Anual Hogares (%)
1981		14.860.272	14.726.134		10.431.327	10.153.000	1,46		
1985		15.808.517				10.721.000	1,47		
1986		15.996.196				11.088.000	1,44	1,2	3,4
1987		16.188.471				11.217.000	1,44	1,2	1,2
1988		16.386.778				11.361.000	1,44	1,2	1,3
1989		16.660.932				11.595.000	1,44	1,7	2,1
1990		16.981.114				11.740.000	1,45	1,9	1,3
1991		17.336.208	17.206.363		11.736.376	11.834.000	1,46	2,1	0,8
1992		17.596.571				12.040.000	1,46	1,5	1,7
1993		17.827.188				12.155.000	1,47	1,3	1,0
1994		18.110.360				12.350.000	1,47	1,6	1,6
1995		18.351.515				12.415.000	1,48	1,3	0,5
1996		18.683.320				12.374.000	1,51	1,8	-0,3
1997		19.057.893				12.560.000	1,52	2,0	1,5
1998		19.401.745				12.813.000	1,51	1,8	2,0
1999		19.836.527				13.100.000	1,51	2,2	2,2
2000		20.585.624				13.382.000	1,54	3,8	2,2
2001	21033759	21.025.227	20.946.554	14184026	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	25.249053	25.224.256	25.208.623	18099406	18.083.692	17.995.800	1,40	0,4	1,4
2012	25.625.078	25.271.295		18.117.889		18.154.100	1,39	0,2	0,9
2013	25.679.195	25.245.153		18.228.064		18.245.100	1,38	-0,1	0,5
2014	25.725.524	25.209.090		18.285.345		18.362.000	1,37	-0,1	0,6
2015	25.770.646	25.170.713		18.267.699		18.395.100	1,37	-0,2	0,2
2016	26.136.183	25.128.576		18.347.265		18.486.400	1,36	-0,2	0,5
2017	26.175.034	25.096.904		18.373.393		18.529.700	1,35	-0,1	0,2
2018	26.220.373	25.075.095		18.423.609		18.625.000	1,35	-0,1	0,5
2019	26.269.974	25.067.480		18.466.644		18.746.900	1,34	0,0	0,7
2020	26.623.708	25.067.972		18.536.616		18.817.800	1,33	0,0	0,4
2021	26.719.905		26.623.708	18.661.493	18.536.616	18.990.000			0,9
2022	26.811.833			18.876.667		19.200.700			1,1
2023						19.487.500			1,5

Fuentes: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Banco de España, INE (Censos y EPA) y elaboración propia.

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

Fuentes: INE y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

En ellos se puede observar que la proporción de viviendas principales se ha incrementado paulatinamente a lo largo del periodo temporal recogido en la tabla, entre el 67,9 y 70,4% del parque total estimado. De manera que en el último año conocido, 2022, el porcentaje ha sido precisamente del 70,4%. Es decir, actualmente en España sólo una de cada tres viviendas no son principales.

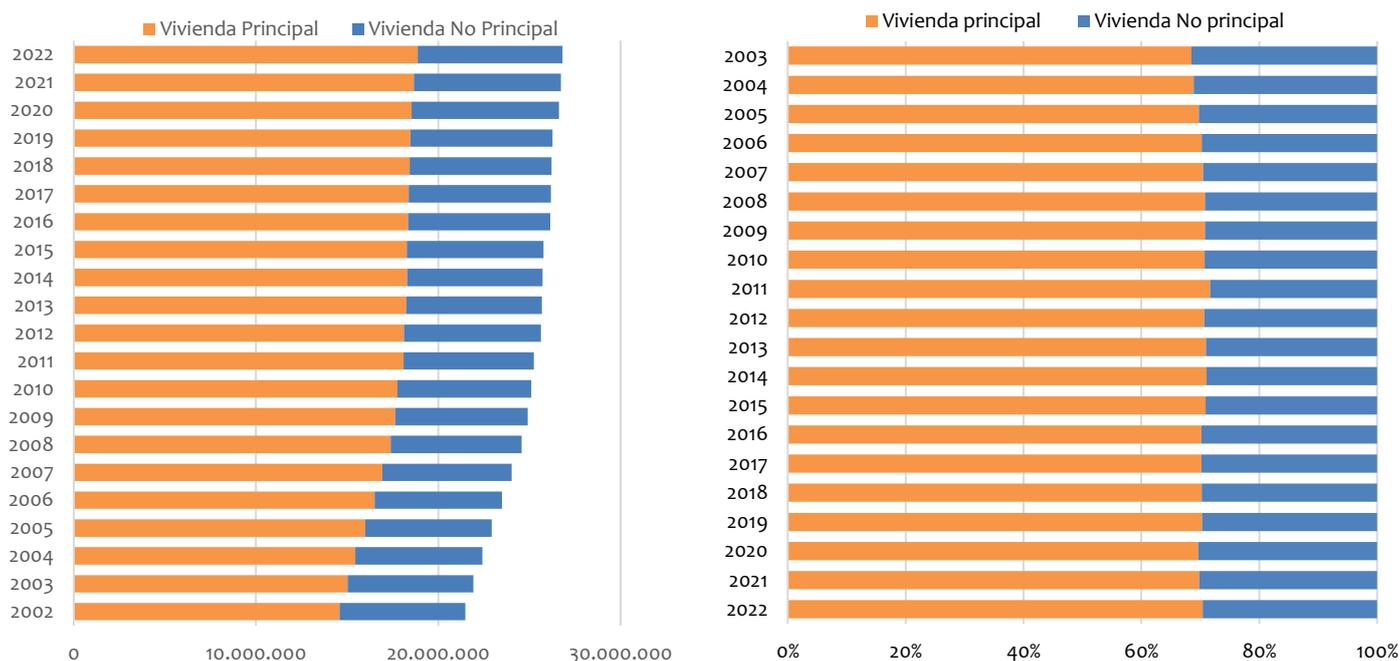
La variación interanual de viviendas principales en 2022 ha supuesto un mínimo incremento, del 1,2%, respecto al año anterior; mientras que las viviendas no principales se han reducido un 1,5%. Cabe destacar, asimismo, el incremento que éstas últimas experimentaron en 2012 (5%), cuando se registraron cerca de 301.000 viviendas secundarias más que el año anterior, incrementándose al mismo tiempo, en un 1,5%, las principales.

En el total de viviendas familiares el crecimiento interanual en el último año ha sido mínimo. No obstante, si sumamos el incremento absoluto de viviendas familiares en los últimos cinco años, observamos que en 2022 existen más de 600.000 viviendas más que en 2017; es decir, que su incremento acumulado ha sido del 2,4%, mientras que el de los hogares se ha situado en el 3,6% en ese mismo periodo (**Tabla 8.1**).

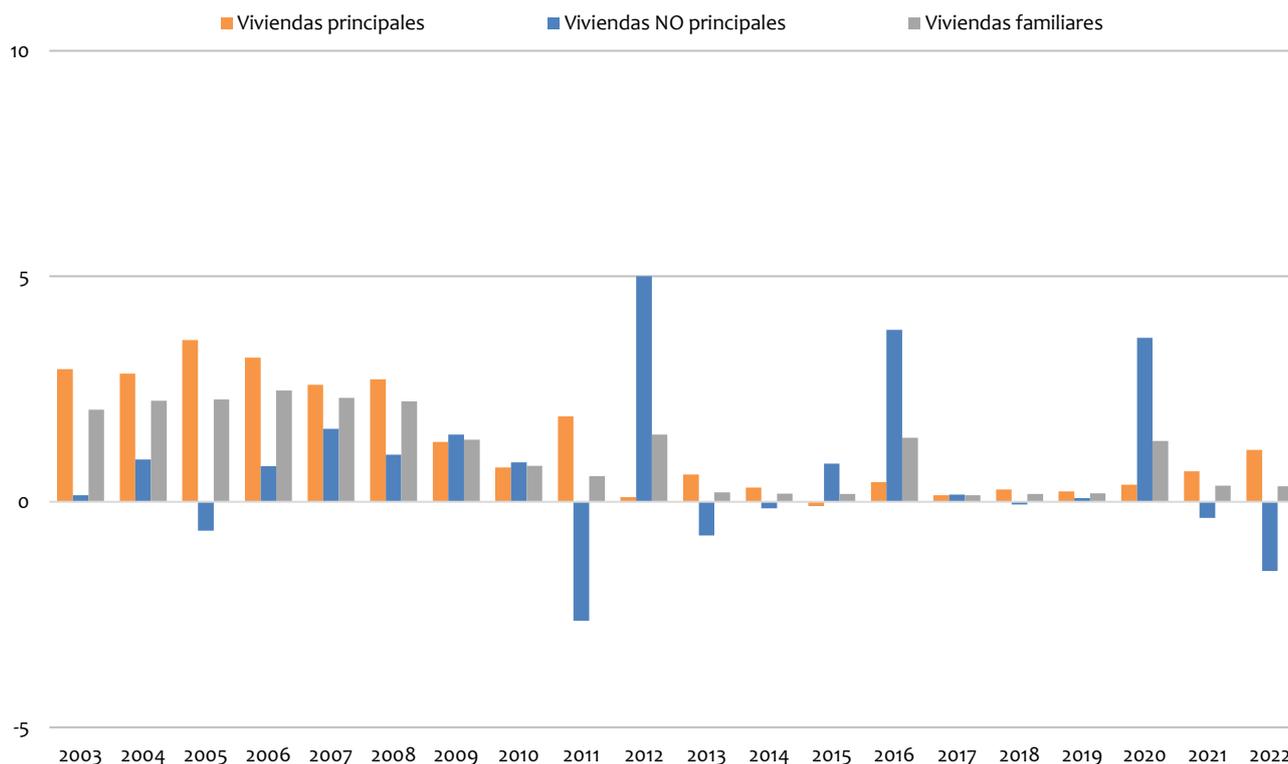
Tabla 8.2. Estimación del parque de viviendas en España (unidades y %).

	Vivienda Familiar	Vivienda Principal	Vivienda No Principal	% VP	% VNP	Var. anual VF (%)	Var. anual VP (%)	Var. anual VNP (%)
2002	21.487.307	14.587.227	6.900.080	67,9	32,1	2,2	2,8	0,7
2003	21.926.409	15.016.057	6.910.352	68,5	31,5	2,0	2,9	0,1
2004	22.417.950	15.442.540	6.975.410	68,9	31,1	2,2	2,8	0,9
2005	22.927.382	15.996.763	6.930.619	69,8	30,2	2,3	3,6	-0,6
2006	23.493.772	16.508.248	6.985.524	70,3	29,7	2,5	3,2	0,8
2007	24.034.966	16.936.413	7.098.553	70,5	29,5	2,3	2,6	1,6
2008	24.569.715	17.396.800	7.172.915	70,8	29,2	2,2	2,7	1,0
2009	24.908.126	17.628.199	7.279.927	70,8	29,2	1,4	1,3	1,5
2010	25.106.251	17.762.862	7.343.389	70,8	29,2	0,8	0,8	0,9
2011	25.249.053	18.099.406	7.149.647	71,7	28,3	0,6	1,9	-2,6
2012	25.625.078	18.117.889	7.507.189	70,7	29,3	1,5	0,1	5,0
2013	25.679.195	18.228.064	7.451.131	71,0	29,0	0,2	0,6	-0,7
2014	25.725.524	18.285.345	7.440.179	71,1	28,9	0,2	0,3	-0,1
2015	25.770.646	18.267.699	7.502.947	70,9	29,1	0,2	-0,1	0,8
2016	26.136.183	18.347.265	7.788.918	70,2	29,8	1,4	0,4	3,8
2017	26.175.034	18.373.393	7.801.641	70,2	29,8	0,1	0,1	0,2
2018	26.220.373	18.423.609	7.796.764	70,3	29,7	0,2	0,3	-0,1
2019	26.269.974	18.466.644	7.803.330	70,3	29,7	0,2	0,2	0,1
2020	26.623.708	18.536.616	8.087.092	69,6	30,4	1,3	0,4	3,6
2021	26.719.905	18.661.493	8.058.412	69,8	30,2	0,4	0,7	-0,4
2022	26.811.833	18.876.667	7.935.166	70,4	29,6	0,3	1,2	-1,5

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

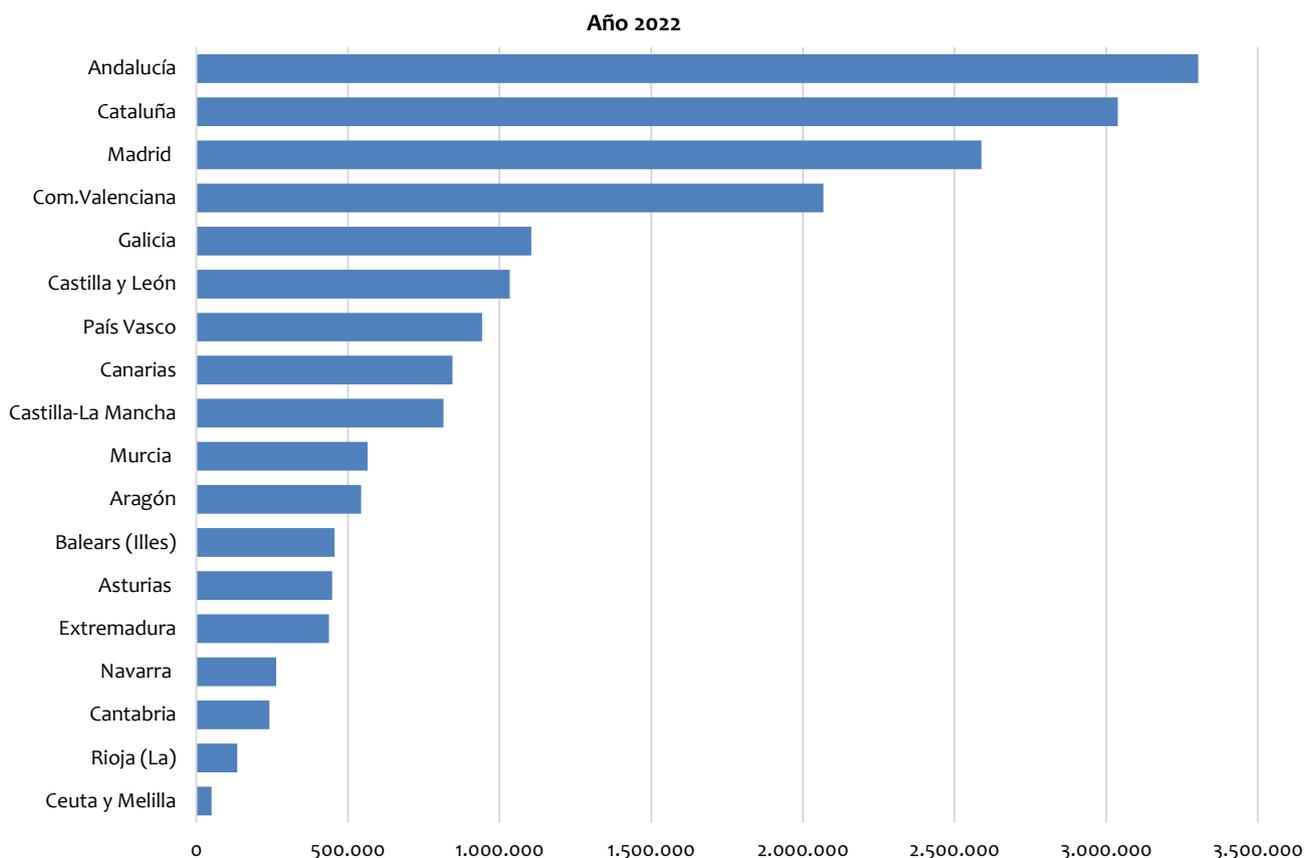
Según el último dato conocido, de 2022, el número de viviendas principales aumentó con carácter general en el conjunto de España, hasta los 18,88 millones, suponiendo un sensible incremento interanual.

En Ceuta y Melilla se ha producido, sin embargo, una tendencia decreciente de la vivienda principal en el último año.

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
TOTAL NACIONAL	18.117.889	18.228.064	18.285.345	18.267.699	18.347.265	18.373.393	18.423.609	18.466.644	18.536.616	18.661.493	18.876.667
Andalucía	3.105.308	1.340.174	3.154.762	3.159.377	3.180.810	3.198.643	3.210.097	3.219.441	3.241.130	3.262.354	3.303.845
Aragón	539.019	539.169	539.319	539.469	539.619	539.769	539.919	540.069	540.225	541.029	543.179
Asturias	458.822	457.290	455.758	454.226	452.694	451.162	449.630	448.098	446.569	445.772	447.984
Baleares (Illes)	431.233	432.521	433.809	435.097	436.385	437.673	438.961	440.249	441.536	447.228	455.286
Canarias	793.535	796.882	800.229	803.576	806.923	810.270	813.617	816.964	820.315	830.094	844.404
Cantabria	235.737	236.049	236.361	236.673	236.985	237.297	237.609	237.921	238.230	238.533	240.864
Castilla y León	1.024.031	1.034.202	1.035.718	1.028.516	1.035.343	1.028.383	1.030.463	1.024.047	1.025.679	1.027.557	1.033.482
Castilla-La Mancha	783.010	793.849	796.060	793.148	796.314	797.350	795.322	796.624	799.695	806.848	814.624
Cataluña	2.956.841	2.960.905	2.964.969	2.969.033	2.973.097	2.977.161	2.981.225	2.985.289	2.989.357	2.993.887	3.038.813
Com. Valenciana	1.998.715	1.995.400	2.005.036	1.984.183	2.003.746	1.996.521	2.003.696	2.015.270	2.022.501	2.045.971	2.067.386
Extremadura	427.789	428.610	429.431	430.252	431.073	431.894	432.715	433.536	434.364	436.472	437.278
Galicia	1.061.388	1.065.094	1.068.800	1.072.506	1.076.212	1.079.918	1.083.624	1.087.330	1.091.041	1.097.036	1.104.860
Madrid	2.477.047	2.485.727	2.494.407	2.503.087	2.511.767	2.520.447	2.529.127	2.537.807	2.546.489	2.562.887	2.588.755
Murcia	508.870	517.817	524.125	518.735	520.342	520.657	523.837	529.988	540.497	550.697	565.152
Navarra	249.541	250.390	251.239	252.088	252.937	253.786	254.635	255.484	256.330	258.283	263.718
País Vasco	887.988	907.954	915.271	907.164	911.931	910.857	917.009	915.886	919.503	933.990	942.155
Rioja (La)	128.628	129.080	129.532	129.984	130.436	130.888	131.340	131.792	132.241	131.871	134.674
Ceuta y Melilla	50.387	50.453	50.519	50.585	50.651	50.717	50.783	50.849	50.914	50.984	50.208

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La estimación de las viviendas no principales, por comunidades autónomas, se presenta en la **Tabla y Gráfico 8.4**. En ellos se observa que, pese a que la vivienda secundaria con carácter general ha ido en disminución, salvo excepciones como son el caso de Aragón, Asturias, Extremadura, Ceuta y Melilla, los parques más elevados de vivienda secundaria se siguen encontrando en Andalucía, Comunidad Valenciana y Cataluña; seguidas de Castilla y León, Galicia, Castilla-La Mancha y Madrid.

En la **Tabla 8.4**, también se observa cómo a partir del 2013 se produce una rebaja importante en la estimación del número de viviendas no principales, destacando en ese mismo año Ceuta y Melilla con una reducción a la mitad.

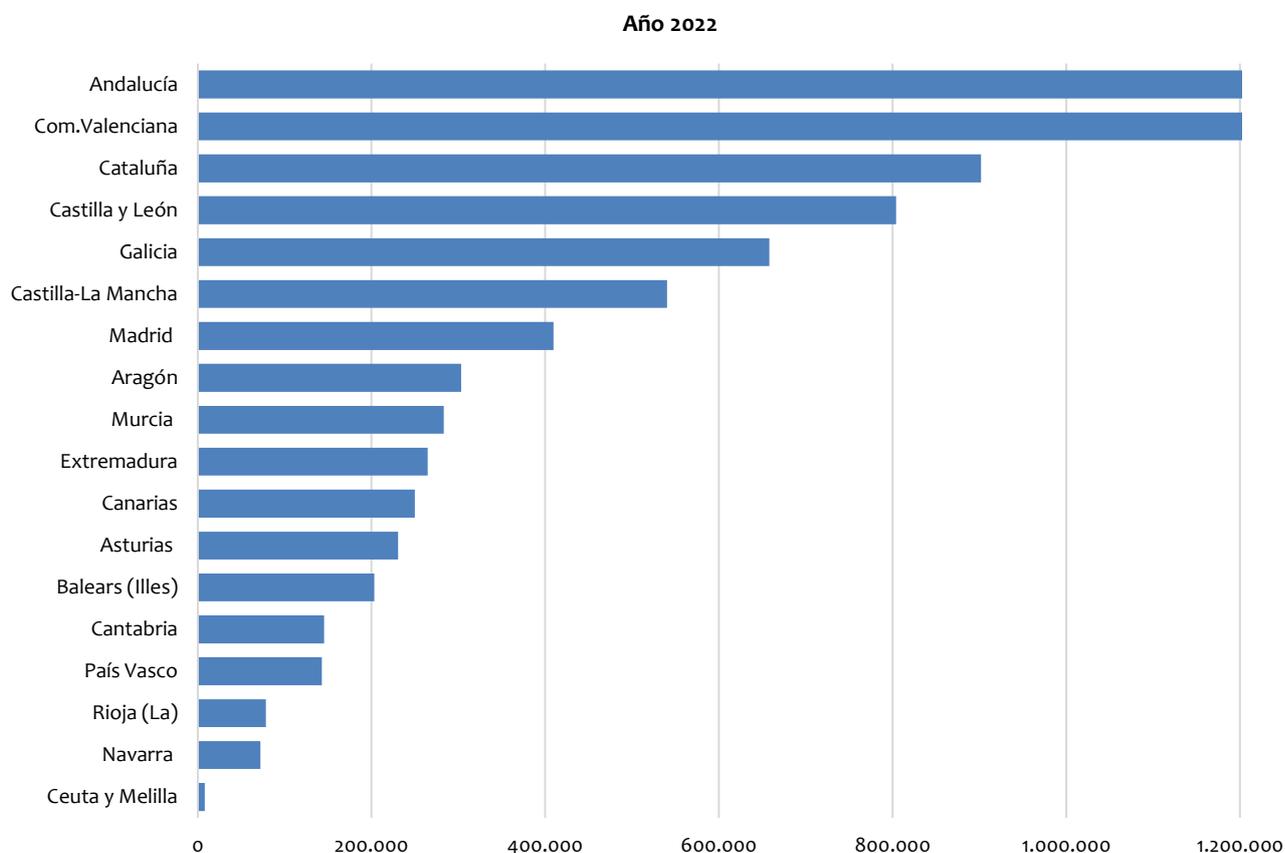
En el año 2020 el número de viviendas no principales del total del territorio nacional se incrementó en unas 33.355 viviendas, destacando especialmente los casos de Castilla y León, Madrid y País Vasco; aunque, al mismo tiempo, se produjo una leve disminución en comunidades como Andalucía, Canarias, Cantabria, Castilla La-Mancha, Comunidad Valenciana, Extremadura o Murcia.

En el último año 2022 las viviendas secundarias en el conjunto del territorio nacional se han vuelto a situar en niveles semejantes a los de 2019, con un total de 123.246 viviendas menos que en 2020.

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2.019	2.020	2021	2022
TOTAL NACIONAL	7.507.189	7.451.131	7.440.179	7.502.947	7.788.918	7.801.641	7.796.764	7.803.330	8.087.092	8.058.412	7.935.166
Andalucía	1.340.174	1.308.371	1.307.583	1.308.944	1.373.675	1.364.639	1.363.186	1.365.662	1.431.877	1.427.591	1.402.389
Aragón	257.948	259.879	262.132	263.820	280.314	282.077	284.923	286.726	301.128	302.876	303.252
Asturias	173.472	176.972	179.085	181.141	200.370	203.134	205.352	208.634	227.773	230.439	230.668
Balears (Illes)	171.544	171.880	171.846	172.064	188.860	189.443	189.924	191.866	210.587	207.826	203.303
Canarias	259.936	257.571	254.961	252.565	261.529	260.289	260.243	260.249	268.385	261.535	249.926
Cantabria	129.804	130.538	130.909	131.436	138.334	138.638	138.795	139.141	145.412	146.203	145.276
Castilla y León	727.891	722.310	724.731	735.537	759.136	768.092	768.431	777.732	804.216	806.365	804.222
Castilla-La Mancha	493.768	486.384	487.031	492.772	518.457	519.648	524.158	525.002	547.578	543.937	540.300
Cataluña	925.837	922.331	919.293	916.436	924.821	922.286	919.566	917.395	925.770	934.676	901.809
Com. Valenciana	1.181.885	1.188.638	1.182.493	1.209.032	1.226.643	1.239.173	1.239.235	1.233.875	1.263.285	1.250.482	1.237.366
Extremadura	236.066	237.239	238.129	238.826	251.219	251.636	252.305	252.973	264.141	263.777	264.529
Galicia	587.741	587.741	586.770	583.945	629.342	627.751	626.366	625.577	666.698	663.264	658.283
Madrid	446.463	447.188	447.589	448.726	441.072	433.418	425.764	418.110	410.452	415.815	409.490
Murcia	289.537	281.463	276.261	282.393	301.742	302.021	299.712	294.387	303.603	295.179	283.209
Navarra	64.513	66.050	66.954	67.081	69.303	69.627	70.307	71.294	74.774	75.382	72.006
País Vasco	143.337	128.785	126.484	140.209	142.761	147.690	146.040	151.956	155.573	145.713	142.874
Rioja (La)	73.698	73.868	73.827	73.712	76.534	76.516	76.719	76.798	79.092	80.353	78.261
Ceuta y Melilla	3.575	3.923	4.101	4.308	4.806	5.563	5.738	5.953	6.748	6.999	8.003

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Gráfico 8.4. Estimación del parque de viviendas no principales por comunidades autónomas en 2022 (unidades).

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

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

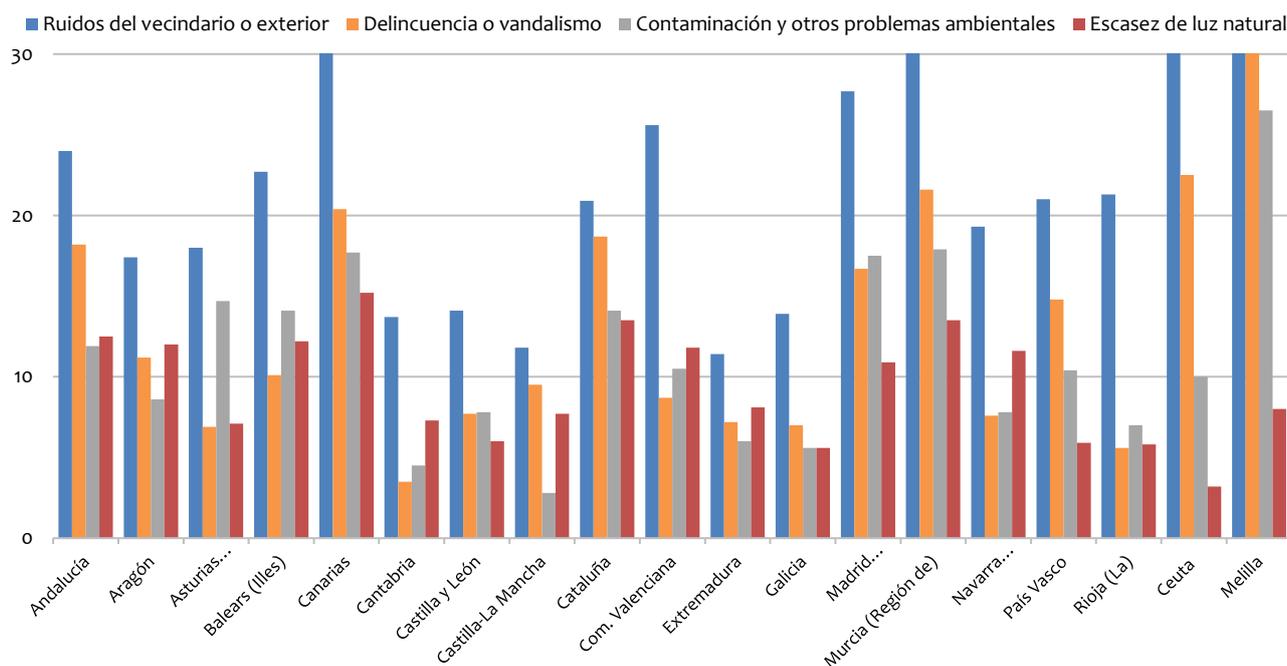
En la **Tabla y Gráfico 8.5** se presentan los datos sobre determinados problemas que sufren los hogares en sus viviendas, por comunidades autónomas, conforme a los datos recogidos por la última Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) publicada hasta la fecha, de 2020. En ella, se refleja que, en seis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

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

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

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

Fuente: INE. ECV 2020.

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

Fuente: INE. ECV 2020.

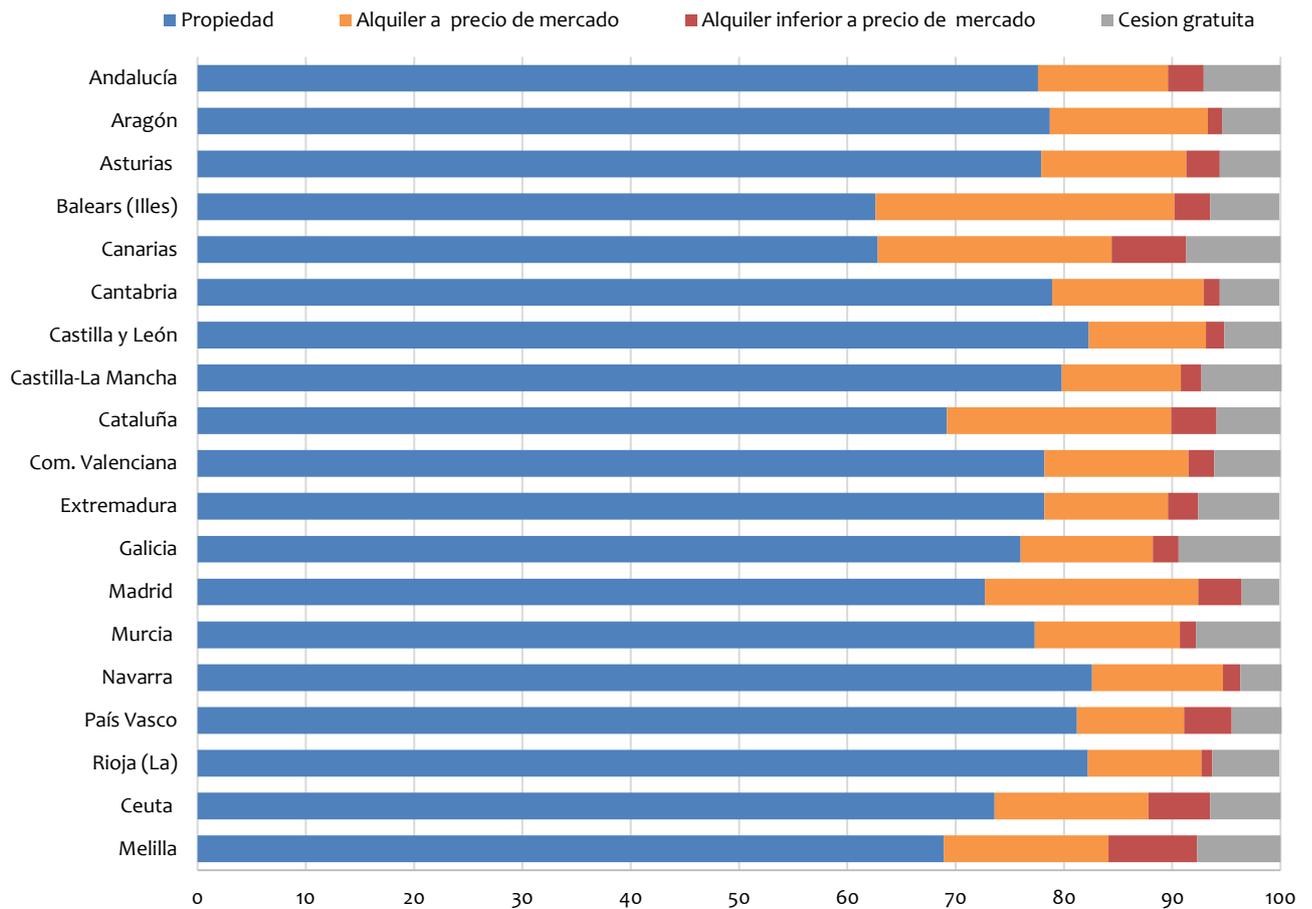
Para finalizar, la **Tabla y Gráfico 8.6**. presentan los datos sobre el régimen de tenencia de las viviendas, por comunidades autónomas, reflejados en la última Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) publicada por el INE, de 2023.

En ella se observa cómo Navarra, Castilla y León, La Rioja y País Vasco destacan sobre las restantes comunidades, con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, en todos los casos superior al 80%. La comunidad con mayor porcentaje de viviendas en alquiler a precio de mercado es, por su parte, Baleares, con un 28% de total; la sigue Canarias, con un 22% y Cataluña, con un 21%. En Madrid, los hogares que en 2023 viven en régimen alquiler a precios de mercado suponen, por su parte, el 20% del total.

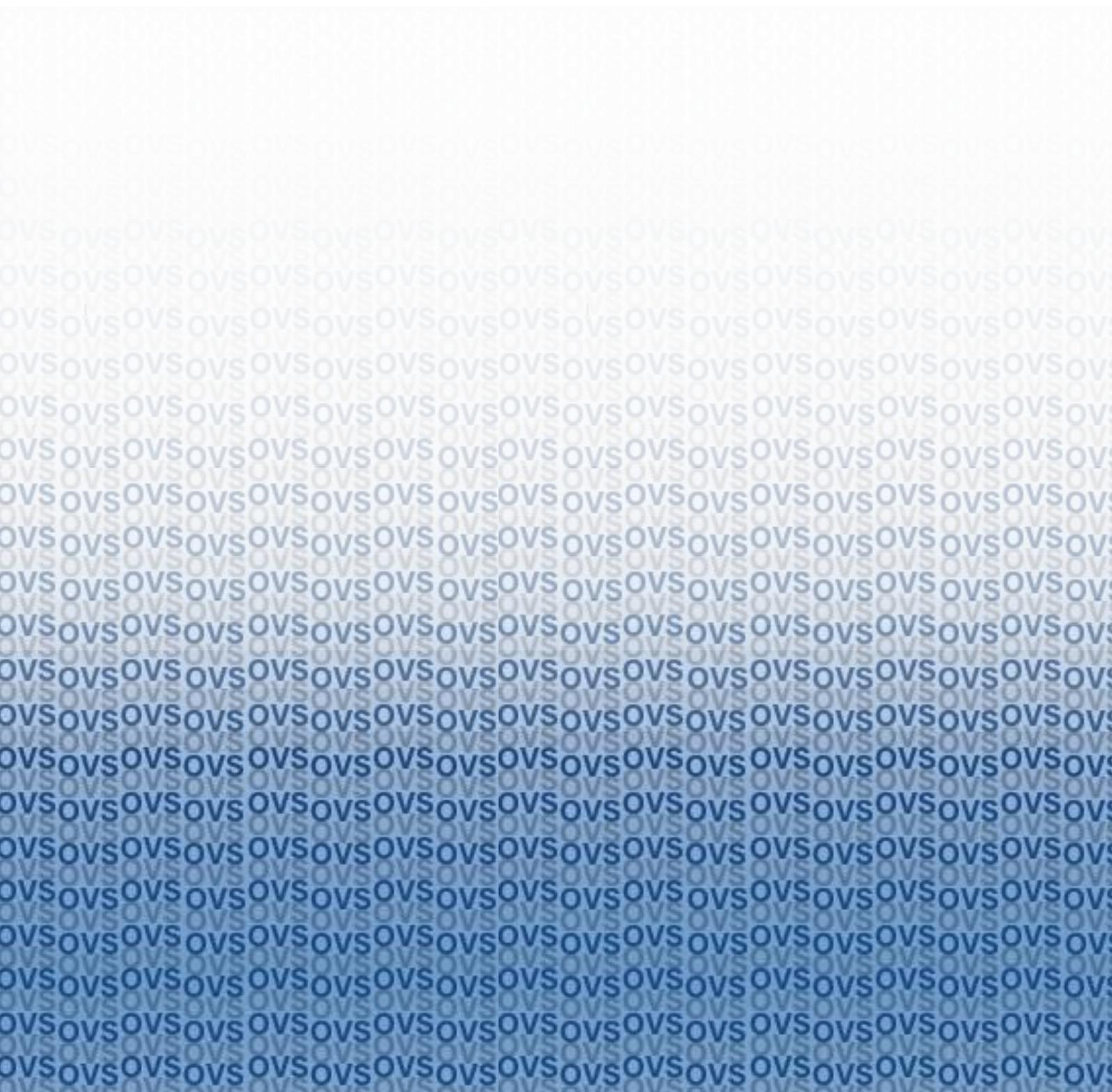
Tabla 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2023.

	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior a precio de mercado	Cesión gratuita
TOTAL NACIONAL	75,1	15,4	3,3	6,1
Andalucía	77,6	12,0	3,3	7,1
Aragón	78,7	14,6	1,3	5,4
Asturias	77,9	13,4	3,1	5,6
Balears (Illes)	62,6	27,6	3,3	6,4
Canarias	62,8	21,6	6,9	8,7
Cantabria	78,9	14,0	1,5	5,5
Castilla y León	82,3	10,8	1,7	5,3
Castilla-La Mancha	79,8	11,0	1,9	7,4
Cataluña	69,2	20,7	4,2	5,9
Com. Valenciana	78,2	13,3	2,4	6,1
Extremadura	78,2	11,4	2,8	7,5
Galicia	76,0	12,2	2,4	9,4
Madrid	72,7	19,7	4,0	3,5
Murcia	77,3	13,4	1,5	7,8
Navarra	82,6	12,1	1,6	3,8
País Vasco	81,2	9,9	4,4	4,6
Rioja (La)	82,2	10,5	1,0	6,2
Ceuta	73,6	14,2	5,7	6,5
Melilla	68,9	15,2	8,2	7,7

Fuente: INE. ECV 2023.

Gráfico 8.6 Hogares por régimen de tenencia de la vivienda, por CCAA. ECV 2023.

Fuente: INE. ECV 2023.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE AGENDA URBANA, VIVIENDA Y ARQUITECTURA
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA